

Saint Etienne - 171 260 habitants - Centralité métropolitaine du Scot Sud Loire  
**Les Terrasses du midi - rue Larionov**

Logements intermédiaires en tissu aggloméré et fortes pentes



Les Terrasses du midi dans leur quartier élargi

### Procédure et partenaire

#### Procédure

. ZAC (zone d'Aménagement concerté)

#### Date de réalisation

. 2 tranches:  
 . Juin 1977 (3, 4 et 5)  
 . février 1978 (1 et 2)

#### Maitrise d'ouvrage

Crédit immobilier

#### Maitre d'œuvre

Philippe Dubois architecte / urbaniste

### Programme de l'opération

74 logements superposés en accession à la propriété

### Données techniques

#### Superficie totale

1,6 ha

#### Densité brute (voiries et espaces collectifs compris)

46 logements à l'hectare

#### Pourcentage d'espaces collectifs sur l'opération

58% dont :  
 . 26% végétalisés  
 . 32% d'accès / voiries

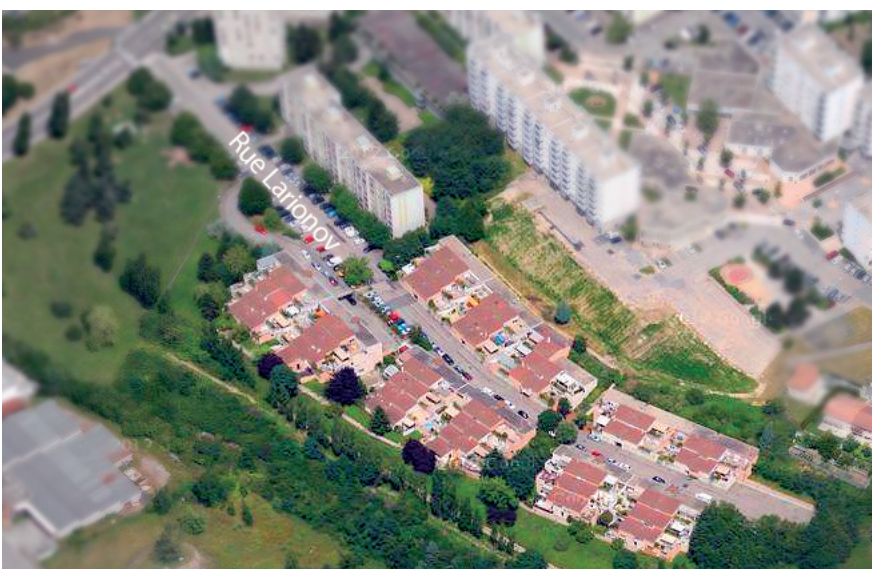
#### Pourcentage de pente

40%

#### Coût de l'opération

Non communiqué

- Une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC en continuité du quartier d'habitat social de la Cotonne à Saint-Etienne.
- Un terrain caractérisé par de fortes pentes d'environ 40% d'inclinaison.
- Une opération conçue en "terrasses" de manière à rentabiliser l'espace tout en offrant des logements individualisés organisés autour d'un balcon exposé au sud.
- Un système de location / vente pour des familles modestes.
- Des espaces verts préservés et aménagés en parc public au pied de l'opération.
- Des parkings sous forme de "box individualisés" en rez-de-chaussée des habitations, grâce au dénivelé du terrain.
- Du stationnement aménagé de part et d'autre de la voie d'accès.

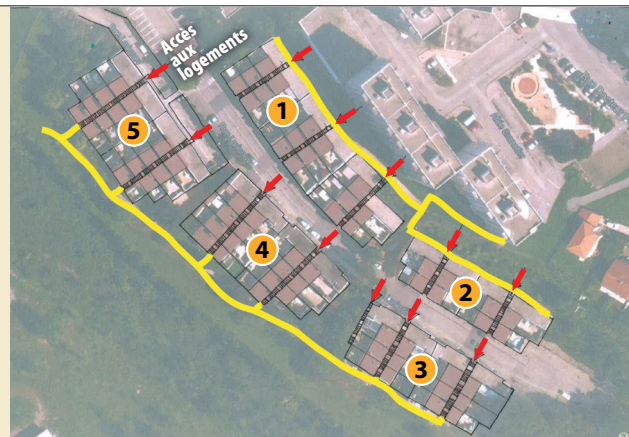


Les Terrasses du Midi dans leur environnement proche

# Les Terrasses du midi - rue Larionov



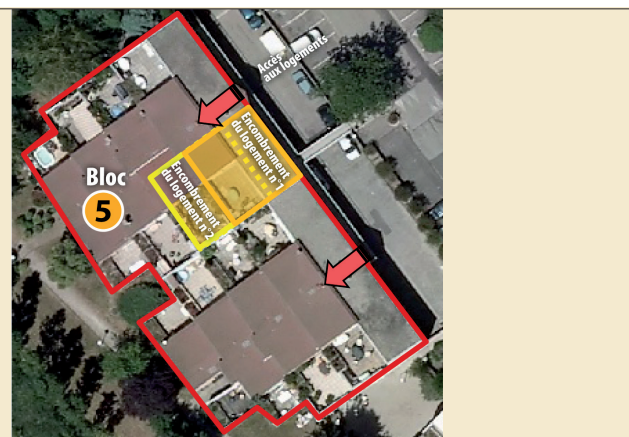
Des terrasses exposées au midi.



Le plan masse : 5 blocs de 12 à 17 logements chacun superposés grâce à une organisation en terrasses.



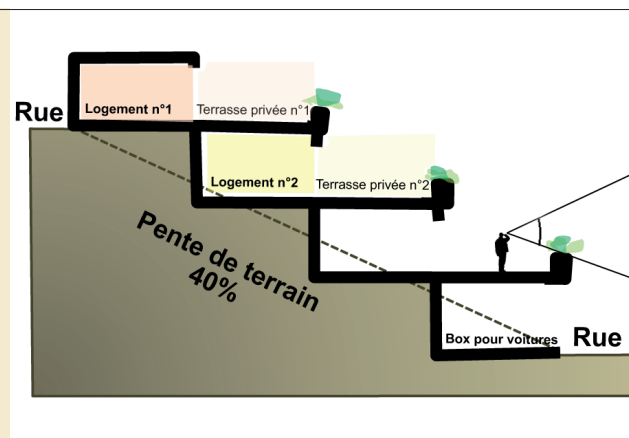
Des terrasses privées appropriables et sans vis-à-vis.



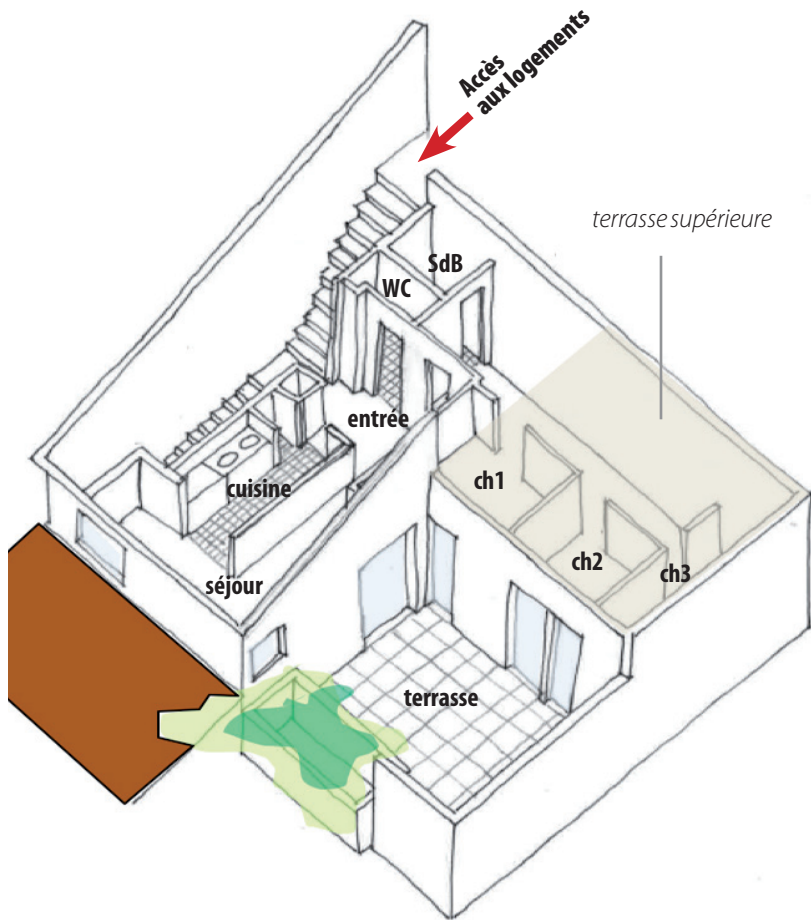
Un bloc de 16 logements.



Des terrasses protégées grâce à d'épais bacs à fleurs (servant aussi de garde-corps).



La coupe de principe.



Plan d'un logement: organisation en "L" autour d'une terrasse privative orientée au Sud.

## L'opération

- Un ensemble de logements intermédiaires avec une densité nette moyenne (voiries et espaces collectifs non compris) de 77 logements à l'hectare.
- Des logements de 89 m<sup>2</sup> comprenant 4 pièces + cuisine. Chaque logement dispose :
  - d'une terrasse de 30 m<sup>2</sup>
  - d'un garage de 17 m<sup>2</sup>.
- Des logements sans vis-à-vis organisés selon un plan en "L"

autour d'une terrasse, protégée par d'épais bacs à fleurs servant aussi de garde-corps.

- Un principe architectural (superposition de terrasses) permettant de tirer partie au mieux des possibilités constructives d'un site de fortes pentes.
- Un mode d'organisation permettant de réaliser des opérations de grande envergure et de rentabiliser le foncier dans des terrains complexes tout en offrant une très bonne intégration paysagère.

## D'autres exemples tirant partie d'une implantation en terrasses :



Berne - Thalmatt 2 - Suisse.



Berne - Thalmatt 2 - Suisse.



Berne - Thalmatt 2 - Suisse.



*Des logements construits au pied de la Cotonne.*



*Des garages aménagés au rez-de chaussée des logements d'où la présence de passerelles à certains endroits.*



*Une opération de logements au pied d'un espace naturel réaménagé en parc public.*

## Retour d'habitants

Les personnes interrogées ont choisi d'acheter et d'habiter dans cette opération car elle représente un compromis intéressant entre maison individuelle et logement collectif. Les maisons sont d'un bon rapport qualité/prix, et sont situées à proximité du centre-ville. Les personnes vivent ici depuis plus de 25 ans et ne souhaitent pas déménager.

Ce qui est le plus apprécié est l'organisation "originale" du logement autour d'une terrasse sans vis-à-vis grâce à la présence de généreux bacs avec végétation : "il est impossible de regarder ce qui se passe chez le voisin".

Les vues sont ouvertes sur le grand paysage (accentuées par la pente de terrain). Du coup, les habitants apprécient la luminosité des logements, ainsi que la présence de plafonds en "pentes".

Une véritable vie de quartier s'est développée. Les voisins se rencontrent dans l'impasse Larionov, considérée comme "une rue de village".

Les espaces collectifs sont entretenus avec soin, témoignant de l'attachement des habitants à leur quartier.

Un des éléments les plus appréciés est la proximité du jardin public, longtemps considéré comme faisant partie de l'opération, alors qu'il existait avant les logements.

Ce qui pose le plus de problème est la mauvaise isolation phonique (séjour des uns au-dessus des chambres des autres) et thermiques (en dessous des normes actuelles). Les défauts d'étanchéité des terrasses sont aussi des sources de nuisance importantes.

Les habitants regrettent la mauvaise image du quartier, et ce qui leur manquerait le plus s'ils devaient partir, c'est la luminosité des logements et l'ambiance de ce lieu de vie.