



Charte de la construction durable à Orly

DOUZE ENGAGEMENTS POUR PRODUIRE DES
LOGEMENTS ET DES ESPACES DE VIE DE QUALITÉ,
CONFORTABLES ET DURABLES



ORLY
EN MOUVEMENT !

PRÉAMBULE

La Ville d'Orly met en œuvre sa politique de construction durable

La ville d'Orly est au cœur des projets métropolitains du Grand Paris. Le renforcement prévu de son poids économique à travers le projet Cœur d'Orly et la redynamisation de son tissu d'activités (notamment au SÉNIA) et l'amélioration des conditions d'accessibilité au territoire, avec la mise en service du T9 et le prolongement de la ligne 14, témoignent d'une dynamique urbaine renouvelée et tournée vers l'avenir. Cette dynamique se retrouve dans une ambitieuse politique de renouvellement urbain et de construction de logements et d'équipements qui rééquilibrera un territoire trop longtemps segmenté. Ainsi, Orly a souhaité aller au-delà du cadre réglementaire défini par son PLU afin de compléter ses ambitions en terme de qualité de l'habitat et de construction durable. C'est dans ce cadre que s'inscrit la charte de la construction durable, fruit d'une réflexion partagée avec les professionnels et les habitants.

Cette charte s'articule autour de 6 axes, ambitieux mais pragmatiques. Ces axes doivent permettre d'enrichir la conception des projets de construction, avec la volonté d'être bénéfique pour chacun des acteurs : les habitants bien sûr mais également la Ville et les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier. Elle est ainsi vouée à s'appliquer sur **les constructions neuves comme les réhabilitations lourdes** de logements, mais également pour les projets de bureaux/activités/commerces pour les engagements relatifs à la qualité environnementale et à l'insertion urbaine.

En premier lieu, le renforcement du cadre partenarial entre la Ville et les professionnels doit permettre d'améliorer les échanges au profit de la qualité des opérations et d'un projet parfaitement adapté aux besoins des habitants (**Axe 1**).

La diversité de l'offre de logements doit permettre à chacun de pouvoir se loger à Orly selon ses attentes et son parcours de vie. L'objectif de la Ville est de favoriser l'installation pérenne des ménages sur son territoire, dans toutes leurs diversités. Les besoins en logement des publics spécifiques doivent être mieux pris en compte, en développant notamment en direction des jeunes et des personnes âgées...Une attention particulière sera portée sur la mixité sociale à travers la production d'une offre de logements diversifiée à l'échelle du territoire communal, à moduler en fonction du contexte du projet, dans le cadre d'un travail itératif avec les services communaux (**Axe 2**).

La Charte de la construction durable doit également contribuer à soutenir les efforts de la ville pour offrir un cadre de vie fonctionnel, agréable et à échelle humaine. Concevoir un projet de qualité doit conduire les professionnels à répondre aux différents paramètres qui contribueront à bien vivre dans son quartier et dans son logement : des bâtiments bien conçus et harmonieusement insérés dans leur environnement, assurant santé, confort et qualité d'usage à leurs occupants. Ces opérations devront également s'inscrire dans les objectifs d'innovation, de sobriété et de durabilité (**Axe 3**).

Par ailleurs, la Ville d'Orly accompagne depuis longtemps les copropriétés, et en particulier les primo-accédants, nombreux sur la commune. Un des facteurs de réussite de la gestion des copropriétés repose sur un accompagnement adapté des copropriétaires après la livraison des opérations. L'attention particulière portée aux caractéristiques de ces copropriétés doit également permettre d'anticiper les évolutions à venir et les difficultés éventuelles (**Axe 4**).

Acquérir son logement fait partie des grandes étapes de la vie, souhaitée par de nombreux Orlysiens. Afin de compléter le parcours résidentiel et permettre aux habitants de devenir propriétaires en restant à Orly, la Charte de la Construction durable vise à leur proposer en priorité les logements en projet sur la ville (**Axe 5**).

Enfin, il est essentiel que les nombreux chantiers à venir se déroulent en préservant la tranquillité et le bien-être des riverains tout en étant respectueux de l'environnement (**Axe 6**).

SOMMAIRE

Préambule	1
Sommaire	2
Axe 1 - Renforcer le cadre partenarial entre Ville et opérateurs de la construction	3
Engagement n°1 : Adopter une démarche de projet partagée avec la Ville, de la conception du projet à sa livraison [méthode]	4
Engagement n°2 : Travailler avec la Ville à une meilleure connaissance du marché de l'immobilier communal [méthode]	5
Axe 2 - Permettre des parcours résidentiels diversifiés	6
Engagement n°3 : Développer l'offre de logements en accession, du social au libre	6
Engagement n°4 : Prévoir des typologies qui répondent aux besoins des Orlysiens	6
Axe 3 - Concevoir des programmes de logements qualitatifs	8
Engagement n°5 : Concevoir un projet immobilier qui s'intègre durablement dans le cadre paysager, architectural et urbain de la ville d'Orly	8
Engagement n°6 : Concevoir des opérations et des logements confortables, agréables à vivre	10
Engagement n°7 : Viser la sobriété et la durabilité des nouvelles opérations	11
Axe 4 - Assurer un fonctionnement pérenne des copropriétés	13
Engagement n°8 : Associer les futurs copropriétaires en amont du projet	13
Engagement n°9 : Prévoir l'accompagnement des nouveaux copropriétaires dans la gestion de la copropriété [Méthode]	14
Axe 5 - Une commercialisation qui privilégie les Orlysiens et les actifs travaillant à Orly	16
Engagement n°10 : Un premier temps exclusif de commercialisation à destination des Orlysiens (actifs et résidents) [méthode]	16
Axe 6 - Des chantiers engagés pour le bien-être de tous	17
Engagement n°11 : Des chantiers à faibles nuisances pour les riverains [méthode]	17
Engagement n°12 : Développer des chantiers vertueux sur le volet environnemental [méthode]	19
Annexes	22

AXE 1 - RENFORCER LE CADRE PARTENARIAL ENTRE VILLE ET OPÉRATEURS DE LA CONSTRUCTION

La présente charte vise à définir un cadre partenarial entre la Ville et les concepteurs d'opérations de logements (promoteurs privés et publics) qui contribuent à son projet de territoire. La charte n'est pas réglementaire, mais elle complète les règlements existants en précisant les ambitions de la Ville d'Orly pour des constructions durables et accueillantes. Elle pose les bases d'un dialogue pragmatique mais ambitieux, projet par projet, entre la Ville et les acteurs de l'aménagement et de la construction à travers un partage d'exigences et un échange mutuel d'informations.

Rédaction de la charte

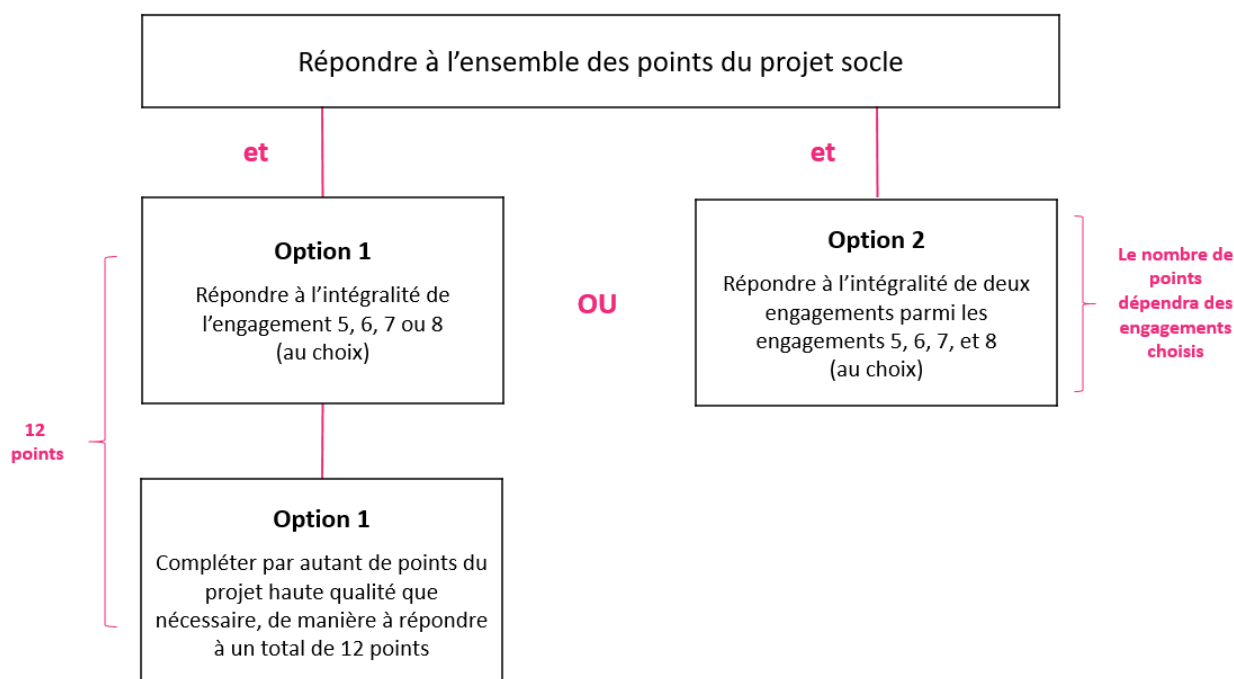
La Charte de la construction durable à Orly est structurée en 6 axes de travail et 12 engagements. Ces engagements peuvent expliciter les attentes de la Ville en termes de conduite et projet, de relations partenariales ou avec les (futurs) habitants. Ce sont les engagements de méthode.

Les autres engagements concernent une thématique en particulier. Les attentes exprimées dans ces engagements sont réparties en 2 niveaux. On peut ainsi distinguer :

- les engagements minimaux qui sont attendus pour chaque projet (« Projet socle »),
- les attentes complémentaires traduisent une réponse plus ambitieuse aux engagements thématiques et peuvent présenter une dimension de test pour une version actualisée de la charte. Ces attentes sont intitulées « Projet haute qualité »,
- en parallèle de la recherche d'une qualité optimale de projets, la volonté forte de la Ville est également de favoriser une gestion aisée des copropriétés. Dans ce cadre, il est essentiel de veiller à maintenir des copropriétés de 50 logements maximum. Le non-respect de cette demande doit conduire le porteur de projet à s'orienter vers un projet répondant aux plus hautes exigences en s'inscrivant dans une démarche «projet haute qualité».

Afin de valoriser les projets les plus ambitieux et stimuler la recherche de qualité pour les opérations de construction, les projets haute qualité traitent et approfondissent l'ensemble des points appartenant aux projets socles.

Pour s'inscrire dans la démarche « projet haute qualité », le projet devra :



Par ailleurs, le respect des engagements de la charte sera assuré par la présentation et **validation des projets par la Municipalité** avant le dépôt du permis de construire. L'analyse du dossier se fera grâce aux documents demandés dans l'annexe 3.

Gouvernance / suivi / évolutivité de la charte

La Charte de la construction durable à Orly est appelée à évoluer et s'adapter. Un Comité de suivi de la Charte sera donc constitué à cet effet, avec l'ensemble des signataires.

L'objectif pour la Ville d'Orly est bien de favoriser une dynamique vertueuse et innovante.

Clause de revoyure

Le comité de suivi sera réuni tant que de besoin, a minima tous les 2 ans, pour effectuer un bilan de l'impact de la charte sur les projets et statuer sur les évolutions à intégrer au document.

ENGAGEMENT N°1 : ADOPTER UNE DÉMARCHE DE PROJET PARTAGÉE AVEC LA VILLE, DE LA CONCEPTION DU PROJET À SA LIVRAISON [MÉTHODE]

Dès qu'un acteur de l'aménagement ou un opérateur de l'immobilier prospecte et engage des démarches sur les faisabilités et les potentiels de construction d'un terrain ou d'un site, il se rapprochera des services de la Ville. Il devra ainsi présenter sa démarche et ses intentions. La signature de la présente charte est un préalable à tout projet d'aménagement et de construction sur Orly.

Suite à cet engagement, différents temps d'échanges permettront de fournir l'ensemble des informations relatives au contexte de l'opération. Les services de la Ville présenteront les données en leur possession pour appréhender au mieux le contexte économique, urbain, social et foncier dans lequel les projets s'insèrent.

Des échanges réguliers permettront d'aboutir à un projet partagé, préalable avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Le cadre posé par la charte doit permettre d'instaurer un dialogue continu, jusqu'à la bonne finalisation du projet. Une validation du projet par la Municipalité sera un préalable avant le dépôt du permis de construire.

L'évolution du projet, une fois le permis de construire accordé, s'effectuera en concertation avec la Ville. Ainsi, la Ville devra être informée en amont du dépôt de permis modificatif de tout changement éventuel du projet initial. Toute modification architecturale visible depuis l'espace public et toute évolution de la gamme de logements prévue doit faire l'objet d'une discussion avec la Ville. Ces modifications ne doivent pas remettre en cause les principes des projets partagés par la Ville et l'opérateur.

L'opérateur s'engagera à transmettre le plus en amont possible les fichiers de son projet (formats dwg, pdf, etc.), afin qu'ils puissent être intégrés dans la maquette numérique de la ville.

 *schéma détaillant les étapes de projet en annexe 4*

ENGAGEMENT N°2 : TRAVAILLER AVEC LA VILLE À UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMUNAL [MÉTHODE]

Afin d'améliorer sa connaissance du marché de l'immobilier d'Orly et pour s'assurer que les clientèles cibles soient bien touchées, les opérateurs fourniront des données relatives à la commercialisation, aux profils des accédants, à la fréquentation des espaces de vente, selon une grille de renseignement figurant en annexe de la charte (annexe 1). Un bilan détaillé (sur le profil des acquéreurs) sera fourni à mi-parcours et à l'issue de la commercialisation. Des bilans mensuels de commercialisation (sur le nombre de logements vendus/à vendre) permettront à la Ville de mieux informer en relais les acquéreurs potentiels qui s'adressent à elle.

Le site internet de la Ville sera actualisé et permettra de tenir informés les potentiels acquéreurs des projets en pré-commercialisation.

AXE 2 - PERMETTRE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIÉS

Avec plus de la moitié des ménages orlysiens résidant dans le parc social, le développement d'une offre intermédiaire permettant l'évolution des parcours résidentiels est un des objectifs de la production nouvelle de logements. Cet objectif de diversification doit concourir à renforcer l'attractivité de la ville d'Orly, ouverte à toutes les catégories de ménages.

ENGAGEMENT N°3 : DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION, EN LOCATIF OU EN LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Les opérations de construction de logements doivent être diversifiées et proposer une gamme complète de logements (accession libre, accession sociale règlementée, LLI, LLS...). Dans les opérations d'ensemble, une certaine souplesse est possible, sous réserve d'un travail de programmation partagé entre la ville, l'aménageur et l'architecte urbaniste coordinateur du projet.

Projet socle

- Aucun support publicitaire à destination des investisseurs.
- Commercialisation renforcée auprès des habitants et entreprises du territoire.
- Pour tout programme immobilier d'importance, des partenariats entre promoteurs et opérateurs sociaux (HLM, coopérative) sont organisés afin de réaliser la diversité attendue.

Projet haute qualité

Les promoteurs s'engageront, par opération, sur des objectifs de commercialisation pour les propriétaires-occupants. La part des propriétaires-occupants devra être supérieure à 75 % des logements commercialisés.

ENGAGEMENT N°4 : PRÉVOIR DES TYPOLOGIES QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DES ORLYSIENS

Pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages orlysiens, la distribution des typologies à privilégier, par opération, est la suivante :

Distribution des typologies au sein d'un programme immobilier

Petites typologies T1/ T1 bis	Au plus 10 %
T2	Au plus 30 %
T3/ T3 bis	+/- 40 %
T4 et plus	Au moins 20 %

Pour toute opération de plus de 50 logements, au moins un T5 devra être prévu. Ces logements devront viser une qualité d'espace et une habitabilité supérieure afin de se démarquer des produits classiques de maisons individuelles. Cette distribution est à adapter selon la taille de l'opération. Elle sera discutée avec le porteur de projet en amont, afin d'ajuster l'offre à la demande en fonction du contexte de commercialisation. L'attention devra aussi être portée à la modularité.

Afin que chaque profil de ménages trouve une réponse (en termes fonctionnels comme de prix), la taille du logement selon la typologie devra varier, tout en respectant une moyenne à l'échelle de l'opération et sans descendre au-dessous de surfaces minimums, comme précisé ci-dessous :

Variété de l'offre de logement : surface moyenne et taille minimale par typologie

	Surface moyenne indicative	Surface minimale à respecter
T1/T1 bis	28 m ²	25 m ²
T2	42 m ²	40 m ²
T3	62 m ²	60 m ²
T4	78 m ²	75 m ²
T5 et plus	89 m ²	85 m ²

La qualité intérieure du logement n'est pas directement liée à la surface de celui-ci. Une souplesse peut donc être possible dans la programmation sous réserve que le porteur de projet démontre une habitabilité / modularité optimale des futurs logements.

Projet socle

Les rez-de-chaussée (rez-de-chaussée) doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lorsqu'ils sont voués à être habités. La réversibilité sera pensée en cas d'utilisation en bureaux, en local d'activité pour artisan, ou commerces. Pour le confort et la luminosité des logements à rez-de-chaussée, la hauteur du rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 2,80 m sous plafond. Sont particulièrement concernés les logements en rez-de-chaussée dont la commercialisation peut être la plus aléatoire (rez-de-chaussée sur rue ou très sombre, donnant sur parking...). Le cas échéant, les dérogations aux règles de hauteurs prévues dans le PLU s'appliquent.

Projet haute qualité

- À partir de 50 logements, la programmation intègre la possibilité de créer au moins un logement atypique (type sépartment, colocation séniors, logement inclusif séniors ou personnes handicapées, autres publics spécifiques, etc....).
- Dans le choix du procédé constructif, la conception du bâtiment intègre une évolutivité de programmation pour les plus grands logements : possibilité de transformer un F4 en F3 + studio indépendant par exemple. Dans tous les cas, ces évolutions resteront bien une adaptation du logement au parcours de vie. En aucun cas il ne sera rendu possible la création de nouveaux logements par division intérieure.

AXE 3 - CONCEVOIR DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS QUALITATIFS

Orly dispose d'atouts importants avec des prix de vente et de location abordables, une offre d'équipements et de services de qualité et un cadre de vie où la nature reste très présente. Ces qualités résidentielles doivent être maintenues et renforcées à travers la conception de projets immobiliers qualitatifs. Cela nécessitera aussi une attention accrue aux espaces non bâtis pour leur potentiel écologique et leur impact sur le cadre de vie ainsi que la recherche d'une plus grande sobriété dans la construction et l'usage des bâtiments.

ENGAGEMENT N°5 : CONCEVOIR UN PROJET IMMOBILIER QUI S'INTÈGRE DURABLEMENT DANS LE CADRE PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET URBAIN DE LA VILLE D'ORLY

Les projets immobiliers s'inscrivent dans un territoire déjà habité, héritier d'une histoire urbaine tangible. Ainsi une attention forte doit être portée au site et à ses alentours, son contexte urbain, humain et naturel. Le projet devra apporter une valeur ajoutée au site.

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des espaces extérieurs. Pour tout programme immobilier, un paysagiste devra être associé dès les premières phases du projet, à la conception du projet et à sa mise en œuvre. Les espaces extérieurs (communs ou privatifs) devront profiter à tous les résidents du programme, par leur usage, la vue et le cadre paysager. Ils contribuent en effet à créer un paysage habité, bénéfique aux habitants, à la gestion de l'eau et à la biodiversité.

La séparation de l'espace public et de l'espace privé devra être claire et marquée afin de contribuer au sentiment de tranquillité/d'intimité des résidents. Leur traitement devra être qualitatif, par exemple au travers de séparations végétalisées.

Dans les opérations mixtes, les programmes de logements sociaux (accession et/ou locatif) seront pleinement intégrés au projet, bénéficiant d'une écriture architecturale similaire. Un travail fin de programmation pourra viser à intercaler de petites opérations sociales avec les opérations d'accession, dans le respect des contraintes de gestion. La gestion des futurs espaces et accès communs sera ainsi prévue en amont du projet dans une optique de lisibilité et d'efficience.

Projet socle

S'insérer dans l'existant

- Les projets situés dans le Centre ancien s'appuient sur un cahier de recommandations architecturales joint en annexe 5.
- Les trames anciennes seront intégrées à l'étude. La toponymie fera également partie des informations collectées lors des premières analyses.
- Sur un site en pente, le projet devra veiller à valoriser la topographie et évitera toute insertion brutale.
- Le projet veillera au respect des constructions existantes. Pour ce faire, les lisières du programme seront particulièrement bien étudiées : en particulier les ombres portées sur le bâti existant, les co visibilitées, afin de limiter les nuisances pour les logements existants...
- Un travail spécifique sur les lisières conduira à une réinterprétation de la trame parcellaire si elle a du sens, en travaillant avec la topographie.
- La végétation existante est conservée dans la mesure du possible et selon sa qualité.
- La conception architecturale évitera le pastiche tout en veillant à une parfaite inscription dans le tissu urbain existant.
- Selon le contexte, une écriture contemporaine des gabarits traditionnels peut être demandée.

- Selon le contexte, une perméabilité visuelle du projet sera recherchée : ouverture sur des cœurs d'îlots végétalisés, maintien ou création de perspectives...
- Les programmes immobiliers s'attacheront à proposer une diversité du nombre d'étages entre les immeubles d'une même opération. Les projets rechercheront dans tous les cas une écriture architecturale rythmée et contextualisée.

Contribuer à enrichir les trames existantes

- Le projet doit être pensé dans un esprit d'harmonie entre le bâti et le non bâti, l'insertion dans le paysage et la trame fertile. Ainsi les maîtres d'œuvre intégreront ces thématiques dès les premières phases d'élaboration du projet. Cette réflexion conduira à la formalisation de grands principes sur les enjeux de paysage et de biodiversité. Ces principes constitueront un fil rouge qui devra être approfondi tout au long de la conception du projet et se traduire par des engagements opérationnels.
- L'ensemble du projet devra offrir des vues multiples et la présence d'espaces paysagers.
- Le projet intégrera une réflexion poussée sur la récupération, le recyclage et la réutilisation des eaux de pluie.
- Les plantations nouvelles seront indigènes et rustiques, à retenir dans les listes fournies par la Ville ou à l'issue d'échanges avec les services municipaux.
- Le planning du chantier prendra en considération le cycle de vie de la faune et limitera au maximum les interventions sur les périodes de nidification/cycles de floraison (coupe d'arbres, débroussaillage...), en les décalant dans la mesure du possible.
- Les accroches techniques du projet avec l'espace public seront particulièrement soignées (entrées et sorties de parking, locaux vélo, poubelles, transformateurs, bouches et compteurs...).
- En cas de toitures plates, la végétalisation intensive des toitures sera systématiquement étudiée.
- Les bâtiments devront prendre en compte l'existence de la faune locale et rechercher dès leur conception à limiter les risques pour celle-ci : collision (avifaune), chute (cheminée, gouttières...) par tous dispositifs adaptés. De la même façon, il sera attendu une réflexion fine sur la limitation des conflits d'usage homme/faune dans la composition architecturale.

Projet haute qualité

- Le projet inclut des éléments à fort potentiel écologique : réseau de haie vive, mare, secteur de cœur de nature, nichoirs (à intégrer de façon pertinente suite à l'analyse faunistique et floristique).
- Le projet valorise les eaux de pluie (récupération pour arrosage, voir utilisation dans les logements ou parties commune, phytoépuration...) visant le zéro rejet au réseau. Le rejet résiduel est prétraité (bio rétention).
- Une réflexion est menée sur le traitement des eaux grises (phytoépuration, recyclage...).
- Un travail fin est effectué afin de limiter l'impact du bâtiment sur la circulation des eaux de pluie.
- Au moins une façade concourt à la présence du végétal, via des solutions simples, rustiques et autonomes. Dans l'idéal, le recours à la flore spontanée locale est privilégié.

ENGAGEMENT N°6 : CONCEVOIR DES OPÉRATIONS ET DES LOGEMENTS CONFORTABLES, AGRÉABLES À VIVRE

Les nouvelles constructions doivent permettre de réaliser des logements confortables pour les habitants. Le confort d'usage est atteint par une diversité de facteurs allant de l'aménagement des espaces communs à une conception ergonomique et optimale de l'espace intérieur du logement. L'adaptation des logements devra être prise en compte dès la conception du bâtiment pour faire face aux évolutions de la composition des ménages, intégrant notamment le vieillissement des habitants, ou à l'évolution de l'état physique des occupants.

Projet socle

Accéder à son logement

- Dans la mesure du possible, les paliers desserviront au plus 6 logements, afin d'éviter des parties communes trop étendues. Ces parties communes seront éclairées naturellement autant que possible.
- Pour les vélos, des locaux en rez-de-chaussée, attenants au hall d'entrée et si possible éclairés naturellement. Un espace destiné aux poussettes sera également prévu. Ces espaces devront être fonctionnels, facilement accessibles. Ils seront pré-équipés (accroche-vélos...) à l'arrivée des premiers habitants.
- L'éclairage naturel des halls d'accès est obligatoire. Une réflexion sera par ailleurs attendue lors de la conception de chaque projet pour concilier besoin de sécurité, atténuation de la pollution lumineuse et sobriété énergétique.
- La production d'habitat dit intermédiaire devra favoriser l'individualisation de l'accès au logement et donc une grande économie des espaces communs.

Habiter son logement

- À partir du T3, les logements devront bénéficier d'une multi-orientation et privilégier les logements traversant.
- La qualité du logement s'appuiera également sur la recherche du confort thermique (confort d'été, fraîcheur d'îlots...). Le confort acoustique des logements devra également être démontré.
- Des espaces de rangement doivent faire partie de la conception qualitative du logement, quelle que soit sa typologie.
- Par ailleurs, chaque programme devra comprendre un espace privatif de rangement extérieur (cave, cellier, pallier...) par logement pour 50 % des T2 et 100 % des appartements à partir du T3, dont la surface sera proportionnelle à la taille du logement et d'une superficie minimale de 2 m².
- Il est indiqué également que les chambres feront au moins 10 m², afin d'accueillir un lit simple ou un lit double et des capacités de rangement (au moins un placard par chambre est attendu).
- Pour au moins 50 % des T2, 75 % des T3, l'acquéreur doit avoir la possibilité de fermer ou ouvrir sa cuisine. À partir du T4, 100 % des cuisines peuvent être ouvertes ou fermées.
- La moitié des salles d'eau doivent bénéficier d'une fenêtre.
- Selon le contexte, il est attendu qu'au moins 50 % des logements bénéficient d'espaces extérieurs privés. Lorsque cette attente ne peut être totalement réalisable, l'accès à des espaces extérieurs communs qualitatifs devra être rendu possible. Cette adaptation au contexte (en particulier dans le Centre ancien) se fera dans le cadre d'un échange nourri avec les services de la Ville.
- Les espaces extérieurs des logements (en particulier les balcons et terrasses) devront concilier besoin d'intimité des logements et éclairage naturel. Un travail spécifique sur les garde-corps permettra éventuellement d'intégrer des points de rangements tout en contribuant à enrichir le dessin de façade.

Enfin, le programme intégrera les problématiques de stationnement selon les normes exigées dans le document d'urbanisme et avec les recommandations suivantes :

- Pour les voitures, un parking sous-terrain (avec accès dans le volume du bâti) sera inclus à partir de 15 logements. Le cas échéant, des formules semi-enterrées ou d'occupation des rez-de-chaussée peuvent être également imaginées. Sur ces formules alternatives, une intégration architecturale et paysagère exemplaire sera exigée, la réversibilité des bâtiments sera obligatoire.
- Les stationnements des opérations de moins de 15 logements pourront se faire de façon mixte ou totalement en extérieur sous réserve d'une intégration paysagère soignée. Dans ce cas, la réflexion sur l'emplacement et l'aménagement des places de stationnement devra être prévu dès les premières phases du projet.
- Dans certains programmes, la mutualisation des places de stationnement sera envisageable pour partie, dans le cadre d'un échange nourri avec les services de la ville. Dans ce cas, les places mutualisées devront bénéficier d'accès indépendants par opération.

Projet haute qualité

- Les logements sont traversant.
- L'éclairage nocturne des parties communes, extérieures comme intérieures, devra être intégré au projet pour conforter l'entrée dans l'immeuble à la nuit tombée. Il reste néanmoins mesuré et compatible avec la lutte contre la pollution lumineuse.
- La totalité des salles de bain bénéficie d'une fenêtre.
- 100 % des logements bénéficient d'un espace extérieur, d'au minimum 3 m². À partir de 10 m², ces espaces sont équipés d'un point d'eau, ainsi que d'un point de raccordement électrique et un point lumineux.
- Au moins 75 % des logements bénéficient d'un placard par pièce.
- Proposer au moins un espace mutualisé dans le projet (intérieur ou extérieur) de type : local à outils, salle de réunion, chambre ou studio d'amis (...) pour favoriser le lien social au sein de la résidence, encourager la mutualisation d'équipements, et offrir de nouveaux équipements attractifs aux résidents.

ENGAGEMENT N°7 : VISER LA SOBRIÉTÉ ET LA DURABILITÉ DES NOUVELLES OPÉRATIONS

Il s'agira ici d'assurer une réelle durabilité dans le temps, basée sur la qualité mais aussi la sobriété de l'opération et des logements.

Une attention particulière sera portée au réemploi de matériaux, et à l'utilisation de matériaux biosourcés. Sur le territoire, un travail possible avec le cluster Matériaux Pôles peut permettre des expérimentations poussées. L'approche du projet via une analyse du cycle de vie est recherchée. Ainsi, la qualité et la noblesse des matériaux est à privilégier systématiquement. L'emploi de matériaux synthétiques et polluants comme le PVC est à proscrire. La question du prix global devra être intégrée dans la recherche de l'équilibre économique et environnemental.

Projet socle

- Intégrer la réflexion bioclimatique lors de la conception des bâtiments.
- Le projet comportera obligatoirement un matériau biosourcé : un minimum de 10 kg/m² de matières biosourcées est demandé.
- Le réemploi de matériaux locaux est systématiquement envisagé.
- Une part conséquente du bâtiment utilisera des matériaux naturels et sains : enduits à la chaux, terre cuite et brique, pierre locale, menuiseries en bois européen... traités de façon à être les plus pérennes possible (bardage en bois pré-grisé par exemple).
- Chaque logement sera doté de compteurs individuels d'électricité, d'eau chaude et froide et de gaz le cas échéant. De plus, dans le but de répartir équitablement les charges de chauffage, des appareils de mesure permettant d'individualiser la consommation de chaque logement seront installés.

- La connexion du projet à un réseau de géothermie sera obligatoirement étudiée, dès les études de faisabilité du projet.
- Le confort thermique d'été sera envisagé dès les prémices du projet. Le maintien de températures acceptables dans les logements sera atteint en recourant à des protections solaires, des systèmes passifs de refroidissement...
- Des alternatives à la climatisation seront systématiquement recherchées. Le livret d'accueil détaillera les solutions techniques retenues pour la conception de l'immeuble et des conseils pratiques pour diminuer la température d'été dans les appartements.
- Les équipements sanitaires intégreront des systèmes hydro-économes.
- L'eau de toiture sera récupérée pour un usage à définir en fonction du projet : arrosage parties communes ou privatives, espace de biodiversité (mare)...

Projet haute qualité

- Le projet intègre une part importante de matériaux biosourcés et/ou réemploi/recyclage (part à définir en fonction du label « Matériaux biosourcés » par exemple).
- Le projet utilise un procédé constructif durable (bois/terre/paille).
- Le projet est éligible au label « Bâtiment biosourcé » (1, 2 ou 3 étoiles).
- Le projet vise la certification type NF Habitat HQE ou autres.

AXE 4 - ASSURER UN FONCTIONNEMENT PÉRENNE DES COPROPRIÉTÉS

La Ville fait de l'implication des copropriétaires et de la formation à la gestion de la copropriété un préalable fondamental au regard de l'inexpérience a priori des nouveaux accédants :

- des acquéreurs plutôt jeunes (un quart a aujourd'hui moins de 30 ans et les deux tiers ont moins de 40 ans), le marché de la promotion immobilière orlysienne est un marché essentiellement de primo-accédants,
- des ménages du parc locatif social orlysien constituent un autre potentiel de clientèle important.

Il est demandé de limiter la taille des copropriétés à 50 logements pour l'ensemble de la ville. Dans les secteurs de projets ou il est d'ores et déjà prévu l'implantation de copropriétés plus importante, il conviendra de proposer des solutions permettant la bonne gestion du programme, en scindant les copropriétés en unités de gestion plus petites, et en s'orientant dans tous les cas vers une qualité des espaces collectifs, des possibilités d'accueillir un gardien. À défaut de gardien, une loge ou un espace mutualisé peut être proposé afin de faciliter la tenue des réunions/de permanences.

De plus, il est demandé aux projets excédant 50 logements de s'engager fortement sur les actions innovantes et exemplaires de cette charte (projets haute qualité).

ENGAGEMENT N°8 : ASSOCIER LES FUTURS COPROPRIÉTAIRES EN AMONT DU PROJET

L'association des futurs-copropriétaires en amont du projet doit permettre une appropriation et une implication précoce, facilitant par la suite la pérennité de l'immeuble. Cette implication se fera notamment à travers une offre complète et différenciée d'aménagements, la possibilité de suivre les travaux et une information exhaustive sur les caractéristiques du futur logement.

Projet socle

- L'association des futurs copropriétaires en amont implique la possibilité de modifier sur plans l'organisation de l'appartement par le futur acquéreur (par exemple cuisine ouverte ou fermée). Les conditions financières et de planning notamment devront être précisées par les opérateurs aux acquéreurs dès la phase de commercialisation.
- Proposer au moins 4 options différentes pour les finitions intérieures. Dans chaque catégorie, au moins un matériau biosourcé/recyclé à haute performance environnementale sera proposé. L'éventuel différentiel de prix sera intégré dans le bilan d'opération à prix équivalent.
- Des visites de chantier aux différentes étapes de la construction sont systématiquement proposées. Elles doivent se faire dans une optique d'appropriation progressive du logement mais doivent aussi permettre d'ajuster la mise en œuvre des équipements de l'appartement. Un compte rendu détaillé doit donc être réalisé lors de ces visites et remis à l'acquéreur.
- La transmission aux futurs copropriétaires d'un livret informatif sur le fonctionnement des copropriétés et sur les charges à prévoir (fournir une estimation des charges courantes trimestrielles) est demandée.

Projet haute qualité

- Proposer au moins deux configurations d'un même logement pour tous les logements à partir du T2.
- Proposer différents niveaux de finitions prix (finitions économiques : une part des aménagements intérieurs laissés à la charge de l'acquéreur, par exemple peintures, aménagement des placards... / finitions classiques : logement livré habitable sans travaux / finitions approfondies : la livraison inclue la réalisation d'une cuisine équipée, aménagements de placards...)
- Organiser une réflexion entre les acquéreurs avant la livraison pour l'aménagement des espaces mutualisés (et prévoir un budget permettant de faire les premiers travaux ou équipements).

ENGAGEMENT N°9 : PRÉVOIR L'ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX COPROPRIÉTAIRES DANS LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ [MÉTHODE]

Le promoteur s'engagera à accompagner le conseil syndical lors de la première année de fonctionnement de la copropriété. Il est ainsi demandé la prise en charge du financement d'un organisme indépendant du syndic, capable de former et de conseiller les copropriétaires dans la gestion de la copropriété pendant la première année (à titre indicatif, une liste d'organismes qualifiés est proposée en annexe 2).

Cette formation inclura notamment :

- une assistance/formation à la mise en place de la première assemblée générale...,
- les frais engendrés par le statut de copropriété,
- le rôle du copropriétaire, qu'il soit occupant ou bailleur,
- les règles de la copropriété incluant les droits et devoirs des copropriétaires,
- le rôle du conseil syndical,
- la sensibilisation à la géothermie,
- la sensibilisation aux enjeux de la bonne gestion de la copropriété,

Une salle pourra être mise à disposition par la Ville dans ce cadre.

De même, un suivi personnalisé des nouveaux accédants sera à mettre en place la première année, afin de s'assurer de la bonne appropriation de la résidence. Un guide des équipements sera remis au propriétaire lors de la livraison afin de permettre une bonne appropriation du logement et de ses équipements dans le respect des normes environnementales appliquées. Ce guide sera complété par une formation destinée aux nouveaux habitants sur les caractéristiques de la copropriété et des logements : performance thermique, économies d'eau et d'électricité, qualité de l'air intérieur, vivre ensemble... Une salle pourra être mise à disposition par la Ville dans ce cadre. Cette formation et/ou son support devra être communiquée aux copropriétaires par voie numérique et mise à disposition sur le portail numérique du syndic afin de rester accessible dans le temps.

Le règlement de copropriété doit faire le lien entre les ambitions portées par la présente charte, la qualité et les performances du bâti et faciliter une gestion optimale de la copropriété sur le long terme. Ainsi, après l'obtention du permis de construire et en parallèle du lancement de la commercialisation, un échange sur le règlement de copropriété devra avoir lieu entre les services municipaux et le promoteur.

Pour les copropriétés présentant une certaine complexité (mixité des statuts locatifs social/accession, présence d'un local commun), il sera demandé au promoteur de transmettre le projet de règlement de copropriété au Service urbanisme de la Ville. Ce règlement pourra faire l'objet d'une relecture partagée avec le promoteur, les services de la Ville, le géomètre et le notaire. Il devra être prévu le temps nécessaire à cette relecture et d'éventuelles modifications avant la signature des actes notariés avec les acquéreurs. Une attention particulière sera portée

en particulier sur les possibles reconfigurations des logements et le respect des engagements pris concernant la qualité des espaces et aménagements extérieurs.

Il est également attendu de faciliter l’emménagement des ménages à Orly, et de faire de ce temps d’accueil un moment particulier :

- organisation d’un temps festif d’accueil des nouveaux habitants, ouvert aux Orlysiens et aux habitants du quartier,
- suivi personnalisé des nouveaux accédants durant la première année (mise en place d’une conciergerie temporaire pour faciliter les démarches d’installations...),
- transmission des noms des acquéreurs à la Ville afin de les inviter à l’accueil des nouveaux Orlysiens, organisé chaque année.

La plus grande diligence est attendue dans les opérations de réception, des levées de réserves et lors de la garantie du parfait achèvement. Un recensement des réserves sera adressé pour mémoire à la ville, un mois après la livraison. Le promoteur devra faire un point sur l’avancement des levées de réserves six mois après la livraison de l’immeuble.

AXE 5 - UNE COMMERCIALISATION QUI PRIVILÉGIE LES ORLYSIENS ET LES ACTIFS TRAVAILLANT À ORLY

Dans un contexte immobilier francilien tendu, la production de nouveaux logements doit permettre de répondre, prioritairement, aux besoins des Orlysiens et aux personnes travaillant à Orly. La commercialisation privilégie donc spécifiquement ces publics cibles.

ENGAGEMENT N°10 : UN PREMIER TEMPS EXCLUSIF DE COMMERCIALISATION À DESTINATION DES ORLYSIENS (ACTIFS ET RÉSIDANTS) [MÉTHODE]

Dès que possible, le promoteur transmettra à la Ville le calendrier de commercialisation et les moyens prévus. Le nom du programme devra être validé par la Ville. Il devra être parlant, faire référence à Orly, et ne pas comporter d'anglicisme.

La communication autour de la commercialisation s'adresse prioritairement aux publics cibles. Dans les premiers temps (un mois), la communication cible :

- les habitants et usagers d'Orly, notamment ceux éligibles à l'obtention d'un PTZ,
- les entreprises situées à Orly. La Ville participe à cette promotion à travers la transmission des informations sur les programmes de logement aux entreprises et par le site internet de la Ville,
- à l'issue de cette première phase, d'un mois, le promoteur fera un retour détaillé à la Ville sur cette phase de pré-commercialisation : profil des ménages, âge, catégorie socio professionnelle, suite donnée par le ménage aux logements proposés par le promoteur, suivant le format de l'annexe 1.

À l'issue de cette première période, la commercialisation est élargie à tous les publics à l'exception des investisseurs.

AXE 6 – DES CHANTIERS ENGAGÉS POUR LE BIEN-ÊTRE DE TOUS

La Ville d'Orly va connaître d'importantes transformations dans les années à venir. L'objectif principal de cet axe est de limiter les nuisances causées aux riverains durant les phases de chantier, d'adopter une communication adaptée et proposer une organisation de travaux répondant aux contraintes du fonctionnement urbain. La préservation de l'environnement sera également une attente forte lors des chantiers d'aménagement et de construction.

Pour ce faire, les entreprises devront respecter les engagements explicités ci-dessous, en complément des règlements en vigueur sur la ville : règlement de voirie, arrêtés municipaux relatifs au bruit... Les engagements de cet axe de la Charte de la construction durable pourront être annexés à l'arrêté municipal de travaux ou accompagner la délivrance du permis de construire.

Un référent sera identifié sur le volet nuisances aux riverains ainsi que sur le volet environnement.

Ces engagements ne se substituent pas, bien évidemment, à la réglementation en vigueur.

ENGAGEMENT N°11 : DES CHANTIERS À FAIBLES NUISANCES POUR LES RIVERAINS [MÉTHODE]

Pour une ville qui se transforme déjà en profondeur et va continuer à évoluer, il est essentiel de réduire les contraintes liées aux chantiers. En effet, si les projets se succèdent au fil des années, les habitants et usagers doivent pouvoir continuer à mener une vie quotidienne au plus proche de la normalité.

Anticiper les nuisances pour les habitants et les riverains dès la préparation du chantier

L'opérateur et les services de la Ville se réuniront en amont des travaux pour partager les différentes phases du chantier. La phase de préparation du chantier permettra de cerner les mesures à mettre en œuvre pour rendre plus acceptable les installations de travaux, les circulations et accès au chantier. L'identification de tâches particulièrement pénible pour les riverains constitue également un enjeu essentiel.

Le plan de circulation et de stationnement précisera également l'organisation de la circulation des engins sur le chantier (dans les périodes d'attente ou lors des livraisons). Un lieu alternatif de stationnement et d'attente des poids lourds, en dehors des heures de travail autorisées, sera également indiqué. Toute rupture de circulation devra être évitée ou anticipée lorsqu'elle est rendue nécessaire. L'objectif sera de diminuer au maximum les entraves et les risques pour les déplacements, en particulier pour les piétons et cycles. Une attention particulière aux conditions de confort et de sécurité est demandée concernant le déplacement des personnes handicapées et / ou à mobilité réduites (personnes âgées, poussettes, déficients visuels ou auditifs, etc.).

Le planning du chantier devra être réfléchi en intégrant la réduction des nuisances. Les travaux les plus impactant doivent être identifiés dès les phases amont et des techniques alternatives devront être recherchées. Quand ces nuisances ne sont pas évitables, il conviendra de les identifier précisément (bruit, poussières, odeurs, autres...) et en informer les riverains, dans un délai permettant de rechercher des solutions aux situations les plus critiques.

La sécurisation du site en dehors de ses périodes d'activité sera également concertée avec la Ville, et constituera un préalable indispensable à l'ouverture du chantier.

Assurer un suivi rigoureux du chantier pour limiter les nuisances au quotidien

Les nuisances dues aux chantiers peuvent perturber les rythmes de vie, dégradant ainsi le confort et la tolérance des riverains et usagers. La réalisation de travaux en site occupé induit une prise en compte exemplaire des contraintes des habitants.

Les véhicules de chantier peuvent être associés à de nombreux désagréments : bruits, poussières, insécurité routière... Il est demandé d'en tenir compte lors de l'organisation des chantiers : horaires de réception des livraisons, évacuations de matériaux peuvent être regroupées sur les tranches horaires les moins gênantes. Les livraisons doivent avoir lieu aux heures creuses de la journée, en évitant absolument les horaires d'entrées et sorties d'écoles, les horaires de marchés... Il sera nécessaire d'avoir un temps d'échange avec les services de la ville en amont afin de convenir plus précisément des horaires à éviter et ceux qui seront les plus adaptés au contexte du projet.

Dans l'organisation du chantier, il sera demandé de préférer les machines les moins bruyantes. Les moteurs des engins et véhicules devront être éteints lorsqu'ils ne sont pas utilisés. Les employés peuvent être dotés d'équipements leur permettant de communiquer facilement et sans surenchère de bruit (type talkie-walkie).

Tous les moyens seront mobilisés pour limiter la production de poussières et maintenir la propreté des voiries alentours.

Il conviendra de s'assurer de l'innocuité des produits utilisés et d'avertir les riverains en amont lorsqu'il est prévu d'avoir recours à des produits très odorants.

La planification des tâches en amont du chantier aura permis d'identifier les phases où le chantier risque de générer des nuisances de bruit importantes. Une communication anticipée sur ces phases tout au long du chantier est à mettre en place, à déterminer conjointement avec les services communaux.

D'une manière générale, aucun bruit de forte intensité ne doit être fait avant 8 heures, 10 heures en site d'habitation occupé.

Tenir les engagements jusqu'à l'achèvement total du chantier

À l'issue du chantier, il sera bien évidemment exigé une remise en état des espaces publics susceptibles d'avoir été détériorés.

Transparence et communication

Charte graphique

Toute communication devra intégrer la charte graphique communale et une validation préalable par les services de la Ville sera systématiquement demandée.

Les abords du chantier devront être soignés. Des palissades ajourées (différentes hauteurs) pourront permettre au public de suivre l'évolution du chantier. Elles devront néanmoins avoir une hauteur suffisante et présenter un aspect qualitatif, correspondant aux demandes de la ville. Les modèles utilisés seront validés par les services communaux lors des échanges de préparation du chantier. Les palissades pourront être illustrées ou décorées, et des panneaux d'indications sur le projet ou le chantier pourront y être apposés.

Une communication adaptée à l'évolution du chantier

Une information sur site sera systématique dès l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et se poursuivra selon des modalités adaptées à la nature des projets durant toute la durée des

chantiers. Ces informations seront reprises à des degrés divers sur les supports d'information de la Ville.

ENGAGEMENT N°12 : DÉVELOPPER DES CHANTIERS VERTUEUX SUR LE VOLET ENVIRONNEMENTAL [MÉTHODE]

Le chantier constitue une modification conséquente et définitive du site et des milieux. La part non construite du site doit être épargnée de toute intervention dans la mesure du possible. L'utilisation temporaire de ces espaces ne doit pas les détruire de façon définitive et l'ensemble des mesures adaptées doivent être prises dans ce but.

Préparer le chantier pour minimiser les impacts environnementaux

Une préparation minutieuse, en lien avec les services de la Ville posera les bases d'un chantier limitant l'impact du chantier sur les trames écologiques et économisant les ressources. Cette attention à l'environnement est également liée à une plus grande sécurité pour les intervenants et les riverains du chantier. Les procédures prévues par le promoteur / constructeur seront précisées dans une notice explicative en complément du plan de circulation et d'organisation du chantier, transmis aux services de la Ville.

Les sols existants sur le site, en particulier sur les premiers horizons (couche fertile), sont le support de la végétation. Ils ont mis très longtemps à se former et présentent des caractéristiques particulières, tant dans leur composition physico-chimique que pour les micro-organismes et la faune qu'ils abritent. Il est donc essentiel de mettre de côté ces horizons de sol vivant afin de préserver sa fonctionnalité et la trame brune dans le futur. Un décapage méticuleux, en vue d'un stockage puis d'une réutilisation sur site peut aussi être mis en place. Un fonctionnement de chantier adéquat peut permettre de limiter le compactage des sols, lié aux circulations et au stationnement des engins de chantiers.

Les procédures de gestion interne des risques et pollutions feront partie des thématiques abordées lors des échanges préalables au chantier avec les services de la ville. Les produits polluants devront être manipulés et stockés de façon à réduire le risque de fuite accidentelle.

Les répercussions du chantier sur la faune sont à anticiper et réduire au maximum. Ainsi, les données sur la biodiversité seront pleinement intégrées lors de l'élaboration du planning de travaux. Il s'agira de limiter les perturbations du cycle de vie en agissant de préférence aux périodes les plus creuses : automne ou hiver. Ces prescriptions peuvent être ajustées en fonction de la biodiversité présente sur le terrain, sur la base d'une étude préalable. Un repérage sur site des cavités dans le bâti et /arbres, toute anfractuosités bâtie ou naturelle susceptible d'accueillir des animaux est également nécessaire.

Ces adaptations de planning peuvent être complétées d'actions à mener en faveur de la biodiversité à prévoir en amont du chantier : repérage et balisage des zones hébergeant des espèces végétales potentiellement protégées, identification des plantes invasives....

Les protections physiques adéquates sont à mettre en œuvre pour protéger les arbres et végétaux conservés, dès le lancement du chantier.

La Ville souhaite soutenir le réemploi et la réutilisation. Cette démarche nécessite une réflexion en amont afin d'organiser la récupération de tout composant pouvant être réutilisé.

Le maintien du niveau d'exigence durant le temps du chantier

Lors du chantier, l'opérateur devra maintenir les engagements pris en phase de préparation, assurer une traçabilité des événements intervenant sur le chantier. Des bilans réguliers sont souhaités.

L'économie circulaire pourra être intégrée dans toutes les dimensions du chantier : limiter la production de déchets, par le procédé constructif comme la préfabrication, optimiser la commande de stocks optimisés, organiser la revente sur site ou plateforme des chutes...

Les végétaux coupés peuvent être tronçonnés et laissés sur le chantier : leur présence est une opportunité pour de nombreuses espèces, qui vont l'habiter, s'en nourrir et le dégrader. Ce dispositif peut être maintenu à l'issue du chantier, dans le cadre d'un travail de pédagogie, à réaliser par le maître d'ouvrage.

Le référent chantier vert sera le garant du maintien et de l'efficacité des mesures de protection de la faune et de la flore sur le chantier. Une inspection mensuelle des protections des arbres, de l'absence de pièges (involontaires) pour la faune sur le chantier doit permettre de sensibiliser les équipes et de prévenir les dégradations, accidents...

Les signataires de la présente charte s'engagent à s'inscrire dans une démarche de dialogue avec la Ville ainsi qu'à respecter les attentes exprimées.

Ils pourront s'appuyer sur les services municipaux pour documenter et nourrir leur projet tout au long de son élaboration.

Lorsque le projet de promotion respectera l'esprit et les engagements de la présente charte, la Ville s'engagera à soutenir l'aboutissement du projet et faciliter sa réalisation.

SIGNATAIRES

**Pour la Ville d'Orly,
Madame la Maire**

ANNEXES

Annexe 1 : Informations demandées dans le bilan de commercialisation

Le présent tableau est complété par un fichier Excel à disposition des professionnels fourni par les services de la Ville.

Nom du programme		N° lot principal	
Statut actuel acquéreur			
☐ Locataire public	☐ Locataire privé	☐ Hébergé	☐ Propriétaire
Lieu de résidence avant achat			
Code postal		Ville	
Objet Achat			
☐ Résidence principale		☐ Investisseur	
Projet éligible PTZ			
☐ oui		☐ non	
Projet en accession sociale			
☐ oui en PSLA	☐ Oui autres dispositif, précisez :		☐ non
Ménage Primo accédant			
☐ oui		☐ non	
Revenus du ménage			
☐ <20K€	☐ 20-30K€	☐ 30-40K€	☐ 40-50K€
		☐ 50-60K€	☐ 60-70K€
			☐ >70K€
Logement acquis			
Date réservation	/...../.....		
Superficie	m ²	Typologie logement	
Prix total TTC hors parking	€	Prix parking	€

Acquéreur 1			
Âge à la réservation		CSP	
Lieu travail	Code postal :	Ville :	
Acquéreur 2			
Âge à la réservation		CSP :	
Lieu travail	Code postal :	Ville :	
Âge des enfants à la réservation			
Âge enfant 1		Âge enfant 2	
Âge enfant 3		Âge enfant 4	
Âge enfant 5		Âge enfant 6	
Pour mémoire, CSP :	Cadre / Employé / Retraité/ Fonctionnaire / Profession libérale / Commerçant / Artisan / Sans profession/ Etudiant		

Annexe 2 : Liste d'organismes qualifiés pour accompagner les nouveaux copropriétaires

Nom	Coordonnées	Site internet	Modalités d'intervention
UNPI 94	3 rue de l'Église 94 300 Vincennes 0143282280	www.94.vincennes.unpi.org unpi.vincennes@wanadoo.fr	Accueil et consultations+ revue mensuelle
Chambre des propriétaires	72-76 rue de Longchamp 75 016 Paris 01 47 05 30 99	www.chdp.asso.fr contact@cpgp.paris	Conseil et aide réservée aux adhérents sur le plan juridique, fiscal et technique. Représentation et défense des intérêts des copropriétaires auprès des pouvoirs publics- assure des conférences
ANCC	5 rue Firmin Gémie 75 018 Paris 01 42 22 14 14 06 85 11 10 23	www.ancc.fr ancc.allain@gmail.com	Conseil juridiques et comptables (soutien aux syndicats bénévoles) assure des formations pour les adhérents + publication trimestrielle
ARC	7 rue de Thionville 75 019 Paris 01 40 30 12 82	www.arc-copro.fr	Accès à la base de l'ARC et de l'UNARC, au site internet, bulletin trimestriel, 7 consultations par écrit ou téléphone
AAPC	7 avenue Danielle Casanova 94 400 Vitry-sur-Seine	www.aapc-asso.fr info@aapc-asso.fr	Assistance à la gestion et aux problèmes juridiques, comptables et techniques. Consultation gratuite aux adhérents
CLCV	1 avenue François Mauriac Maison des associations 94 000 Créteil 0142070809	www.clcv-valdemarne.fr valdemarne@clcv.org	Permanences et information des copropriétaires

Annexe 3 : Documents à produire pour répondre aux engagements de la charte

Engagement	Document à transmettre avant la tenue de la commission urbanisme et dépôt du PC
Engagement 1	Fiche de suivi de projet
Engagement 2	Fiche de suivi acquéreurs à compléter et transmettre mensuellement
Engagement 3	Tableau récapitulatif des surfaces, typologies et des statuts des logements
Engagement 4	Tableau récapitulatif des surfaces, typologies et des statuts des logements Plan des niveaux
Engagement 5	Note d'insertion urbaine et paysagère (dès phase esquisse si pas de CCCT) Reportage photographique, plan masse, coupes diversifiées, axonométrie, plan des épanelages, plan du rez-de-chaussée et espaces publics Etude d'ensoleillement et vents, les co-visibilités Notice paysagère (dès l'APS) Etude fonctionnement hydraulique du site
Engagement 6	Plan des niveaux
Engagement 7	Certificat et label obtenus Descriptif des installations d'éclairage Descriptif des matériaux biosourcés, recyclés/réemployés Etude de connexion à la géothermie Schéma de façades/ plan et principes de toitures
Engagement 8	Notice indiquant les choix de matériaux de finition qui seront faits aux acquéreurs Plan des niveaux indiquant les configurations alternatives de logements Organisation prévisionnelle des visites de chantier Livret informatif remis aux copropriétaires
Engagement 9	Projet de règlement de copropriété Bilan financier intégrant le financement de la formation du futur syndic et des copropriétaires
Engagement 10	Grille des prix avant le lancement de la commercialisation Tableau de suivi acquéreurs

Engagements 11 et 12	<p>Une notice explicative sur les procédures internes du promoteur pour limiter les nuisances de chantier et protéger l'environnement</p> <p>Plan de circulation, de stationnement</p> <p>Planning des opérations et nuisances liées</p> <p>Plan d'implantation des équipements de chantier</p> <p>Projet de palissade</p> <p>Plan et support de communication</p>
-----------------------------	--

Annexe 4 : Schéma de suivi de projet et des indicateurs

Engagements	Phase opérationnelle	Attentes de la Ville
Engagement n°1 : Adopter une démarche de concertation avec la Ville, de la conception du projet à sa livraison	Mise au point des fondamentaux du projet avec les services de la ville	<ul style="list-style-type: none"> • Échanges et transmission des données réglementaires, les caractéristiques du site, les ambitions de programmation, les attentes en termes de qualité architecturale... • Indiquer la concertation envisagée • Visite du site
Engagement n°1 : Adopter une démarche de concertation avec la Ville, de la conception du projet à sa livraison	Validation de la programmation ; premiers échanges avec l'équipe MOE	<ul style="list-style-type: none"> • Équipes MOE : architectes + paysagistes • Équipe MOE intégrant des compétences complémentaires : écologue, sociologue, artiste...
Engagement n°1 : Adopter une démarche de concertation avec la Ville, de la conception du projet à sa livraison	Travail itératif avec la Ville	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 2 réunions de travail avec la ville (esquisse / APS) seront organisées • D'autres ateliers de travail avec les services de la ville peuvent être organisés, par thématique par exemple • Transmission des premières esquisses pour intégration dans la maquette numérique
Validation du projet		Présentation et validation du projet par la Ville
Engagement n°1 : Adopter une démarche de concertation avec la Ville, de la conception du projet à sa livraison	Phase PC	<ul style="list-style-type: none"> • Rendez-vous et échange pré-instruction • Transmission des éléments relatifs aux prix de sortie, au phasage de la communication • Transmission des fichiers de PC permettant de compléter la maquette numérique • Définition d'une stratégie de communication en lien avec la Ville • Intervention artistique de préfiguration selon contexte • Pré-verdissement du site selon projet
Engagement n°2 : Travailler avec la Ville à une meilleure connaissance du marché de l'immobilier communal Engagement n°9 : Prévoir l'accompagnement des nouveaux	Commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> • Transmission mensuelle des données de commercialisation • Échange avec les services de la Ville sur le règlement de copropriété

Engagements	Phase opérationnelle	Attentes de la Ville
copropriétaires dans la gestion de la copropriété Engagement n°8 : Associer les futurs copropriétaires en amont du projet		
Modifications du projet en phase chantier		Présentation et validation des modifications par la Ville
Engagement n°8 : Associer les futurs copropriétaires en amont du projet Engagement n°11 : Organiser des chantiers à faibles nuisances pour les riverains Engagement n°12 : Développer des chantiers vertueux sur le volet environnemental	Chantier	<ul style="list-style-type: none"> • En amont du démarrage des travaux, mener un travail itératif avec les services de la Ville pour ajuster l'organisation du chantier : plan de circulation et des stationnements, positionnement et fonctionnement des livraisons et aires de stockage, configuration et implantation de la base vie, palissade mises en place sur le chantier, notice environnementale • En amont du chantier un plan de communication détaillé devra être mis au point, et validé par les services de la Ville, tant sur la charte graphique que sur les médias utilisés et l'accompagnement des différentes phases du projet • Organisation de points chantier régulier avec la ville afin de faciliter la communication sur la commercialisation en cours
Engagement n°9 : Prévoir l'accompagnement des nouveaux copropriétaires dans la gestion de la copropriété	Livraison du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Visite du projet à destination des élus et services • Organisation d'un événement à destination des nouveaux habitants pour faciliter l'installation des nouveaux habitants (accès simplifié aux services communaux) • Organisation des formations pour le conseil syndical et les copropriétaires

Annexe 5 : Recommandations architecturales pour le Centre ancien d'Orly

La Ville d'Orly s'est engagée à respecter le caractère de vieux village d'Île-de-France du Centre ancien. Ainsi, les projets développés dans le vieil Orly devront être travaillés dans ce sens. Pour tout aménagement dans le Centre ancien d'Orly, une attention particulière sera portée aux spécificités du site et du bâti environnant :

- le parcellaire originel (souvent en lanière),
- les retraits et alignements préexistants et alentours,
- les gabarits,
- les caractéristiques du bâti alentour, ou la typologie architecturale du bâti lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation.

Différentes formes architecturales existent dans le centre ancien d'Orly.

Les maisons rurales, fermes

D'une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée et deux niveaux (rez-de-chaussée +1+ comble), la maison rurale est généralement composée d'un bâtiment en longueur aligné par le pignon ou la façade. Il faut souligner l'absence de symétrie dans la façade, une toiture à deux versants généralement en tuiles plates, exceptionnellement en ardoise. Les combles sont éclairés par des lucarnes ou tabatières le plus souvent.

Une attention particulière sera portée à la préservation des portes de ferme et les murs anciens en meulière, (enduit à pierre vue)



7 rue Louis Bonin



11 rue Yvan Prévost



19 rue Louis Bonin

Les maisons de bourg

Implantées le plus souvent en alignement et accolées aux limites séparatives, elles créent un front bâti quasi continu. Leur volumétrie est simple, et correspond généralement à un rez-de-chaussée +1 ou 2 étages et un comble à 2 versants. À noter que le rez-de-chaussée peut être surélevé pour permettre la ventilation des caves. Les façades sont plutôt ordonnées et ornementées, souvent décorées (corniches, bandeaux soulignent horizontalement et verticalement la façade).

Les devantures commerciales jouent un rôle visuel important pour les rez-de-chaussée. Parfois, un accès à des commerces de second plan dans les cours intérieures est existant. Les toitures sont généralement en tuiles plates ou tuiles mécaniques à emboîtement, zinc ou ardoise, les lucarnes sont variées.



Rue de la Croix



90 avenue de l'Aérodrome



Avenue de l'Aérodrome

Villas ou maisons bourgeoises...

Construites au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, elles témoignent d'une certaine prospérité. Elles sont généralement composées d'un bâtiment principal au plan souvent carré ou rectangulaire simple, s'élevant sur un ou deux étages sous une toiture à deux ou quatre pans. Plus colorées que les maisons de bourg, elles présentent une modénature plus présente et riche (pilastres, portes et fenêtres encadrées de couleur plus clair pour contraster avec le rocaillage ou enduits plâtres ou chaux). Certains pavillons sont d'anciennes maisons de maître avec une architecture plus ouvragée (modénatures, bandeaux, corniches, faux Mansart...).

Les toitures peuvent être particulièrement soignées avec de nombreux détails (crêtes en terre cuite ou zinc, épis de faitages, girouettes). Les toitures peuvent être en tuiles, ardoises ou zinc. Les souches et lucarnes ouvragées s'intègrent à la composition de façade (axe verticale et horizontal).

Implantées en retrait, la parcelle est souvent très végétalisée. Elle est clôturée par un mur (enduit à pierre vue) ou un mur bahut doublée d'une haie végétalisée.



Avenue de l'Aérodrome



Rue Louis Guérin



Rue Louis Guérin

Immeubles collectifs anciens et immeubles de rapport

Peu nombreux, ils présentent un parement en briques avec quelques éléments de modénatures intéressants (bandeaux, trumeaux). À l'alignement sur la voie publique et construits sur les limites latérales, ils possèdent des arrières cours avec remises à charbon en fond de parcelle. Leur hauteur est modérée avec trois à quatre étages,



Rue Louis Bonin



Rue du Commerce



Avenue du Maréchal Foch

Façades et composition

Les balcons en saillie sont interdits, préférer les loggias intégrées au bâti). Les balcons sur les façades invisibles depuis l'espace public sont à privilégier.

Les oriels autorisés que s'il y a une cohérence architecturale.

Concernant les garde-corps, c'est soit maçonnerie et lisse, soit opaques et lisses.

Les soubassements pourront être traités différemment avec des matériaux ou types d'enduits différents de celui utilisé pour le reste de la façade. Il faut donner un soubassement et un couronnement aux constructions nouvelles.

La composition des façades ne devra pas présenter trop de percements hétérogènes (sauf maisons rurales), les pleins devront dominer les vides. Il faut respecter les séquences de façades, ouvertures de baies, modénatures, qualité des enduits...

Façades et ouvertures

Les volets roulants sont proscrits. Il conviendra de privilégier les persiennes métalliques, volets intérieurs et volets coulissants. Les menuiseries aluminium laqué, acier ou bois sont à privilégier.

Façades, ouvertures et entrées

Les entrées d'immeubles doivent être facilement identifiables (effet de porche).

Si l'immeuble est en retrait, l'accès se fera par un jardin (sas végétal). Si l'immeuble est implanté à l'alignement, la sécurité des logements en rez-de-chaussée sera traitée ainsi : rez-de-chaussée rehaussé, taille de guêpe, grille.

La largeur des façades sera délimitée par les emprises parcellaires voisines pour assurer les continuités bâties et s'inscrire dans le rythme urbain existant.

Façades- couleurs / matériaux

Il faudra proposer une palette de couleurs pour les enduits, les matériaux de toiture, les soubassements, les menuiseries extérieures, les volets et persiennes qui s'inscrivent dans la colorimétrie traditionnelle du Centre ancien.

Les bardages plastiques ainsi que les bardages en acier ou en tôle laquée sont à éviter.

Il faut préférer les enduits au plâtre ou à la chaux et privilégier les murs en pierre non enduits sur les constructions annexes

Toitures (général)

Si les toitures sont à faibles pentes, il conviendra de préférer l'usage du zinc. Il est possible d'y associer un attique.

Pour les constructions traditionnelles, l'usage de tuiles mécaniques ou tuiles plates est à préférer.

Les toitures terrasses peuvent être proposées sous réserve d'une parfaite insertion dans le site et en recherchant à enrichir les points de vues lointains sur le bâtiment. La végétalisation semi intensive ou intensive des espaces non accessibles sera attendue.

Toitures et matériaux

Les toitures acier ou laquée sont à éviter, sauf si elles contribuent à une écriture architecturale originale du projet.

Le béton brut peut-être retenu sous réserve de justifier une cohérence architecturale ou structurelle.

Pour les matériaux de toiture, le réemploi sur site est à privilégier.

Rapport du bâti à l'espace public (clôtures, murs...)

Les clôtures doivent être intégrées au milieu environnant.

Une attention particulière sera portée au traitement des soubassements, des clôtures et des abords.

Les éléments architecturaux complémentaires seront à préserver et à prendre en compte dans le projet : fontaines, grilles, murs, garde-corps...