

COMMUNE DE REDESSAN

LOTISSEMENT TERRES DES GALLINES

**CONTRAT PORTANT SUR LA MISSION
D'URBANISTE
ET DE PERMIS D'AMENAGER**

Maître d'Ouvrage



Urbaniste



U2018-005
Septembre 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CN'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JL'.

ENTRE

La SAS HECTARE, au capital de 30 000 000 €, dont le siège est domicilié 251 rue du Romarin, 34830 CLAPIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 351 338 660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier. Représentée par Monsieur Guilhem VALERY, Responsable développement.

Désigné ci-après **l'Aménageur**,
d'une part,

ET

La SARL GAU, au capital de 50 000 €, domiciliée 5, place du 8 mai 1945 à Montpellier (34070), immatriculée au Registre du Commerce de Montpellier sous le n°808 516 165 et représentée par son Directeur Général Alain CESCUT.

Désignée ci-après **l'Urbaniste**
d'autre part,

Il est préalablement aux présentes rappelé ce qui suit :

L'Aménageur projette de réaliser une opération d'aménagement sur la commune de Redessan (30129). La superficie faisant l'objet de l'étude est de 2,16 Ha environ (parcelles cadastrées AX 98, 99P, 100 et 369).

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

L'Aménageur charge l'Urbaniste, qui accepte, d'exécuter :

- les études préalable et de conception niveau esquisse nécessaires au montage du permis d'aménager,
- le permis d'aménager,

L'Urbaniste devra accomplir sa mission selon les règles de l'art, conformément aux lois et décrets en vigueur. Il agira sous l'autorité et selon les directives de l'Aménageur et en liaison avec les bureaux d'études ou techniciens désignés par l'aménageur. Les intervenants désignés par l'aménageur interviendront sous leur propre responsabilité.

ARTICLE 2 : CONTENU DE LA MISSION

2.1 : Etudes préalable et projet niveau esquisse nécessaire au montage du permis d'aménager :

L'Urbaniste devra produire, sur la base du programme de l'aménageur, un plan masse de niveau esquisse afin de valider le programme en cohérence avec les règlements d'urbanisme applicable à la zone de projet. Il développera des principes d'aménagements applicables au lotissement (élévation de principes des clôtures sur l'espace public, coupes type sur voirie, principe d'aménagement des liaisons avec le contexte...)

L'Urbaniste fournira à l'Aménageur les documents suivants :

- Une note explicative des principes d'aménagement
- Un plan masse

2.2 : Dossier de permis d'aménager

L'Urbaniste devra produire tous les documents nécessaires à la constitution des pièces des dossier de permis d'aménager portant sur une emprise foncière de 2,16 Ha.

Les plans des VRD et le programme des travaux ne sont pas de la compétence de l'Urbaniste. Celui-ci intégrera les études produites par les prestataires extérieurs désignés par l'aménageur dans le dossier réglementaire dont il assurera le montage.



L'Urbaniste fournira à l'Aménageur les documents suivants :

- l'imprimé de demande de permis d'aménager – Cerfa n°13409*02 pré rempli
- le plan de situation,
- la notice décrivant le terrain et présentant le projet d'aménagement
- le plan de l'existant
- le plan générale de composition
- les coupes et profils-types
- les photographies du terrain dans l'environnement proche
- les photographies du terrain dans l'environnement lointain
- le plan figurant l'hypothèse d'implantation des bâtiments et les surface d'emprise bâti possible

Ces documents justifieront que les dispositions proposées apportent bien une réponse satisfaisante aux objectifs et contraintes fixées par le programme.

2.3 : Coordination des opérations de construction

2.3.1 Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

L'Urbaniste établira un cahier des prescriptions architecturales et paysagères portant sur les thèmes suivants :

- Les objectifs de prescriptions
- les prescriptions architecturales portant sur le traitement des :
 - volumes-épannelage
 - toitures-acrotères
 - soubassements
 - façades
 - principes d'implantation des constructions
 - matériaux
 - aménagement des clôtures et des accès : portails, portillons
- les prescriptions paysagères portant sur l'aménagement des espaces libres privatifs comprenant :
 - les principes généraux des aménagements paysagers privatifs
 - les essences préconisées

2.3.2 Fiches de lots

L'établissement de ces documents de vente est de la responsabilité de l'aménageur. Toutefois, l'Urbaniste indiquera les informations indispensables à faire figurer sur ces documents.

2.3.3 Coordination des opérations de construction

Cette mission consiste :

- En la fourniture des contraintes urbanistiques et paysagères pour chaque lot. Les plans de vente des lots seront établis par le géomètre de l'opération.
- En l'assistance et le conseil auprès de l'Aménageur lors de l'instruction des permis de construire déposés par les constructeurs.

Cette mission comporte :

- l'analyse des projets présentés par les constructeurs et des dossiers finalisés de demande de permis de construire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception, par l'Urbaniste, du dossier complet de demande d'autorisation de construire,
- la participation aux réunions organisées à l'initiative de l'Aménageur.

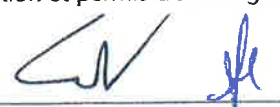
2.4 : Permis d'aménager modificatif

L'urbaniste aura pour mission l'établissement des permis d'aménager modificatifs hors pièces du ressort de l'aménageur ou du BET VRD hydraulique. L'urbaniste interviendra suivant les indications de l'aménageur dès lors que ces demandes n'entraînent pas de non conformités réglementaires et ne remettent pas en cause la qualité des aménagements dont l'urbaniste est juge. Cette prestation fera l'objet d'une rémunération par unité tel qu'il est dit à l'article 4. Dans le cas d'une refonte plus importante du projet les honoraires seront convenus de gré à gré.

ARTICLE 3 : RÉMUNÉRATION

Le montant des honoraires est arrêté forfaitairement à la somme de 25 500 € HT hors avis de coordination et permis d'aménager modificatif.

La rémunération pour la mission définie à l'article 2 est décomposée suivant le tableau ci-après :



ARTICLE 4 : DÉCOMPOSITION DES HONORAIRES

En vue de déterminer les honoraires acquis, les parties ont convenu de la décomposition suivante :

- Art. 2.1 et 2.2 - études préalables et permis d'aménager :
 - à la signature du présent contrat : 6 500 € HT
 - au dépôt du permis d'aménager : 3 000 € HT
 - à l'obtention du permis d'aménager : 10 000 € HT
- Art. 2.3.1 - CPAP :
 - à la fourniture du cahier des prescriptions : 8 419 € HT
- Art. 2.3.3 – Coordination des projets :
 - Bâtiments collectifs ou groupés : 2 € HT / m² SDP (1) (2)
 - Lots individuels : 541 € HT par lot (2)
- Art. 2.4 – Permis d'aménager modificatif 3 900 € HT l'unité

(1) Cette rémunération n'est pas due pour les projets architecturaux réalisés par l'agence GAU.

(2) Rémunération réglée par les acquéreurs à la fourniture de l'avis de coordination.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE RÈGLEMENT

L'Urbaniste sera payé dans les 30 jours (fin de mois) suivant la présentation d'un état d'honoraires établi en fonction de l'avancement des études et suivant la décomposition stipulée à l'art. 4, à l'exception des avis de coordination.

ARTICLE 6 : RÉCEPTION ET PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS D'ÉTUDES

L'Urbaniste fournira ses prestations en 3 exemplaires dont un reproductible. L'Aménageur se réserve tout droit de reproduction des documents dans le cadre de l'opération concernée par la mission.

L'Urbaniste devra reprendre à ses frais tout ou partie des études en cas d'avis défavorable ou d'avis favorable avec réserves, formulés par l'Aménageur sous réserve que ces avis ne remettent pas fondamentalement en cause les éléments du programme remis à l'Urbaniste pour l'exercice de sa mission.

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat seront la propriété de l'Aménageur qui pourra les utiliser comme bon lui semblera et pourra y apporter ou faire apporter toute modification qui paraîtrait nécessaire à la bonne fin de l'opération, sous la seule réserve qu'elles ne dénaturent pas substantiellement l'œuvre.

En cas de résiliation du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, l'Urbaniste s'engage, en s'obligeant tant pour lui-même que pour ses héritiers et ayants droits éventuels, à remettre à l'Aménageur tous les documents en sa possession et concernant l'exécution dudit contrat.

L'Urbaniste déclare et garantit être seul titulaire des droits de propriété littéraire et artistique. Il fera son affaire personnelle de toute revendication provenant de tiers, y compris les collaborateurs associés, avec lesquels il aura travaillé.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION

7.1 Cas et condition de la résiliation

- 7.1.1 le présent contrat sera résilié de plein droit dans tous les cas de force majeure qui pourraient empêcher l'Urbaniste d'exécuter jusqu'au bout la mission qui lui a été confiée ;
- 7.1.2 il pourra également être résilié par l'Aménageur au cas où elle se verrait elle-même déchargée, à un moment quelconque, des missions qui lui ont été confiées, ou si l'opération était abandonnée en cours d'étude ;
- 7.1.3 il pourra enfin être résilié par chacune des deux parties en cas d'inexécution par l'autre de ses obligations, ou pour tout autre motif légitime. Dans ce cas, la partie qui demande la résiliation en informera l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure. La résiliation deviendra effective à l'issue de la phase en cours, ou au plus tard dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la date figurant à l'accusé de réception.



7.2 Obligations et droits des parties en cas de résiliation

En cas de résiliation pour l'une des causes exposées aux paragraphes 1 et 3 de l'article 7.1 précédent :

- L'Aménageur se réserve le droit de faire poursuivre la mission de l'Urbaniste par tout autre homme de l'art de son choix,
- L'Urbaniste s'oblige à remettre à l'Aménageur tous documents en sa possession qui seraient nécessaires à la poursuite par un autre de la mission confiée. Il s'engage en outre à obliger ses ayants droits à faire la même remise.

7.3 Rémunération en cas de résiliation

En cas de résiliation pour l'une des causes exposées à l'article 7.1 (paragraphes 1 et 3), le montant de la rémunération correspondant à la mission réellement effectuée à la date de cessation du contrat sera fixé en fonction de l'état d'avancement de la mission, de la répartition des honoraires selon les phases et fera l'objet d'un règlement pour solde de tout compte.

En cas de résiliation pour l'une des causes exposées à l'article 7.1 (paragraphe 2), une indemnité de dédit, fixée forfaitairement au montant des honoraires correspondant à la mission réellement effectuée, déterminée comme définie à l'alinéa précédent, sera due par l'Aménageur à l'Urbaniste.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

L'Urbaniste déclare qu'il est titulaire d'une police d'assurances auprès de :
EUROMAF – 189 boulevard Malesherbes 75856 Paris Cedex 17
Police n° 7007662/S

L'urbaniste ne peut être responsable de quelque manière que ce soit, ni solidairement, ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant au projet.

ARTICLE 9 : LITIGES

Les parties conviennent, à titre de déclaration d'intention, de faire trancher tous les litiges concernant l'exécution et l'interprétation des présentes par un arbitre désigné d'un commun accord et, à défaut d'entente, par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER. L'arbitre statuera, dans un délai convenu entre les parties, comme amiable compositeur, et ce, après avoir entendu les parties et reçu leurs pièces. En cas de désaccord sur la décision de l'arbitre, les parties conserveront toute possibilité de se pourvoir devant le Tribunal de Grande Instance.

ARTICLE 10 : SUBSTITUTION

Dans le cas où l'aménagement ne serait pas réalisé par les sociétés désignées en page 1 et signataires du présent contrat, mais par une ou plusieurs autres sociétés, celles-ci seraient substituées, par voie d'avenant. L'Aménageur s'engage à faire accepter l'ensemble des clauses du présent contrat à la ou les sociétés de substitution.

Fait en trois exemplaires, à Montpellier, le 18 janvier 2023

L'Aménageur
HECTARE
Monsieur Guilhem VALERY

L'Urbaniste
GAU
Alain CESCUT

HECTARE
URBANISME DURABLE
160 avenue de la Bouvine
30900 NIMES
04 66 64 06 60
SIREN 351 338 660

GAU
5, Place du 8 Mai 1945
34090 Montpellier
04 67 27 13 13 - www.gau.archi

