<u>Création d'un lotissement</u>
CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSIONS ARCHITECTE

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES PARTIES et OBJET DU CONTRAT

1.1 – Désignation des parties

Le présent contrat est convenu

<u>ENTRE :</u>

La Société « SAS HECTARE », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 Rue du Romarin, BP18, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660.
Représentée par Mme Rabiye MONTOR en sa qualité de Responsable Développement
En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, PDG de ladite société et désignée ci-après par les termes « **la Société** » ou « **le Maître d'Ouvrage** » ou « **l'Aménageur** ».

D'une part,

<u>ET</u> :
Le Cabinet:
TRAM ARCHITECTE domicilié 20 rue Paul Courrier 11 100 Narbonne
Représenté par M Jeoffrey Cardot agissant en tant qu'Architecte, apportant sa collaboration à la Société, sous forme de prestations de services, désigné ci-après par les termes « **Le Prestataire de Services** » ou « **le Maitre d'œuvre** » ou « **l'Architecte**».

D'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

a) **Que la Société** a pour objet de réaliser des opérations d'aménagement foncier aboutissant à la création de terrains à bâtir,

-Qu'elle entend s'assurer les concours nécessaires au stade des études comme à celui des réalisations, pour que les aménagements qu'elle projette répondent au mieux aux impératifs du développement de l'agglomération où ils s'insèrent, aux besoins des nouveaux habitants, et participent à une évolution harmonieuse du paysage urbain.

-Qu'elle entend s'entourer d'une équipe de spécialistes qui, chacun pour partie, l'assisteront pour la mise au point de cette opération.

-Que c'est en qualité de professionnel et de spécialiste que **la Société** a sollicité **le Prestataire de services**.

b) Que le Prestataire de services, agissant dans son domaine de compétence entend apporter à la Société son expertise et son conseil dans le cadre des missions ci-après définies qui lui seront confiées par la Société.

1.2 – Objet du contrat

La société HECTARE envisage de conduire, dans une concertation permanente avec la Commune et les administrations concernées, une opération de lotissement de 39 lots situé :
COMMUNE : SAINTE VALIERE
Adresse : ROUTE DE NARBONNE
SECTION et NUMERO(S) :

SECTION	NUMERO	SURFACE
C	138	2 047 m²
	139	7 036 m²
	140	97 m²
	142	2 685 m²
	143	4 518 m²
	353 (pour partie)	4 248 m²
	421	2 028 m²
	443 (pour partie)	331 m²
TOTAL		22 990 m²

SURFACE : 23 000 M² environ
NOM DU LOTISSEMENT : Le Clos Floréal

Il est entendu que Prestataire de services, après avoir pris connaissance des lieux, s'estime en mesure de participer aux études, selon les objectifs ci-dessous rappelés sachant qu'il assistera la société HECTARE dans la concertation avec les élus, la population, les tiers, les administrations, en rapport avec sa spécialité.
Une variation de plus de 20% du nombre de lots fera l'objet de la signature d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS RECIPROQUES

2.1 – Obligations de la Société

La Société, Maître d'Ouvrage, s'oblige :
- à produire à titre informatif au Prestataire l'ensemble des documents qu'elle a pu recueillir portant sur le terrain objet du présent contrat, que ce-soit des documents juridiques, administratifs, techniques ou de toute autre nature pouvant revêtir un intérêt direct ou indirect pour le Prestataire. A titre d'exemple, il pourra s'agir de servitudes, de bornages ou titres de propriété etc…
- à informer de toute demandes ou démarches déjà accomplies auprès des institutions administratives ou de tout autre interlocuteur susceptible de présenter un intérêt dans le cadre du projet et des missions mises à la charge du Prestataire,
- à définir précisément le projet envisagé (les orientations, les attentes, les besoins, les enjeux …), les modalités d'exécution (planning, délais, réalisation du projet par tranches etc…)
- à communiquer la position qu'elle entend prendre vis-à-vis des institutions administratives, des intervenants à l'opération d'aménagement et des instances de contrôle (collectivités locales, architectes conseils, équipement, services concédés). A cet effet la Société établira toutes demandes et transmettra au Prestataire de services, copie des réponses et autorisations obtenues.
- à prendre position sur les choix et solutions proposées par le Prestataire de services dans un délai raisonnable,
- à donner son approbation ou à transmettre ses observations sur les documents transmis par le Prestataire de services dans le cadre de ses missions et ce préalablement à toute transmission aux autorités administratives.
- à informer le Prestataire de services de l'ensemble des Prestataires intervenants sur l'opération d'aménagement et leurs coordonnées (géomètre, bureau d'études, hydraulicien etc...)
- à plus généralement fournir toutes informations utiles et nécessaires à la bonne réalisation des missions confiées aux termes du présent contrat.

2.2 – Obligations du Prestataire de services

Le Prestataire de services exécutera donc ses missions en fonction des objectifs et du cadre général défini par la Société.

Le Prestataire de services s'oblige :
- à apporter son conseil et son expertise tant juridique que technique sur la conception du projet d'aménager,
- à établir l'ensemble des demandes d'autorisation dans le le respect des règles d'urbanisme, des droits de propriété et de manière générale des lois et règlements en vigueur,
- de garantir la faisabilité et l'efficacité technique des solutions proposées et retenues dans le cadre de l'opération,
- apporter son conseil et son assistance en qualité d'expert dans le cadre des missions qui lui seront confiées.
- assister dans le cadre de ses missions le maître d'ouvrage dans la conduite des opérations et des négociations avec les instances administratives,
- à tenir informer régulièrement la société de toute les démarches, demandes et difficultés rencontrées dans le cadre des missions qui lui sont confiées,
- à un devoir de réserve et de discrétion et s'interdit ainsi de prendre vis à vis des tiers, d'autres positions que celles qui auront reçu l'assentiment de la Société Maître d'Ouvrage.

A ce titre, **le Prestataire de services** sera tenu, vis-à-vis de l'Aménageur, de garantir :
- **la conformité du projet avec les règles d'urbanisme en vigueur dans le cadre des missions qui lui sont confiées aux termes du présent contrat** : Ainsi, le prestaire de services assumera seul l'ensemble des conséquences résultant de la méconnaissance desdites règles et s'oblige par conséquent à faire, à ses frais et en concertation avec le maître de l'Ouvrage, à faire toutes diligences afin de mettre en conformité l'autorisation (en cours d'instruction ou obtenue) avec la législation en vigueur.

- **l'efficience technique des solutions adoptées pour la réalisation du projet dans le cadre des missions qui lui sont confiées aux termes du présent contrat** : Ainsi le prestataire de services assumera seul l'ensemble des conséquences résultant de l'inefficacité des partis pris techniques, et s'oblige à ses frais et en concertation avec le maître de l'Ouvrage, à faire toutes diligences afin de remédier à cette situation et le cas échéant pour mettre en conformité l'autorisation (en cours d'instruction ou obtenue) avec les nouvelles solutions techniques.

Tout désaccord dans l'application des clauses du présent contrat entre la Société et le Prestataire de services, constituera un motif suffisant de résiliation dudit contrat, qui pourra de ce fait être résilié sans indemnité, comme il sera dit ci-après.

ARTICLE 3 : MISSIONS, DELAIS ET REMUNERATION

Mission A1 – Analyse de l'état initial du site

Délai : 15 jours suivant la demande de la société Hectare.
Paiement à 30 jours, à hauteur de **25 € HT/lot ou macro-lot**.
Fait générateur : Réception par la société Hectare du rapport d'analyse conforme à la mission ci-après décrite.

Mission A2 – Etablissement d'un avant -projet d'aménagement

Délai : 15 jours suivant la demande de la société Hectare.
Paiement à 30 jours, à hauteur de **25 € HT/lot ou macro-lot**.
Fait générateur : Réception par la société Hectare de l'avant-projet d'aménagement conforme à la mission ci-après décrite.

Mission A3 – Etablissement du projet architectural, paysager et environnemental

Délai : 15 jours suivant la demande de la société Hectare.
Paiement à 30 jours, à hauteur de **200 € HT/lot ou macro-lot**.
Fait générateur : Réception par la société Hectare des documents constitutifs du projet architectural, paysager et environnemental conforme à la mission ci-après décrite.

Mission A4 – Coordination des demandes de permis de construire déposés par les acquéreurs sur les parcelles du projet

Délai : tout au long du processus de dépôt des permis de construire des acquéreurs.
Paiement par les acquéreurs des lots après validation de leur dossier d'autorisation et préalablement à la remise du visa, à hauteur de :

- ***100€ HT*** *par déclaration préalable instruite.*
- ***350€ HT*** *par permis de construire individuel instruit.*

Le nombre maximum de visas par demande de permis de construire est fixé à 2.
Lorsque l'acquéreur confie à l'architecte une mission comportant l'établissement du projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, son visa n'est pas requis.

Cas particulier : Rémunération de la mission de coordination des permis de construire modificatifs

- ***50€ HT*** par dossier de permis de construire modificatif portant sur un élément extérieur à la construction (terrasse, clôtures…) ayant fait l'objet d'une validation par l'architecte.
- ***100€ HT*** par dossier de permis de construire individuel modificatif portant sur la construction ayant fait l'objet d'une validation par l'architecte.

ARTICLE 4 – DROITS D'AUTEUR

Dans le cas où le Prestataire de services ne mènerait pas, pour quelque cause que ce soit, de son fait ou en cas de résiliation, sa mission à son aboutissement, il accepte que celle-ci soit achevée par tout homme de l'art désigné par la Société Maître d'Ouvrage, sans pouvoir se prévaloir des droits pécuniaires ou de contrôle au titre de la propriété artistique.

Le Maître d'Ouvrage ou ses ayants droit jouissent à tout moment du droit de représentation et du droit de reproduction, de tout ou partie des plans, dessins, textes, etc.… réalisés en exécution des tâches confiées au Prestataire de services.

ARTICLE 5 – INTERRUPTION EVENTUELLE DES MISSIONS OU RESILIATION

Le présent Contrat de Maîtrise d'œuvre pourra être résilié :

- D'un commun accord entre les parties et ce par écrit,
- Par le Maître de l'ouvrage sans avoir à justifier du motif et sans indemnité par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le contrat sera réputé résilié quinze jours à compter de la première présentation du courrier recommandé.
- Par le Prestataire sans avoir à justifier du motif et sans indemnité par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le contrat sera réputé résilié quinze jours à compter de la première présentation du courrier recommandé.

Les tâches exécutées et documents remis au moment de la résiliation du contrat seront rémunérées au Prestataire de service et payées à celui-ci, conformément à l'article 3 du présent contrat.

ARTICLE 6 – DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Le prestataire, s'engage à fournir lors de la signature de la présente les documents administratifs suivants :

- Kbis ou immatriculation au répertoire des métiers.
- Attestation assurance responsabilité civile y compris quittance des primes.
- Attestation assurance décennale y compris quittance des primes.
- Attestation de vigilance de l'URSSAF de moins de six mois.

Si nécessaire le prestataire fera parvenir à la société Hectare la mise à jour des documents ci-dessus désignés et tout au long de la mission.

ARTICLE 7 – ANNEXE

Le prestataire reconnait que ladite convention comporte une annexe : « Définition des missions ».
Cette annexe sera régularisée le même jour que le présent contrat, formant un tout indissociable.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs adresses respectives.

Fait en double exemplaires.

A Narbonne Le 5 mars 2021

LE PRESTATAIRE DE SERVICES ***LA SOCIETE HECTARE***

ANNEXE : DEFINITION DES MISSIONS

Mission A1 – Analyse de l'état initial du site

Analyse contextuelle du site dans la commune à différentes échelles :

- Flux véhicules et piétons.
- Liaisons viaires.
- Cheminements doux.
- Rapport aux équipements existants ou à venir.
- Eléments existants à conserver (bâti, portail, accès, murs, etc…).
- Végétation remarquable en place, présentant un intérêt écologique ou commercial.
- Etc.

Mission A2 – Etablissement d'un avant -projet d'aménagement

L'avant-projet d'aménagement refléte, en concertation permanente avec la société Hectare, le partis pris envisagé. Il est établi de manière à permettre :

- L'intégration du projet dans l'urbanisme existant.
- L'aménagement prenant compte la conception des formes urbaines souhaitées.
- L'inscription du projet dans le grand paysage.
- L'adaptation aux caractéristiques environnementales.
- La bonne implantation et orientation des constructions
- L'intégration des plantations et des infrastructures.
- L'adaptation du projet aux contraintes des architectes des bâtiments de France.

Mission A3 – Etablissement du projet architectural, paysager et environnemental

Le projet architectural, paysager et environnemental comporte les pièces constitutives du permis d'aménager suivantes :

- **PA2 : Notice descriptive**

La notice descriptive décrit l'état initial du terrain à aménager et ses abords. Elle 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.

La notice descriptive, liste de plus les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet.
Elle fait apparaitre 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, etc…

- **PA9 : Hypothèse(s) d'implantation**

Ce document graphique fait apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

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

- **PA10 : Règlement du lotissement**

En conformité avec la trame Hectare du PA 10, l'architecte rédige un projet de règlement, par définition plus restrictif que le PLU, qui traduit en langage règlementaire les dispositions du projet architectural paysager et environnemental.

Mission A4 – Coordination des demandes de permis de construire déposés par les acquéreurs sur les parcelles du projet

L'aménageur s'engage à insérer dans chaque promesse de vente et acte de vente d'un lot ou d'un macro-lot une clause imposant à l'acquéreur de faire appel à l'architecte dans le cadre d'une mission de conseil et de coordination des demandes de permis de construire.

L'architecte est chargé d'une mission de conseil et de renseignement auprès de l'acquéreur, du concepteur ou des constructeurs intervenants pour la construction sur les parcelles de l'opération, pour garantir la cohérence des projets entre eux et au regard des prescriptions architecturales et paysagères définies.

Sur présentation par l'acquéreur, il examine le projet avant le dépôt de la demande de permis de construire et délivre son visa avec ou sans réserve. Ce visa est joint à la demande de permis de construire déposée par l'acquéreur.

Cette mission comprend la rédaction d'un mode opératoire entre les acquéreurs et l'architecte qui sera joint, par l'aménageur, à l'acte de vente des terrains, pour une meilleure efficacité de la prestation confiée à l'architecte.

Ce document comprend également une liste de points de contrôle pour aider les acquéreurs à constituer leur demande de permis de construire.

A Narbonne Le 5 mars 2021

L'ARCHITECTE ***LA SOCIETE HECTARE***