



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



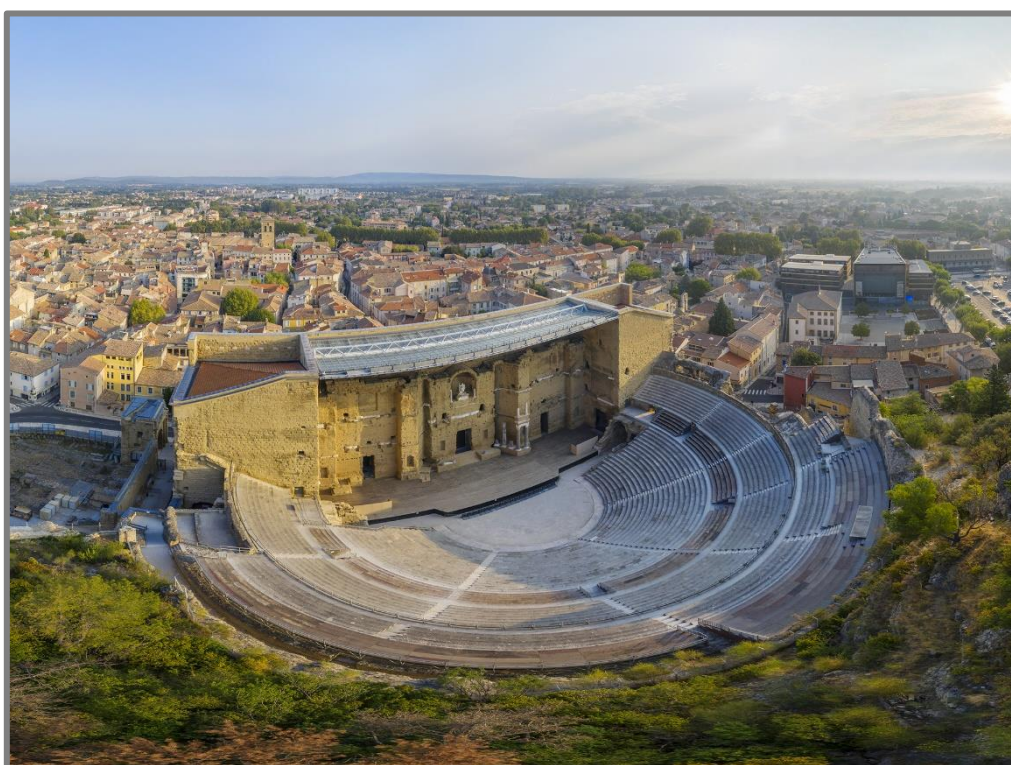
**VILLE
D'ORANGE** , *une ville dynamique et attractive*

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.

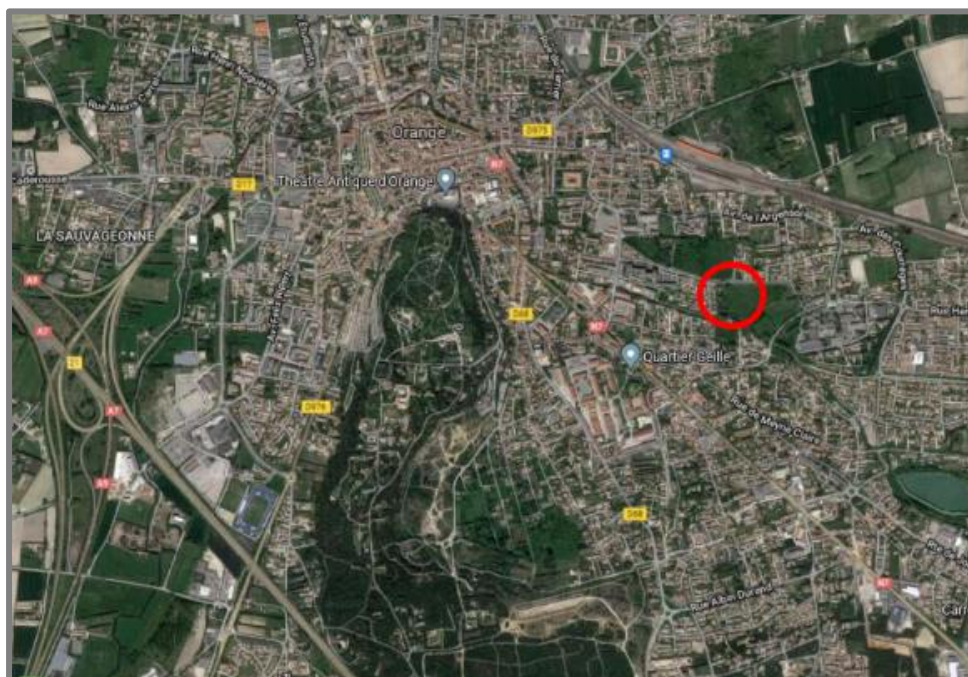
Construisez la maison qui vous ressemble, adaptée à votre famille et à vos envies en maîtrisant la conception, le budget et les délais.



PLAN DE SITUATION

Adresse : 394 Avenue du Général Raymond Lorho, 84100 Orange

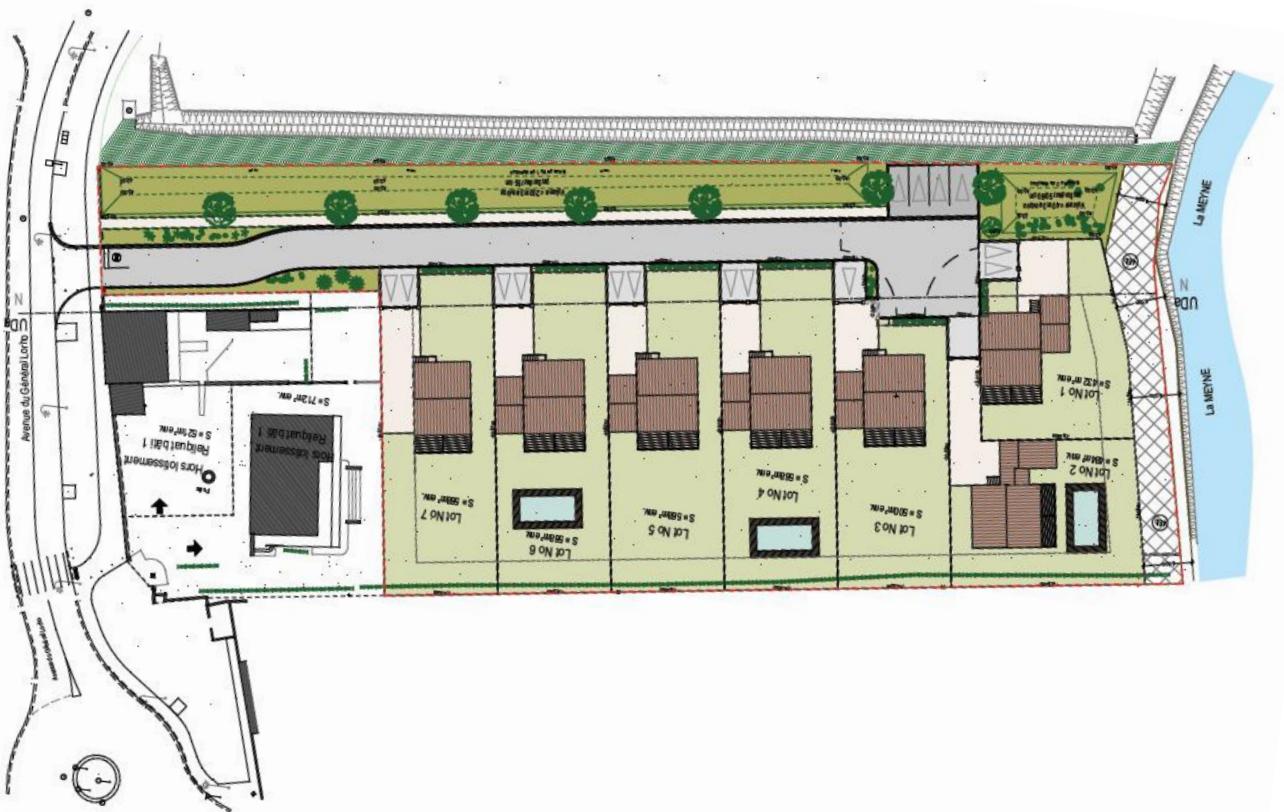
Les terrains sont situés dans un quartier calme, à 15 minutes à pied du centre-ville d'Orange. Ils sont également proches d'un supermarché, de la gare, et bénéficient d'un accès rapide aux grands axes routiers et autoroutiers.



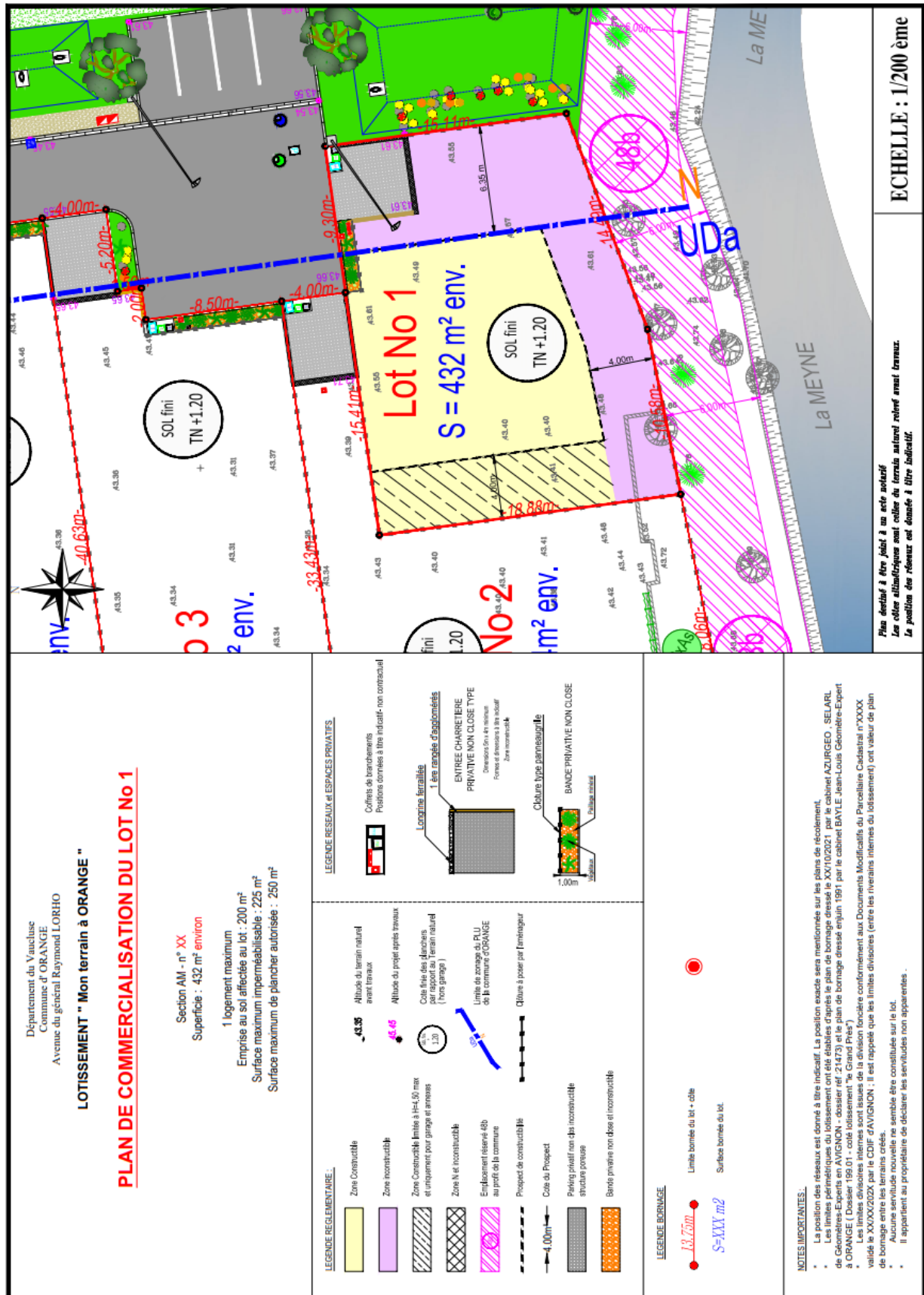
IMPLANTATION DES TERRAINS

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.

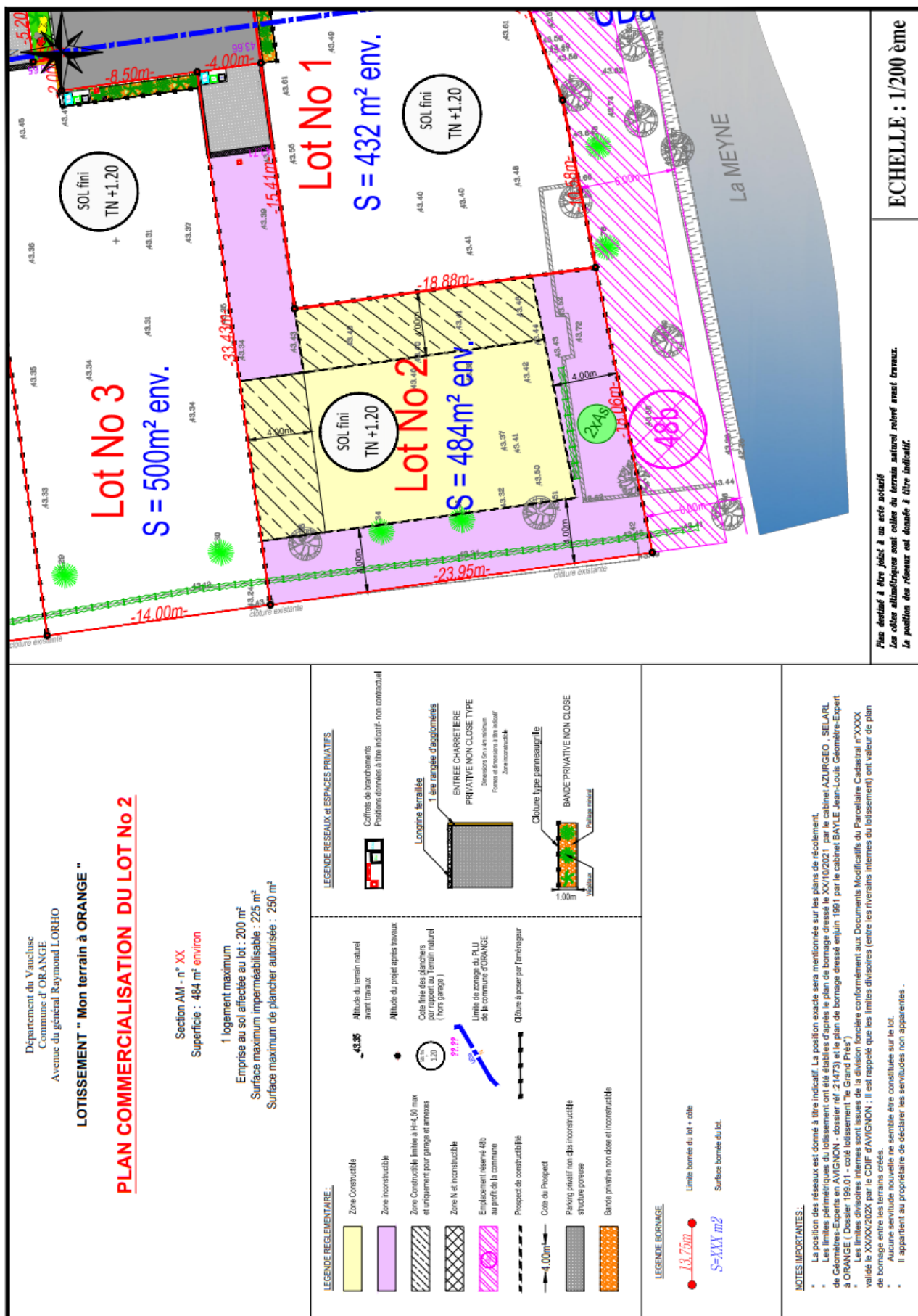
Dans le lotissement, seront aménagés un bassin de rétention, un local poubelle à l'entrée, un cheminement piéton, ainsi qu'une voirie en revêtement filtrant de type evergreen.



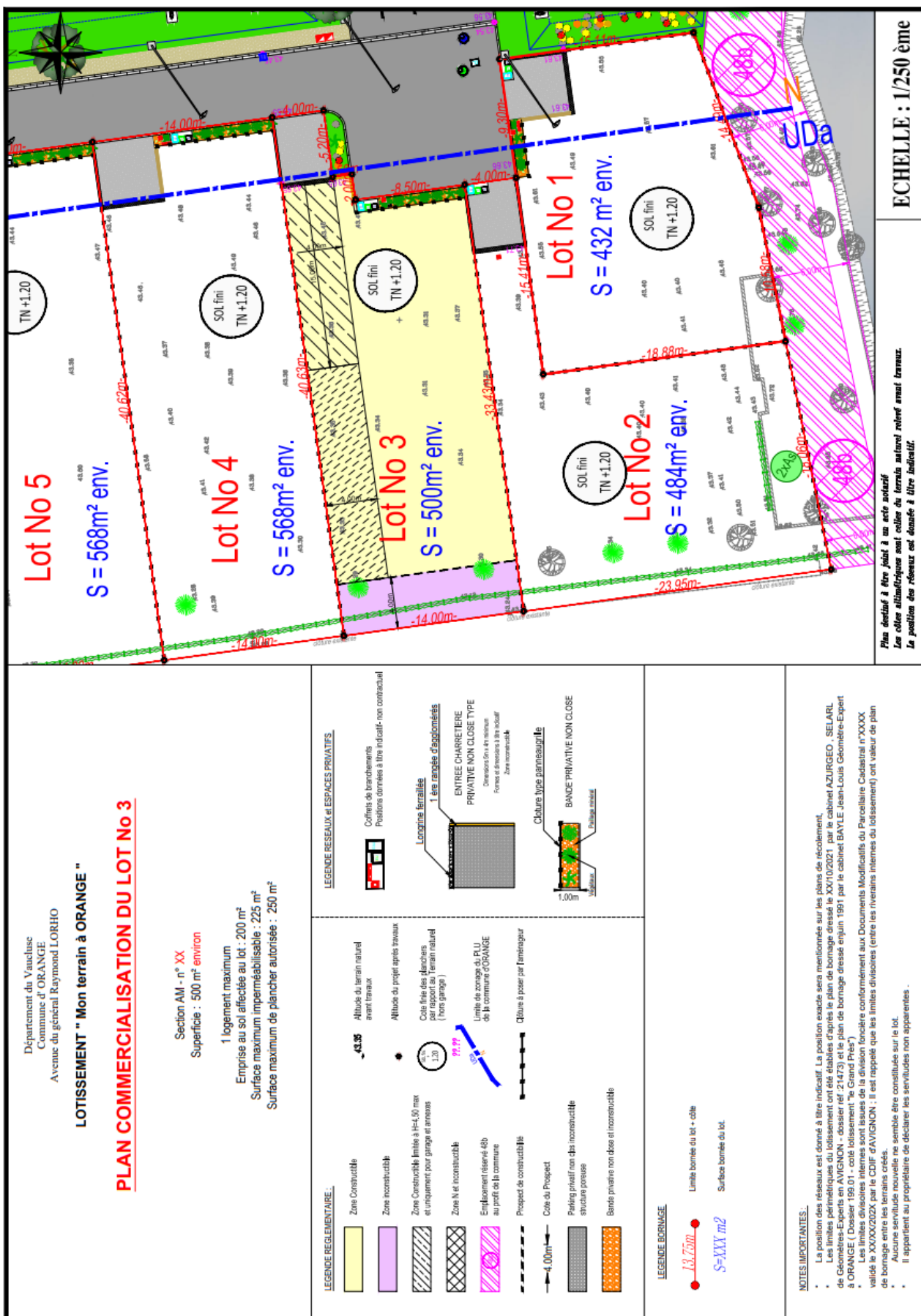
LOT N°1



LOT N°2



LOT N°3



LOT N°4

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

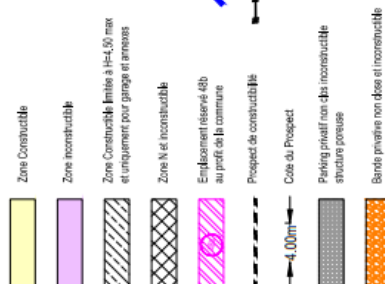
LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

PLAN DE COMMERCIALISATION DU LOT No 4

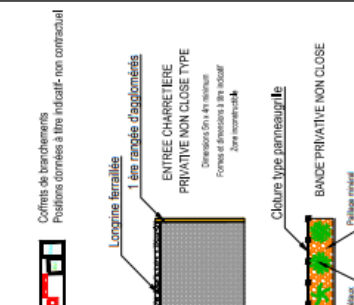
Section AM - n° XX
Superficie : 568 m² environ

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

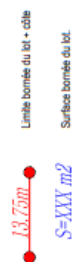
LEGENDE REGLEMENTAIRE :



LEGENDE RESEAUX et ESPACES PRIVATIFS :

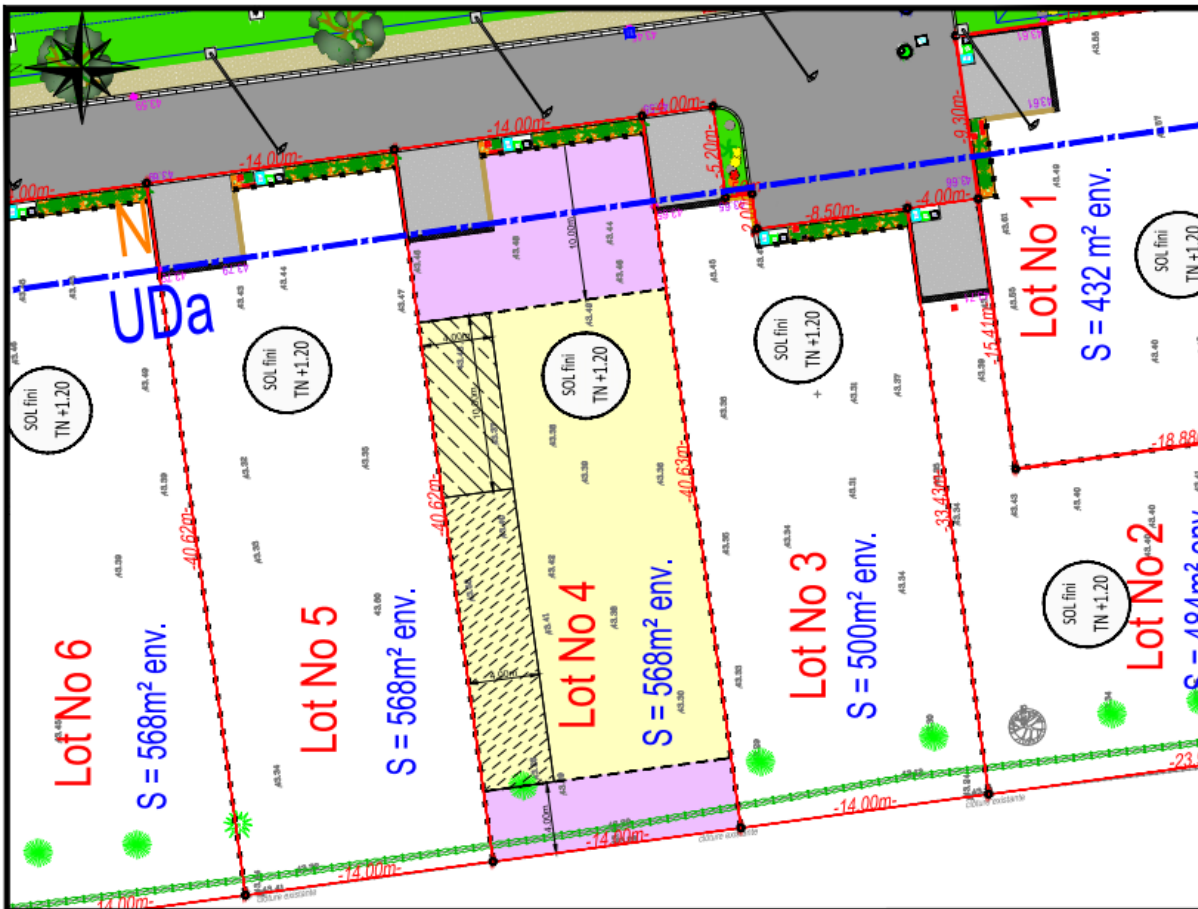


LEGENDE BORNAGE :



NOTES IMPORTANTES :

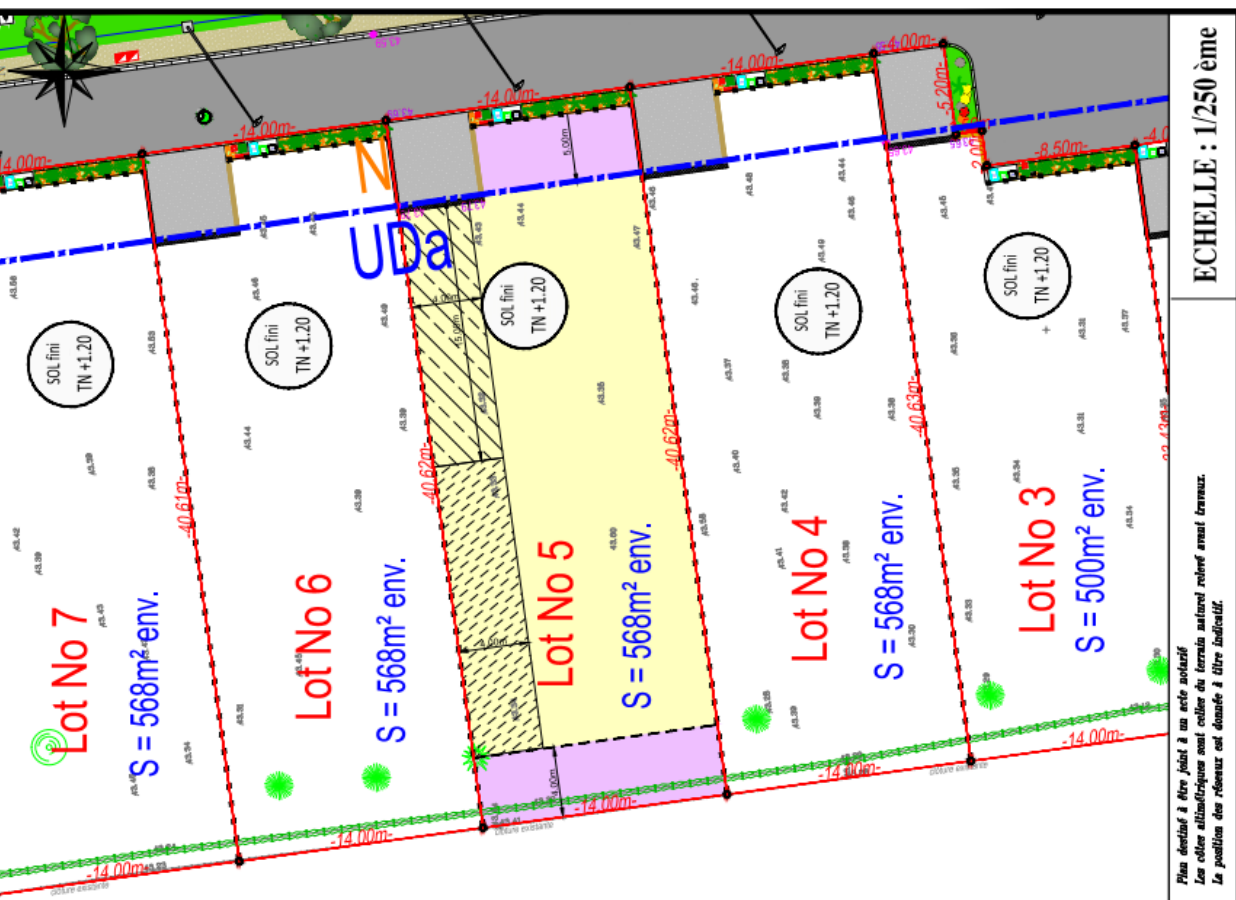
- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de récolement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 22/10/2021 par le cabinet AZURGEOD - SELARL de Géomètres-Experts en AVIGNON - dossier ref : 214731 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 éditoriales internes sont issues de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastre n°XXXX validé le 22/10/2022 par le CDIF d'AVIGNON ; il est précisé que les limites éditoriales (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 autres attributions aux côtés du terrain naturel relèvent avant travaux.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.

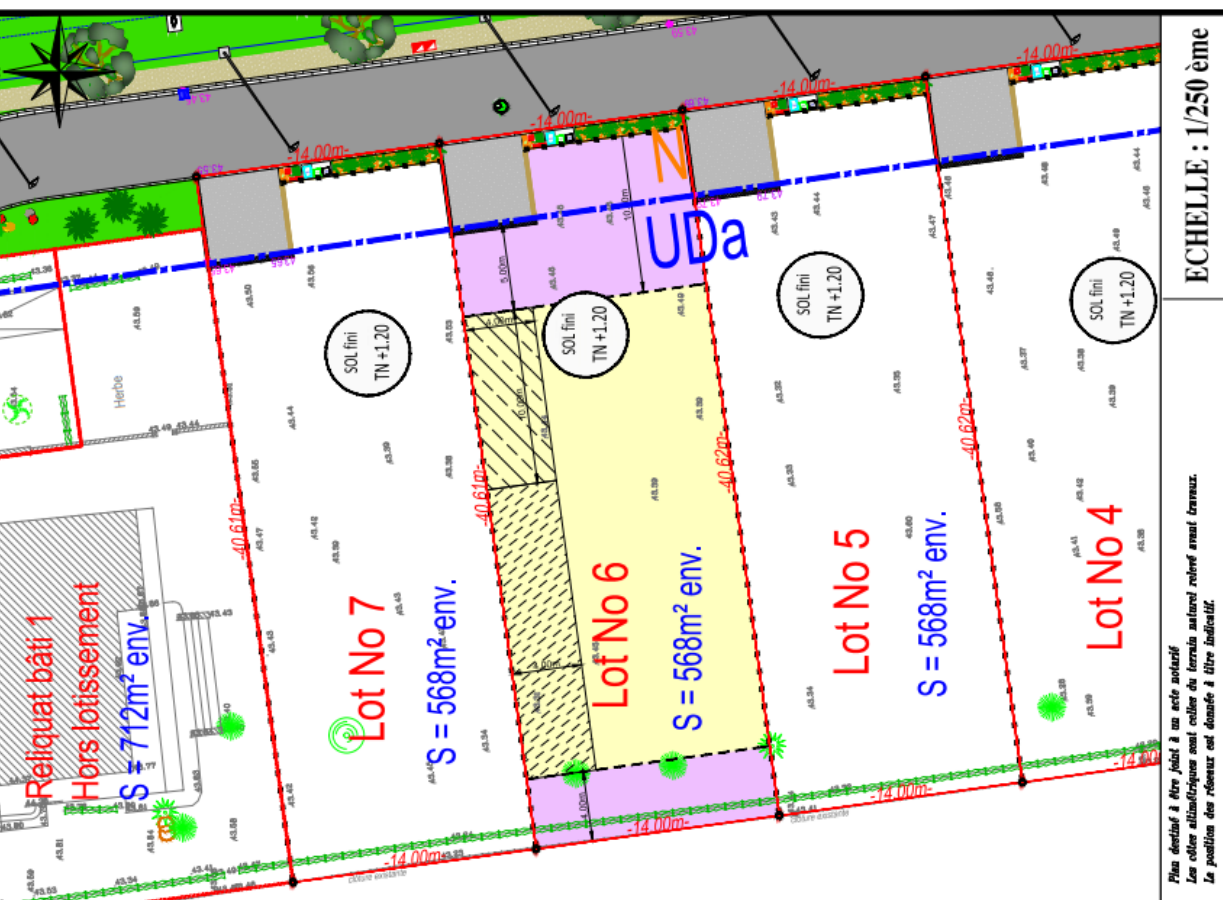
ECHELLE : 1/250 ème

LOT N°5



Département du Vaucluse Commune d'ORANGE Avenue du général Raymond LORHO LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE " PLAN COMMERCIALISATION DU LOT No 5 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 Coffrets de branchements Positions données à titre indicatif - non contractuel Longrine ferrallite ENTREE CHARRETIERE PRIVATIVE NON CLOSE TYPE Dimensions 5m x 4m minimum Formes et dimensions à titre indicatif Zone inconstructible Claque type pannesauville BANDE PRIVATIVE NON CLOSE Passe-pied minéral	
LEGENDE REGLEMENTAIRE Zone Constructible Zone Inconstructible Zone Constructible limitée à H=4,50 max et uniquement pour garage et annexes Zone N et Inconstructible Empiètement réservé 40% au profit de la commune Piquet de constructibilité Cote du Prospect Parking privé non clos et inconstructible structure perméable Bande privative non close et inconstructible	Altitude du terrain naturel avant travaux Altitude du projet après travaux Cote finale des danchers par rapport au terrain naturel (hors garage) Limite de zone de RU de la commune d'ORANGE Claque à poser par l'entrepreneur	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 perméables du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 20/10/2021 par le cabinet AZURGEO, SELARL de Géomètres-Experts, 199, rue de la République, 84000 Orange, sous le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Géomètre-Expert à ORANGE (D 159 01) - cote lotissement " Mon terrain à ORANGE ". - Les limites divisoires internes sont issues de la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastre n°XXXX, validé le 20/10/2021 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.

LOT N°6



ECHELLE : 1/250 ème

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.

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

LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "

PLAN COMMERCIALISATION DU LOT N°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 PRIVATIFS

Coffres de branchements
Positions connexes à titre indicatif - non contractuel

Longrine ferrallée
ENTREE CHARGE IERE
PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
Dimensions 5m x 4m minimum
Formes d'ouvertures à titre indicatif
Zone non constructible

Claque type panneau grillé
BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
Panneau isolant
1.00m

LEGENDE RESEAUX

Zone Constructible
Zone Inconstructible
Zone Constructible limitée à H=4.50 max
et uniquement pour garage et annexes
Zone N et Inconstructible
Emplacement réservé (ab
au profit de la commune
de la commune d'ORANGE
Qdème à poser par l'entrepreneur
Cote du Prospect
Paving privatif non clos inconstructible
structure poreuse
Bande privative non close et inconstructible

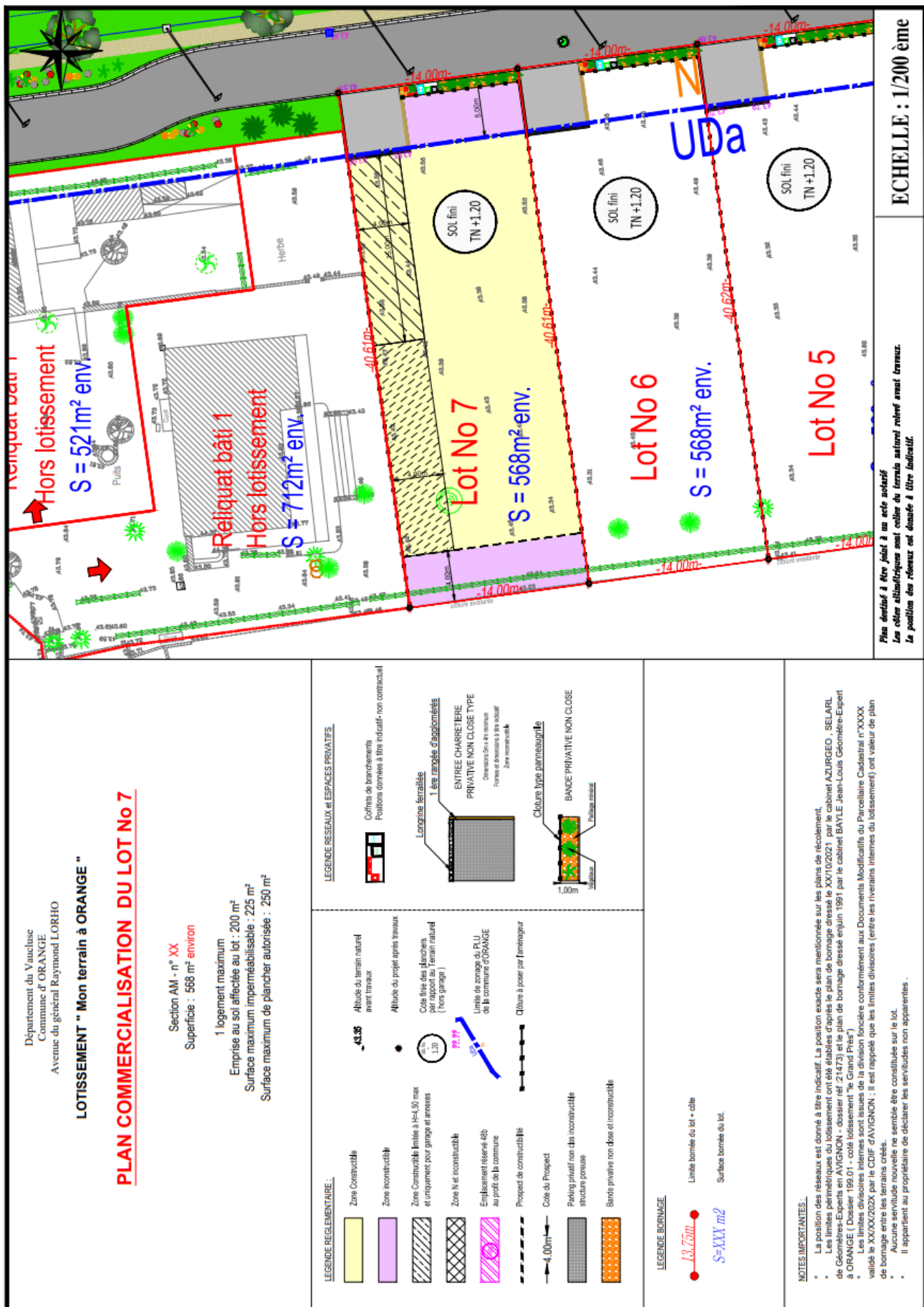
LEGENDE BORNAGE

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 22/10/2021 par le cabinet AZUR GEO, 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 Prie")
- Les limites divisoires internes sont issues de la division forcée conformément aux Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastre n°XXXX valide 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 les servitudes non apparentes.

LOT N°7



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

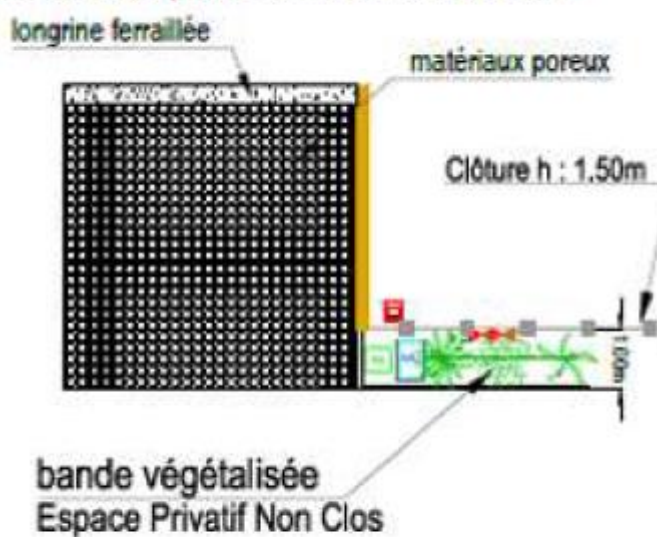
2 – STATIONNEMENT

- 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 frotté 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