

Création d'un lotissement
CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSION BUREAU D'ETUDES et DIRECTION DES TRAVAUX

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES PARTIES et OBJET DU CONTRAT

1.1 – Désignation des parties

Le présent contrat est convenu

ENTRE :

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 M. Antoine SAILLY,

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,

ET :

Le Cabinet :

SCE et ses ateliers UP+,

Adresse : Les Belvédères - Bâtiment B, 128 avenue de Fès 34080 Montpellier

Représenté par Mme Karine Gilles agissant en tant Bureau d'Etudes, apportant sa collaboration à la Société, sous forme de prestations de services, désigné ci-après par les termes « **Le Prestataire de Services** » ou « **le Maître d'œuvre** » ou « **le bureau d'étude** ».

D'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

- a) **Que la Société** a pour but 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 du territoire où ils s'insèrent, aux besoins des nouveaux habitants, et participent à une évolution harmonieuse du paysage urbain.
 - Quelle 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 compétences 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 d'environ 50 logements situé :

COMMUNE : Rebigue

ADRESSE : La Fount Grando

SECTION et NUMERO(S) :

- 000 A 139 (38 847 m²)
- 000 A 279 (12 851 m²)

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 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 prestataire 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'efficacité 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.

M Ksi

ARTICLE 3 : REMUNERATION

Les paiements devront se faire sous les 30 jours suivant la réception de la facture, selon les échéances décrites ci-dessous.

Mission (Cf. annexe : détails des missions)	Montant forfaitaire Hors Taxe	Echéance de facturation
AVP	14490 €	10% à la commande (1449 €) 40% au dépôt du cas par cas + APS validé par les collectivités locales et le maître d'ouvrage (4347 €) 80% au dépôt du permis d'aménager (5796 €) 100 % à l'obtention du permis d'aménager (2898 €)
Etude cas par cas	4000 €	10% à la commande (400 €) 100 % au dépôt du cas par cas (3600 €)
Permis d'aménager et CPAUP	10000 €	10% à la commande (1000 €) 50 % au dépôt du Permis d'Aménager (4000 €) 100 % à l'obtention du PA (6000 €) Cas particulier : 500€ soit 1 journée de chargé d'étude par modificatif de Permis d'Aménager
Dossier Loi sur L'eau	4000 €	10% à la commande (400 €) 50 % au dépôt du DLE (1600 €) 100 % à l'obtention du DLE (2000 €)
PRO	13 110 €	10 % à la commande (1311 €) 50 % à la première version (5244€) 100 % à la version définitive (6555 €)
ACT (y compris DCE)	6900 €	10 % à la commande (690 €) 40% à la réception du DCE complet validé et envoyé aux entreprises (2070 €) 80 % à la remise du rapport d'analyse des offres entreprises (2760€) 100 % à la mise au point des marchés travaux (1380€)
VISA/DET	28 980 €	30% à l'ouverture du chantier, par tranche de travaux* 50% à la fin des travaux de réseaux humides, par tranche de travaux* 70% à la viabilité complète, par tranche de travaux* 100% au dépôt de la DACT, par tranche de travaux*
AOR	5520 €	50% à la réception partielle des travaux* 100% à l'obtention de la conformité des travaux sans réserve*

* au prorata du nombre de lots viabilisés sur la tranche en cours de travaux

M Ksi

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 selon les faits générateurs de paiement, 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 reconnaît que ladite convention comporte une annexe : « Devis P 21001330 ».
Cette annexe forme un tout indissociable avec le présent contrat.

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.....*Montpellier*..... Le.....*10-11-2021*.....

LE PRESTATAIRE DE SERVICES

LA SOCIETE HECTARE

[Signature]
Karine Gilles

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

KSC Les Bâtisseurs - Bâtiments
126 avenue de Fès
GROUPE HEC
AGENCE MONTPELLIER 34080 MONTPELLIER
Tél : 04 99 34 12 34 19 61 00 61
SIRET : 345 061 33 00000 APE 7112 B

ANNEXE : Devis P21001330

A KS1

OBJET :

Hectare SA souhaite établir et mettre en œuvre un projet d'aménagement urbain sur la commune de Rebigue sur un foncier d'environ 5 ha.
Les Ateliers up+ de SCE ont été sollicités pour accompagner l'aménageur dans la conception et l'aménagement de ce projet en vue de déposer un Permis d'Aménager.

Contenu des prestations :

ADAPTATION DE L'APS & DEFINITION DU PROJET AU STADE AVANT PROJET (AVP)

En premier lieu, les urbanistes et paysagistes des ateliers up+ et les ingénieurs de SCE proposeront, sur la base des intentions de l'aménageur et de la Collectivité et des contraintes et potentialités du site, des adaptations au projet déjà esquissé par l'aménageur.

Une proposition sera faite sous la forme d'une esquisse qui fixera les grands principes d'aménagement du projet. Cette esquisse sera illustrée pour expliciter les concepts d'aménagement proposés et donner à comprendre les ambiances du futur quartier.



Exemple d'un quartier sur la commune de Puisserguier - 34 (Hectare - 2020)



Devis P 21001330

OBJET

Projet d'aménagement d'un quartier à Rebigue

DATE

Le 01 juillet 2021

DE

Sébastien RAMORA, responsable de l'agence de Montpellier

A

Hectare SA

A l'attention de

Antoine SAILLY / Aurélien FIEU

Sur la base de cette esquisse, et pour les besoins du Permis d'Aménager, il s'agira de concevoir un projet urbain au stade AVP. Les ingénieurs de SCE garantiront la faisabilité technique du projet et détermineront le coût des aménagements. L'avant-projet a pour objectif de définir et de mettre en forme les principes d'aménagement développés à partir des conclusions de l'esquisse, du programme et de l'estimation budgétaire confirmée par la maîtrise d'ouvrage.

- o Conception et production graphique - dossier plan au 1/50ème :
 - plan masse
 - coupe en travers type
 - plan des réseaux (secs & humides) projetés
 - implantation du projet (nivellement)
- o Notice urbaine, paysagère et technique,
- o Estimation globale y compris avant métrés
- o 1 perspective vue du sol (chiffree en option)

Livrables : exemplaire papier

PERMIS D'AMENAGER & CAHIER DE PRESCRIPTION

Composition du dossier de demande de Permis d'Aménager et réalisation d'un cahier de prescriptions architectural, urbain et paysager visant à encadrer les constructions et les aménagements urbains CPAUP sur la base d'un AVP. Cette mission est menée en parallèle de la définition du projet au stade AVP. Le cahier de prescriptions global fixe l'ensemble des prescriptions d'aménagement pour l'opération. Il constitue l'outil de pilotage et de coordination des projets à venir sur les emprises cessibles qui seront dégagées par opération. Il sera complété des éléments de règlement inscrits au document d'urbanisme.

- + 1 dossier permis d'aménager
 - o PA1_ Un plan de situation,
 - o PA2_ Une notice de présentation,
 - o PA3_ Le plan de l'état actuel (sur la base du plan topographique et parcellaire numérisé fourni par le client)
 - o PA4_ Le plan de composition,
 - o PA5_ Les coupes de principes sur les principaux espaces publics,
 - o PA6_ le site dans son environnement proche
 - o PA7_ Le site dans son environnement lointain
 - o PA8_ Programme et plans des travaux (établi en phase AVP)
 - o PA9_ Hypothèses d'implantation des constructions
 - o PA10_ Un projet de règlement (si nécessaire)
 - o PA11_ Attestation de garantie d'achèvement
- + 1 Cahier de prescription architectural et paysager

Livrables : 1 exemplaire numérique

DOSSIER LOI SUR L'EAU

Le présent projet est soumis a Déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0). La prestation proposée intègre :

- 1 visite de terrain et l'analyse du contexte hydrographique du site et du projet
- Le dimensionnement des ouvrages de rétention et définition des caractéristiques des ouvrages (ouvrage de regulation et de surverse, caractéristiques techniques des bassins, ...)
- La rédaction du dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 (rejet d'eaux pluviales) conformément à la législation en vigueur sur la base de l'AVP valide par le client

- Le suivi de l'instruction et réponses aux remarques des services instructeurs

Contenu de la prestation

Cadre réglementaire

L'étude du dossier loi sur l'Eau sera menée conformément aux textes en vigueur (articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement). L'étude tiendra également compte des préconisations éventuellement transmises par le service en charge de la police de l'eau.

Démarche générale

L'étude du dossier loi sur l'Eau est menée selon la démarche suivante :

- Présentation du projet et de son statut réglementaire vis-à-vis de la réglementation,
- Description de l'état initial des milieux aquatiques concernés par le projet,
- Evaluation des incidences du projet,
- Proposition de mesures compensatoires ou correctives,
- Compatibilité avec le SAGE et le SDAGE.

Présentation du projet

Il s'agit dans cette phase de présenter le projet dans sa globalité et de le resituer dans son cadre géographique. Les principales caractéristiques techniques et géométriques du projet sont présentées ainsi que ses diverses interférences avec les milieux aquatiques. Cette phase inclut également la présentation des objectifs du projet et sa justification générale.

La liste des rubriques concernées par le projet dans la nomenclature du décret 2007-397 est présentée ainsi que son statut global.

Etude de l'état initial

La description de l'état initial débute par la définition de la zone d'étude ; celle-ci correspond à l'ensemble des milieux aquatiques susceptibles d'être affectés par le projet (eaux superficielles, eaux souterraines).

Caractéristiques physiques générales

Les caractéristiques climatologiques, géologiques et topographiques de la zone d'étude sont indiquées à partir des données générales disponibles (cartes topographiques IGN, cartes géologiques éditées par le BRGM, données Météo France).

Il s'agit de décrire ces éléments en fonction des caractéristiques qui peuvent déterminer une sensibilité ou une vulnérabilité des milieux aquatiques par rapport aux incidences du projet.

Eaux de surface

Hydrologie / hydraulique

Le régime des cours d'eau au niveau du projet est calculé à partir des données des stations de jaugeage les plus proches. Les principaux débits caractéristiques des cours d'eau sont indiqués :

- débits d'étiage : QMNA5
- module interannuel
- débits de crue : Q10, Q50
- l'analyse de la sensibilité des abords des cours d'eau aux inondations en aval et en amont du projet.

- Recueil par retour de courrier des avis et des données de différents services :
- Agence de l'Eau,
- ARS,
- DREAL.

Etude des incidences du projet

Cette phase a pour objet de quantifier les incidences du projet et de les hiérarchiser afin de guider les propositions de mesures compensatoires ou correctives. Les incidences des travaux sur les milieux aquatiques peuvent être diverses. Les principales incidences rencontrées et les méthodes utilisées pour les décrire sont définies ci-dessous.

- Impact pendant la phase travaux (bassins provisoires, ...)
- Incidences pérennes
- Mesures d'accompagnement

Hiérarchisation des incidences

La hiérarchisation des incidences conditionne la définition des mesures compensatoires et correctives. Elle est basée sur :

- La hiérarchisation des usages et fonctions des milieux,
- L'analyse de la sensibilité des différents usages du milieu par rapport aux différentes incidences du projet, la sensibilité d'un usage mesure le niveau de contrainte qu'impose le type d'altération considéré vis-à-vis de cet usage,
- L'analyse de la vulnérabilité des différents usages des milieux ; la vulnérabilité d'un usage mesure le degré d'exposition de l'usage à une dégradation donnée.

Définition des mesures de réduction des incidences

Les mesures de réduction des incidences concernent :

- les mesures correctives : modifications ou adaptations du projet,
- les mesures compensatoires : aménagements complémentaires au projet (notamment les bassins de rétention).

Réduction des problèmes de pollution :

- Les précautions à prendre durant la phase de chantier
- La prévention des pollutions accidentelles
- Réduction des autres incidences

Analyse de la compatibilité du projet avec le SAGE et le SDAGE

Un chapitre exposera les mesures prises pour mettre en conformité le projet avec le SDAGE et le SAGE.

Le dossier sera remis en un seul exemplaire au maître d'ouvrage pour validation, préalablement à la diffusion du nombre d'exemplaires nécessaires aux services instructeurs (généralement 3).

Suivi de l'instruction

SCE sera en charge du suivi de l'instruction de ce dossier et produira notamment les réponses aux éléments complémentaires demandés par la DDT.

Qualité des eaux

La qualité de l'eau sera décrite à partir des données disponibles (Agence de l'Eau, DREAL, etc.), une synthèse sera réalisée sur les principaux paramètres de qualité selon la méthodologie du SEQ Eau.

Qualité des milieux

Le recensement de l'ensemble des zones naturelles intéressantes incluses dans la zone d'étude ayant un lien, même indirect, avec les milieux aquatiques, est réalisé. Il s'agit notamment des zones recensées en ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique).

Le recensement des caractéristiques piscicoles des cours d'eau auprès de la Fédération de pêche permet de définir :

- le classement piscicole des cours d'eau,
- le type de population présent,
- l'intérêt des milieux directement affectés par le projet (habitat frayères),
- les efforts d'aménagement piscicole ou de repeuplement entrepris par les associations locales.

Les milieux aquatiques (fossés mères, cours d'eau, ...) directement concernés par le projet font l'objet d'un relevé de terrain. Ce relevé permet également de prendre des clichés photographiques qui permettent d'illustrer le rapport.

Description des usages des milieux aquatiques

La description des usages des milieux aquatiques est basée sur les données existantes. La hiérarchisation des usages des milieux permet également par la suite de hiérarchiser les incidences du projet. Les principaux usages concernés peuvent être :

- la production d'eau potable à partir de ressources superficielles ou souterraines (pas dans le cas présent),
- la pêche : la fréquentation des pêcheurs sur les cours d'eau concernés sera établie par contact auprès des associations locales,
- le tourisme et les loisirs, les usages liés aux activités touristiques (randonnée, canoë kayak, baignade) seront recensés,
- la fonction écologique, les différents milieux et espèces aquatiques protégés présents dans la zone d'étude sont recensés.

Chaque usage ou fonction des milieux aquatiques fait l'objet d'une quantification (en nombre de personnes concernées, en volume...). L'importance des fonctions écologiques peut être évaluée à partir du nombre de protections, de la rareté des espèces protégées recensées...

Les moyens mis en œuvre

L'ensemble des données présentées ci-dessus est collecté par différents moyens :

- Contacts directs : enquêtes auprès des principaux services concernés en général le service de Police de l'Eau et la FCPMA ou l'AFB. Suivant le contexte, d'autres services peuvent être consultés directement (ARS, DREAL, hydrogéologues...) en fonction de la nature des enjeux locaux.

Le contact direct avec le service de Police de l'Eau permet également de discuter des incidences et des mesures compensatoires ou correctives dès le stade de l'état initial. Cette discussion permet d'intégrer en amont dans le dossier les avis de ce service.

M KS

Pré-requis :

- Plan topographique du site, plan masse et plan AVP

Livrables :

- Note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Dossier de déclaration loi sur l'eau (4 ex papier pour dépôt à la DDT)

Détails :

- Note de gestion des EP : 3 semaines à compter de la mise à disposition du plan masse
- Dossier de déclaration : 2 semaines après validation de l'AVP

Réunion :

- 1 réunion avec la DDT

EXAMEN AU CAS PAR CAS

Objet et description du contenu du formulaire cas par cas

1. Caractéristiques générales du projet

Afin de réaliser l'examen du projet, l'autorité environnementale doit pouvoir le comprendre, en tant qu'objet technique, dans sa construction (toute l'emprise nécessaire au chantier), son fonctionnement et son articulation éventuelle avec d'autres projets.

L'appartenance d'un projet à un programme devra être ici clairement identifiée, expliquée et illustrée.

Il convient donc d'expliquer en quoi consiste le projet, sa localisation, sa nature, ses dimensions, ses objectifs. Il convient également de le décrire sommairement dans sa phase de réalisation et d'exploitation, mais également dans quelle(s) procédure(s) administrative(s) il s'inscrit. Des plans et illustrations seront joints au formulaire pour faciliter la compréhension du projet.

Il est d'ailleurs obligatoire de fournir :

- Un plan de situation 1/25 000 ou, à défaut, au 1/50 000 ;
- Des photographies datées (2 ans maximum) de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des différentes prises de vue ;
- Un plan du projet ou un projet de tracé ou une enveloppe de tracé.

Une visite de site avec reportage photographique sera réalisée en début de mission par le chef de projet. Cette visite s'effectuera en la présence d'un écologue, afin d'identifier les premières sensibilités environnementales du site et d'anticiper et de préparer les inventaires faune/flore à venir.

2. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Il s'agit ici d'établir un premier état des lieux succinct mais exhaustif du site et de son environnement afin de pouvoir comprendre le contexte environnemental dans lequel s'inscrit le projet.

Une cartographie des enjeux environnementaux accompagnera ce volet du formulaire.

La finalité de cet exercice est de remplir l'ensemble des rubriques du formulaire et notamment les rubriques relatives aux incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

3. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

Il est demandé de renseigner avec le plus grand soin cette partie, en apportant, dans la mesure du possible, une argumentation sur la nature et l'ampleur des impacts du projet. Une incertitude sur l'occurrence, la durée, la fréquence ou la réversibilité des incidences du projet sur l'environnement peut en effet conduire à l'obligation de réaliser une étude d'impact.

Il s'agit ici de faire une pré-étude d'impact et de donner des informations qualitatives et quantitatives suffisantes afin de permettre à l'autorité environnementale de juger de l'importance du risque d'impacts notables et d'apprécier de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact.

Par ailleurs, si le projet s'inscrit dans un programme de travaux qui présente une unité fonctionnelle, il sera nécessaire de connaître l'impact global du programme sur l'environnement.

Tous les effets du projet sur l'environnement devront être retranscrits :

- Négatifs et positifs,
- Directs et Indirects,
- Temporaires (notamment pendant la phase des travaux) et permanents,
- À court, moyen et long terme.

Ce travail préalable à la réalisation de l'étude d'impact s'inscrit parfaitement dans la mission d'étude préliminaire proposée. Il donnera lieu à une décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement : la réalisation ou non d'une étude d'impact.

PROJET (PRO)

L'objectif de la phase PRO est de préciser et confirmer les implantations, les descriptifs et dimensionnements des ouvrages sur la base d'études détaillées et des compléments de prérequis nécessaires identifiés lors de l'AVP afin d'aboutir aux pièces techniques du dossier de consultation des entreprises.

Tous les éléments techniques laissés en suspens ou non traités lors de la phase AVP devront l'être en phase PRO. Le déroulement de cette phase est similaire à celle de la phase avant-projet. Il s'agit ici de caler de façon précise, sous forme de plans et de carnets de détails, les éléments de composition (plantations, mobilier, signalisation, revêtements, éclairage, etc...) et les équipements techniques du projet.

Les éléments techniques produits seront suffisamment précis pour pouvoir être intégrés dans les Dossiers de Consultation des Entreprises et permettre aux entreprises de chiffrer les travaux sans aucune ambiguïté.

Les estimations comprendront l'établissement des métrés et l'estimation détaillée des travaux par section opérationnelle, par ouvrage et par phase. L'allocation des travaux sera fixée à ce stade des études de façon concertée en fonction de critères économiques, techniques et d'organisation de chantier.

Livrables :

- Un dossier plans (1/200^{ème})
- Détail Quantitatif et Estimatif (DQE)

SUIVI EN PHASE VISA & DET

VISA

Il s'agit de s'assurer que les plans d'exécution à charge des entreprises titulaires des marchés de travaux respectent les dispositions du projet. Après notification des marchés, la Maitrise d'œuvre établira la liste des documents à produire par les entreprises titulaires au titre des études d'exécution (notes de calculs, plans, etc.)

Lors de la phase VISA, la direction de projet adoptera une méthodologie adaptée pour, d'une part, contrôler les études d'exécution, et d'autre part, viser les plans et notes de calcul.

Elle consiste à tenir à jour un registre de suivi des documents remis où sont mentionnés :

- o L'indice de version de document,
- o Les dates de réception et de renvoi des documents d'exécution,
- o Les principales remarques justifiant le refus le cas échéant.

Cette méthodologie met en jeu des intervenants extérieurs à la Maîtrise d'Œuvre, tels que le Maître d'Œuvre, le contrôleur technique, des intervenants externes, et induit un processus de validation interactif afin de gérer le plus finement possible le bon déroulement de cette phase charnière.

Le suivi de chantier

Ce volet opérationnel est le cœur du suivi des travaux, il comprend :

- Pilotage et comptes rendus des réunions de chantier hebdomadaires (utilisation comple-rendu type de SCE adaptable éventuellement aux exigences du Maître d'ouvrage).
- Visites a raison d'environ 1 à 2 par semaine en fonction de l'activité sur le chantier et/ou de phases importantes nécessitant notre présence.
- Coordination des travaux : planning, alerte des entreprises et du Maître d'Œuvre en cas de dérapage.

Le maître d'œuvre sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage et des entreprises en phase travaux et interviendra sous la direction du chef de projet et de l'ingénieur paysagiste. Ses tâches seront les suivantes :

- Contrôle technique des travaux, suivi des contrôles et essais, suivi des demandes d'agrément des matériaux, suivi des plans d'exécution,
- Suivi et mise à jour des plannings d'exécution,
- Instruction des propositions techniques des entreprises,
- Suivi des délais contractuels,
- Organisation des chantiers : phasage, suivi des arrêtés, interfaces, suivi des intervenants extérieurs,
- Attachements mensuels contradictoires avec les entreprises,
- Rédaction des comptes rendus de réunion de chantier,
- Suivi environnemental des travaux,
- Suivi des levées des réserves.
- Elaboration des plannings d'exécution et phasage
- Validation des planches d'essai,
- Traitement des non-conformités.

Gestion des modifications

Par la surveillance des travaux, la Maîtrise d'ouvrage sera tenue informée des changements éventuels sur l'opération par l'intermédiaire des fiches d'instruction de modification (FIM). Ces fiches seront établies, après demande et négociation auprès de l'Entrepreneur, à partir d'un devis de modification.

Ces fiches décriront la nature de la modification ainsi que le détail des prestations et des équipements associés à la modification. Le détail de l'incidence financière de la modification sera établi à partir de métrés validés par la maîtrise d'œuvre et valorisés selon les prix du marché.

Si toutefois des prix nouveaux étaient à créer, ceux-ci seraient présentés par l'Entrepreneur chargé de la modification par l'intermédiaire de devis, et vérifiés par la maîtrise d'œuvre. La fiche d'instruction de modifications sera proposée pour accord au Maître d'ouvrage.

La gestion financière des marchés

A la fin de chaque mois, le maître d'œuvre réalisera sur le chantier un attachement contradictoire avec les entreprises : les prestations réalisées seront métrées sur le chantier et ces métrés feront l'objet d'un report « minute » sur plan et de notes de calculs qui seront annexés à l'attachement (ainsi que les bons de matériaux si règlement à la tonne) afin de garder la traçabilité des quantités prises en compte d'un attachement à l'autre.

Sur la base de cet attachement, l'entreprise réalisera sa situation qui sera transmise au maître d'œuvre pour vérification et établissement des certificats de paiement (nous nous chargeons d'obtenir des entreprises les cautions bancaires, nous calculons les révisions de prix, les pénalités, etc...) et qui vous seront envoyés.

Le traitement des situations fait l'objet chez SCE d'une procédure type « Procédure Qualité » afin de garantir à la fois le délai de traitement des situations, la traçabilité et la fiabilité de ce traitement. L'assistante "Marchés" interviendra en soutien du maître d'œuvre, sous la responsabilité du Chef de Projet. Ses principales missions seront :

- Vérification des situations de travaux et des demandes d'acompte à partir des états navette établis au préalable avec l'entreprise, Contrôle des révisions,
- Contrôle des cautions bancaires, retenues de garantie, avances forfaitaires
- Contrôle des éventuels actes spéciaux de sous-traitance,
- Suivi financier de l'opération avec bilan mensuel du « facturé » et du « restant à facturer »,
- Suivi des O S et des délais contractuels,
- Etablissement des éventuels avenants à partir des FIM préalablement validées,
- Vérification des DGD

AOR

La réception est définie par l'article 1792-6 du Code civil comme "l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves". La valeur de la réception est juridique, technique et financière :

- Elle met fin pour l'essentiel aux obligations contractuelles de l'entrepreneur. Ne subsistent que les obligations liées aux garanties et aux modalités de clôture des comptes.
- Elle est le point de départ de diverses garanties :
 - o La garantie de parfait achèvement. La garantie de parfait achèvement porte sur tous les vices non apparents et/ou ayant fait l'objet de réserves. Son délai est de 1 an à compter de la date de réception de l'ouvrage (la date d'achèvement).
 - o La garantie de bon fonctionnement, d'une durée de deux ans, prévue à l'article 1792-3 du Code civil. Cette garantie permet au pouvoir adjudicateur d'être assuré du bon fonctionnement des menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. Durant cette période, il incombe à l'entrepreneur de remplacer ou réparer tout équipement annexe à l'ouvrage principal
 - o La garantie décennale prévue à l'article 1792-6 du Code civil. Cette garantie est valable pour une période de dix ans et concerne les vices cachés et les malfaçons de l'ouvrage. Pour être mise en œuvre, il est indispensable de prouver que le vice porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rend impropre l'ouvrage à sa destination
 - o Les garanties particulières
- Elle transfère la garde juridique de l'ouvrage de l'entrepreneur au maître d'ouvrage et influe sur le fonctionnement de l'assurance de dommages obligatoire.

Nous nous attacherons à lever les réserves et déceler les éventuelles malfaçons tout au long du chantier. Les réserves restantes seront listées au moment des OPR avant d'être levées dans le délai légal et adapté à la nature des reprises.

Montant des honoraires :

Missions	Montants
Conception du projet de quartier au stade AVP	14 490 €
Examen au cas par cas	4 000 €
Permis d'aménager	5000 €
Cahier de Prescriptions Architectural, Urbain et Paysager (CPAUP)	5 000 €
Dossier Loi sur l'Eau	4 000 €
ACT	6900 €
PRO/DCE	13 110 €
VISA/DET	28 980 €
AOR	5 520 €
TOTAL HT	87 000,00€ HT
TVA (20%)	17 400,00€ HT
TOTAL TTC	104 400,00€ TTC

Montpellier, le 1er juillet 2021

Sébastien RAMORA,
Responsable Développement des ateliers UP+

Marie J. de

Acceptation du devis par la Maîtrise d 'Ouvrage
Veuillez mentionner de façon manuscrite « Bon pour Accord »
Bon pour accord par le montant global. Echéance de paiement à valider.

MIHECTARE.fr
ZAC De La Grande Borne
45 rue Garance - 31670 Labège
05 34 24 34 00
Siret : 351 338 660