

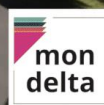


DOSSIER COMMERCIAL

84100 – ORANGE

PROGRAMME DE 7 TERRAINS A BATIR

DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : **DECEMBRE 2022**



SOMMAIRE

P. 3	Présentation d'Orange
P. 4	Présentation des terrains
P. 5	Plan de situation
P. 6	Implantation des terrains
P. 7-14	Plans des terrains
P. 15-17	Cahier des charges
P. 18	Grille de prix



PRESENTATION D'ORANGE



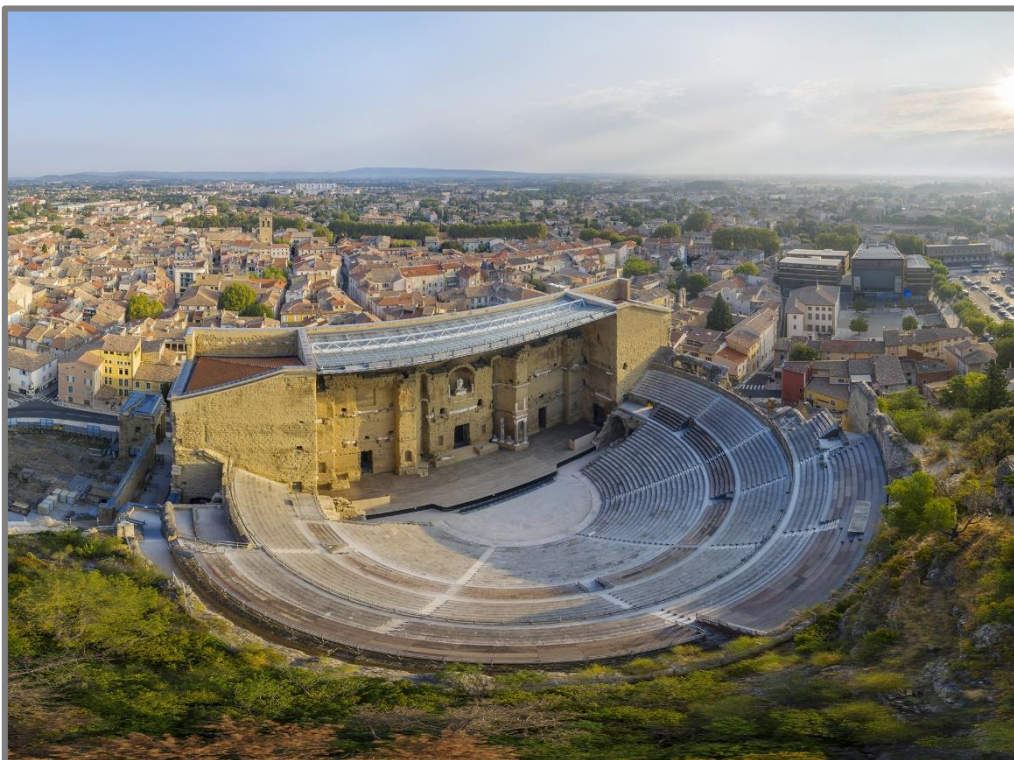
VILLE D'ORANGE , une ville dynamique et attractive

La ville d'Orange, située dans la Vallée du Rhône, est la troisième ville du Vaucluse, après Avignon et Carpentras, avec pas moins de 30 000 habitants.

La ville jouit d'une grande attractivité de par sa position étant située au carrefour de l'A9 et de l'A7, les Orangeois disposent d'une grande facilité de déplacement pour accéder aux grandes villes telles que Montpellier, Marseille, ou même Lyon.

La dénommée « Cité des Princes » dispose de plusieurs écoles, collèges et lycées ainsi que des transports en communs variés comme les bus et les trains ; un atout majeur pour la jeunesse et les familles. Orange est une ville dynamique de par ses nombreux commerces, restaurants, infrastructures sportives et zones commerciales situées en périphérie de la ville.

Il ne faut pas oublier qu'Orange est une ville antique, riche en histoire grâce à ces constructions romaines telles que le Théâtre Antique ou même l'Arc de Triomphe, qui dominent le cœur du centre-ville. Avec ses nombreux espaces verts, Orange conserve son charme et un cadre de vie calme.



PRESENTATION DES TERRAINS

Idéalement situés, dans un environnement arboré et à proximité du centre-ville, nos terrains n'attendent que vous !

7 terrains viabilisés, piscinables et libres constructeurs

En achetant un terrain Grand Delta Habitat, vous choisissez :

- La sécurité et une plus grande tranquillité d'esprit,
- Un aménagement de qualité avec les espaces communs, l'éclairage ou encore les aires de stationnement réalisés dans les meilleures conditions et réfléchi pour votre confort,
- Des terrains raccordés aux réseaux (voirie, eau, électricité, eaux usées, téléphone) ; il ne vous restera plus qu'à faire les branchements entre la maison et les limites du terrain bornées par un géomètre expert,
- Une maison neuve à votre image grâce au libre choix constructeur.

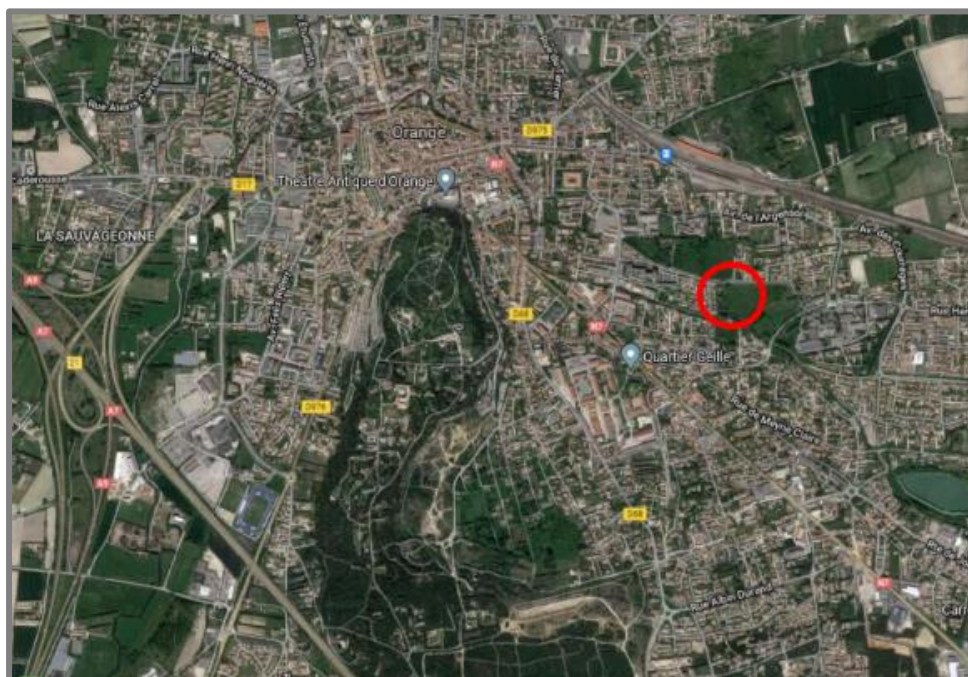
Construisez la maison qui vous ressemble, adaptée à votre famille et à vos envies en maîtrisant la conception, le budget et les délais.



PLAN DE SITUATION

Adresse : 394 Avenue du Général Raymond Lorho, 84100 Orange

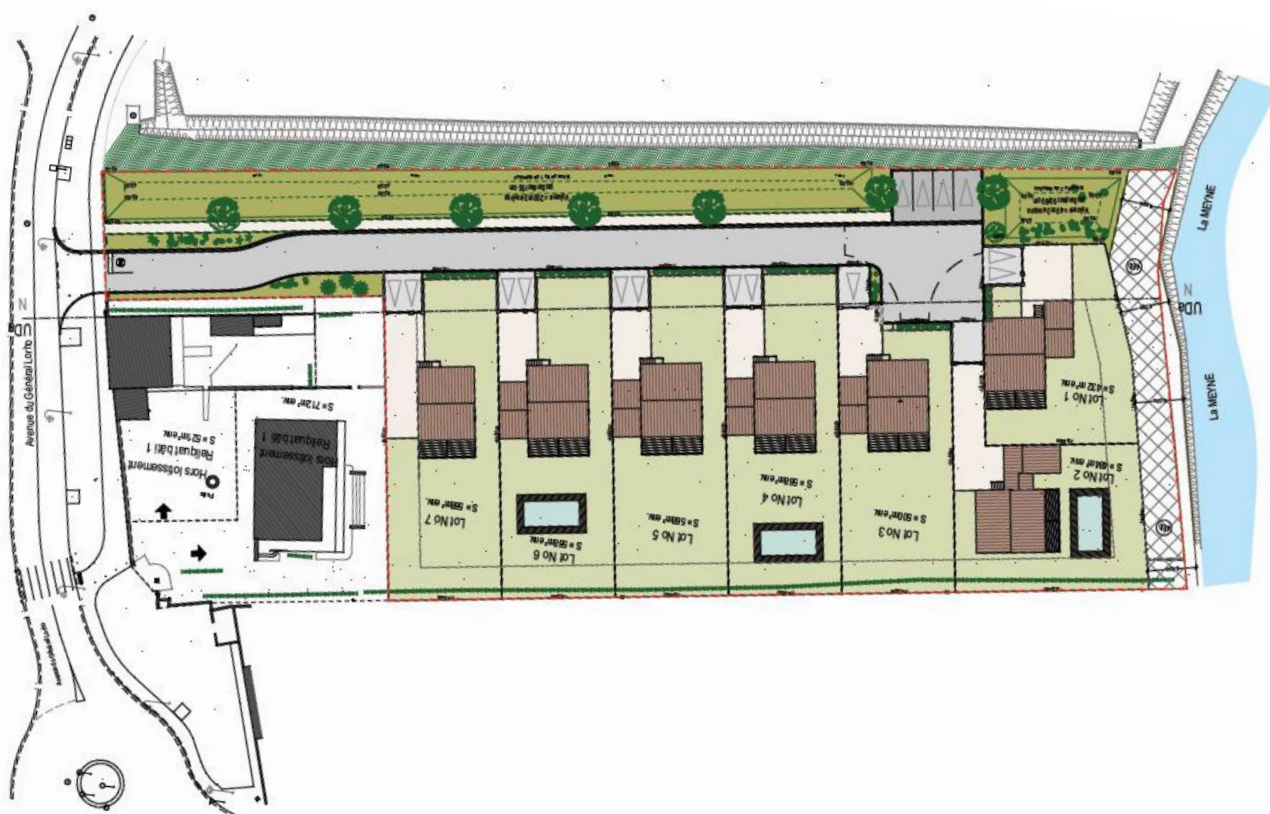
Les terrains sont situés dans un quartier calme, à 15 minutes à pied du centre-ville d'Orange. Ils sont également proches d'un supermarché, de la gare, et bénéficient d'un accès rapide aux grands axes routiers et autoroutiers.



IMPLANTATION DES TERRAINS

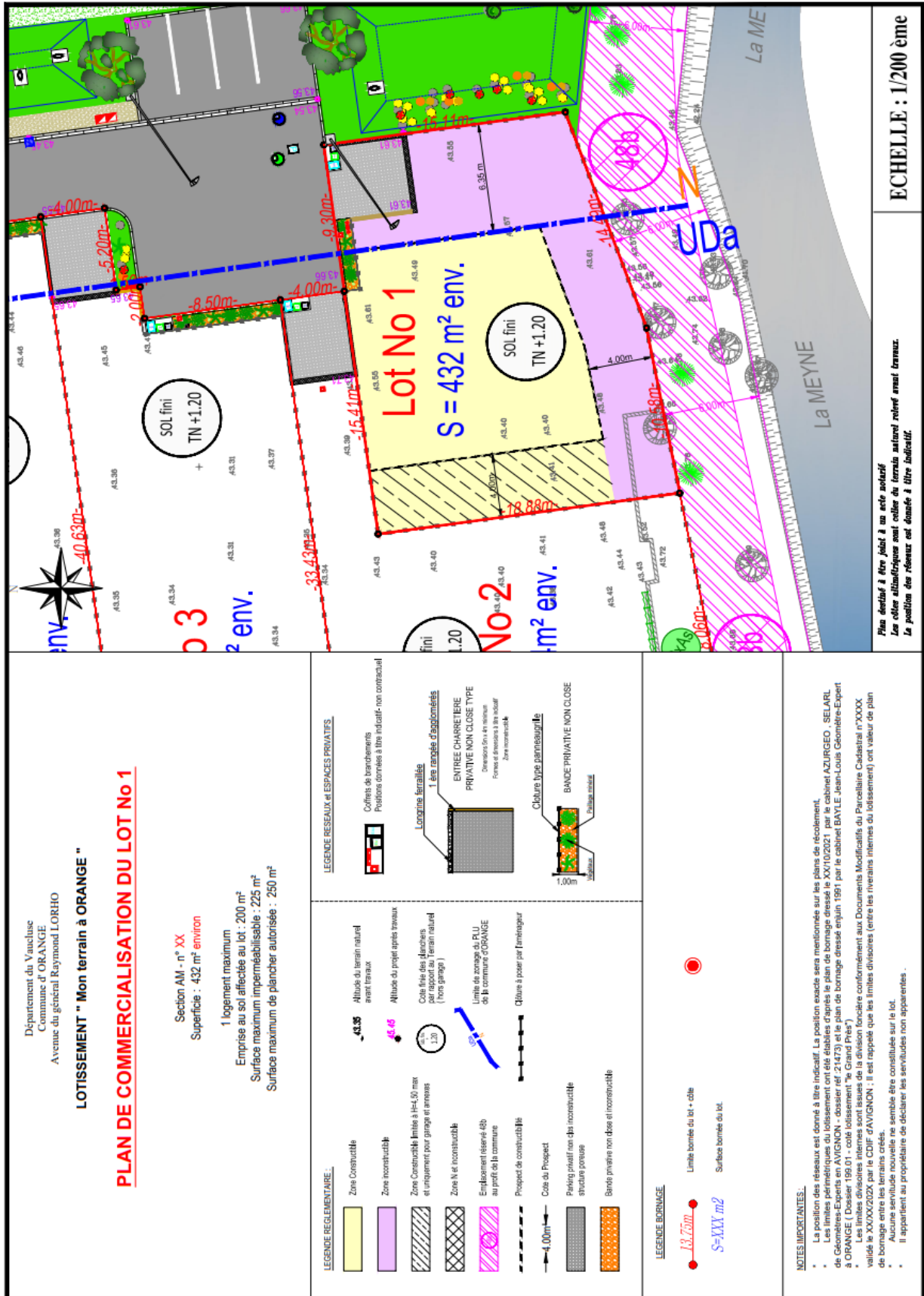
Les terrains se trouvant en « zone rouge hachurée » du PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu, merci de se référer à ce règlement, en plus du PLU ainsi que du règlement de lotissement pour la construction de votre maison et de ses annexes, ainsi que pour tout autre travaux.

Dans le lotissement, seront aménagés un bassin de rétention, un local poubelle à l'entrée, un cheminement piéton, ainsi qu'une voirie en revêtement filtrant de type evergreen.



PLANS DES TERRAINS

LOT N°1



ECHELLE : 1/200 ème

Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les cotes altimétriques sont celles du terrain naturel relevé avant travaux.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.

Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

PLAN DE COMMERCIALISATION DU LOT No 1

Section AM - n° XX
Superficie : 432 m² environ

1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE RESEAUX ET ESPACES PRIVATES

Coffres de branchements
Pneumons domotiques à titre indicatif - non contractuel

Longrine terrassée
ENTREE CHARRETIERE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimension: 0,5m x 4m (hors garage)
Formes et matériaux à titre indicatif - non contractuel

Closure type parmesaugrille
BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
Pneumons existants

1,00m

LEGENDE RESEAUX ET ESPACES PRIVATES

Coffres de branchements
Pneumons domotiques à titre indicatif - non contractuel

Longrine terrassée
ENTREE CHARRETIERE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimension: 0,5m x 4m (hors garage)
Formes et matériaux à titre indicatif - non contractuel

Closure type parmesaugrille
BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
Pneumons existants

1,00m

LEGENDE RESEAUX ET ESPACES PRIVATES

Coffres de branchements
Pneumons domotiques à titre indicatif - non contractuel

Longrine terrassée
ENTREE CHARRETIERE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimension: 0,5m x 4m (hors garage)
Formes et matériaux à titre indicatif - non contractuel

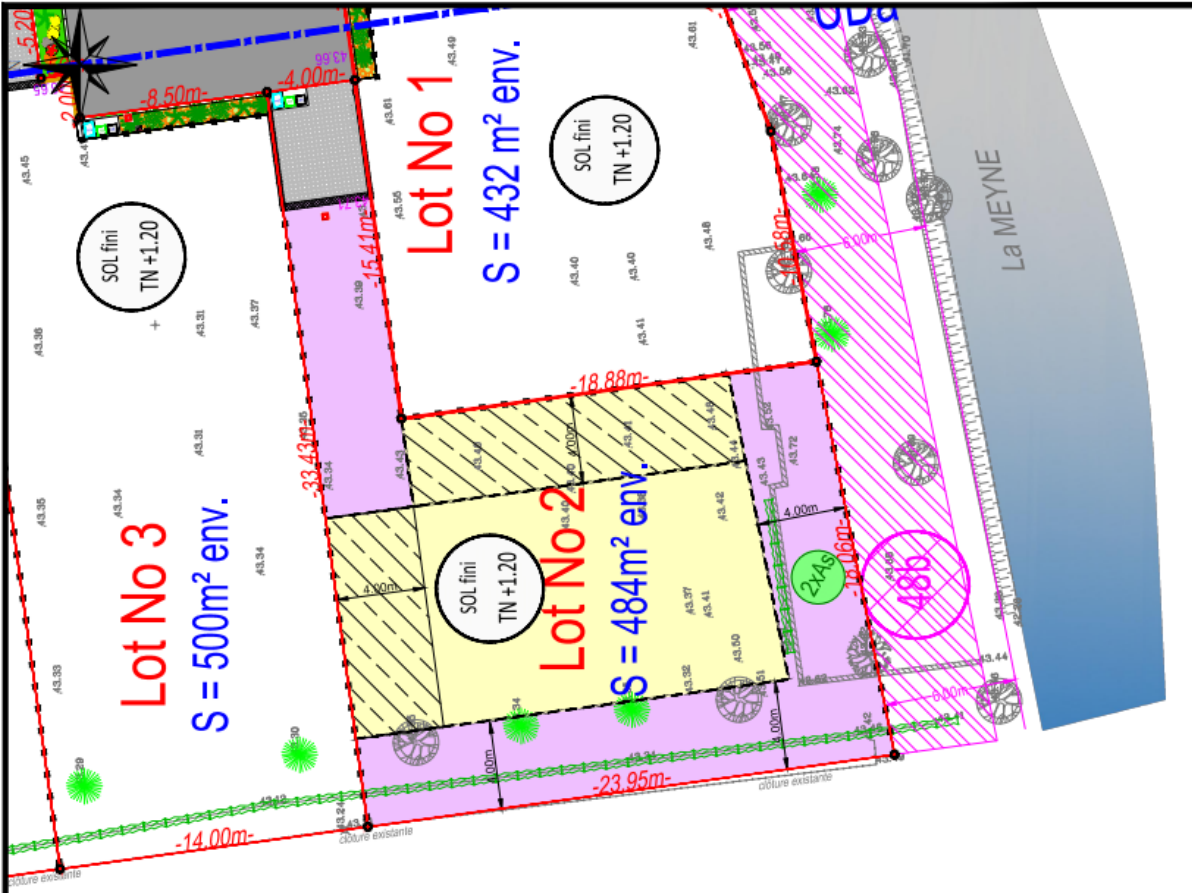
Closure type parmesaugrille
BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
Pneumons existants

1,00m

NOTES IMPORTANTES:

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites géométriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 22/10/2021 par le cabinet AZURGEO - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier réf: 21473) et le plan de bornage dressé en juin 1981 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètre-Expert à ORANGE (Dossier 198.01 - coté lotissement " Le Grand Pré")
- Les limites divisoires internes sont issues de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastre n°XXXX validé le XXXX/202X par le CDIF d'AVIGNON. Il est rappelé que les limites divisoires (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains cotés.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être constituée sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.

LOT N°2



ECHELLE : 1/200 ème

*Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les côtes altimétriques sont cotées du terrain naturel relevé avant travaux.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.*

Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORRHO

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

PLAN COMMERCIALISATION DU LOT No 2

Section AM - n° XX
Superficie : 484 m² environ

1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE RESEAUX et ESPACES PRIVATIFS

Coffrets de branchements
Positions données à titre indicatif - non contractuel

Longrine ferrallée
1 ère rangée d'agglomérés

ENTREE CHARRIÈRE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimension 5m x 4m minimum
Formes et dimensions à titre indicatif
Zone non constructible

Closure type pannes/raile
BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
Eclairage extérieur

LEGENDE RELEMENTAIRE

Zone Constructible

Zone Inconstructible

Zone Constructible limitée à H=4,50 max et uniquement pour garage et annexes

Zone N et Inconstructible

Emplacement réservé 48b au profit de la commune

Projet de constructibilité

Cote du Prospect

Parking privé non des inconstructible structures poreuse

Bords pavés non des et inconstructible

LEGENDE BORNAGE

13.75m

S=XXX m²

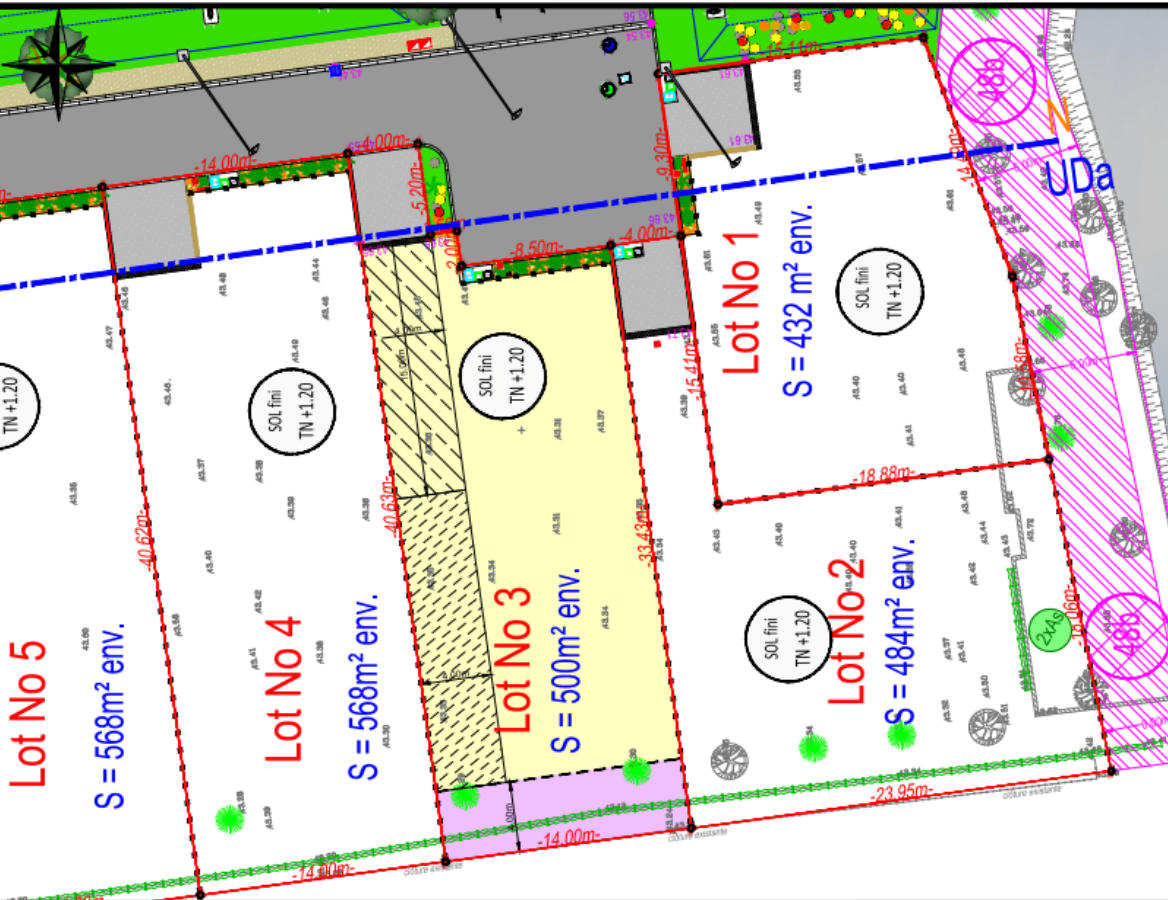
Limite bornée du lot + cote

Surface bornée du lot

NOTES IMPORTANTES

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 20/10/2021 par le cabinet AZURGO - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier ref : 21473) et le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètre-Expert à ORANGE (Dossier 199.01 - cote lotissement "le Grand Pré")
- Les limites divisoires internes sont issues de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastre n°XXXX validé le XXXX/XX/XX par le CDIF d'AVIGNON ; il est rappelé que les limites divisoires (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains créés.
- Les limites des zones non constructibles ne semblent pas être constituées sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.

LOT N°3



ECHELLE : 1/250 ème

*Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les côtes altimétriques sont celles du terrain naturel relevé avant travaux.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.*

Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

PLAN COMMERCIALISATION DU LOT No 3

Section AM - n° XX
Superficie : 500 m² environ

1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE RESEAUX et ESPACES PRIVATIS

Coffres de branchements
Positions données à titre indicatif - non contractuel

Longrine ferrallée
ENTREE CHARRETIERE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimension 0m x 4m minimum
Formes et dimensions à titre indicatif
Zone inconstructible

Claudre type barreaux
BANCHE PRIVATIVE NON CLOSE
Pavillage encastré

LEGENDE RELEMENTAIRE

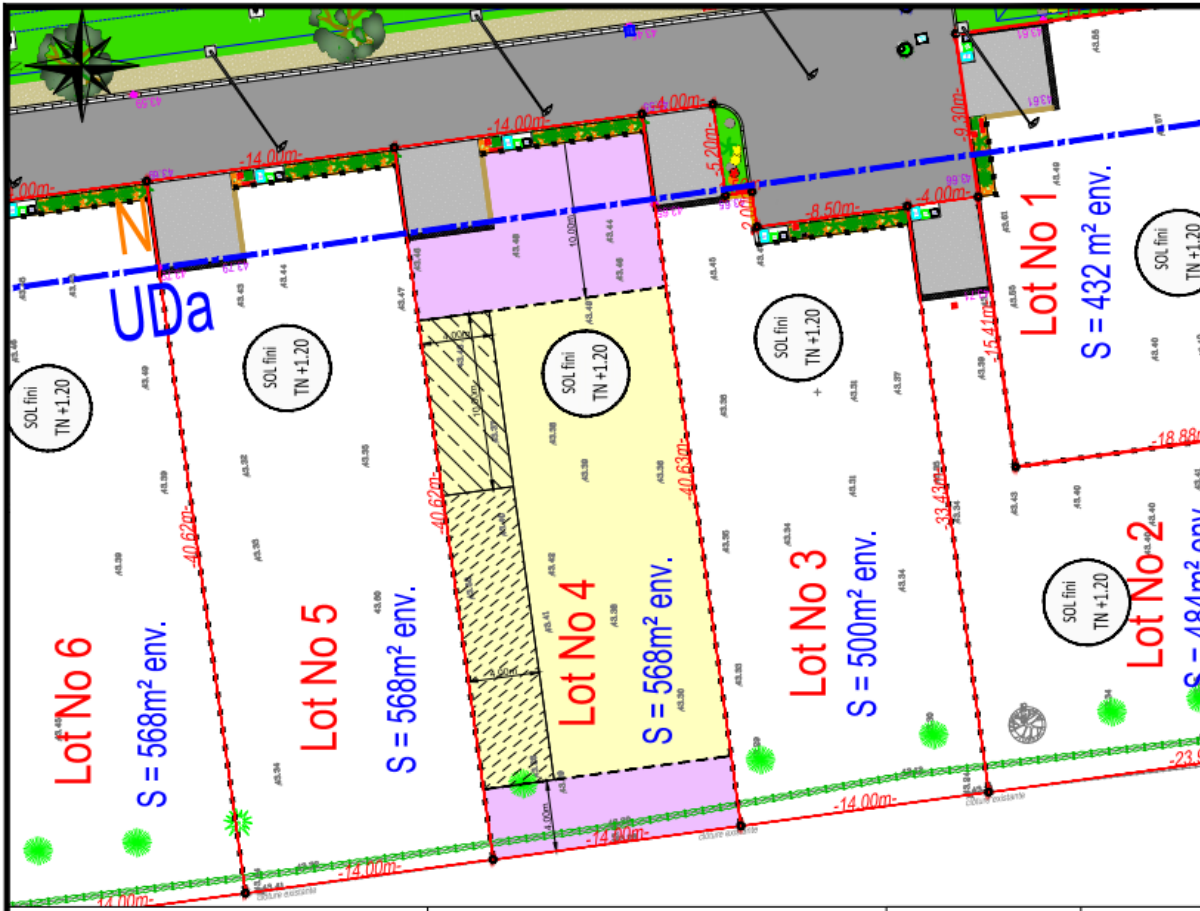
Zone Constructible
Zone inconstructible
Zone Constructible limitée à H=4,50 max et uniquement pour garage et annexes
Zone N et inconstructible
Emplacement réservé 48b au profit de la commune
Prospect de construction
Cote de Prospect
Paving privé non des inconstructible structure permise
Bande privée non close et inconstructible

LEGENDE BORNAGE

13,75m
S=XXX m²
Limite bornée du lot + cote
Surface bornée du lot

NOTES IMPORTANTES:

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le XX/10/2021 par le cabinet AZURGEO - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier ref : 21473) et le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètre-Expert à ORANGE (Dossier 199.01 - cote lotissement "le Grand Pré")
- Les limites données ici sont issues de la division forcée conformément aux Documents Modificatifs du Parcelaire Cadastre n°XXX validé le XXX/XX/202X par le CDFP d'AVIGNON ; il est rappelé que les limites divises (entre les riverains titulaires du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre riverains titulaires.
- Avant toute intervention, il est recommandé de vérifier la position des limites indiquées sur le plan.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.



ECHELLE : 1/250 ème

Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les cotes altimétriques sont celles du terrain avant tout travail.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.

Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "
PLAN DE COMMERCIALISATION DU LOT No 4

Section AM - n° XX
Superficie : 568 m² environ

1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE RESEAUX et ESPACES PRIVATIFS

- Coffres de branchements
Positions données à titre indicatif - non contractuel
- Longrine terrassée
ENTREE CHARRIÈRE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimension 5m x 4m minimum
Forme à respecter à titre indicatif
Zone inconstructible
- Claire type panneau-grille
BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
Pavage mixte

LEGENDE RESEAUX

- Altitude du terrain naturel avant travaux: 43.35
- Altitude du projet après travaux
- Cote fixe des marches par rapport au Terrain naturel (hors garage)
- Limite de zonage de PLU de la commune d'ORANGE
- Clôture à poser par l'investisseur

LEGENDE RESEAUX

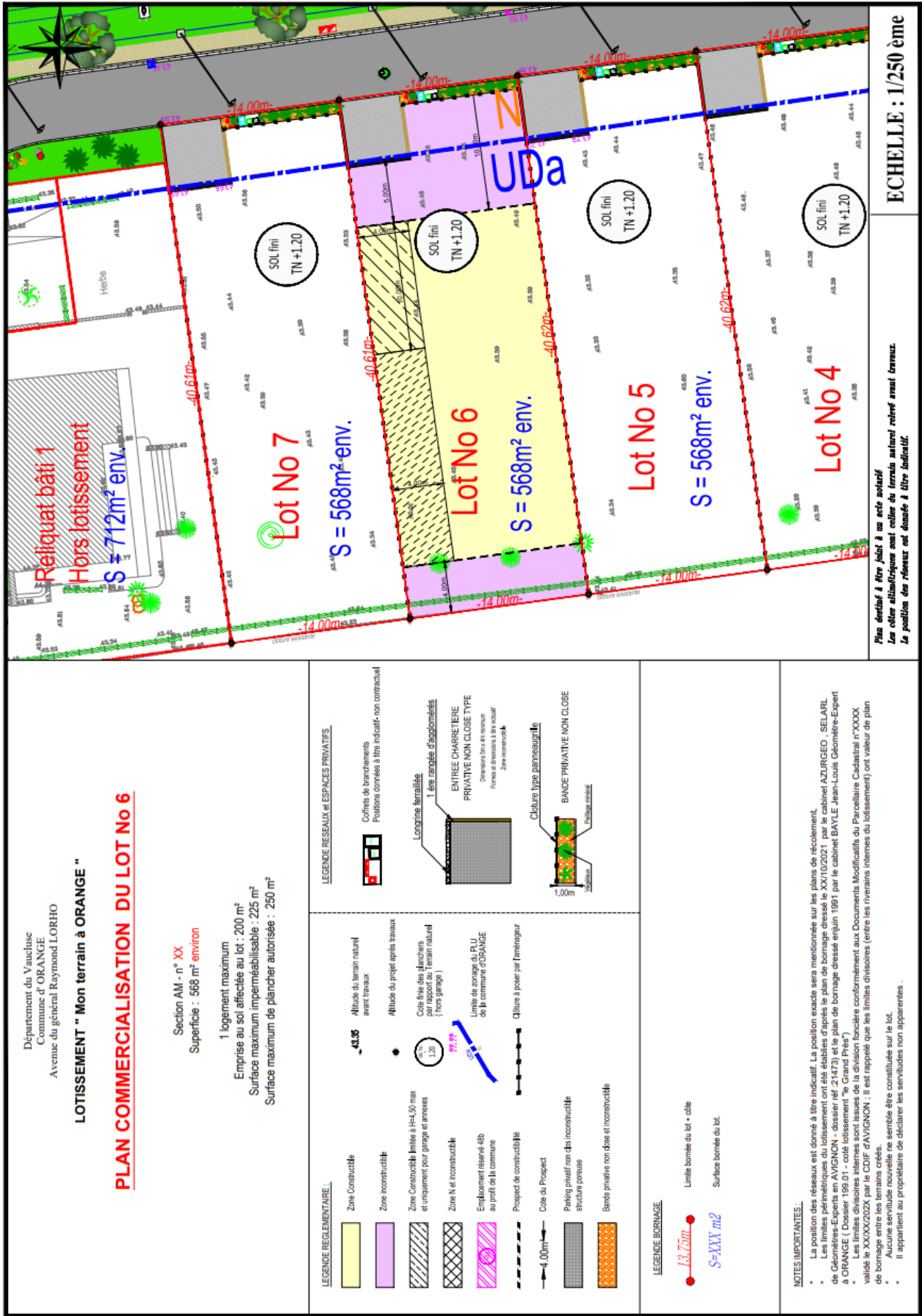
- Zone Constructible
- Zone inconstructible
- Zone Constructible limitée à 4,50 max et enjambement pour garage et annexes
- Zone N et inconstructible
- Emplacement réservé 48b au profit de la commune
- Projet de constructibilité
- Cote du Prospect
- Paving privé non clos inconstructible structure poreuse
- Bande privative non close et inconstructible

LEGENDE EDRNAGE

- 13.75m
- S=XXX m²
- Limite bornée du lot + cote
- Surface bornée du lot

NOTES IMPORTANTES:

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 22/10/2021 par le cabinet AZURJEO - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier ref. 21473) et le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètres-Expert à ORANGE (Dossier 199.01 - coté lotissement "le Grand Pré")
- Les limites divisoires internes sont basées de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcélariaire Cadastral n°XXXX validés le XXXX/202X par le CDIF d'AVIGNON ; il est rappelé que les limites divisoires (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains créés.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être constituée sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.



Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

PLAN COMMERCIALISATION DU LOT No 6

Section AM - n° XX
Superficie : 568 m² environ

1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE RESEAUX ET ESPACES PRIVATIVES

- Zone Constructible
- Zone inconstructible
- Zone Constructible limitée à H=4,50 max et enjambement pour garage et annexes
- Zone N et inconstructible
- Emplacement réservé éb au profit de la commune
- Prospect de constructibilité
- Cote du Prospect
- Parking privatif non éb inconstructible structure poreuse
- Bande pavés non éb et inconstructible

LEGENDE RESEAUX ET ESPACES PRIVATIVES

- Coffres de branchements Positions connexes à titre indicatif - non contractuel
- Longrine ferrallée
- ENTREE CHARGE IERE PRIVATIVE NON CLOSE TYPE Dimensions 5m x 4m minimum Zone inconstructible
- Claire type panneau grille
- BAUCHE PRIVATIVE NON CLOSE

LEGENDE BORNAGE

- 13.75m
- Limite bornée du lot - cote
- S=XXX m²
- Surface bornée du lot.

NOTES IMPORTANTES.

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 22/10/2021 par le cabinet AZURGEOD - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier réf. 21473) et le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètre-Expert à ORANGE (Dossier 199.01 - coté lotissement "Le Grand Prés")
- Les limites divisoires internes sont issues de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcelaire Cadastral n°XXXXX validé le XXXXX/202X par le CDIF d'AVIGNON ; il est rappelé que les limites divisoires (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains créés.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être constituée sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer ses servitudes non apparentes.

Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les cotes altimétriques sont celles de terrain naturel relevé avant travaux.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.

ECHELLE : 1/250 ème

LOT N°7

Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

Section AM - n° XX
Superficie : 568 m² environ
1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE REGLEMENTAIRE

- Zone Constructible
- Zone inconstructible
- Zone Constructible limitée à 1x4,50 max et uniquement pour garage et annexes
- Zone N et inconstructible
- Emplacement réservé 400 au profit de la commune
- Projet de constructibilité
- Cote du Prospect
- Parking privatif non clos inconstructible structure pensée
- Bande privative non close et inconstructible

LEGENDE RESEAUX et ESPACES PRIVATIFS

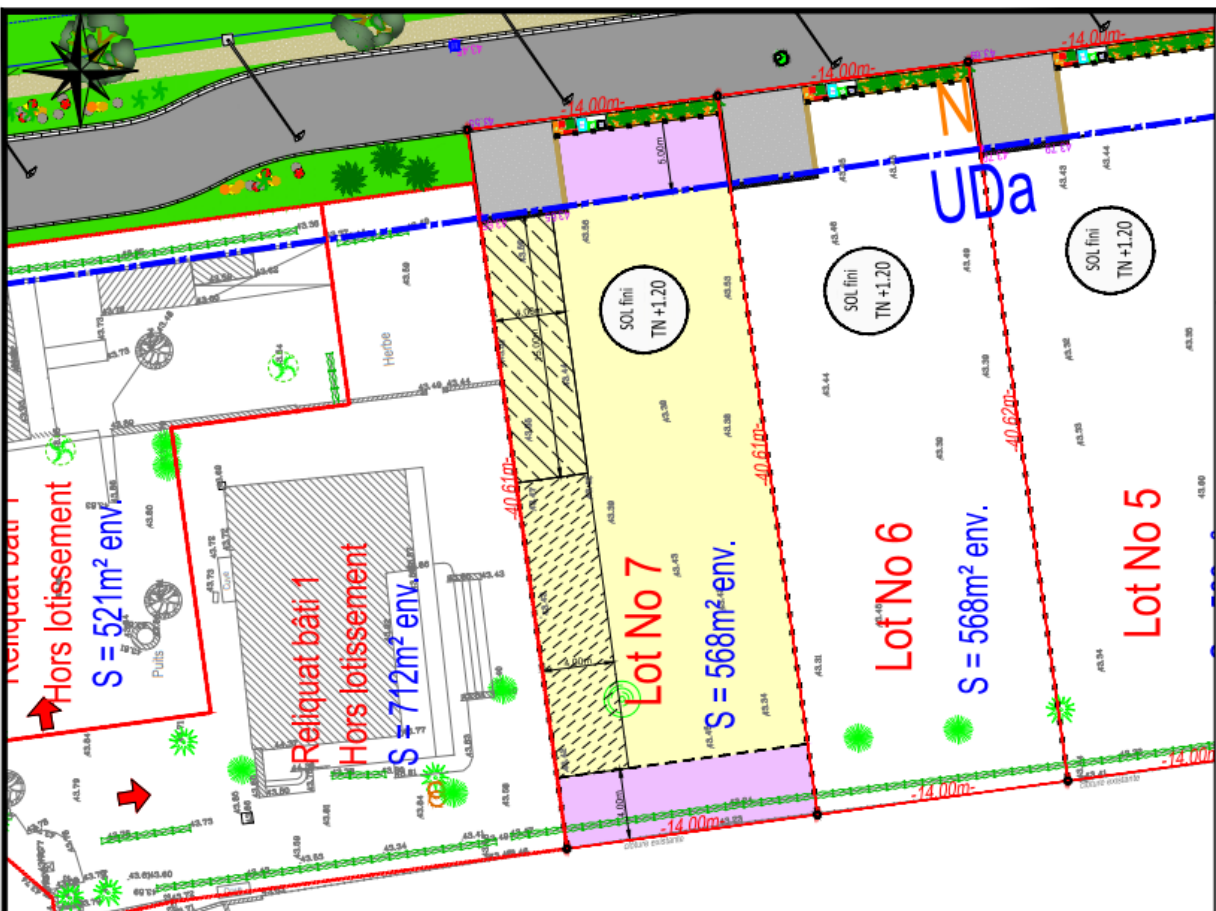
- Coffres de branchements
- Positions connexes à titre indicatif - non contractuel
- Longrine terrassée
- ENTREE CHARRIÈRE PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
- Dimensions 5m x 4m minimum
- Formes et dimensions à titre indicatif
- Zone inconstructible
- Closure type rampeau
- BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
- Planchage minéral

LEGENDE BORNAGE

- 13,75m
- S=XXX m²
- Limite bornée du lot + cote
- Surface bornée du lot.

NOTES IMPORTANTES

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 22/10/2021 par le cabinet AZURGEO - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier réf. 21473) et le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètre-Expert à ORANGE (Dossier 199.01 - cote lotissement "le Grand Prés")
- Les limites divisaires internes sont issues de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcélariaire Cadastral n°XXXX valide le XXXX/20XX par le CDIF d'AVIGNON ; Il est rappelé que les limites divisaires (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains créés.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être constituée sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes .



Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les cotes altimétriques sont celles du terrain naturel relevé avant travaux.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.

ECHELLE : 1/200 ème

CAHIER DES CHARGES*

1 – VIABILISATION

- Les terrains à bâtir seront raccordés aux réseaux AEP, EU, ENEDIS et téléphonique
- Les abonnements seront à charge de l'acquéreur
- Les pompages d'eau et la création de puits ou forages sont interdits sur l'ensemble du lotissement

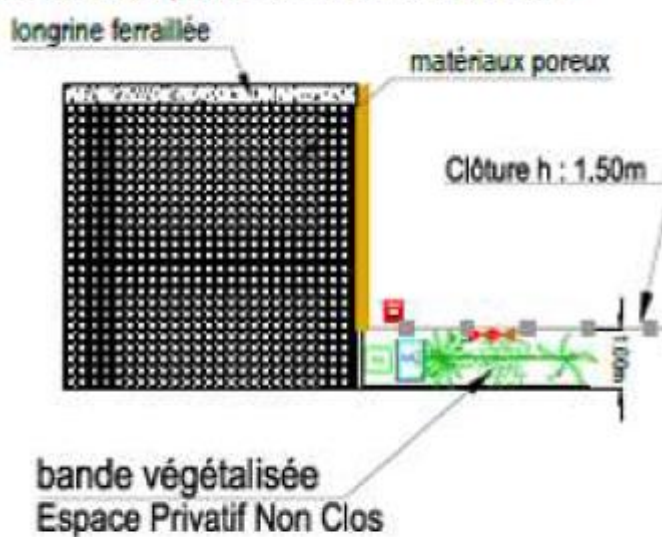
2 – STATIONNEMENT

- L'acquéreur devra aménager l'accès sur la parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close de 20m² minimum à la charge de l'acquéreur

ENTREE CHARRETIERE PRIVATIVE NON CLOSE

Dimensions 4m x 5m minimum

Zone non constructible - position et forme données à titre indicatif



COTE FINIE DES PLANCHERS
Altitude terrain naturel + 120 cm mini

* Pour plus de détails, se référer au règlement de lotissement

3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle acquise. Dans les cas d'implantation sur la limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine
- Le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction du bassin de rétention

4 – ASPECT EXTÉRIEUR ET PAYSAGE

TOITURE :

- La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer un conflit visuel
- Des toitures de type contemporain (toit plat) pourront être autorisées exclusivement sur les garages

FACADES :

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction
- Les enduits de façades doivent respecter la palette des couleurs déposées en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin

CLOTURES :

- Les clôtures périphériques côté est seront réalisées en panneaux rigides
- Les clôtures entre les lots privatifs seront également prises en charge dans le cadre des travaux d'aménagement. Elles seront réalisées en panneaux rigides, hauteur maximum 1,50 mètres
- RAL gris anthracite
- Les acquéreurs n'auront pas de frais de travaux de clôture (sauf si dépose ou dégradation de leur fait)

5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EMPRISE AU SOL

- Chaque terrain dispose d'une zone naturelle inconstructible et d'une zone d'implantation délimitée
- Les planchers habitables des constructions autorisées devront se situer à +1,20m du TN
- Les planchers des garages inférieurs ou égaux à 20 m² devront se situer à +0,40m du TN, les parties excédentaires devront être calées à la hauteur du plancher fini des habitations
- Zone N inconstructible sur chaque parcelle privée
- Bande de recul inconstructible de 4 mètres vis-à-vis du lotissement voisin
- Les bâtiments doivent être implantés à H/2 des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres de recul
- Les garages doivent être implantés dans les emplacements réservés à cet usage (en limite séparative avec hauteur maximale de 3,5 mètres)
- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9.00m au faitage et ne comporte qu'un étage au maximum
- Un espace privatif extérieur végétalisé par lot
- Les piscines sont autorisées avec un recul de 4 mètres des limites séparatives. Pour les piscines enterrées, il est obligatoire de prévoir un balisage permanent en cas d'inondation

6 – TEINTURE DES MENUISERIES

- Porte de garage RAL blanc
- Menuiseries RAL blanc ou gris anthracite

GRILLE DE PRIX

N° DE LA PARCELLE	SURFACE TERRAIN	PRIX T.T.C. HFN
1	432 m ²	135 000 €
2	484 m ²	138 000 €
3	500 m ²	145 000 €
4	568 m ²	150 000 €
5	568 m ²	150 000 €
6	568 m ²	150 000 €
7	568 m ²	150 000 €
FRAIS A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR		
<i>Taxe d'aménagement</i>	https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement	
<i>Frais de constitution de l'ASL</i>	A définir	
<i>Acompte à verser à la signature de la promesse de vente</i>	5 % du prix de vente	
<i>Provision Caution Dégradations</i>	1 000 €uros	



3 Rue Martin Luther King

84 000 AVIGNON

Tel. : 04.90.27.22.44

Courriel : mondelta@granddelta.fr

Site internet : www.mondelta.fr