

# ARCHITECTURE

Bâtie sur rez-de-chaussée et disposant généralement d'une cave accessible par un soupirail, l'échoppe est le plus souvent dépourvue d'étage visible depuis l'espace public. A l'intérieur, la disposition des pièces répond à un même schéma commun : des pièces desservies en enfilade par un couloir d'entrée parfois traversant qui relie la rue au jardin. Latéral pour une échoppe simple, ce couloir devient central pour une échoppe double.



**1**  
**La corniche** représente l'ensemble des moulures situées en partie haute d'un mur. En pierre, elle participe au décor de la façade.

**5**  
**La pierre de taille.**  
Traditionnellement cette pierre calcaire blonde à astéries (résidus de fossiles marins) est assemblée sur un lit de mortier de chaux et se distingue par la finesse de son grain. Ne nécessitant généralement aucun enduit, la pierre sous l'effet de l'eau et du dioxyde de carbone, développe sa propre couche de protection appelée calcin. Pour les échoppes les plus modestes, seul le mur de façade est en pierre, les autres sont construits en mâchefer (matériau issu de déchets industriels, qui n'est plus utilisé aujourd'hui).

**9**  
**La ferronnerie** intervient parfois comme élément d'apparat et de protection composant le décor des façades.

**2**  
**Le chéneau**, généralement en zinc, est l'ultime élément de composition de la façade, qui, avec la corniche, assurent l'articulation architecturale entre façade et couverture.

**6**  
**La modénature**, autrement dit le traitement ornemental de certains éléments structurels, correspond à l'assemblage de pierres ciselées qui forment les moulures des corniches et des encadrements de baies. L'ornementation des façades s'enrichit parfois d'un riche décor sculpté pour les échoppes plus ouvragées.

**10**  
**La fenêtre**, comme la porte d'entrée dont elle reprend les caractéristiques, est un élément prépondérant de l'architecture de l'échoppe. En bois peint à carreaux et petits bois ou en vitrage unique, elle est parfois surmontée d'une imposte vitrée.

**3**  
**Les détails de toiture** regroupent l'ensemble des éléments techniques et décoratifs comme la cheminée et sa couverture ou le décor de faîtage (épis).

**7**  
**La porte d'entrée** constitue un élément majeur de la composition. Réalisée en bois peint, de plain-pied ou sur emmarchement, dotée de moulurations et parfois de fines ferronneries, elle peut être surmontée d'une imposte vitrée. L'ensemble est complété d'un heurtoir et d'une bouche de boîte aux lettres métalliques. Un rideau extérieur peut également venir masquer la porte d'entrée et assurer une protection solaire depuis l'espace public.

**11**  
**Le soupirail** en partie inférieure d'un bâtiment est occulté par des portes métalliques ou en bois. Autrefois, cet accès à la cave permettait la livraison et le stockage du charbon nécessaire au chauffage. Il reste essentiel à la ventilation du sous-sol.

**4**  
**Les tuiles de Gironde** dites « canal », sont composées de deux éléments : la tuile de courant et celle de couvrant. Elles se combinent les unes avec les autres pour former la couverture. On utilise aujourd'hui des tuiles canal dites « à emboîtement ».

**8**  
**Le gratte pieds** est un petit élément en fer situé à proximité de la porte d'entrée. Il constitue un vestige intéressant à conserver.

**12**  
**Les volets** le plus souvent en bois ou en métal et pourvus de fines décorations, adoptent diverses formes. Ils peuvent être complétés de lambrequins (ornement découpé et souvent ajouré, en bois ou métal, fixé à la partie supérieure d'une fenêtre).

## CONTEXTE HISTORIQUE

Dès la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la révolution industrielle et l'arrivée du chemin de fer transforment l'aménagement urbain de Bordeaux. La cité attire de nouveaux habitants. De nouveaux quartiers voient le jour, renouvelant le paysage des faubourgs. Dans un tel contexte, par sa facilité de construction et sa compacité, l'échoppe bordelaise répond au besoin de création rapide de nombreux logements pour cette nouvelle population urbaine. Par leur multiplication contiguë, sur un parcellaire en lanières étroites, les quartiers d'échoppes forment alors de véritables séquences architecturales, éléments fondamentaux de l'identité métropolitaine.

### Les caractéristiques générales

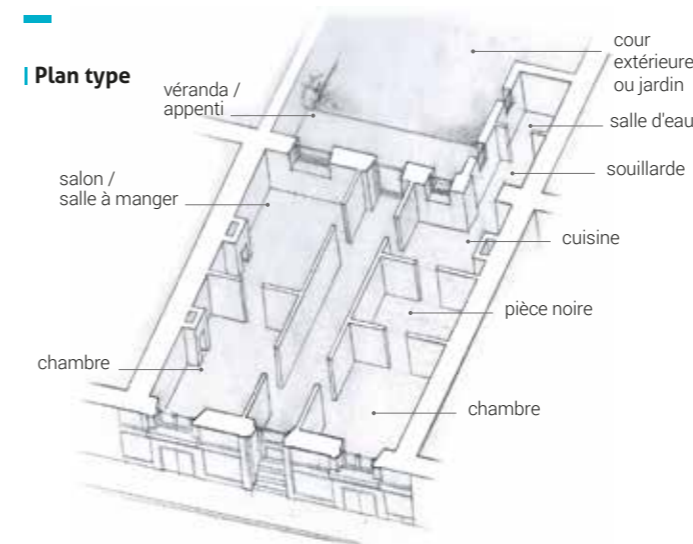
Le cadre bâti se présente sous la forme d'un volume en alignement sur la rue, aux façades en pierre de taille ou enduites, surmonté d'une toiture à pans, réguliers ou dissymétriques, dont le faîtage est parallèle à la rue et couvert en tuiles. Dans le prolongement du bâti, un jardin privatif est cerné de hauts murs préservant les vues et protégeant des vis-à-vis.

### Contexte urbain

L'échoppe est implantée en limite de propriété, sur la rue comme en mitoyenneté. Parfois, certaines séquences de façade sont en retrait. Elle s'adapte au contexte urbain et occupe toute la largeur de la parcelle. Elle évolue ainsi d'une échoppe simple à deux travées (une porte et une fenêtre) sur les parcelles les plus étroites, à l'échoppe double sur trois travées (une porte et deux fenêtres) lorsque le parcellaire le permet.

## CARTE D'IDENTITÉ

### Plan type



**/ Période de construction**  
1850-1930

**/ Localisation**  
Bordeaux et communes voisines

**/ Surface**  
Echoppes simples (50 à 80 m<sup>2</sup>)  
Echoppes doubles (90 à 120 m<sup>2</sup>)

**/ Parement**  
Pierre de taille ou enduit

**/ Couverture**  
Tuiles canal girondines

## En savoir +

Consulter [www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com) rubrique Ressources  
/ Fiches pratiques : les matériaux, les contrats, les autorisations d'urbanisme  
/ Notices : rénover les façades anciennes, rénover les menuiseries anciennes  
/ Ouvrages : Maisons de Gironde (tomes 1 et 2) collection Architectures et Paysages en Gironde  
/ [www.observatoire-curiosite33.com](http://www.observatoire-curiosite33.com) : pour découvrir des réalisations exemplaires

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Gironde accompagne les élus, collectivités locales, institutions et particuliers dans leurs démarches de construction, d'aménagement et d'urbanisme.

Créé par le Conseil départemental de la Gironde en 1979, suite à la loi sur l'Architecture de 1977, **le CAUE a pour mission la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Il est investi d'une mission de service public au profit de tous.**

Sur rendez-vous auprès de votre mairie, au siège de votre Communauté de Communes ou au siège du CAUE à Bordeaux, venez rencontrer gratuitement nos conseillers :

/ Architectes  
/ Paysagistes  
/ Ingénieur énergie  
/ Conseiller en maîtrise de l'énergie

Gironde  
**caue**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux  
Tel : 05 56 97 81 89  
contact@cauegironde.com  
[www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com)

SURÉLEVER  
SON ÉCHOPPE

# SURÉLEVER SON ÉCHOPPE

Surélever son échoppe peut être une solution pour gagner en espace habitable et préserver autant que possible le jardin dans des zones urbaines déjà denses. En intervenant sur les échoppes on touche à un patrimoine local et à des façades caractéristiques. Le projet de surélévation doit permettre de valoriser l'existant tout en augmentant la qualité de vie par le gain de volume et l'amélioration des performances thermiques. Le projet de surélévation est indissociable de l'échoppe d'origine. Complexe, il doit être pensé en fonction des dispositions constructives de l'existant comme de l'insertion dans le paysage urbain. L'intervention d'un(e) architecte vous permettra de bénéficier de solutions techniques adaptées à votre futur cadre vie, comme aux nécessités de votre projet.

1

## LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- / Règles d'urbanisme (PLU, réglementation Ville de Pierre de Bordeaux Métropole, espaces protégés, etc.)
- / Code Civil
- / Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- / Réglementation Thermique (RT)
- / Etc.

2

## LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

- / Rencontrer le service instructeur de son lieu de projet
- / Prendre conseil auprès d'un architecte-conseiller du CAUE ou ABF suivant le cas
- / Déposer une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire

3

## LE PROGRAMME

- / Définir son programme et son budget
- / Analyser les caractéristiques architecturales de son logement
- / Faire un état des lieux thermique et un diagnostic de la structure et des fondations
- / Définir une stratégie de projet

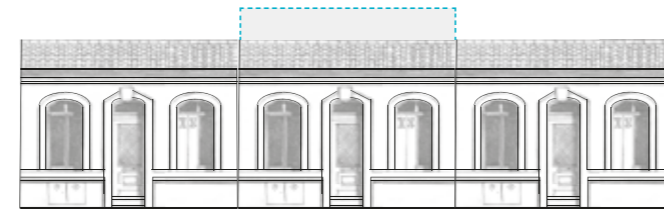
4

## LE PROJET

- / Être attentif à l'insertion dans la séquence urbaine
- / Prendre en compte les aspects techniques (structure et thermique)
- / Penser et dessiner sa façade
- / Réfléchir aux détails

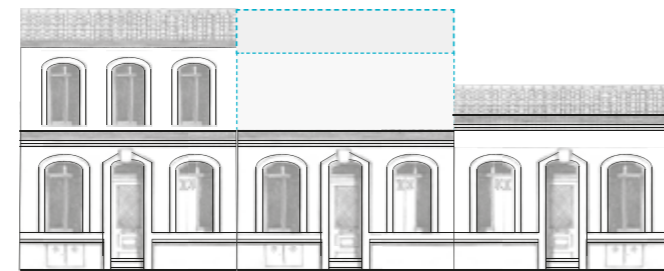
## CHOISIR SA VOLUMÉTRIE

### 1 Séquence urbaine continue, espaces protégés



Le projet veillera à minimiser l'impact visuel de la surélévation.

### 2 Séquence urbaine discontinue, hauteurs ou styles différents



Le projet veillera à respecter le décalage des niveaux.

La volumétrie se détermine en fonction de la séquence de la rue. Dans certains secteurs les règles d'urbanisme limitent ou interdisent la surélévation en façade.

La surélévation / extension à l'arrière, par prolongement du pan de toit est une solution imposée dans certains secteurs.

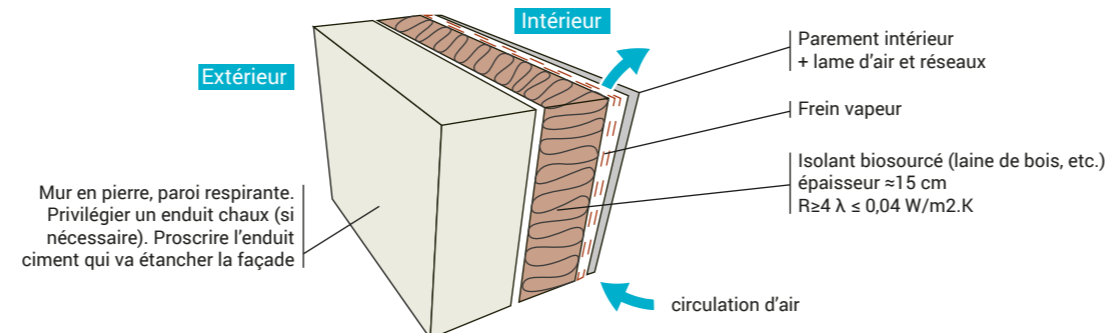
La surélévation totale, en aplomb de la façade, est un projet qu'il reste possible de réaliser sous réserve d'autorisation des règlements d'urbanisme en vigueur.

## SURÉLEVER ET RÉNOVER

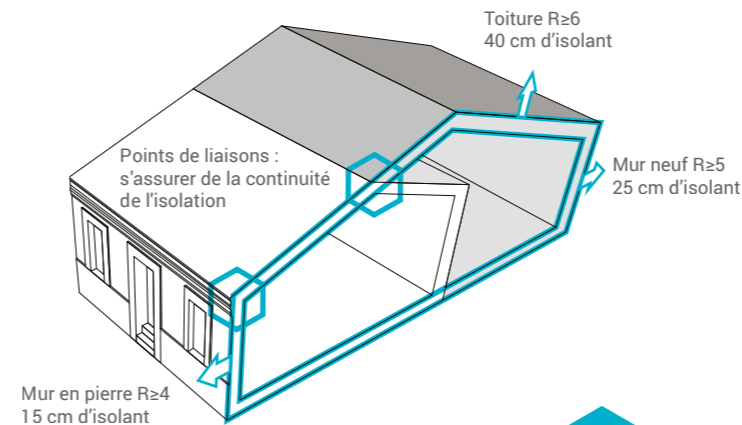
Ajouter un étage à une échoppe ou étendre son emprise au sol sur le jardin fait appel à des techniques de constructions actuelles qui garantissent stabilité constructive et performances thermiques.

L'extension ou la surélévation doit donc étudier les contraintes et les possibilités structurelles comme les performances thermiques de l'existant. L'analyse précise de la capacité de l'échoppe à supporter le poids de la surélévation orientera le projet vers le dispositif constructif le plus adapté. De même, il conviendra d'adopter des solutions techniques adaptées au traitement des mitoyennetés afin d'assurer la stabilité globale de l'édifice comme l'intégration harmonieuse des murs pignons. Selon la réglementation en vigueur, les exigences de performances énergétiques de l'enveloppe peuvent être différentes entre partie neuve et partie existante. Mais il reste essentiel de considérer le bâtiment et son isolation thermique dans son ensemble. L'échoppe est construite en pierre. Ce matériau permet au bâtiment de « respirer » et de gérer son air, son humidité, sa température. Une extension très performante thermiquement juxtaposée à une échoppe énérgivore ne serait pas pertinente et d'un piètre rapport entre l'investissement engagé et les économies d'énergie constatées.

### Rénovation du mur en pierre ITI : Isolation Thermique par l'Intérieur



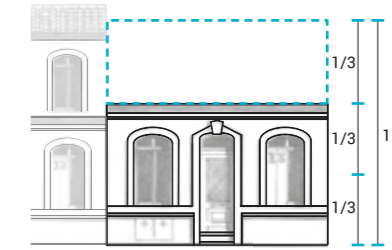
### Isolation et Continuité de l'enveloppe



R : coefficient de résistance thermique en  $(\text{m}^2\text{.K})/\text{W}$

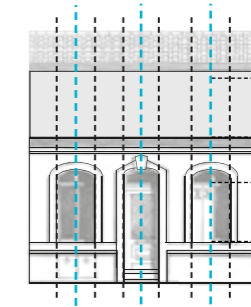
Faire un projet d'extension / surélévation d'une échoppe, c'est aussi s'interroger sur sa rénovation.

## DESSIN ET PROPORTIONS EN FAÇADE (cas de la surélévation totale)



Les proportions garantissent le bon équilibre entre ancien et nouveau. On les détermine par rapport à la façade d'origine puis on ajuste en fonction des maisons voisines.

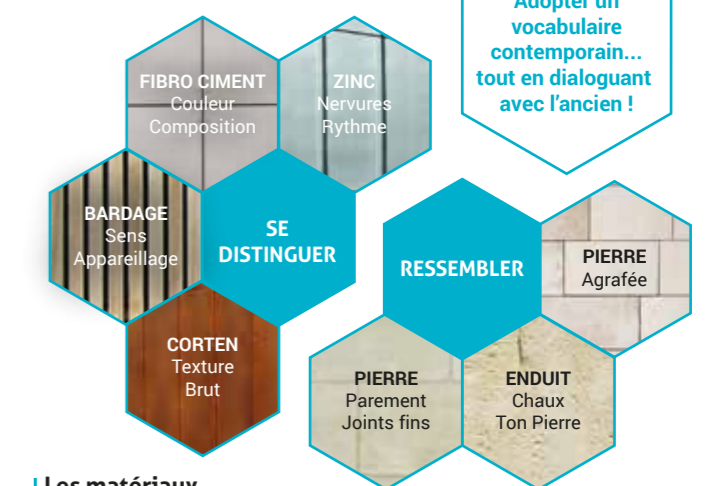
La surélévation d'une échoppe implique la création d'une nouvelle articulation entre façade et toiture. La corniche existante qui assurait cette fonction doit être valorisée et intégrée comme un élément essentiel de l'architecture du projet.



Les axes de la façade, permettent de rendre cohérentes les ouvertures entre elles. Ce sont des règles de composition que l'on peut parfois réinterpréter mais qu'il convient de respecter, tant en façade qu'en toiture.

⚠ Gouttières, menuiseries, corniches, stores... sont des détails très visibles en façade qu'il faut prendre en compte dans son dessin pour les intégrer de la meilleure façon possible.

## MATÉRIAUX DE FAÇADE & PIGNON



### Les matériaux

Il existe souvent plusieurs types de matériaux qui possèdent des aspects, des rythmes différents. Il faut bien prendre le temps de le choisir en fonction de son projet.

### La teinte

Les matériaux limiteront les effets de contraste trop soutenus, sauf disposition naturelle et emploi en finition brut. La teinte de l'enduit doit être choisie en fonction de la pierre d'origine. Privilégier les enduits à la chaux pour l'harmonie avec la pierre et l'aspect « à l'ancienne ».

### Le calepinage

Calepiner signifie dessiner précisément la taille et la disposition des différents éléments du matériau de façade.

⚠ Liste non exhaustive restant à l'appréciation du service instructeur.