



Le Pavillon Architectures

HECTARE HAUTE GARONNE

ZAC de la Grande Borde – 45 rue Garance – 31670 Labège

AMENAGEMENT ET VIABILISATION D'UN TERRAIN

Chemin de Garrosse

31590 SAINT MARCEL PAULEL



PROPOSITION DE MAITRISE D'ŒUVRE

Edition du 16 septembre 2021

AP Zb

1 - PARTIES CONTRACTANTES

- Le Maître d'Ouvrage :

L'aménageur « HECTARE Urbanisme Durable », représentée par monsieur Antoine Saily et domiciliée 45 rue de Garance – ZAC de la Grande Borde, 31670 LABEGE

Et

- La Maîtrise d'œuvre :

- La société APUC, paysagiste, représentée par Mme Véronique Courcelles et domiciliée 1 chemin du Pigeonnier de la Cépière – 31100 Toulouse.
- La société Le Pavillon Architectures, architecte urbaniste, représentée par Benoît Houël et Julien Tajan, architectes et urbaniste

2- OBJET DU CONTRAT :

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre la maîtrise d'œuvre et l'aménageur, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'un lotissement.

Le terrain à aménager est situé sur la commune de Saint Marcel Paulel (31590) dans le département de la Haute-Garonne en région Occitanie. Il est installé à proximité de l'église Saint Pierre. L'ensemble est issu d'une recomposition parcellaire d'une superficie de 13 0000 m² environ.

L'aménageur « HECTARE Urbanisme Durable » envisage la viabilisation de celui-ci pour y aménager une quinzaine de lots à usage d'habitation.

Notre mission consiste à établir le Permis d'Aménager dans le respect du Plan Local d'Urbanisme de Saint Marcel Paulel révisé et approuvé lors du Conseil Municipal du 12 octobre 2020 et des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France. L'église Saint Pierre est inscrite dans sa globalité à l'inventaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 6 octobre 2014

Une première étude permettra au Maître d'Ouvrage, à l'Architecte des Bâtiment de France de valider le projet d'aménagement et ses enjeux préalablement au Dépôt d'Aménager.

C'est l'objet de la présente proposition.

3- PIECES CONTRACTUELLES :

Le présent contrat est la pièce contractuelle du présent contrat.

4- AUTRES PRESTATAIRES INTERVENANT DANS L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

Dans le cadre de cette opération, l'aménageur fait appel, par contrats séparés, à une équipe de prestataires disposant des compétences suivantes :

- Géomètre expert,
- Bureau d'études VRD,

L'aménageur communique à la Maîtrise d'œuvre la liste des intervenants avec lesquels il a passé des contrats séparés ainsi que le contenu de leurs missions respectives.

 

5- DROITS & OBLIGATIONS

Outre les dispositions du présent contrat, les parties s'engagent à respecter les obligations et les droits prévus par les lois et les règlements en vigueur pour chacune d'entre elles, notamment :

- L'article L.441-4 du code de l'urbanisme
- La loi n°77-2 du 3 janvier 1977 modifiée sur l'architecture et ses décrets d'application, en particulier le code de déontologie des architectes
- La loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction codifiée aux articles 1792 et suivants du code civil et aux articles L.241-1 et suivants du code des assurances
- Les articles L.111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

5.1. DROIT ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

5.1.1- Programme et contraintes

L'aménageur s'oblige à fournir à l'équipe de Maîtrise d'œuvre :

- o Son programme qui définit ses attentes et ses besoins, les données juridiques et administratives nécessaires à l'identification des terrains compris dans l'opération d'aménagement, dont notamment les titres de propriété, statut foncier, servitudes, limites séparatives, etc.
- o Les éventuelles études antérieures ainsi que le cas échéant, leur appréciation par l'administration,
- o Les données techniques, dont notamment levés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques,
- o Toute demande qu'il effectue auprès de l'administration,
- o Tout document émanant de l'administration dans le cadre de l'opération d'aménagement.

5.1.2 - Réunions de coordination

L'aménageur réunit les différents intervenants dans l'opération d'aménagement, à qui il a confié des missions par contrats séparés, afin de coordonner leurs prestations, de définir les orientations et de prendre toute décision nécessaire à l'avancement des études.

Les réunions de coordination organisées par l'aménageur sont incluses dans les honoraires.

5.1.3 - Approbation des documents établis par la Maîtrise d'œuvre

L'aménageur examine, en vue de leur approbation, les documents que lui soumet l'architecte à chaque élément de mission. Cette approbation vaut acceptation par l'aménageur de l'avancement de la mission et des honoraires correspondants et vaut ordre de poursuivre la mission. En cas de refus, l'aménageur doit en préciser les motifs par écrit dans les 10 jours suivant la réception des documents. Ce délai peut être réduit sur demande expresse de l'architecte motivée par un degré d'urgence particulier. En l'absence de contestation motivée dans le délai convenu, l'approbation est réputée acquise.

5.2 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

L'équipe de Maîtrise d'œuvre fournit à l'aménageur toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre n'est tenue que dans les limites des responsabilités légales applicables. Elle ne peut être tenue responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.

Les attestations d'assurances professionnelles de l'équipe de Maîtrise d'œuvre sont jointes au présent contrat.

6 – CONTENU DE LA MISSION

La mission confiée à l'architecte par l'aménageur se décompose en éléments dont le contenu est défini au présent article.

6.1. ETUDE PREALABLE :

6.1.1. Etat Actuel : Etude urbaine et paysagère : L'analyse de l'état initial du site a pour objet de :

- Repérer sur les lieux, le type de paysage environnant à l'aide de cartes, photos panoramiques, dessins, documents existants, relevé des qualités ou défauts de l'horizon entourant la zone à aménager,
- Désigner les points forts de l'environnement susceptibles d'orienter la composition urbanistique,
- Analyser la consistance des lieux étudiés : végétation existante, nuisances, accidents topographiques, mares, cours d'eau, etc.,
- Analyser le fonctionnement actuel de la circulation des piétons et des véhicules, analyser la « pratique » actuelle des lieux,
- Analyser les liaisons avec les espaces bâtis et non bâtis extérieurs au terrain à aménager, établir l'état des risques naturels, miniers et technologiques lorsque la commune sur laquelle est implanté le terrain est soumise à cette obligation.

6.1.2. Avant-Projet :

L'esquisse a pour objet d'établir le découpage en 15 ou 16 lots du terrain ainsi que les voies qui les desserviront, les espaces publics éventuels et les espaces de servitude communs.

L'avant-projet a pour objet d'établir des recommandations sur les solutions d'aménagement et sur le type de paysage urbain à créer pour une quinzaine de lots et les espaces communs.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence notamment :

- Un plan d'organisation du végétal, élément primordial du paysage urbain,
- Un plan d'organisation des espaces à bâtir et des espaces non-bâtis : répartition des logements, des activités, des équipements collectifs,
- Un plan d'organisation des flux de circulation à l'extérieur et à l'intérieur de la zone,
- Une notice écrite préconisant l'utilisation souhaitable ou l'aménagement des sols (pentes, à plats, vues à conserver ou à créer, mouvements de sol) et la solution à envisager pour créer le paysage urbain recommandé. Cette notice précise si les solutions proposées sont en cohérence ou nécessitent une adaptation des documents d'urbanisme existants (PLU, OAP, etc.).

6.2. MISE AU POINT DE L'AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT ET ETABLISSEMENT DU SCHEMA D'AMENAGEMENT

6.2.1. Présentation de l'avant-projet d'aménagement aux élus

L'équipe de Maîtrise d'œuvre participe à la réunion de présentation du projet d'aménagement aux élus des collectivités territoriales compétentes.

Cette réunion est organisée à l'initiative de l'aménageur.

6.2.1. Établissement d'un schéma d'aménagement

L'équipe de Maîtrise d'œuvre établit, en accord avec l'aménageur, un schéma d'aménagement, sous la forme d'un document graphique établi à une échelle allant de 1/2000 à 1/500. Il définit l'organisation générale de l'opération, en localisant les espaces bâtis (logements, activités), les équipements d'infrastructure et de superstructure et les espaces non bâtis.

Il est présenté à la collectivité territoriale compétente ainsi qu'aux éventuels autres intervenants (conseil départemental, Architecte des Bâtiments de France, etc.).

6. 3. PERMIS D'AMENAGER :

L'équipe de maîtrise d'œuvre établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur notamment :

PA 1 / Un plan de situation du terrain

Ce plan localise le terrain à l'intérieur de la commune afin de déterminer les règles d'urbanisme applicables et les servitudes existantes. Les points et les angles des prises de vue de deux photographies (environnement proche et paysage lointain) sont reportés sur le plan de situation.

PA 2/ Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement :

Cette notice précise si les solutions proposées sont en cohérence ou nécessitent une adaptation des documents d'urbanisme existants (PLU, OAP, etc.).

PA 3 / L'état initial du terrain à aménager et de ses abords :

Ce plan fait apparaître les constructions et la végétation et les éléments paysagers existants, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement. Les points et les angles des prises de vues des deux photographies à joindre dans le dossier (environnement proche et paysage lointain) sont reportés sur ce plan de masse.

PA 4 / Insertion du projet dans son environnement :

Elle fait apparaître les caractéristiques du projet :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
- La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules,
- L'organisation et l'aménagement des accès au projet,
- Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet,
- Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté et des plantations à conserver ou à créer

Ce plan coté dans les trois dimensions décrit le terrain après la réalisation du projet d'aménagement. Il fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

PA 5 / Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

Ces vues et coupes présentent le profil du terrain avant et après les travaux et permettent d'apprécier l'impact des travaux l'aménagement sur le sous-sol.

PA 6 / Une photographie situant le terrain dans l'environnement proche :

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui jouxtent.

AI JH

PA 7 / Une photographie situant le terrain dans le paysage lointain

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants. Lorsque le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, ce document n'a pas à être remis.

PA 8 / Travail à la charge du BET mandaté par le maître d'ouvrage.

PA 9 / Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments :

Ce document graphique présenté sous forme de photomontage, de croquis ou de perspective, permet d'apprécier l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement et situe le projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage.

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme, l'équipe de maîtrise d'œuvre établit un projet de règlement de lotissement qui est joint au dossier de demande de permis d'aménager. Ce document apporte des précisions aux règles d'urbanisme définies dans les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales approuvés (modalités d'implantation des volumes bâtis, aspect extérieur, clôtures, plantations...),

- L'équipe de maîtrise d'œuvre assiste l'aménageur pour la constitution du dossier administratif.
- L'aménageur signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques. Cette formalité vaut approbation par lui du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il dépose le dossier de demande d'autorisation auprès des services instructeurs.
- Postérieurement au dépôt de la demande d'autorisation, L'équipe de maîtrise d'œuvre assiste l'aménageur, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration.
- L'aménageur informe l'architecte de toutes correspondances avec l'administration et des éventuels recours contre l'autorisation. Dès réception de l'autorisation, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire de l'autorisation sur le terrain.

7- FIN DE LA MISSION

La mission de l'architecte prend fin à la remise à l'aménageur de la Demande de Permis d'Aménager.

8. DÉLAIS

Le délai de remise de l'étude est de 24 semaines à compter de la commande et la réception de l'acompte et se décompose comme suit :

- | | |
|--|-------------|
| ○ PHASE 1 : ETUDES PREALABLE : | 10 semaines |
| ○ PHASE 2 : MISE AU POINT DE L'AMENAGEMENT DU PROJET : | 6 semaines |
| ○ PHASE 3 : DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER : | 8 semaines |



9. REMUNERATION

Dans la fiche financière jointe, le montant forfaitaire est de : 12 000,00 Euros H.T, soit 14 400,00 Euros T.T.C. et se répartit de la façon suivante :

Montant du forfait de rémunération initial proposé	12 000,00
--	-----------

Eléments de mission	% de rémunération	Montant	Architectures		Economiste cotraitant	
			%	Montant HT	%	Montant HT
Acompte	20,00%	2 400,00 €	62,50%	1 500,00 €	37,50%	900,00 €
ETUDE PREALABLE	40,00%	4 800,00 €	68,75%	3 300,00 €	31,25%	1 500,00 €
MISE AU POINT AVANT PROJET	10,00%	1 200,00 €	58,50%	702,00 €	41,50%	498,00 €
PERMIS D'AMENAGER	30,00%	3 600,00 €	55,50%	1 998,00 €	44,50%	1 602,00 €
TOTAL HT	100,00%	12 000,00 €	62,50%	7 500,00 €	37,50%	4 500,00 €

Prestations ou charges supplémentaires :

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, demandée par le maître d'ouvrage ou imposée par un tiers, entraînée par un changement de réglementation ou rendue nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donne lieu, sauf responsabilité de l'architecte par action ou omission ou carence dans l'exécution de sa mission dans les faits à l'origine de la modification, à l'établissement d'un avenant et emporte une augmentation des honoraires à proportion des études ou autres prestations supplémentaires indispensables à sa satisfaction.

Délais de paiement

Les honoraires sont payables au fur et à mesure de l'avancement de la mission. La rémunération correspondant à chaque élément de mission est due à la remise de la prestation à l'aménageur.

Les notes d'honoraires présentées par l'équipe de maîtrise d'oeuvre doivent être réglées par le Maître d'Ouvrage dans les délais de 30 jours ouvrables à réception, faute de quoi des intérêts moratoires au taux légal maximum seront dûs.



10. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE :

La maîtrise d'œuvre dispose, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. L'aménageur, ou ses ayants droit, jouit du droit de représentation et du droit de reproduction de toute ou partie des plans, dessins, textes réalisés dans le cadre de l'exécution du présent contrat. Il mentionne le nom de l'architecte dans tous les documents qu'il exploite.

11. RESILIATION :

11.1. Résiliation d'un commun accord :

Les parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat. Cette résiliation prend la forme d'un écrit (protocole, correspondances, etc.) qui fixe notamment les modalités de l'indemnisation éventuelle de la maîtrise d'œuvre.

11.2 - Résiliation sans faute :

L'aménageur peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de. Dans ce cas, La maîtrise d'œuvre a droit au paiement :

D'une indemnité de résiliation égale à 20 % de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

11.3 - Résiliation pour faute :

Le présent contrat est résilié par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, 15 jours après mise en demeure, restée sans effet, de se conformer à ses obligations. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contient déclaration d'user du bénéfice de la présente clause. Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

■ Résiliation sur initiative de l'aménageur :

En cas de faute de la maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction aux stipulations du présent contrat, la maîtrise d'œuvre a droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation.

La maîtrise d'œuvre ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation.

M 5

■ ■ Résiliation sur initiative de la maîtrise d'œuvre :

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que :

- Perte de confiance manifestée par l'aménageur,
- Immixtion de l'aménageur dans l'exécution de sa mission,
- Impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires,
- Violation par l'aménageur d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation,

Bon pour accord, à

Labeyrie

le

16/09/2021

Le Maître d'Ouvrage

La Maîtrise d'Œuvre

HECTARE.fr
TERRAINS & BATIS

ZAC De La Grande Borde
45 rue Garance - 31670 Labège
05 34 24 34 00
Siret : 351 338 660

Le Pavillon Architectures s.a.r.l. d'A
23 rue Laganne - 31300 TOULOUSE
Tel 05 34 32 69 60 - Fax 05 62 24 38 29
N° Ordre 14S3772 - N° Siren 410 593 300



SA