

# Elizaldeia

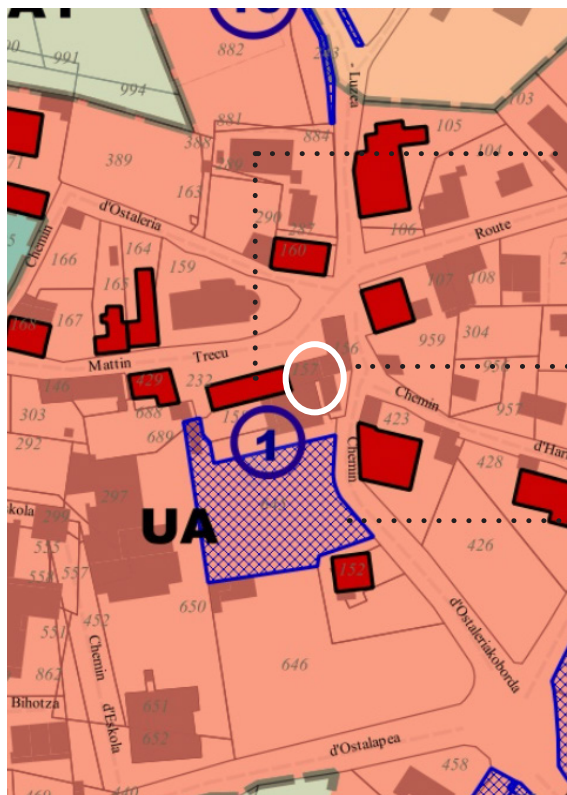
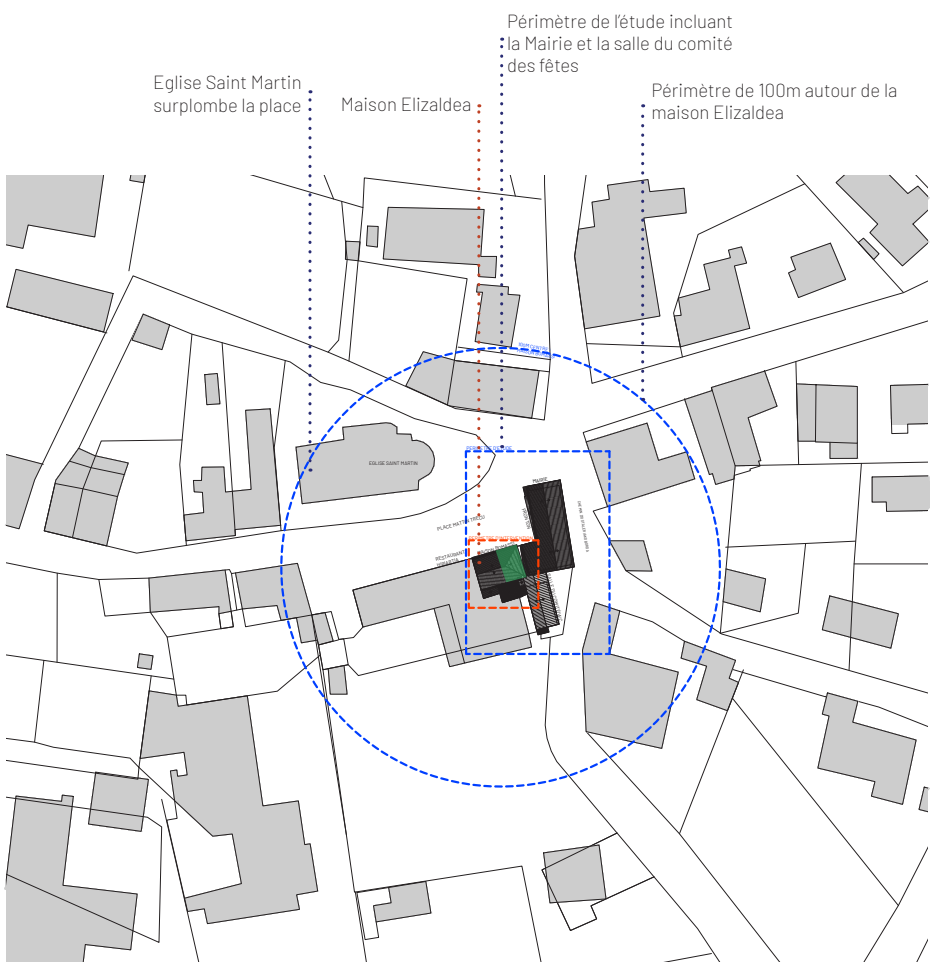
AHETZE



Partie 1  
Diagnostic contextuel et fonctionnel

# 01 DIAGNOSTIC CONTEXTUEL

Autour de la maison Elizaldea



Sur le mitoyen Ouest la **maison Hiriartia** = bâti à valeur patrimoniale à préserver.

Maison Elizaldea

A l'arrière de la bâtisse : emplacement hachuré bleu = **Actuellement des garages privés, ils sont réservés par la mairie pour la création d'un éventuel parc/jardin public.**

Sur la cadastre Napoléonien, la place est déjà constituée par l'église et le cimetière, la maison communale (future mairie) et la maison Hiriartia (futur restaurant). On y retrouve l'empreinte de la maison Elizaldea

Avant la construction de la maison Elizaldea telle qu'on la connaît aujourd'hui, une bâtisse plus étroite **laissait libre le passage** sur ses façades Est et Ouest (le long du restaurant et de la maison communale, venelle conservée aujourd'hui). **La future mairie était alors au milieu d'une «place-carrefour».**



# 01 DIAGNOSTIC CONTEXTUEL

Place Mattin Treçu



Mitoyenneté avec le restaurant



Fronton bordé par la maison Elizaldea faisant partie intégrante de l'espace de jeu



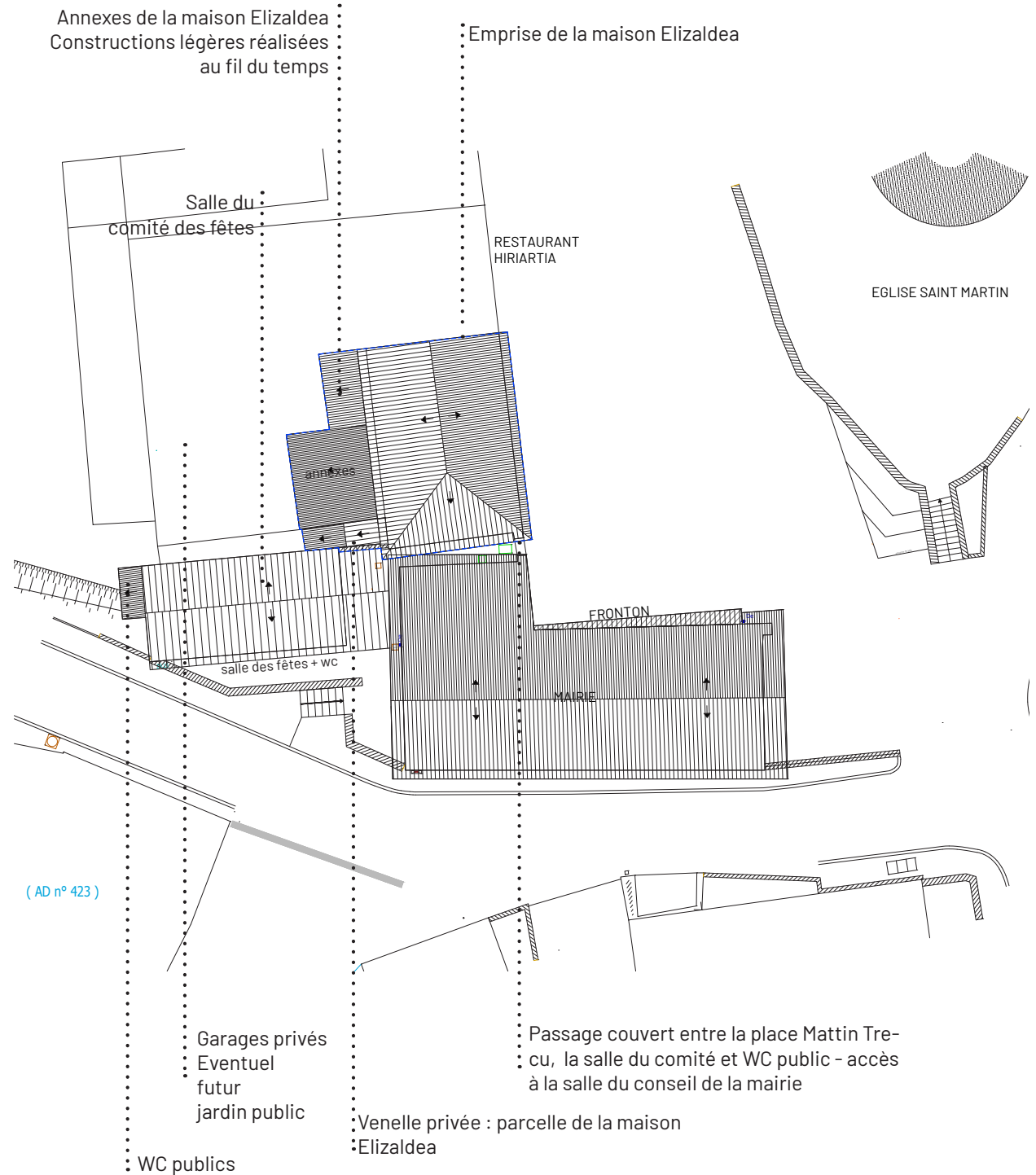
Eglise Saint Martin classée monument historique



Mairie adossée au Fronton

Annexes de la maison Elizaldea  
Constructions légères réalisées au fil du temps

Emprise de la maison Elizaldea

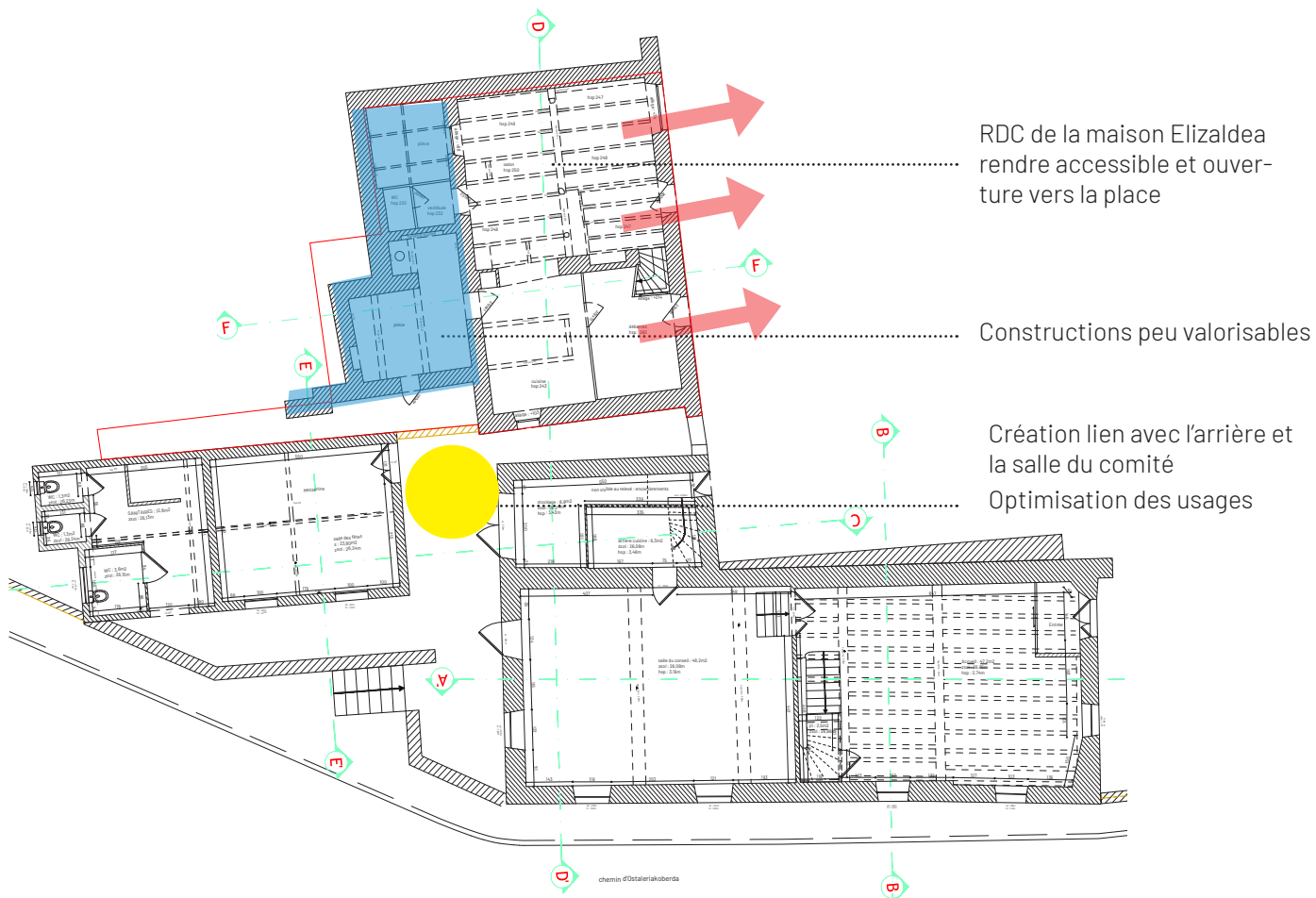


Garages privés  
Eventuel futur jardin public

Passage couvert entre la place Mattin Treçu, la salle du comité et WC public - accès à la salle du conseil de la mairie

WC publics

Venelle privée : parcelle de la maison Elizaldea



PLAN RDC

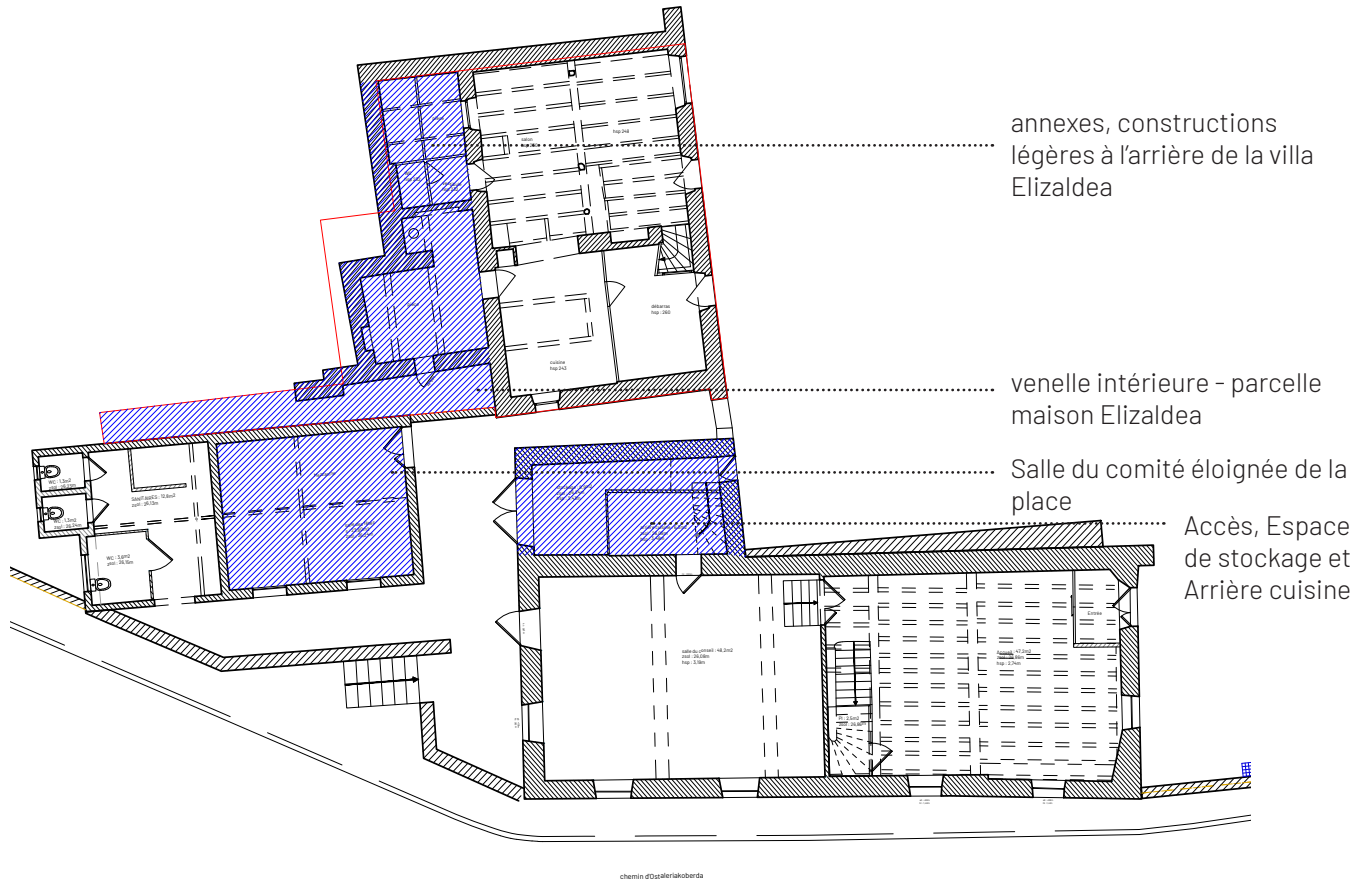
## Ambitions pour la nouvelle maison Elizaldea :

- Créer un nouvel espace en lien avec le dynamisme de la place.
- Anticiper les futurs travaux de la mairie et créer des espaces de travail supplémentaires
- Créer un ou des lieux d'animation
- Faire des liens ou des passages entre les différents bâtiments publics



# 01 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

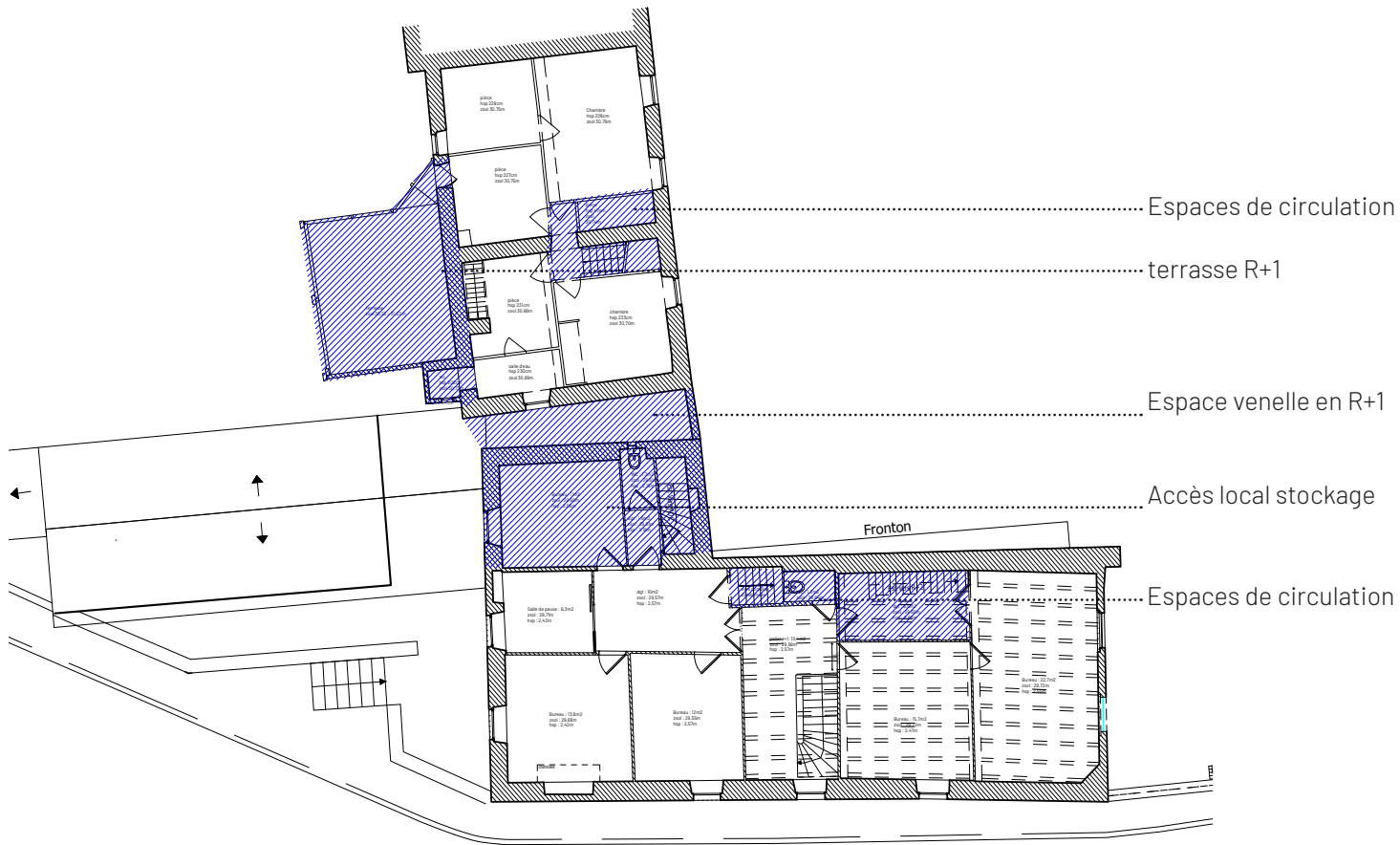
Des espaces qui pourraient mieux fonctionner entre eux



- . Des espaces peu pratiques
- .Manque de fluidité
- .Locaux et passages étroits
- .Des endroits disponibles à améliorer.

# 01 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

*Des espaces qui pourraient mieux fonctionner entre eux*



PLAN NIVEAU 1

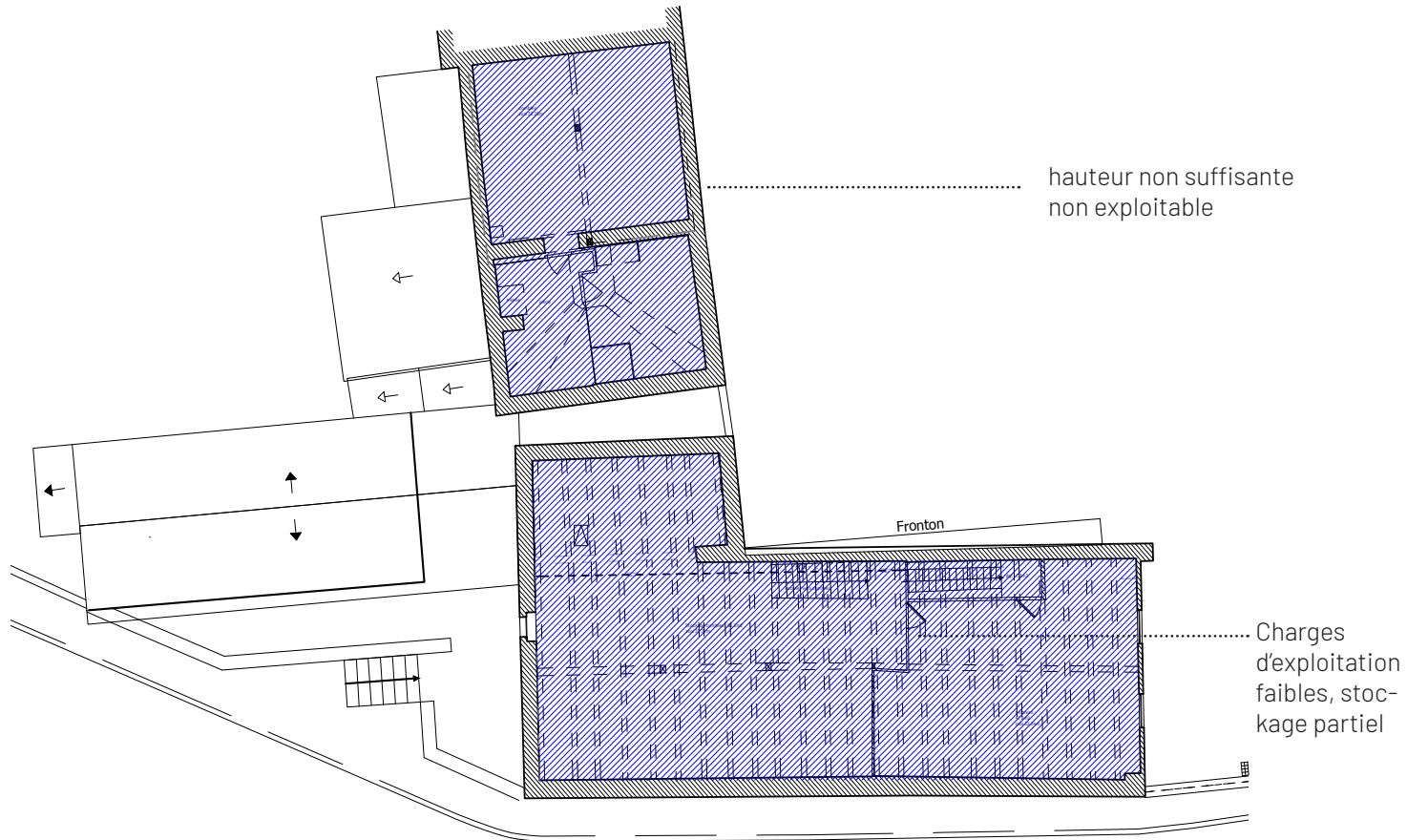
. Des constructions rajoutées qui viennent brouiller la compréhension de la maison existante

. Des escaliers dispersés, qui mènent aux mêmes niveaux et font perdre de la surface de plancher.



## 01 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

*Des espaces qui pourraient mieux fonctionner entre eux*



PLAN NIVEAU 2

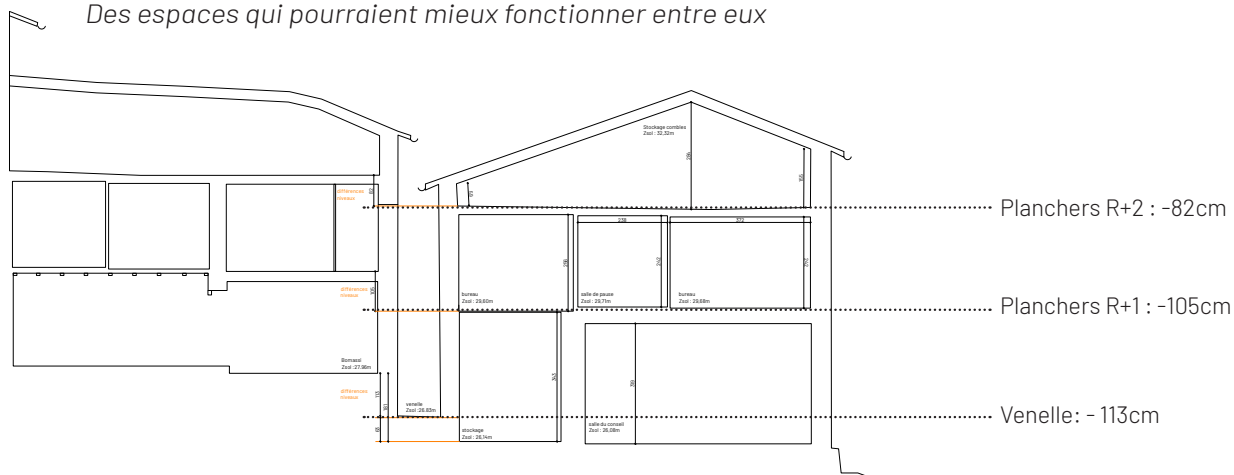
. Des hauteurs sous plafond trop basses pour utiliser pleinement les étages

. Des planchers qui portent plus qu'ils ne le peuvent.

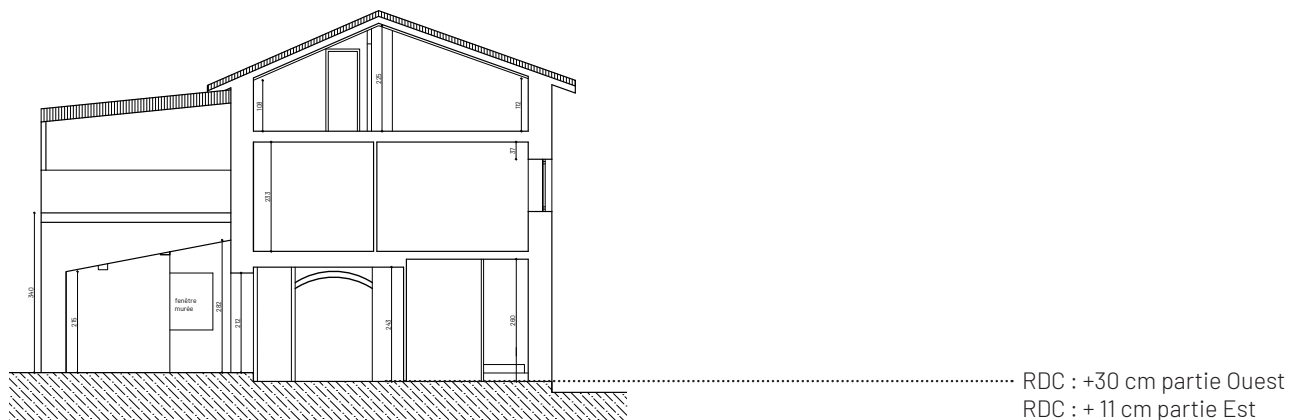
. Des espaces importants en terme de surface, mal exploités. Ce qui génère des surfaces perdues.

# 01 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

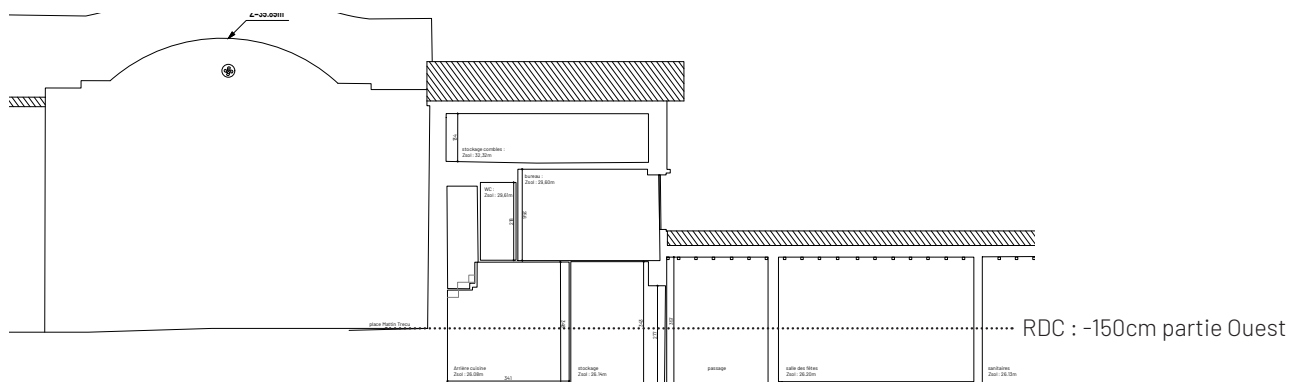
Des espaces qui pourraient mieux fonctionner entre eux



coupe DD - Différences de niveaux entre la Mairie et la maison Elizalde



coupe FF - Différences de niveaux entre la maison Elizalde et la place Mattin Trecu



coupe CC - Différences de niveaux entre le fronton, la mairie et la salle du comité

. Aucun accès qui permet de passer directement d'un bâtiment à l'autre

. Des différences de niveau parfois importantes entre les planchers des 3 bâtiments

. Des contraintes de passage qu'il faut améliorer





# Elizaldeia

AHETZE

Partie 2

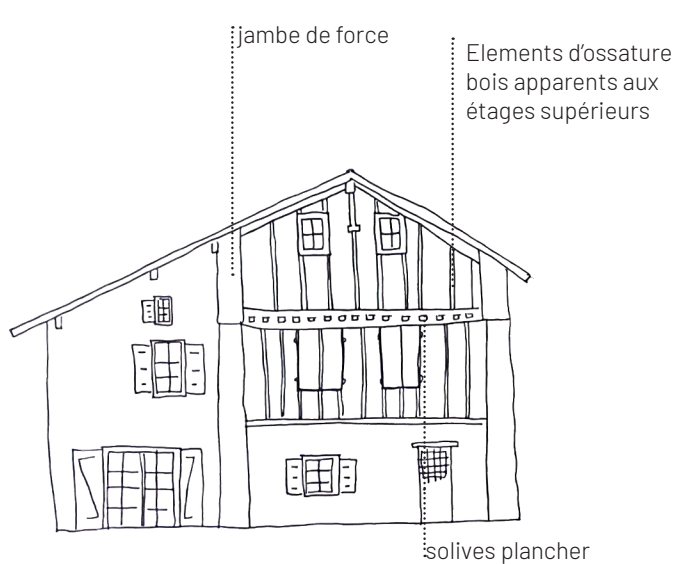
Diagnostic architectural et patrimonial



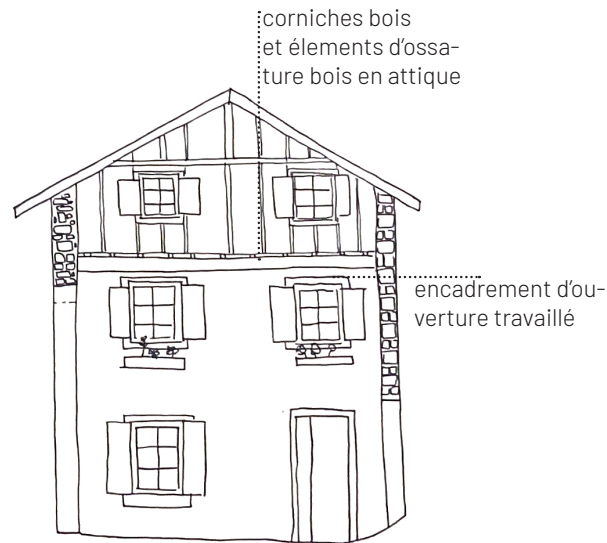


## 02 DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL

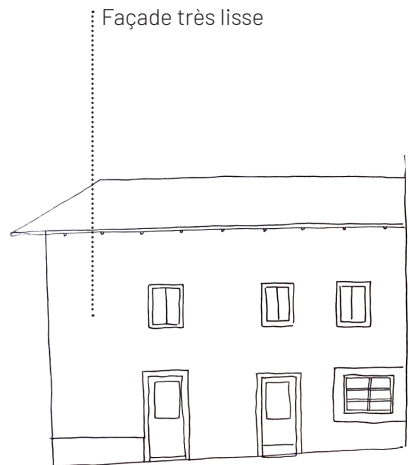
### Façades de la place Mattin Treçu



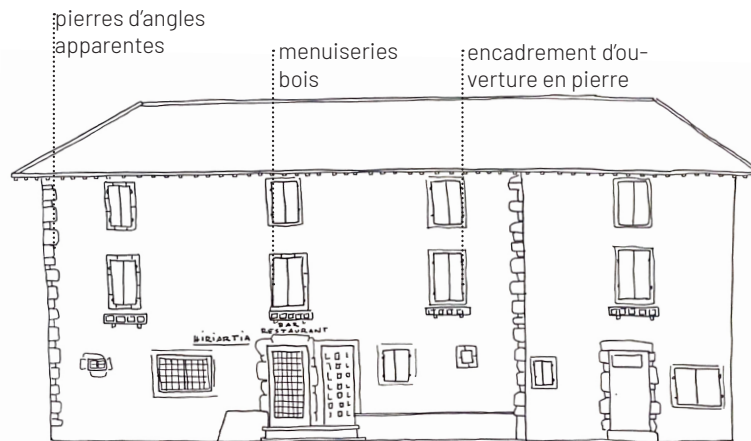
Façade venant fermer la place  
chemin d'Eskola



Pignon d'entrée de la Marie  
1 place Mattin Treçu



Façade Nord de la maison Elizaldea  
7 place Mattin Treçu



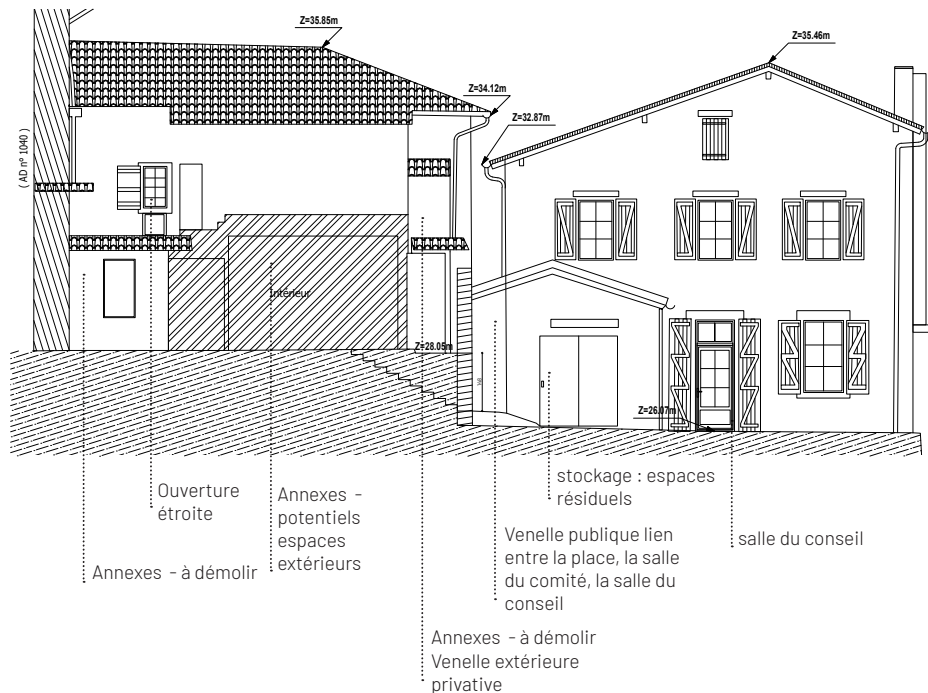
Façade de la Maison Hiriartia  
7 place Mattin Treçu

Les différences esthétiques des façades de la place :

Certains systèmes constructifs sont apparents comme celui de la Mairie où les colombages apparaissent au dernier niveau. Cela nous raconte comment les bâtiments sont construits.

La maison Elizaldea, qui a subi plusieurs agrandissements au fil du temps, ne raconte rien de son système bâti. Apparaissent encore seulement les encadrements de fenêtre.

Façade peu décorée.



**Façade Sud - Elizaldea**

. Lecture de la façade Sud impossible à cause des annexes

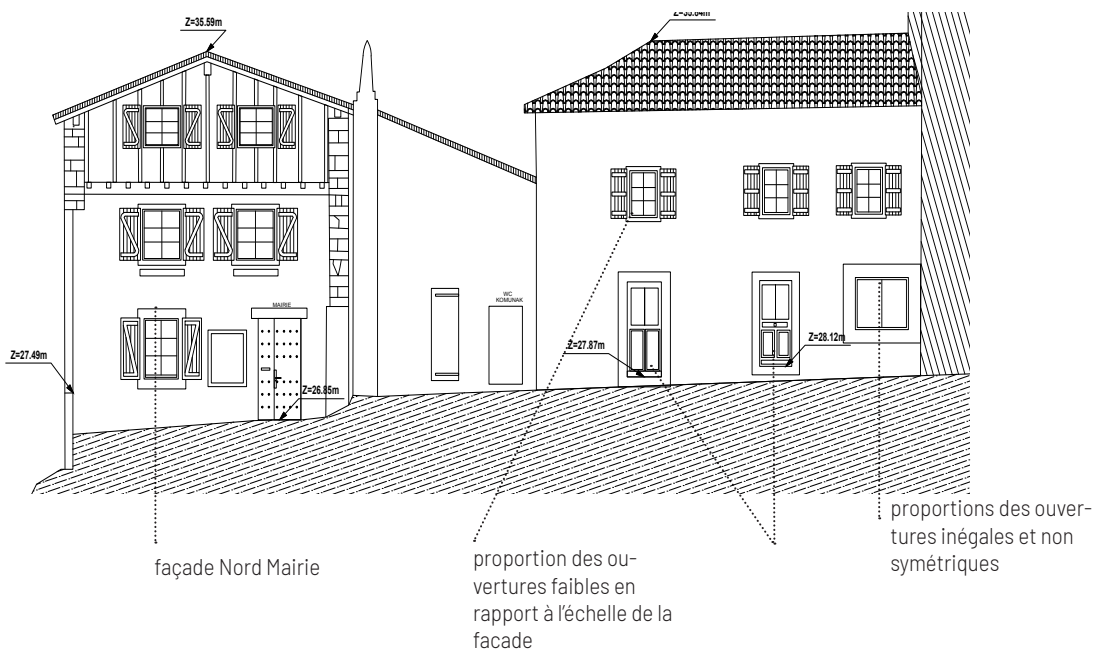
. Peu d'ouvertures

. façade irrégulière sans ouverture au niveau des combles

**Façade Nord - Elizaldea**

. Traitement irrégulier des ouvertures au rez-de-chaussée et régularité au niveau 1.

. Aucune ouvertures au niveau 2



**Façades - Mairie**

Composition des ouvertures harmonieuse sur les trois niveaux,

Apparition des colombages au dernier niveau.

### Bilan structurel de la construction

- . Murs/Maçonneries : en bon état de conservation.  
A noter : refend central non continu et quelques désordres de types fissuration.
- . Toiture/Charpente : structure faible. Sa construction ne respecte pas les règles de l'art. A reconstruire.
- . Planchers : souples et sous dimensionnés.

### Aspect thermique de la construction

La maison Elizaldea est construite en **matériaux traditionnels anciens** qui ont été recouverts au fil des ans par des matériaux industriels contrariant son fonctionnement de régulation de la température et de l'humidité.

Les murs doivent être débarrassés de leurs enduits qui les empêchent de respirer. Il faudra un certain temps pour que l'humidité emmagasinée dans les murs puissent s'en échapper.

Les matériaux de la rénovation devront agir en cohérence avec les matériaux de l'ancien système constructif.

La Maison Elizaldea constitue avec d'autres bâtiments le décor de la place Mattin Treco, sa reconversion nécessite de prendre en compte le fonctionnement ainsi que l'esthétique générale de la place.

#### **. Conclusion :**

. La maison Elizaldea se trouve au centre de ces trois bâtiments publics, elle est l'élément «rotule» de cet ensemble avec la place.

- . Elargir, simplifier et regrouper les circulations
- . Mieux définir les espaces pour les optimiser.
- . Revalorisation des espaces extérieurs
- . Reconstruction de la charpente, couverture et planchers.
- . Traitement obligatoire des murs de la maison contre l'humidité
- . Système d'évacuation et réseaux à reprendre intégralement.





# Elizalde

AHETZE

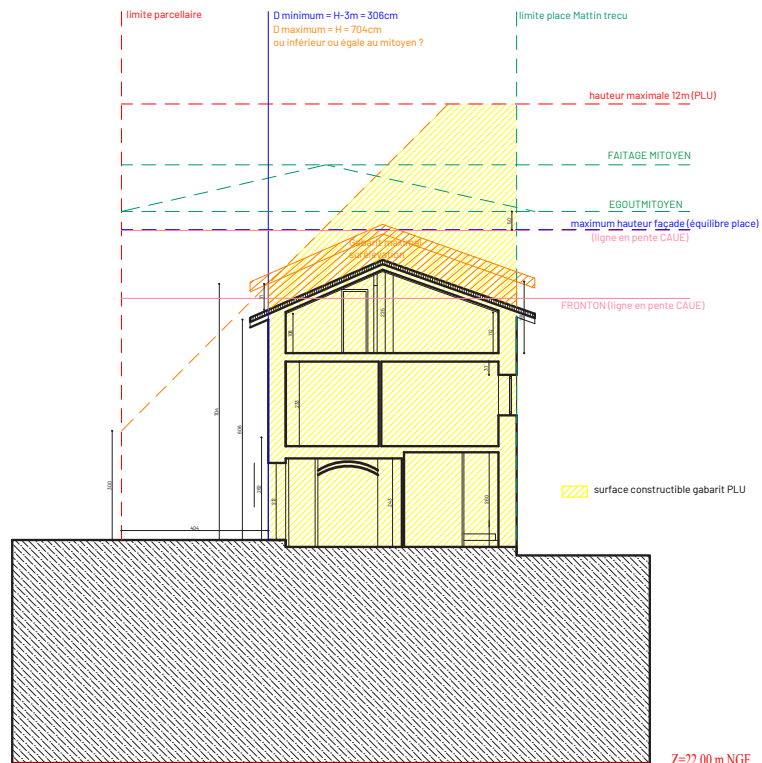
Reconversion de la maison Elizalde



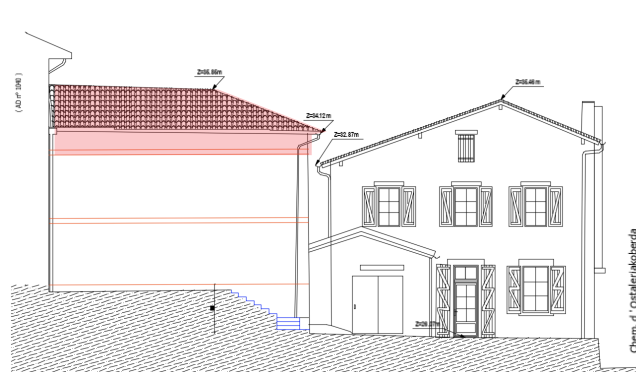
Partie 3  
Etude de cas

# 03 SCENARIO 1/ RENOVATION ET SURELEVATION

Gabarits



SCÉNARIO RÉNOVATION (SURELEVATION)



Gabarit :

Prise en compte des lignes :

- donnée par le PLU (hauteur maximale, pentes de toit, recul en limite séparatives)
- donnée par le mitoyen (hauteur et profil)
- donnée par le CAUE pour le maintien de l'équilibre esthétique de la place (en rose sur le plan)

Résultat :

La construction doit en tous points du bâtiment (sauf avancées de toit et égouts) entrer dans le gabarits signifié en orange sur le plan ci-contre.

La surélévation possible est donc de maximum : 70cm par rapport à la façade existante.

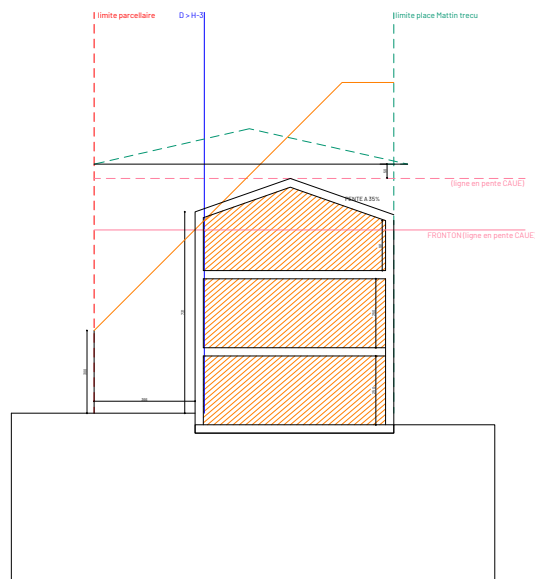
Ce qui est néanmoins suffisant pour rendre habitables les combles du bâtiment. La surface totale de ce nouvel étage serait d'environ 54m<sup>2</sup>.

**Soit 162m<sup>2</sup> au total sur les trois plateaux.**

L'emprise pleine terre est de 35.92m<sup>2</sup>.

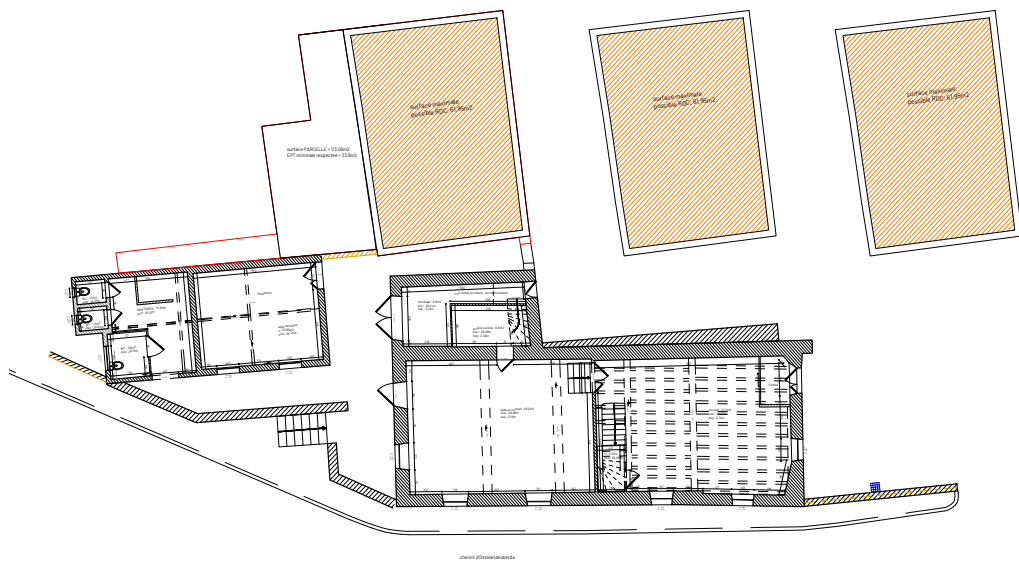
## 03 SCENARIO 2 / DEMOLITION ET RECONSTRUCTION

### Gabarits



SCENARIO CONSTRUCTION NEUVE DISTANCÉ LIMITE SÉPARATIVE DE 4M

### Projection en plan du gabarit obtenu



### Gabarit :

Prise en compte des lignes :

- donnée par le mitoyen (hauteur et profil)
- donnée par le CAUE pour le maintien de l'équilibre esthétique de la place (en rose sur le plan)
- du pourcentage d'emprise pleine terre à respecter dans le cadre d'une construction neuve (30%)

Ce gabarit est étudié dans le cadre d'une demande de la commune.

### Résultat :

La construction doit en tous points du bâtiment (sauf avancées de toit et égouts) entrer dans le gabarits signifié en orange sur le plan ci-contre.

### Surfaces :

Ce scénario permet de valoriser l'intégralité des plateaux en surface habitable. Le recul en limite séparative est de 3.66m et la hauteur de la façade est de 7.31m.

Les surfaces obtenues sont les suivantes :

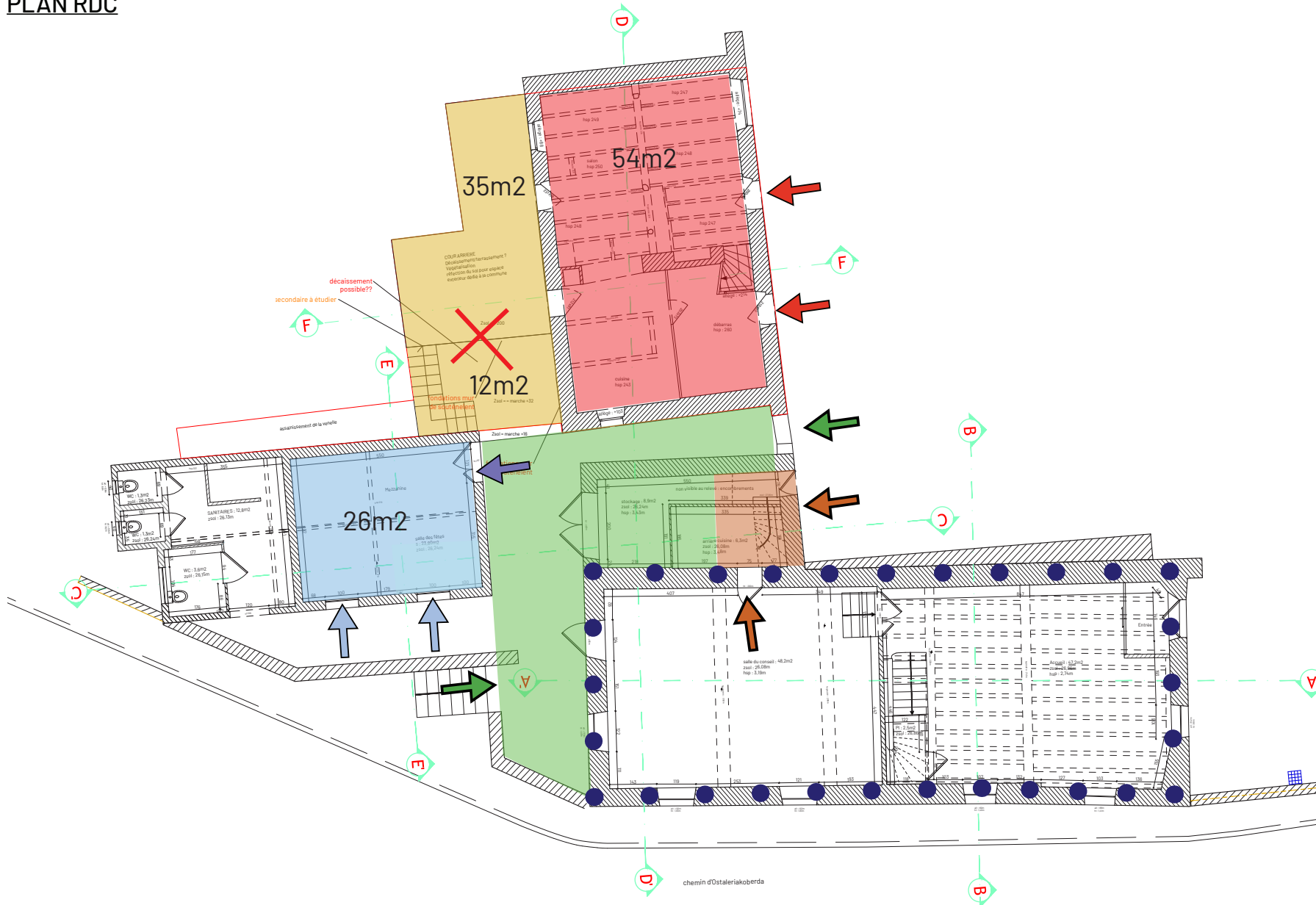
RDC : 61m<sup>2</sup>

R+1 : 61m<sup>2</sup>

R+2 : 61m<sup>2</sup>, **soit un total de 183 m<sup>2</sup>**

L'espace pleine terre est de 21m<sup>2</sup>

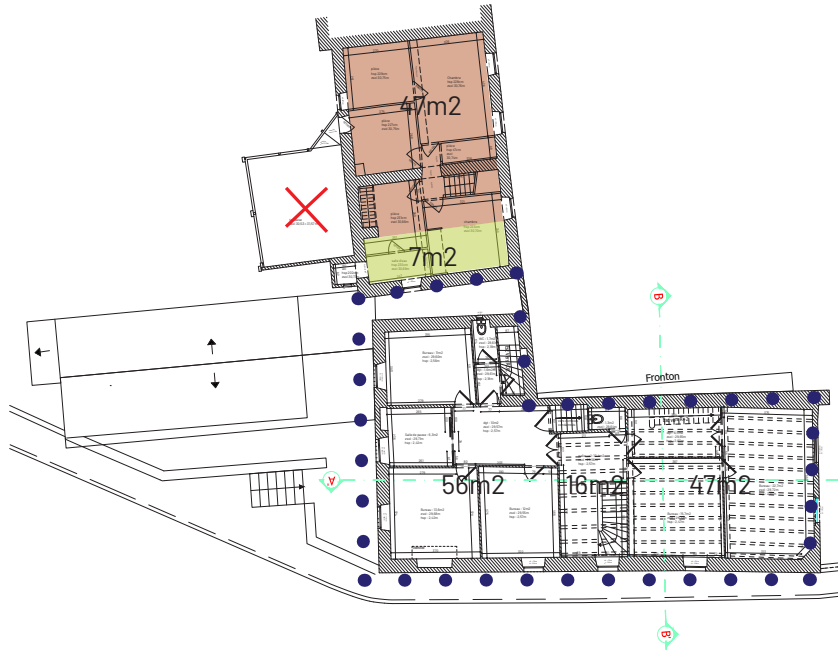
PLAN RDC





**03** SCENARIO 1/ RENOVATION ET SURELEVATION  
*Propositions programmatiques - identiques pour les deux scénarios*

**PLAN R+1**



• • • Hors projet

**PLAN R+2**



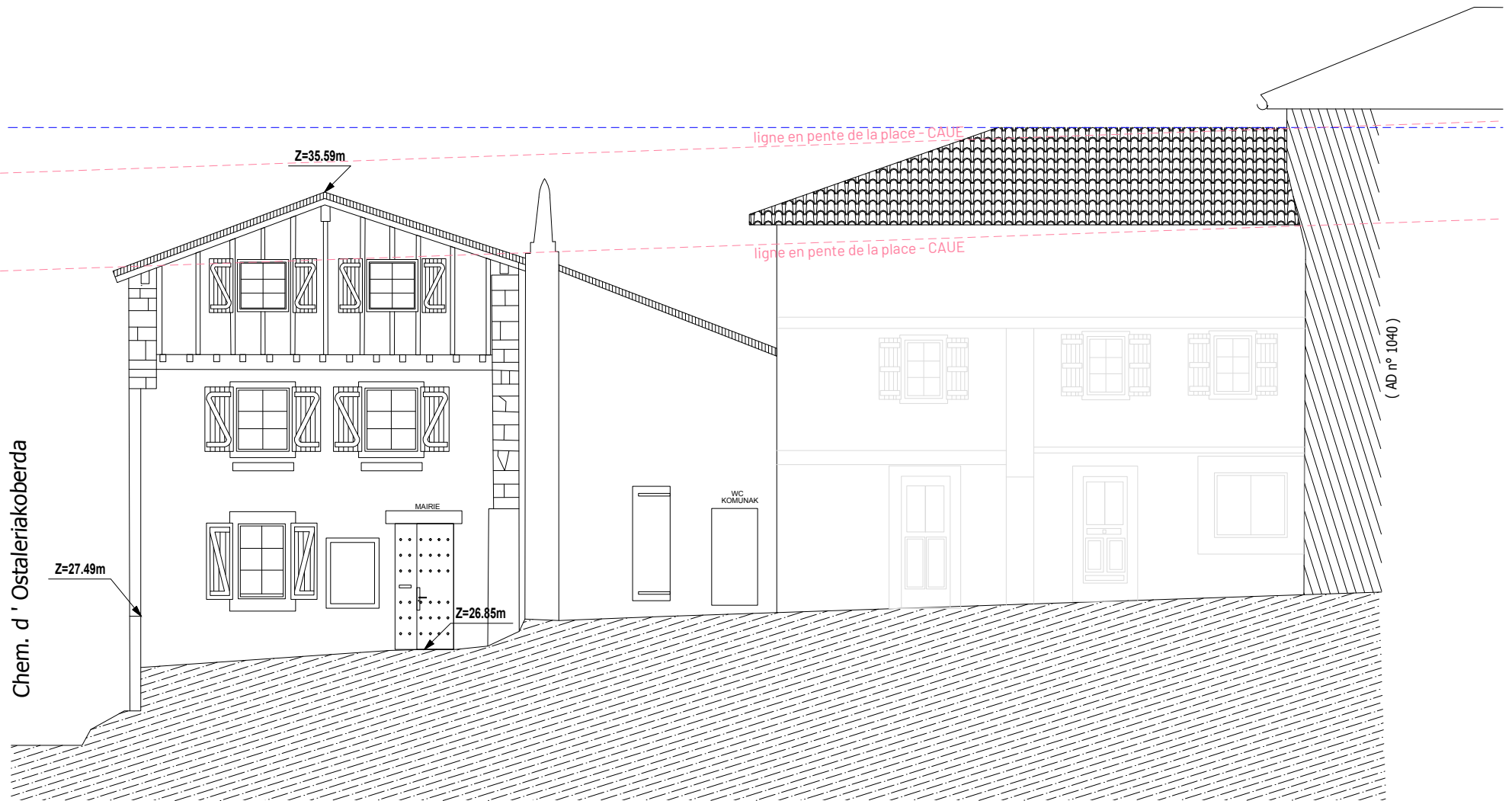
• • • Hors projet

### 03 TABLEAU DE CONCLUSION

	Réhabilitation / Surélévation	Démolition / Construction neuve
GABARITS	Gabarit existant en prolongement des façades de la place.	Gabarit similaire, légèrement plus haut
TYPE DE PROJET	<b>Projet de type rénovation lourde :</b> structurelle , réfection de la couverture , de la charpente et de tous les planchers, bouchement et création d'ouvertures, réfection de tous les réseaux et technique, création de nouveaux accès, isolation.	<b>Projet de type construction neuve</b> Démolitions , fondations neuves, construction neuve en intégralité.
SURFACES		+ 21m2 par rapport au scénario 1
PROGRAMME	Identique	Identique (avec m2 supplémentaires à chaque plateau)
DEMOLITIONS	Curage du bâtiment et assainissement Dalle RDC, planchers, annexes, charpente et couverture. Conservation de l'enveloppe. Réparation diverses sur les murs	Intégralité de la construction
TYPE DE FONDATIONS	Conservation des fondations existantes avec d'éventuelles reprises structurelles (études complémentaires à réaliser)	Micro-pieux, à minima 9m de profondeur
TYPE DE CONSTRUCTION	Construction existante en pierre moellons, mur épais et surélévation en bois Coût de construction moins élevés	Construction en ossature bois en intégralité Coûts de construction élevé
REGLEMENTATION et BILAN THERMIQUE	Surélévation < 180cm = réglementation thermique de l'existant : RT éléments/ éléments Inertie du bâti ancien conservé Bilan carbone allégé Matériaux remis en état - Impact environnemental moindre. Aides à la rénovation	RE2020 Nouvelle construction, inertie de l'enveloppe moindre Bilan carbone élevé Impact environnemental fort (fondations nouvelles) Pas d'aides du département à la construction neuve
SYSTEME DE PRODUCTION DE CHALEUR	Identique : Revoir à neuf le système de production et de diffusion de la chaleur dans les trois bâtiments. Possibilité de mise en commun du système de production de chaleur	Identique : Revoir à neuf le système de production et de diffusion de la chaleur dans les trois bâtiments. Possibilité de mise en commun du système de production de chaleur
COÛTS	Coûts prévisionnels du montant des travaux au stade du diagnostic : <b>520 440€HT</b> (hors aléas).	Coûts prévisionnels du montant des travaux au stade du diagnostic : <b>703 500€HT</b> (hors aléas).

### 03 CONCLUSION

Scénario de rénovation de la maison Elizaldea







1 - annexes contre la façade sud de la maison Elizalde



2 - Maison Elizalde - intérieur



étage 1



rez-de-chaussée



cuisine



annexes rdc



### 3 - Passage couvert - venelle publique entre la place Mattin Trecu et la salle du comité des fêtes / WC publics



### 4 - Salle du comité des fêtes





5 - venelle privée sur la parcelle de la maison Elizaldea



6 - local technique



7 - Combles de la mairie

