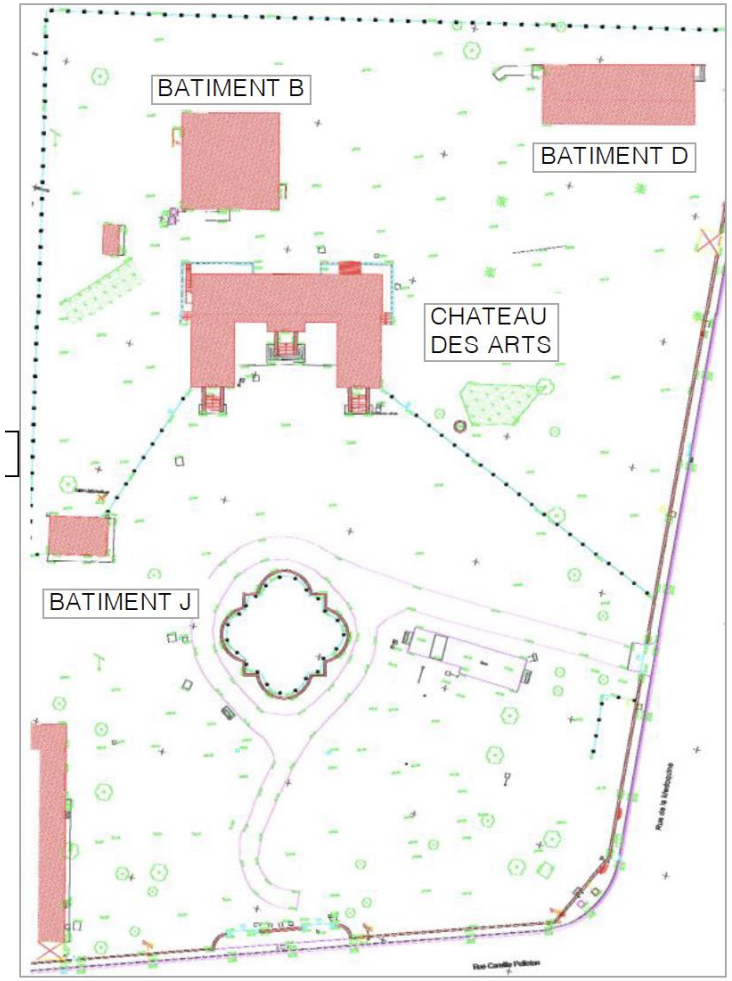
ETAT DES LIEUX DES BÂTIS



✓ **BATIMENT CHATEAU DES ARTS :**

- Les murs extérieurs et de refend présentent une humidité importante. Les structures visibles sont en bon état. La constitution et l'état sanitaire des structures des planchers seront à vérifier. L'étanchéité des toitures, chéneaux et façades sera à vérifier. L'humidité des murs du sous-sol sera à traiter.

✓ **BATIMENT B :**

- Les structures visibles de ce bâtiment sont en bon état.

✓ **BATIMENT D :**

- Les structures visibles de ce bâtiment sont en mauvais état.

La récupération de ce bâtiment et sa mise à niveau sera difficile et couteuse.

✓ **BATIMENT J :**

- L'intérieur de ce bâtiment n'est pas accessible. Sans visualisation des structures intérieures, il n'est pas possible de donner un avis certain. Néanmoins, à la vue des structures extérieures, la récupération de ce bâtiment et sa mise à niveau parait possible sans surcoût.

Au vu de cet état des lieux, le projet doit s'adapter aux atouts et contraintes du château des arts (bâtiment historique implanté). Les nouvelles constructions devront privilégier une orientation Nord-Sud, une isolation respectant les principes du bio climatisme et la végétalisation existante (notamment les arbres à conserver).
D'un point de vue environnemental, les possibilités de conception (enveloppe, équipements, démarche environnementale globale) sont larges (sauf l'isolation par l'extérieur du château des arts.
Les points à surveiller seront le confort d'été, le respect et maintien de la végétalisation de la parcelle.

Talence

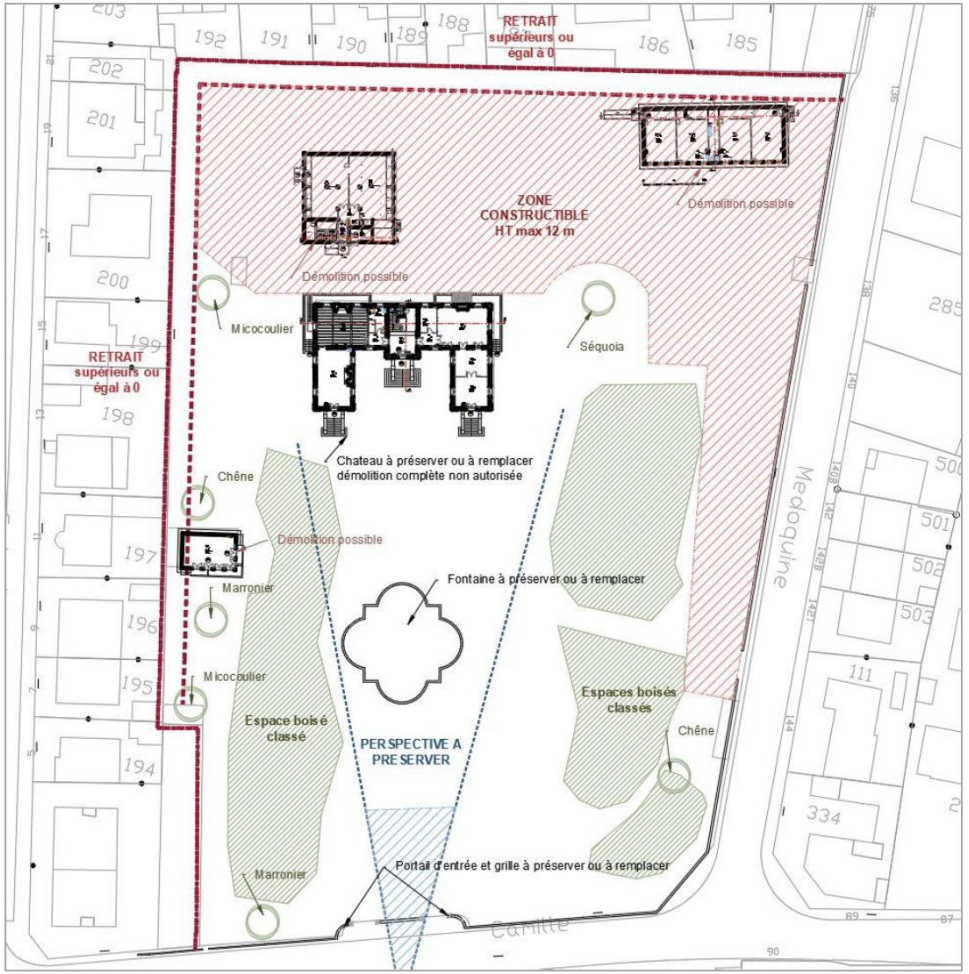
Bat B

Bat J

Bat D

Talence
Cellule coordination

LA FAISABILITÉ ARCHITECTURALE



✓ **SYNTHESE GRAPHIQUE DES CONTRAINTES URBAINES**

En conséquence des contraintes paysagères et architecturales, la principale zone constructible se restreint à l'arrière de la parcelle.
La construction dans le reste de la parcelle (non hachuré en rouge) est possible dans le respect des espaces boisés (hachures vertes non constructible), des arbres à préserver (indiqués sur le plan), et du respect de la composition d'ensemble du site.

Cette aire qualifiée de zone constructible est de 4 200 m².

La hauteur max des constructions ne peut dépasser la hauteur du château des Art, soit 12m.