

## 4. Eléments de cahier des charges

### En guise de rappels :

- Prise en compte de la servitude PICHON
- Prévoir et respecter la libre circulation (partagée) des accès extérieurs
- Prévoir gestion groupée des déchets en bordure de la rue Pichon (sur parcelle privée commune) : aucun ramassage ne pourra être organisé en fond « d'impasse »
- Laisser libre accès et circulation au pied de la façade nord-est

### Destination du bâti :

- Usage exclusivement **réservé à l'habitation** (dont social, accession libre, logement abordable, participatif, accession sociale)
- **Exclusion de toute autre destination et affectation** : ERP de tout type, locaux associatifs, commerciaux, professionnels (ex. bureaux, cabinets, etc.)

### Projection : 2 hypothèses :

#### A) Restructuration ou réhabilitation des logements existants :

- Tenir compte des contraintes liées à la présence du groupe scolaire en RDC et notamment des impératifs liés au plan Vigipirate (à affiner),
- Proscrire tout aménagement de type loggia, balcon et modes de surplomb ou modification de structure de la façade sud-est (sur cour d'école)
- Conserver l'uniformité dans le traitement de la façade (rythmes dont vitrages, matériaux et coloris, etc.)
- Modifications de façade (notamment de structure) possible en façade nord-est
- Possibilité de travaux de rescindements des logements
- Si réutilisation des cheminées : mise en conformité de celles-ci et fourniture des attestations correspondantes
- Tenir compte des rythmes scolaires pour les opérations de travaux

#### B) Démolition reconstruction :

- Il est possible d'imaginer une démolition reconstruction afin de moduler par exemple :
  - o Nombre de logements en tirant le meilleur parti possible de la constructibilité (r+1+c)
  - o Stationnement intégré en rdc à étudier
  - o Redistribution des accès aux logements depuis une seule entrée groupée dans le bâtiment
  - o Etc.
- Dans ce cas, il faut prévoir en rdc la construction de salles de classes (5 minimum) d'une contenance d'au moins 70m<sup>2</sup> (voir économie projet, principe de dation ou autre).
- Tenir compte des rythmes scolaires pour les opérations de travaux
- Cette hypothèse devra être confortée par une note de présentation du candidat (phasage des opérations, etc.)

**Quelle que soit la proposition des candidats (A ou B, A et B), la constitution d'une copropriété (sous gestion syndic pro) est un préalable à discuter avec la commune.**