

CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt-neuf janvier deux mille vingt et un, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Meaux s'est réuni au Colisée à Meaux, sur une convocation en date du vingt-deux janvier deux mille vingt et un, en exécution de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ETAIENT PRESENTS : M. COPÉ, Maire

Mme VIELPEAU, M. ALLARD, Mme BLAY, M. BRAS, Mme MAHOUKOU, M. MOURADOUDI, Mme PONOT ROGER, M. TISSERAND, Mme DE KESLING, M. DELL'OSTE, M. ABASSI et Mme BUFFE, Adjoints au Maire,

M. PARIGI, M. LOCICIRO, M. ATTALI, M. GOURDY, M. RODRIGUES, M. GUERRAUD, Mme GILEWSKI, M. MARIE-LUCE, Mme GONCALVES, M. HEMERY, M. LELOUP, Mme LEFEVRE, Mme HUBLET, Mme OZTURK, Mme GOSSELIN, Mme LACROIX, Mme BENHAMED-FAHLA, M. SISSOKO, Mme GUIBEGA, M. BOURGEOIS, Mme EBOUMBOU, M. MALKIC, Mme TORNN, M. PASTOR, Mme GALAOUI, M. MOUKHINE-FORTIER, Mme ROUSSEAU, Mme IMA, M. SAVERET,

Mme DIOP, Mme VAISSIERE, M. REZEG ont donné pouvoir à Mme VIELPEAU, Mme GILEWSKI, M. MOURADOUDI

M. BRAS est désigné comme secrétaire de séance.

Date de Notification	Date d’Affichage 05/02/2021	N° de délibération 21012528	Direction de l’Urbanisme et de l’Habitat
-----------------------------	---------------------------------------	--	---

Objet : **Charte sur la qualité des constructions neuves à Meaux : Autorisation donnée au Maire afin de signer la charte**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l’Urbanisme,

VU la Convention Pluriannuelle du projet de Renouveau Urbain (n°714), portant sur les quartiers de Beauval à Meaux signée le 12 octobre 2018,

VU le Plan Local de l’Urbanisme de la Ville de Meaux approuvé le 8 avril 2004, révisé le 21 juin 2012, modifié le 8 octobre 2015, modifié le 29 septembre 2017,

VU le projet de charte sur la qualité des constructions neuves ci-annexé,

CONSIDÉRANT la dynamique immobilière actuelle sur la Ville de Meaux, et son statut désormais reconnu de Ville attractive à l'échelle de l'Île de France,

CONSIDÉRANT l'intérêt marqué des promoteurs et aménageurs pour venir développer des programmes de logements sur la Ville de Meaux,

CONSIDÉRANT la nécessité de perpétuer et d'améliorer le dialogue vertueux entre les services de la Ville et les promoteurs afin de garantir la prise en compte par les porteurs de projet des orientations stratégiques de la collectivité,

CONSIDÉRANT la possibilité pour la Ville de Meaux de traduire ses orientations stratégiques dans un document constituant une base de dialogue avec les porteurs de projet, mais n'ayant en aucun cas valeur opposable,

OUI M. BRAS, Rapporteur en Conseil Municipal,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité,

APPROUVE la charte sur la qualité des constructions neuves ci-annexée,

AUTORISE le Maire à signer la charte ci-annexée et toutes les pièces relatives à l'exécution de ce dossier.

Le Maire,



Jean-François COPÉ

CHARTRE SUR, LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS NEUVES DE LA VILLE DE MEAUX



Meaux

Fiers de notre histoire



Le partenariat installé avec les promoteurs immobiliers sur la Ville de Meaux s'inscrit dans la continuité du partenariat initié dès le début du processus de rénovation urbaine, voici bientôt deux décennies.

La reconstruction d'immeubles résidentiels à échelle humaine, la rénovation intégrale de l'espace public, l'aménagement de parcs urbains, de pistes cyclables et de voies vertes, la création d'équipements publics, supports d'animation et de vie sociale, culturelle et sportive, constituent l'armature du projet de territoire meldeois, au service de tous les habitants.

En parallèle, et indissociablement liée, une politique active de sécurité, d'emploi, d'insertion et de développement économique, incarne le second pilier de l'action municipale pour une ville véritablement renouvelée et durable.

UNE DYNAMIQUE URBAINE CONSOLIDÉE

Après avoir achevé en totalité le premier programme de rénovation urbaine, la ville a signé, le 12 octobre 2018, une seconde convention de rénovation urbaine avec l'ANRU, parmi les toutes premières dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Cette nouvelle convention portait sur la démolition des 7 dernières tours des quartiers A et C de Beauval, soit 1200 logements.

Le chantier de démolition de la première tour « Albret » s'est déroulé le 29 septembre dernier. Les tours « Anjou et Alsace » suivront en mars 2021, libérant le foncier des premières reconstructions.

Ce programme s'inscrit en parfaite continuité des opérations achevées sur les quartiers Dunant (ex Collinet) et Caravelles à Beauval, ayant permis la démolition-reconstruction de près de 1700 logements sociaux.

La diversification de la reconstruction a permis de générer plus de 2000 logements supplémentaires, en accession et locatifs libres ou intermédiaires.

Ce projet « en continu » a ainsi généré une dynamique immobilière soutenue sur la ville de Meaux, avec la livraison de plus de 500 logements neufs chaque année, depuis plus de 10 ans.

La mobilisation des promoteurs et leur intérêt marqué pour notre territoire sont une garantie essentielle de la poursuite de cette dynamique, qui s'adosse désormais à l'image d'une ville attractive au sein de la région Ile-de-France.



La gamme des produits et des prix, incluant accession sociale et accession libre, offre une réponse élargie à l'ensemble des demandes de logements sur notre territoire, du primo accédant à l'investisseur.

UN PARTENARIAT À CONSOLIDER DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE QUALITÉ PLUS MARQUÉE

La mise en oeuvre politique et technique de ce grand projet, réalisée sous l'autorité directe de l'équipe municipale, s'inscrit depuis le début dans un processus extrêmement précis d'ordonnancement, de pilotage et de coordination d'ensemble.

Dans ce cadre, nous avons su instaurer un dialogue direct et fructueux entre les professionnels de l'immobilier et la ville, dans une logique de transparence, de réactivité, et de confiance, qui constitue désormais une « marque de fabrique » reconnue par tous nos partenaires pour la réussite du projet d'ensemble.

A contrario, la ville continuera de s'opposer aux projets mal conçus ou insuffisamment concertés.

Il importe de pouvoir compter sur la mobilisation de tous les acteurs afin de poursuivre la démarche de qualité qui caractérise notre projet. C'est pourquoi la Ville de Meaux a souhaité se doter d'une charte sur la qualité des constructions neuves, véritable outil d'aide à la conception pour les acteurs de l'immobilier sur notre territoire.

En effet, bien avant la « mode » du développement durable, nous avons souhaité que notre projet soit tourné en priorité vers les habitants et leurs besoins, dont le premier est de pouvoir se loger dans des logements alliant fonctionnalité, qualité architecturale et environnementale, au sein de quartiers offrant toutes les aménités d'une ville verte et agréable à vivre au quotidien.

La Ville de Meaux entend affirmer dans ce document le droit à un toit pour tous et la construction d'une ville pour chacun et chacune. Le territoire se doit de répondre aux besoins des habitants dans leur diversité : jeunes, familles, retraités, salariés, revenus modestes et moins modestes.

La Convention Qualité Constructions Neuves est conçue comme un outil permettant, pour tout projet de construction de logements, de garantir le respect des orientations stratégiques de la collectivité.

Bien fidèlement à vous
Jean-François Copé



I - UNE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DU PROJET VISANT LE MAXIMUM DE TRANSPARENCE

LE CHOIX DU MAITRE D'OEUVRE

Il est de préférence confié une mission complète aux architectes. A défaut, la maîtrise d'ouvrage confiera au maître d'oeuvre signataire du PC le suivi architectural du projet. Ainsi, aucune modification majeure notamment de la façade ne pourra être apportée sans sa validation ni celle de la collectivité.

PRÉSENTATION DU PROJET

Concernant l'impact du projet sur le site il sera demandé une visualisation du projet sous forme de maquette ou image 3D avant dépôt de PC, lors d'une présentation du projet en DUH en présence de l'élu de référence pour validation et réorientation du projet le cas échéant.

II - DE LA CONCEPTION DU PROJET À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

LE RESPECT DU PARTI URBAIN

- ➔ Le porteur de projet devra prendre en compte l'existant et l'histoire du lieu notamment en termes de patrimoine urbain et architectural.
- ➔ Le maître d'ouvrage devra se rapprocher des concessionnaires et notamment ENEDIS pour prévoir, si besoin, l'intégration d'un transformateur ENEDIS dans son opération et éviter son installation sur l'espace public.
- ➔ Les RDC devront être traités avec soin avec des matériaux pérennes (anti-tags). Les logements doivent disposer d'un dispositif assurant l'intimité des habitants (espace de transition entre bâti et espace public, ou RDC surélevé).
- ➔ Les procédés constructifs doivent permettre une mutation / réversibilité des bâtiments (transformation de logements en locaux commerciaux / bureaux / activités).



DES IMMEUBLES SIMPLES À GÉRER, QUI DEVRONT DANS LA MESURE DU POSSIBLE RESPECTER LES CONDITIONS SUIVANTES

- ➔ Des copropriétés ne dépassant pas une soixantaine de logements environ. Possibilité de développer des programmes jusqu'à 150 logements environ dans les macro-lots de rénovation urbaine (Beauval).
- ➔ Une propriété foncière simple et lisible, sans division en volumes, en limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment à l'autre.

DES IMMEUBLES AGRÉABLES À VIVRE ET ESTHÉTIQUES. LES CONSTRUCTIONS DOIVENT RECHERCHER AU MAXIMUM LES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES

- Une conception des immeubles qui favorise les déplacements doux, avec des locaux vélos identifiés, sécurisés par un contrôle d'accès, intégrés en RDC des immeubles, et situés à proximité de l'entrée des bâtiments (NOTA : La surface minimale du local vélo est imposé par le PLU).
- Répartition des logements par typologie : 35 % maximum de petits logements (studio/T2).
- Intégrer des prolongements extérieurs des logements (balcons, terrasses) à partir du T3, de préférence à l'écart des nuisances liées à la circulation automobile et privilégier leur orientation au sud.
- Des revêtements de qualité dans les parties communes.
- Des parkings avec de la peinture au sol pour la propreté des lieux et un sentiment de sécurité renforcé.
- Des immeubles munis de dispositifs de sécurisation des accès aux logements et parkings.
- Un traitement optimisé et esthétique des contraintes acoustiques : pas de pièges à sons visibles de la rue en façades.
- Dès lors que c'est rendu possible, les lignes de vie installées en toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et dans le cas contraire faire l'objet d'un traitement qualitatif par le choix du matériau et un dessin soigneux de tous les éléments de sécurisation.

DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- Des logements développant au moins les surfaces habitables moyennes suivantes : T1 > 28 m, T2 > 46 m, T3 > 60 m, T4 > 75 m, T5 > 90 m.
- Une épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturel des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings.
- Des protections solaires externes et notamment des volets pour se prémunir du réchauffement climatique.
- Des espaces de rangement optimisés : celliers, placards.
- Des balcons dont la conception rend un éventuel encombrement non visible depuis l'extérieur pour en garantir l'esthétique.
- Une attention portée à la protection phonique intérieure.



DES IMMEUBLES SAINS, ÉCONOMES EN ÉNERGIE ET EN RESSOURCES POUR DES CHARGES ALLÉGÉES

- ➔ Si la norme réglementaire est la RT 2012, il est vivement conseillé aux promoteurs de développer des programmes anticipant la RT 2020. Tant que faire se peut, en fonction des fonciers choisis, il sera apprécié de travailler sur l'ancien à des réhabilitations exemplaires, et mener des expérimentations d'immeubles passifs ou à énergie positive dans le neuf.
- ➔ Le porteur de projet devra rendre un permis de construire sous format dématérialisé, intégrable au Système d'Information Géographique de la CA du Pays de Meaux (format .shp géoréférencé).
- ➔ Le porteur de projet devra intégrer dans sa réflexion l'innovation et les avancées dans le domaine de l'intelligence artificielle appliquée au bâtiment. L'outil IA appliqué à la promotion immobilière touche aujourd'hui de nombreux domaines :
 - ⤷ En phase conception / chantier : Développement de simulations à partir de données préimplémentées ou de précédents cas d'usage / Visualisation virtuelle des projets, maquette numérique et BIM (Building Information Modeling) / amélioration de la connaissance des sols et sous-sols (composition, réseaux) / vérification via des capteurs de la pérennité de la formulation du béton dans le temps / faciliter la réalisation de certaines opérations délicates ou dangereuses / meilleure gestion des approvisionnements de chantiers / meilleure maîtrise des aléas / risques de chantiers (temps, budgets, défaillances...) et, de manière plus générale, amélioration de la coordination (ordonancement, planning, chemin critique, recalage automatique...) des différents corps d'état / capacité à prédire le volume quotidien de déchets sur un chantier.
 - ⤷ Concernant l'exploitation et la maintenance des bâtiments : grâce aux objets connectés, amélioration de la qualité de l'air et du confort intérieur des locaux (logements, bureaux, entrepôts, bâtiments administratifs et équipements publics, locaux agricoles) / optimisation de la gestion des ressources (eau, air) et des énergies (gaz, fioul, bois, charbon, vapeur, électricité, énergies renouvelables).
 - ⤷ Usage des immeubles après livraison / appropriation par les copropriétaires : création d'un réseau social propre à la copropriété / parc de vélo ou vélo électrique géré à l'échelle de la copropriété / Solutions d'investissement / Gestion du stationnement.

De nombreuses start-up ont d'ailleurs émergé dans le domaine du BTP et de la promotion immobilière. Le porteur de projet pourra développer les différentes solutions choisies dans le domaine de l'IA dans une notice dédiée lors du dépôt de son permis de construire.

- ➔ Les matériaux choisis doivent garantir la qualité et la tenue dans le temps des prestations offertes et minimiser l'impact global sur l'environnement et sur la santé. Ainsi, il est demandé de proscrire tous types de matériaux générant des impacts négatifs en termes de santé (prévention des risques sanitaires liés à la pollution de l'air intérieur : colles, peintures, solvants...). Le porteur de projet devra également être attentif aux détails de façade afin d'éviter les vieillissements prématurés liés à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires. Le porteur de projet privilégiera les matériaux totalement ou partiellement issus du recyclage, de sources renouvelables ou naturelles (si bois, justifier d'un label FSC et/ou PEFC) éco-conçus et de sources locales d'approvisionnement afin de favoriser les circuits courts.

→ Il est demandé aux opérateurs de logements d'intégrer dans leurs projets une réflexion sur :

① l'adaptation au changement climatique en favorisant une implantation bioclimatique des bâtiments (implantation, orientation, protection contre les nuisances, niveau d'isolation et optimisation des apports de lumière naturelle), et l'intégration du confort d'hiver et d'été avec notamment la prévention des périodes caniculaires par la pose de volets. Néanmoins il est rappelé que la conception d'un bâtiment performant sur le plan énergétique ne doit pas se faire au détriment de sa qualité architecturale et de son insertion urbaine. Il convient donc de proposer des formes urbaines qui allient sobriété énergétique et insertion urbaine harmonieuse.



② l'agriculture urbaine,

③ le développement de la Trame verte et bleue sur le territoire.

→ Prévoir des espaces libres conjuguant esthétique et pérennité afin de limiter les charges et faciliter l'entretien.

→ Intégrer dans le projet une réflexion sur le développement de la nature en ville :

① pour toute construction nouvelle, l'équipe de maîtrise d'oeuvre devra s'adjoindre les compétences d'un paysagiste afin de concevoir des espaces libres et paysagers de qualité.

② les végétaux implantés en pleine terre devront être adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, vent, etc.), ils devront être choisis pour faciliter l'entretien et limiter les charges. Les plantes endogènes sont à favoriser, les plantes très allergènes pour les espaces verts extérieurs communs sont à proscrire. Pour les parties communes et parties privatives (jardins), prévoir un point d'eau avec possibilité de mise hors gel ou le stockage d'eau pluviale.

③ Prévoir des espaces pour encourager l'agriculture urbaine (en pied d'immeubles, en pleine terre ou hors sols selon la qualité du sol, sur toit terrasse).

④ si le projet prévoit la végétalisation de la toiture, en l'absence de prescription dans le PLU, prévoir une épaisseur de substrat de 15 cm à 1 m, une végétalisation « imitant » un milieu naturel préexistant adapté au bâti (pente de la toiture, portance, épaisseur de terre, exposition, etc.).

⑤ les murs peuvent être végétalisés avec des plantations en pleine terre avec ou sans support (type treillage ou fil métallique) pour des plantes grimpantes qui peuvent à la fois offrir un abri pour certains oiseaux et insectes mais aussi protéger un mur exposé au sud d'une insolation trop forte.



→ Prévoir, pour le chauffage :

→ la transmission à la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de l'étude thermique et de l'analyse des sources d'alimentation en énergie possibles, réalisées en amont de la conception pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude le plus approprié. Ces études doivent être compréhensibles par les acteurs dans leur diversité.



→ des choix d'équipement de chauffage et de production d'eau chaude favorisant la circulation de fluides avec des émetteurs de chaleur basse température (température de départ inférieure à 60°C). Avoir des conduits assez larges pour permettre un changement d'équipement ou une réversibilité du bâtiment. Sont donc déconseillés les chauffages de type électrique. À l'inverse, **le raccordement au réseau de chaleur existant est à privilégier.**

→ Prévoir des dispositifs d'économie d'eau et d'individualisation des factures :

→ pose de compteurs d'eau froide et d'eau chaude divisionnaires à l'extérieur des logements pour faciliter les relevés et permettre d'affecter à chaque lot sa consommation réelle. Cette pose extérieure est un préalable exigé par les concessionnaires pour l'individualisation des abonnements,

→ robinetterie performante (type venturi, etc.),

→ gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à la parcelle en toiture ou/et au niveau du sol sur des espaces verts permettant le stockage avant le rejet dans le réseau. Tous les dispositifs permettant d'éviter la pose de pompes de relevage, source de frais financiers et de problèmes techniques pour les immeubles, doivent être étudiés. Les solutions proposées devront être validées avec la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA). La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage doit être encouragée.

→ Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie (mix énergétique) est particulièrement recommandé.

→ Chaque fois que c'est possible, installer des colonnes enterrées sur l'espace privé accessible depuis l'espace public ; sinon prévoir des locaux pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif en rez-de-chaussée à proximité de la voirie pour faciliter leur présentation à la collecte ; des locaux d'ordures ménagères spécifiques pour les activités/services en pied d'immeuble le cas échéant ; des locaux de préférence en rez-de-chaussée pour les encombrants contenant des espaces adaptés pour les D3E (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Pour les constructions individuelles : prévoir des remises pour l'outillage de jardinage, les déchets verts et le compostage.

COMMERCIALISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX QUAND ILS EXISTENT

Le porteur de projet s'engage à prendre contact avec le service commerce de la Ville de Meaux, et à soumettre à la collectivité les différentes propositions d'activités qu'il souhaite implanter.

III – LA COMMERCIALISATION DES PROGRAMMES

La commercialisation des programmes neufs devra être en cohérence avec la politique locale assumée en matière d'Habitat, et être orientée en priorité vers les propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés du territoire et éviter les produits de défiscalisation.

DES PRÉCISIONS À APPORTER SUR LES PROJETS

→ Aux élus et aux services de la Ville d'une part, en présentant :

- ② La grille des prix de vente pratiquée (HT et TTC y compris parking) par typologie.
- ② Les modalités de commercialisation (localisation du bureau de vente, supports de commercialisation comme le mailing auprès des entreprises du territoire, article dans le journal de la ville, etc.).
- ② une fiche de commercialisation à remplir et retourner trimestriellement au service Urbanisme et Habitat. (cf Annexe 3)

→ Aux personnes intéressées pour acheter d'autre part, en indiquant :

- ② L'étiquette énergétique des logements dans les plaquettes commerciales de vente.
- ② Une estimation des charges de copropriété mensuelles aux clients de la bulle de vente et à toute personne se renseignant sur le programme.

FACILITER L'ACQUISITION DES LOGEMENTS PAR DES HABITANTS ET DES SALARIÉS DU TERRITOIRE

→ Le promoteur doit prévoir une période de pré-commercialisation d'un mois en direction des habitants et des salariés du territoire.

→ En contrepartie, engagements de la CA du Pays de Meaux :

- ② Mise en ligne de l'information sur le site internet de la CA du Pays de Meaux et sur celui de la Ville de Meaux,
- ② Information sur la Newsletter envoyée par le service du Développement Économique de la CAPM aux entreprises du territoire,
- ② Mailing auprès des entreprises du territoire de plus de 50 salariés : adresses des entreprises fournies par les services de la CA du Pays de Meaux,
- ② Une manifestation in situ telle que pose de 1^{ère} pierre/1^{er} arbre et/ou inauguration, associant notamment nouveaux copropriétaires, élus et services communaux et communautaires.



IV – LA PHASE CHANTIER

PROMOUVOIR L'EMPLOI LOCAL

Il est demandé aux promoteurs d'insérer des clauses d'insertion dans les contrats les liant aux entreprises réalisant les travaux (BTP, environnement et espaces verts, services aux entreprises, etc.), à hauteur de 6% du total des heures estimées pour la réalisation du chantier.



Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle (en lien avec le service du PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi) de la CA du Pays de Meaux).

GESTION VERTUEUSE DU CHANTIER : FAVORISER LE RECYCLAGE ET LIMITER LES NUISANCES

- ➔ Les maîtres d'ouvrage devront mettre en place des mesures permettant l'usage de matériaux à faible impact environnemental issus du site, ou réemployés, provenant de la récupération ou du recyclage.
- ➔ En raison du nombre important de chantiers sur le territoire, l'objectif est de réaliser des chantiers à faible impact environnemental et à nuisances limitées. Il convient de limiter au maximum les nuisances sonores, olfactives et visuelles. La certification H&E Profil A de Cerqual ou équivalent devra être demandée par le maître d'ouvrage afin de rendre obligatoire la rédaction d'une charte « Chantier propre » par le maître d'ouvrage.
- ➔ Réaliser un contact en amont avec le service Voirie de la Ville de Meaux, pour organiser le chantier et notamment vérifier les implantations de bâtiment de chantier par rapport à la voirie et obtenir les autorisations ad hoc (PIC, autorisation d'installation de grue, etc.).

INFORMER ET COMMUNIQUER EN PHASE CHANTIER

- ➔ Le porteur de projet s'engage à informer la collectivité et les riverains sur la mise en chantier et son déroulement jusqu'à la livraison. Il est donc demandé la désignation d'un interlocuteur privilégié et que ses coordonnées soient transmises à la collectivité. Elles devront également être affichées sur le panneau d'information apposé sur le chantier, comprenant notamment l'ensemble des caractéristiques de l'opération.
- ➔ Il est de la responsabilité du porteur de projet de pallier les problématiques de squats et d'incivilité sur des terrains en attente de démolition et / ou de construction. En cas de problèmes de ce genre, la collectivité devra en être informée notamment au niveau de ses services de la Police Municipale et du COPS (Contrat Opérationnel de Prévention et de Sécurité).
- ➔ Afin d'anticiper toutes plaintes ou recours des riverains, il est recommandé de réaliser un référé préventif.



- ➔ Le porteur de projet s'engage également à informer les services de la Ville des difficultés éventuellement rencontrées dans la conduite du chantier. En cas de nuisances identifiées par le porteur de projet, les riverains ou les services de la Ville, il lui est demandé de proposer et de soumettre à la Ville des mesures correctives afin d'y mettre fin.
- ➔ Il est demandé de porter une attention très particulière à l'information des riverains au cours de la phase chantier (panneau d'affichage, distribution de flyers, etc.). Toutes les actions et les supports de communication devront au préalable être validés par la Mairie de Meaux.
- ➔ A la demande des services de la Mairie, le promoteur pourra être sollicité pour présenter son permis de construire en réunion publique aux riverains du projet envisagé.

V - LA RÉCEPTION ET LA LIVRAISON DE L'IMMEUBLE



LE PROMOTEUR DEVRA ENVOYER LA DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DE TRAVAUX À LA DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT DE LA VILLE DE MEAUX

LE PROMOTEUR DEVRA MENER DES INITIATIVES DE SENSIBILISATION DES ACQUÉREURS

- ➔ A des comportements plus écologiques, rapidement générateurs d'économies :
 - ⊕ Diffusion de livrets d'accueil sur un comportement responsable (vivre ensemble, gestion des déchets, etc.) et la consommation raisonnée des ressources (énergie, eau notamment). Ces livrets d'accueil devront être fournis aux services de la Ville de Meaux également.
 - ⊕ Transmission des informations du Diagnostic de Performance Énergétique.
- ➔ A leurs droits et devoirs en tant que copropriétaires :
 - ⊕ Diffusion durant la phase de commercialisation du guide du copropriétaire réalisé par la collectivité.
 - ⊕ Réunion d'information sur les différentes étapes de réalisation de l'immeuble, le fonctionnement de la copropriété.

- ⇒ Prise en charge de sessions de formation en amont de la 1^{ère} assemblée générale (en lien avec des structures adéquates, de type Agence Départementale d'Information sur le Logement, ARC Association des Responsables de Copropriétés, Seine et Marne Environnement, SOLIHA 77, etc.)..

LE PROMOTEUR DEVRA TRANSMETTRE AU SYNDIC PROVISOIRE

- La date du procès-verbal de réception des travaux, date de départ des garanties (garantie de parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale, etc.).
- Dans les meilleurs délais la totalité des pièces du Dossier des Ouvrages Exécutés.

LE PROMOTEUR DEVRA ORGANISER LA 1^{ÈRE} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVANT LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES. LE SYNDIC PROVISOIRE MIS EN PLACE PAR LE PROMOTEUR, DEVRA, EN VUE DE CETTE 1^{ÈRE} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Indiquer aux copropriétaires la date limite de retour pour pouvoir ajouter une question à l'ordre du jour.
- Présenter au minimum deux contrats de syndics en plus du sien.
- Informer les copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celles que le syndic provisoire va présenter à la 1^{ère} assemblée générale.
- Proposer un contrat limité à un an pour la 1^{ère} année de gestion.

LE PROMOTEUR DEVRA INVITER LE PRÉSIDENT ET LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL À LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES.

La participation à cet événement leur permettra de s'approprier leurs biens et qu'ils aient connaissance des réserves notées par le syndic.

RÉALISATION D'UNE ENQUÊTE DE SATISFACTION

Le promoteur mènera annuellement et sur les 3 premières années après la livraison une enquête de satisfaction qu'il transmettra à la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Ville de Meaux.

ANNEXES

Annexe 1 :

Schéma récapitulatif du circuit de validation des projets immobiliers

Annexe 2 :

Fiche navette du projet (à remettre à la DUH au moment du dépôt du PC)

Annexe 3 :

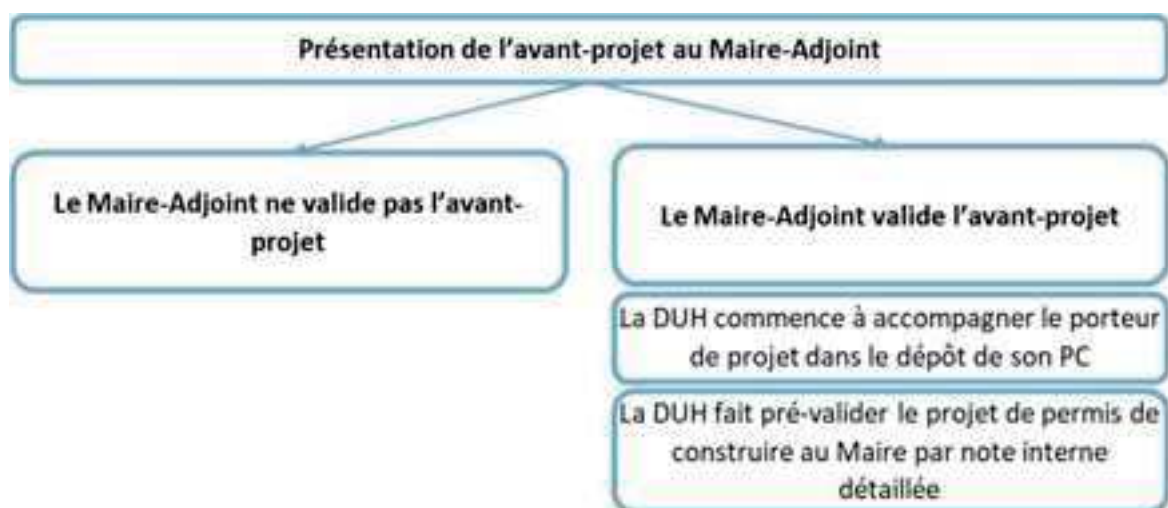
Fiche de suivi de la commercialisation de l'opération

Annexe 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DU CIRCUIT DE VALIDATION

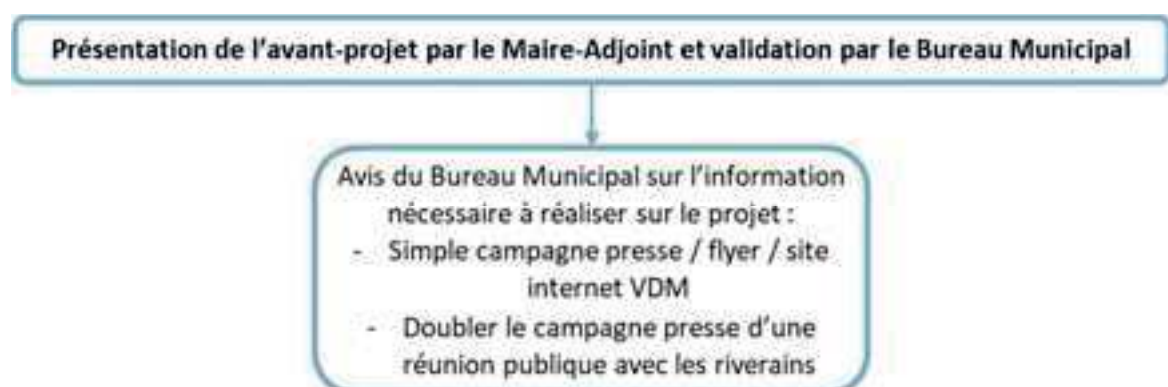
PRISE DE CONTACT



PRÉ-VALIDATION – AVANT PROJET



INFORMATION



INSTRUCTION



Annexe 2 : FICHE NAVETTE PROJET

A remettre à la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat au moment du dépôt du permis de construire. A actualiser le cas échéant à chaque dépôt de PCm.

14

Coordonnées	Nom du pétitionnaire	↑	Localisation projet avec fond Ortho photo	Esquisse / perspective projet
	Nom de la personne en charge du projet			
	N° de téléphone			
	Mail			
Projet	Adresse du projet et parcelles concernées	↑	Localisation projet avec fond cadastre	
	Nature de l'opération			
	Nombre de logements envisagé			
	Nombre de stationnements envisagé			
	Produits logements proposés et répartition			
	Répartition par typologie proposée			
	Implantation de locaux d'activités et nature d'activité proposée			
Calendrier prévisionnel	Date prévisionnelle d'ouverture de chantier	↑		
	Date prévisionnelle de livraison			
Commercialisation	Date pré-commercialisation envisagée	↑		
	Date commercialisation envisagée			
	Coordonnées de la personne référente			

Annexe 3 : FICHE DU SUIVI DE LA COMMERCIALISATION DE VOTRE OPÉRATION

Opération :	Opérateur :
Adresse :	Année de livraison :
Quartier (CCQ) :	Nombre de logements :
SHAB totale :	Prix de vente moyen :

Logement		N°	N°	N°	N°	
Typologie						
m ² SHAB						
TVA						
Prix de vente TTC PK compris						
PROFIL ACQUEREUR	Inv / RP ¹					
	Code postale actuel					
	Quartier si Meaux (carte CCQ)					
	QPV / hors QPV ²					
	Composition familiale	Pers. seule av enf.				
		Pers. seule sans enf.				
		Couple av. enf.				
		Couple sans enf.				
	Nombre d'enfants					
	Année de naissance des enfants					
	CSP ³	1				
		2				
		3				
		4				
		5				
		6				
		7				
	Lieu de travail	Meaux				
		CAPM				
		Paris				
MLV						
IDF (hors Paris et MLV)						
Autre						
Statut avant achat ⁴	LPP					
	LHLM					
	PO					
	Autre					

¹ Inv : Investisseur / RP : acquéreur de sa résidence principale

² QPV : Quartier Politique de la Ville (Beauval / Dunant)

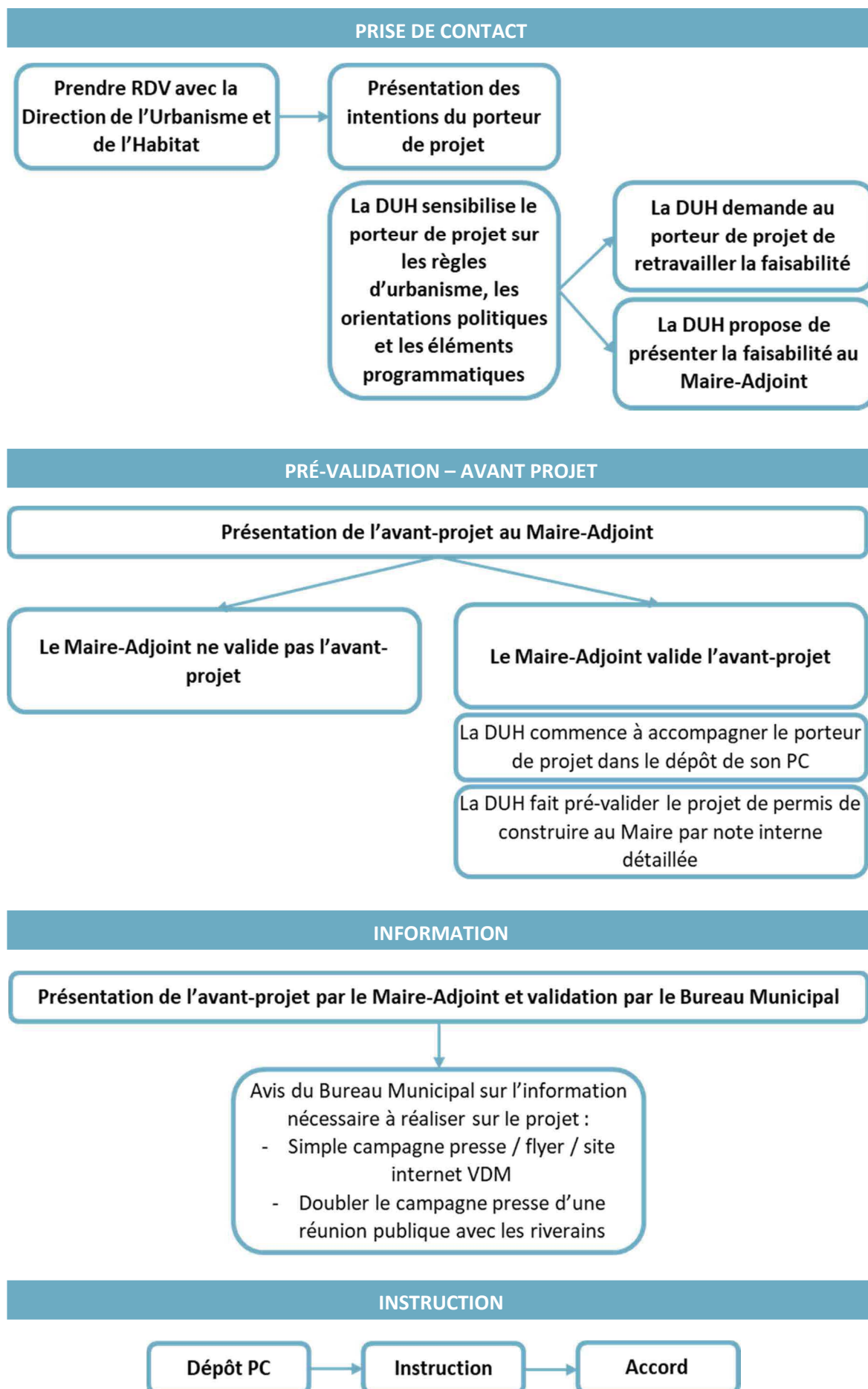
³ CSP : 1. Agriculteurs exploitants / 2. Artisans, commerçants et chefs d'entreprise / 3. Cadres et professions intellectuelles supérieures / 4. Professions intermédiaires / 5. Employés / 6. Ouvriers / 7. Retraités

⁴ LPP : Locataire du parc privé / LHLM : Locataire du parc social / PO : Propriétaire occupant

Accusé de réception en préfecture
077-217702844-20210129-21012528-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021



Annexe 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DU CIRCUIT DE VALIDATION



Annexe 2 : FICHE NAVETTE PROJET

l'Urbanisme et de l'Habitat au moment du dépôt du permis de construire. A actualiser
à l'occasion du dépôt de PCm.

Localisation
projet avec fond
Ortho photo

Localisation
projet avec fond
cadastre

Esquisse /
perspective projet

Commercialisation

Date pré-
commercialisation
envisagée

Date commercialisation
envisagée

Coordonnées de la
personne référente



Annexe 3 : FICHE DU SUIVI DE LA COMMERCIALISATION DE VOTRE OPÉRATION

Opération :	Opérateur :
Adresse :	Année de livraison :
Quartier (CCQ) :	Nombre de logements :
SHAB totale :	Prix de vente moyen :

		Logement	N°	N°	N°	N°	
		Typologie					
		m ² SHAB					
		TVA					
		Prix de vente TTC PK compris					
PROFIL ACQUEREUR		Inv / RP ¹					
		Code postale actuel					
		Quartier si Meaux (carte CCQ)					
		QPV / hors QPV ²					
	Composition familiale		Pers. seule av enf.				
			Pers. seule sans enf.				
			Couple av. enf.				
			Couple sans enf.				
		Nombre d'enfants					
		Année de naissance des enfants					
	CSP ³		1				
			2				
			3				
			4				
			5				
			6				
			7				
Lieu de travail		Meaux					
		CAPM					
		Paris					
		MLV					
		IDF (hors Paris et MLV)					
		Autre					
Statut avant achat ⁴		LPP					
		LHLM					
		PO					
		Autre					

¹ Inv : Investisseur / RP : acquéreur de sa résidence principale

² QPV : Quartier Politique de la Ville (Beauval / Dunant)

³ CSP : 1. Agriculteurs exploitants / 2. Artisans, commerçants et chefs d'entreprise / 3. Cadres et professions intellectuelles supérieures / 4. Professions intermédiaires / 5. Employés / 6. Ouvriers / 7. Retraités

⁴ LPP : Locataire du parc privé / LHLM : Locataire du parc social / PO : Propriétaire occupant