



DOSSIER COMMERCIAL

LES MAISONS DU VERGER

16 TERRAINS A BATIR

A MONTFURON (04 110)

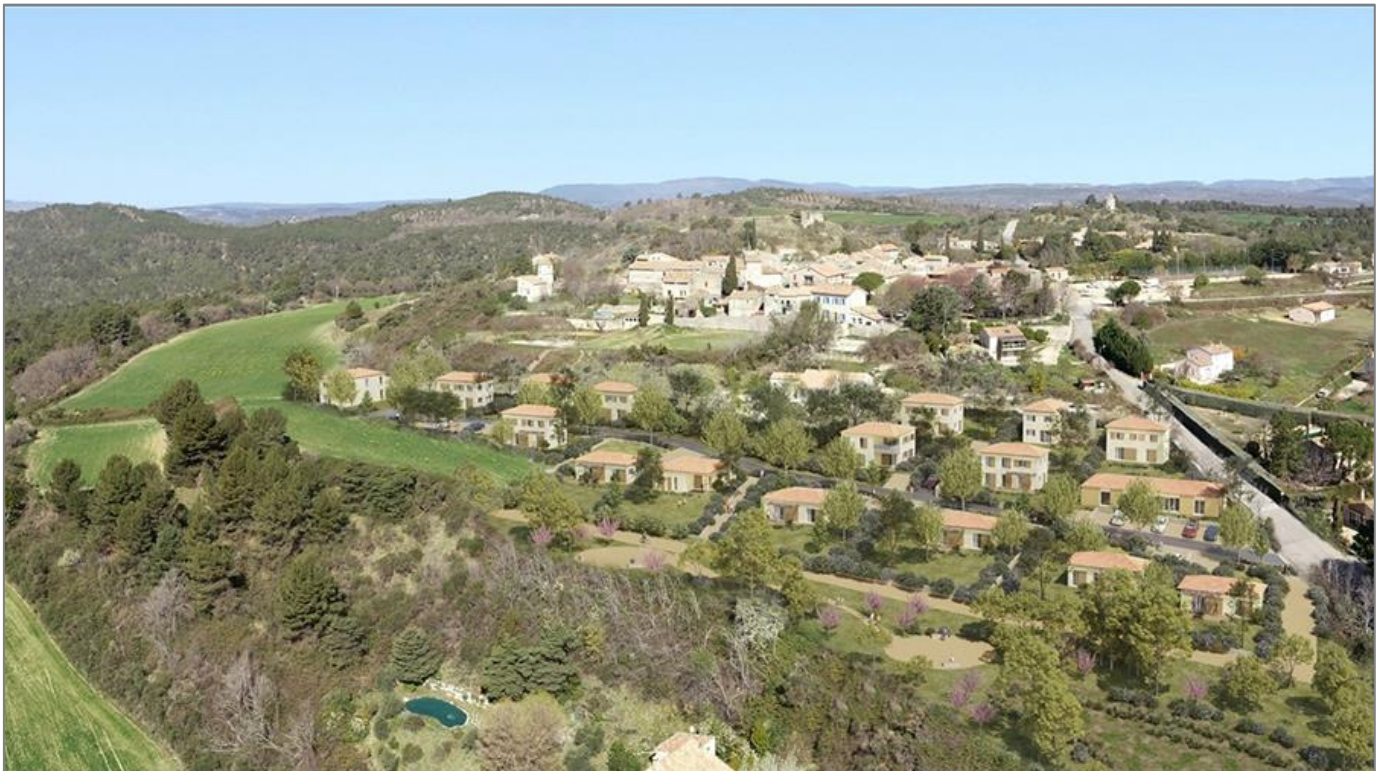
DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : **1^{er} SEMESTRE 2027**



SOMMAIRE

P. 3	Présentation de Montfuron
P. 4	Présentation des terrains
P. 5	Plan de situation
P. 6	Plan de masse du lotissement
P. 7	Photos et vidéo du lotissement
P. 8-23	Plans des terrains
P. 24-29	Cahier des charges
P. 30	Grille de prix

Projet d'aménagement :



PRESENTATION DE MONTFURON



Montfuron ; village pittoresque du Luberon

Montfuron, un charmant village de 220 habitants perché dans le Lubéron offre une atmosphère authentique et pittoresque.

Niché au sommet d'une colline, il offre des vues époustouflantes sur la campagne environnante. Ses ruelles étroites, ses maisons en pierre, son église médiévale et le castellas ajoutent au charme intemporel de cet endroit. Les visiteurs peuvent flâner dans le village, découvrir ses artisans locaux, visiter le moulin à vent, déguster des spécialités provençales dans ses restaurants et explorer les sentiers de randonnée environnants pour une véritable immersion dans la beauté naturelle de la région.

À seulement 12 km de Manosque, soit 15 minutes en voiture via la départementale D907, Mon Terrain par AXÉDIA à Montfuron est également accessible par les autoroutes A7 et A51. Vous pourrez rejoindre Marseille en seulement 1h30, Aix-en-Provence en moins d'une heure.

Montfuron bénéficie de l'attractivité de sa voisine Manosque. Pour les plus petits, une école est prête à les accueillir. L'accessibilité aux transports en commun est assurée, une ligne de transports scolaires vers les collèges et lycées de Manosque gérera les déplacements des plus grands.



PRESENTATION DES TERRAINS

Vivre et construire en Provence

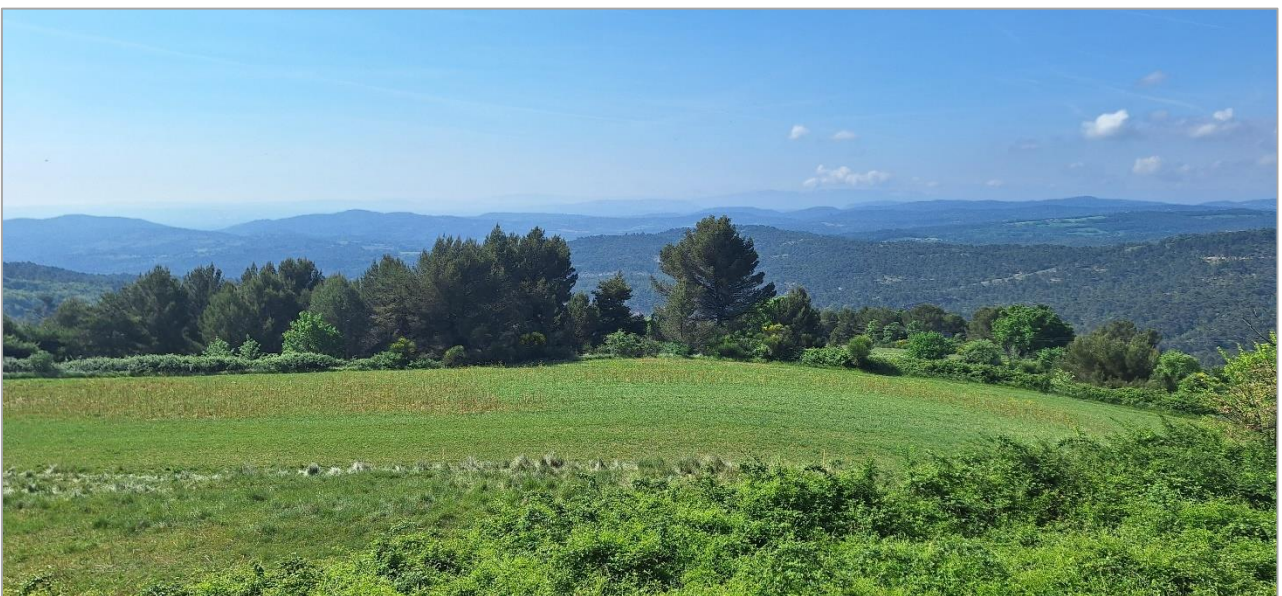
Idéalement situés dans un environnement calme avec une vue panoramique sur le Luberon, nos terrains n'attendent que vous.

16 terrains viabilisés, piscinables et libres constructeurs

En achetant un terrain avec AXÉDIA, vous choisissez :

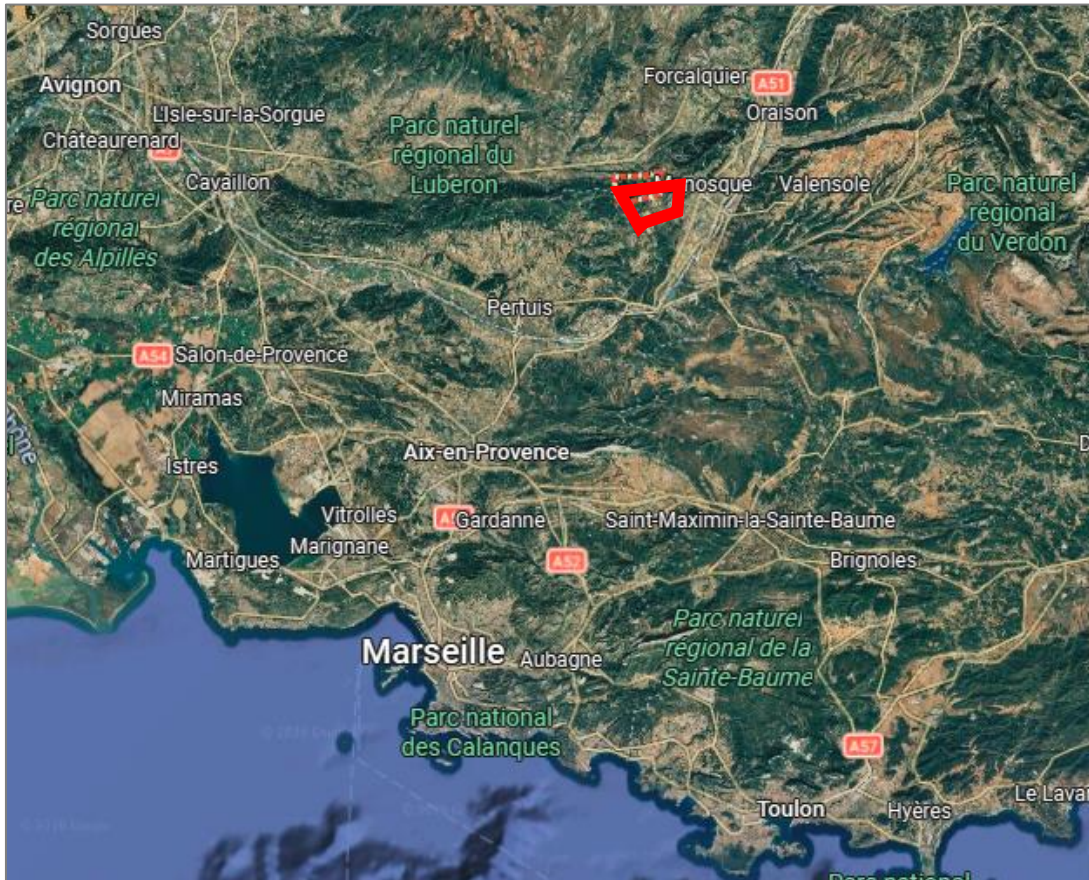
- La sécurité et une plus grande tranquillité d'esprit,
- Un aménagement de qualité avec les espaces communs, l'éclairage ou encore les aires de stationnement réalisés dans les meilleures conditions et réfléchit pour votre confort,
- Des terrains raccordés aux réseaux (voirie, eau, électricité, téléphone) ; 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.

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 : Avenue Saint Elzéar – 04 110 MONTFURON



Mon Terrain



PHOTOS ET VIDEO DU LOTISSEMENT

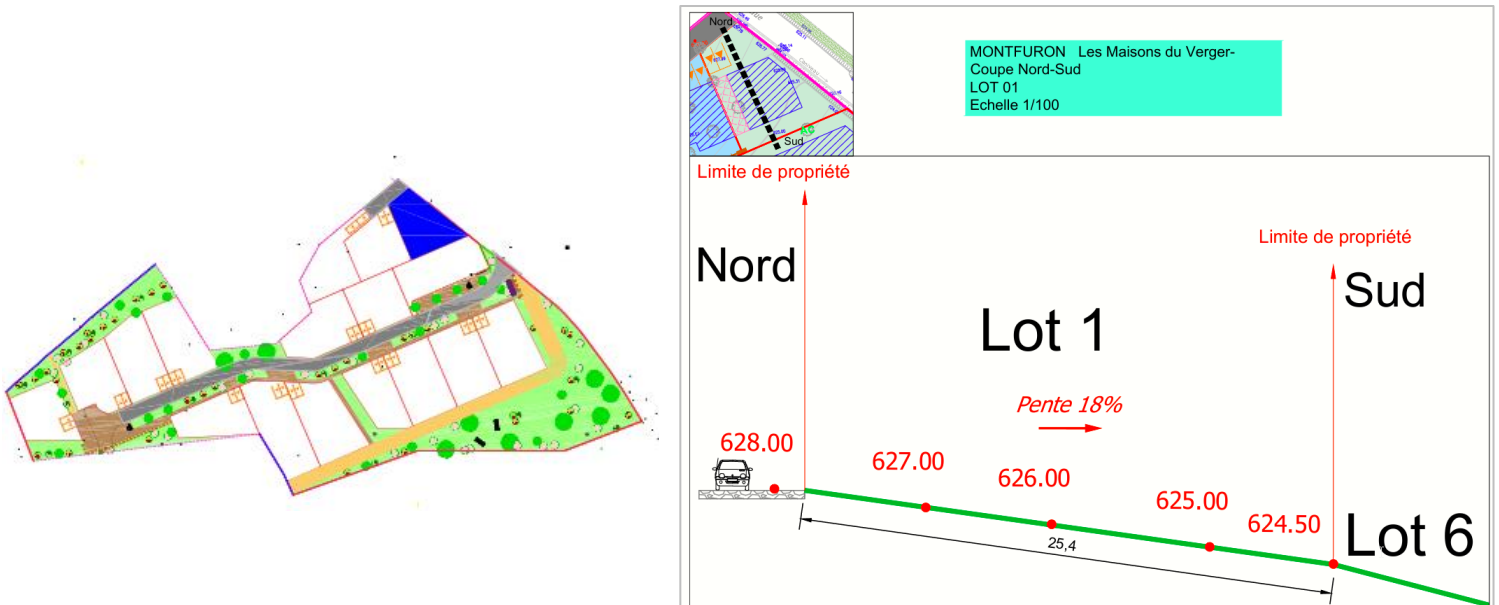
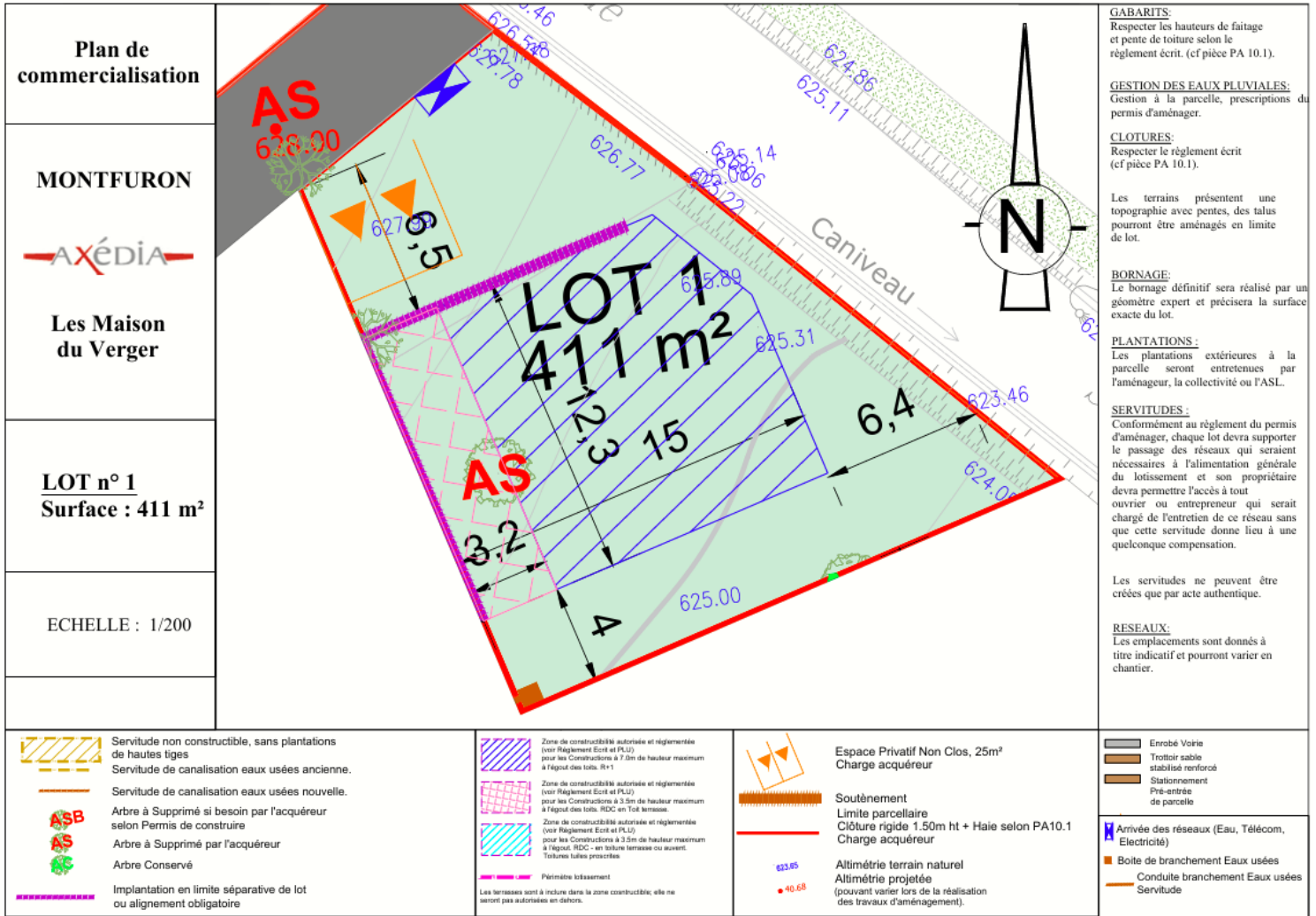


QR-CODE POUR VISUALISER L'ENVIRONNEMENT DU LOTISSEMENT :

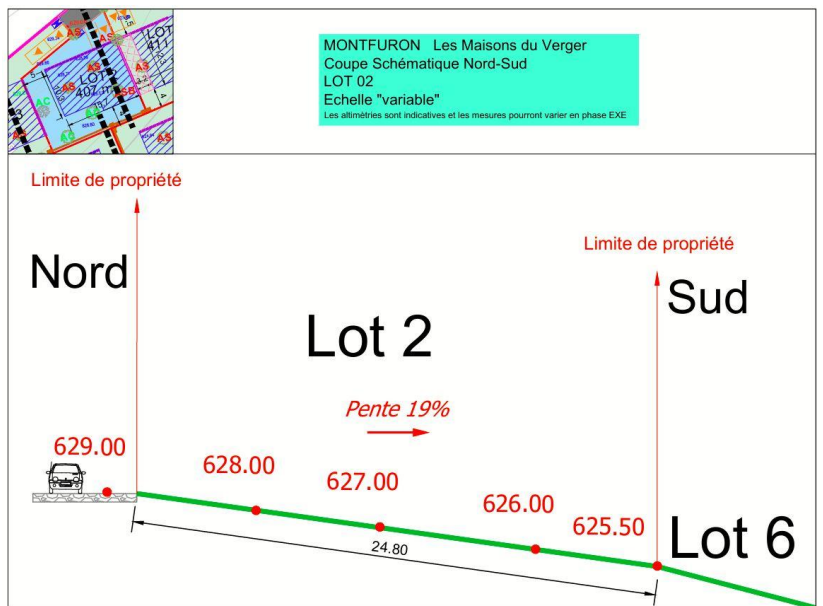
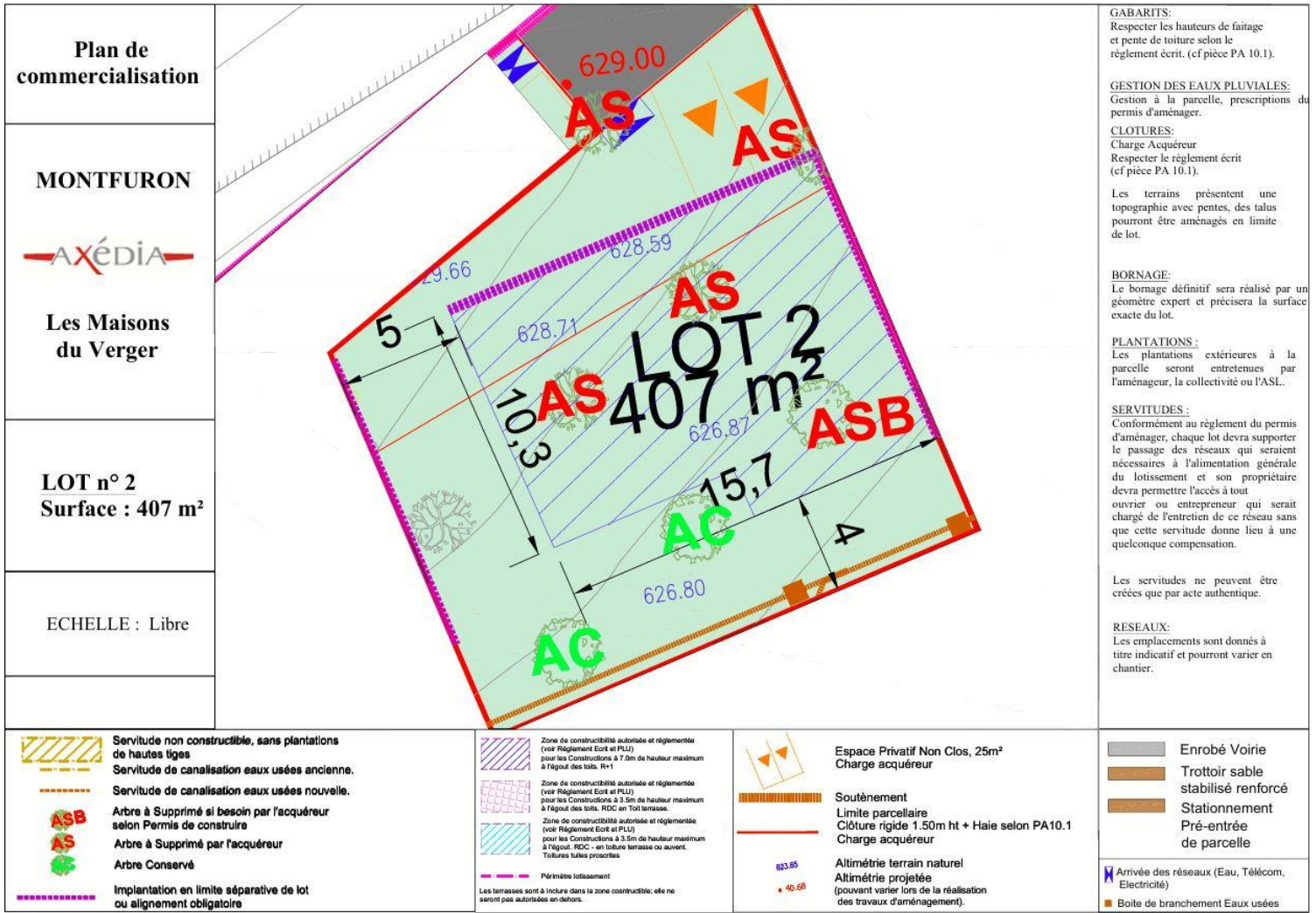


PLANS DES TERRAINS

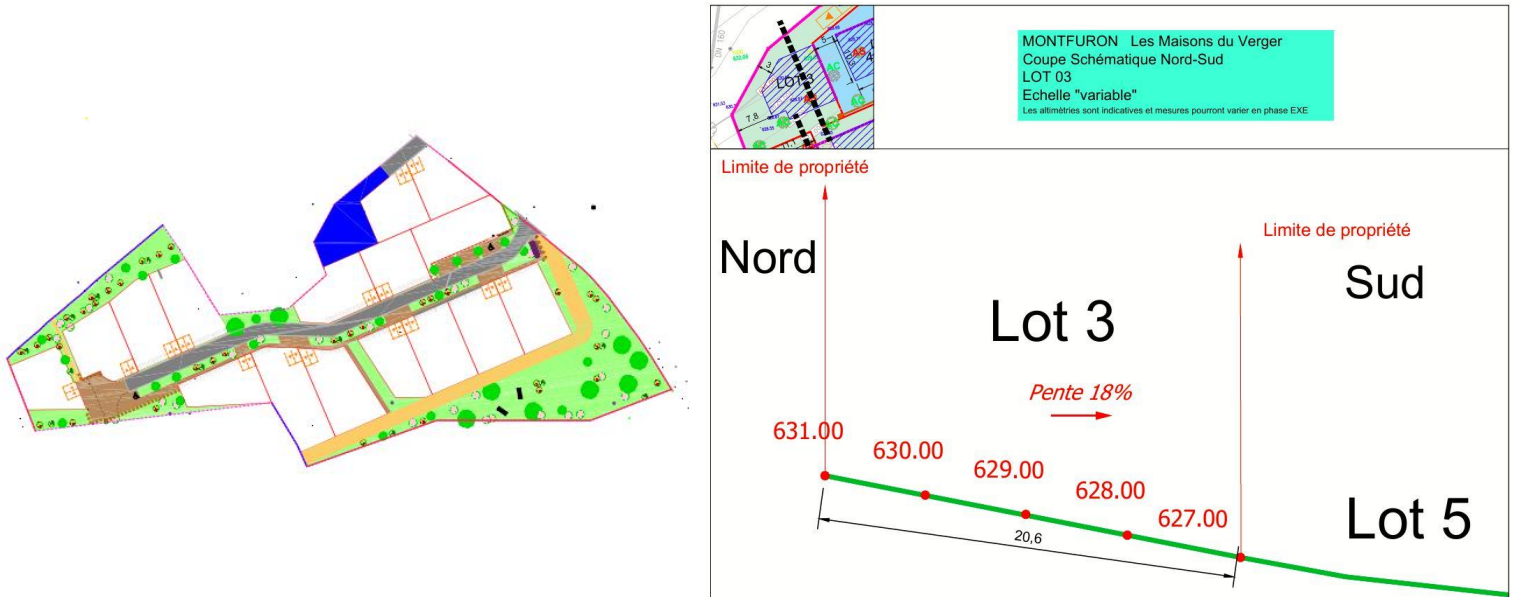
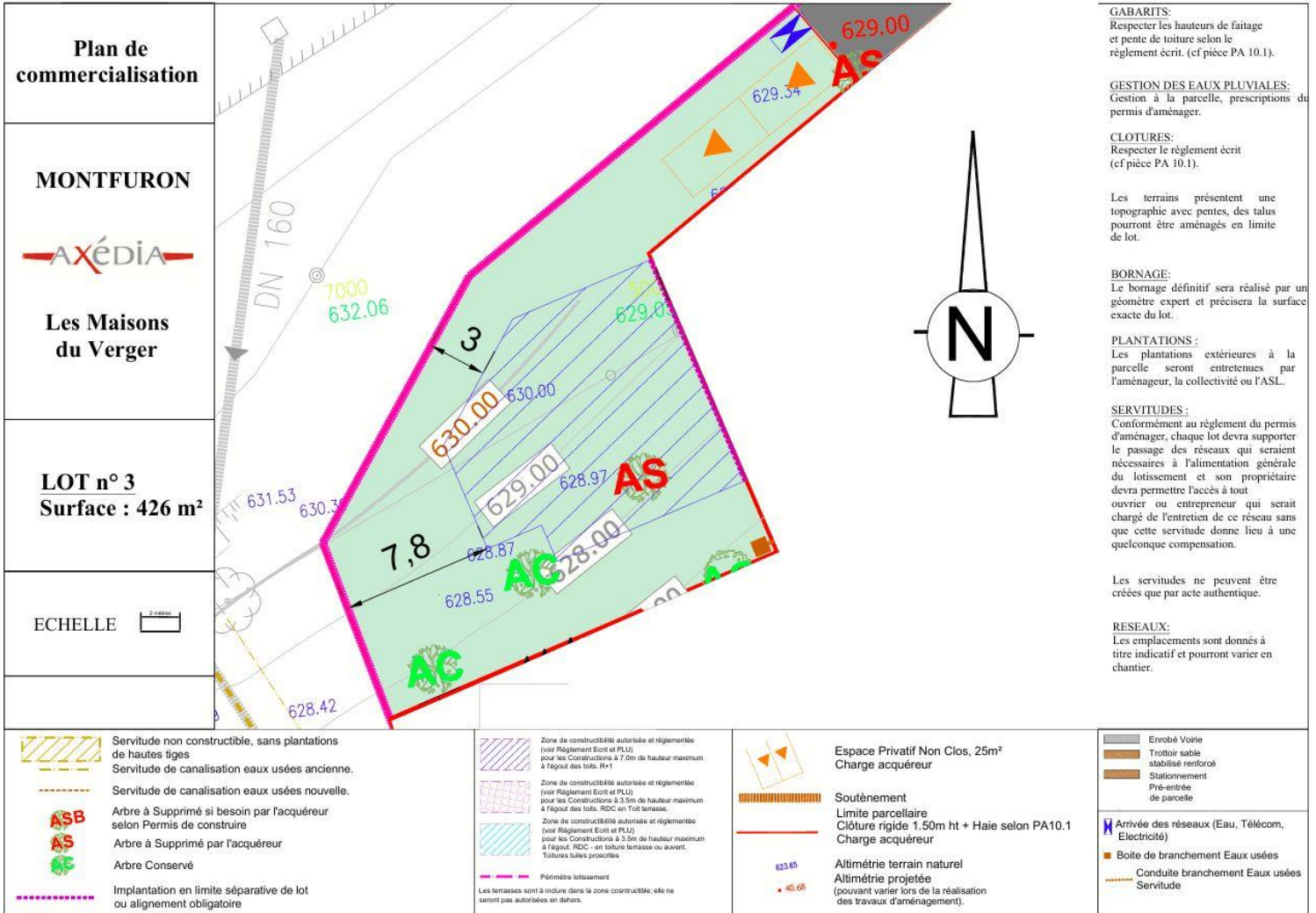
LOT N°1



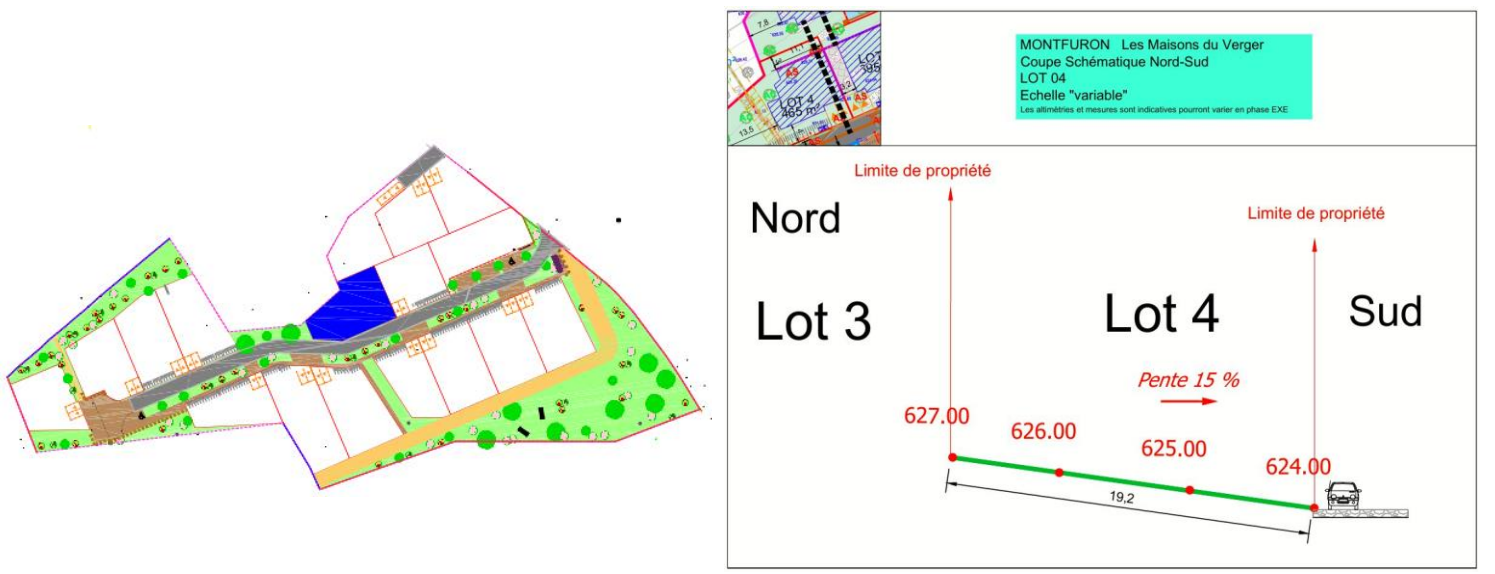
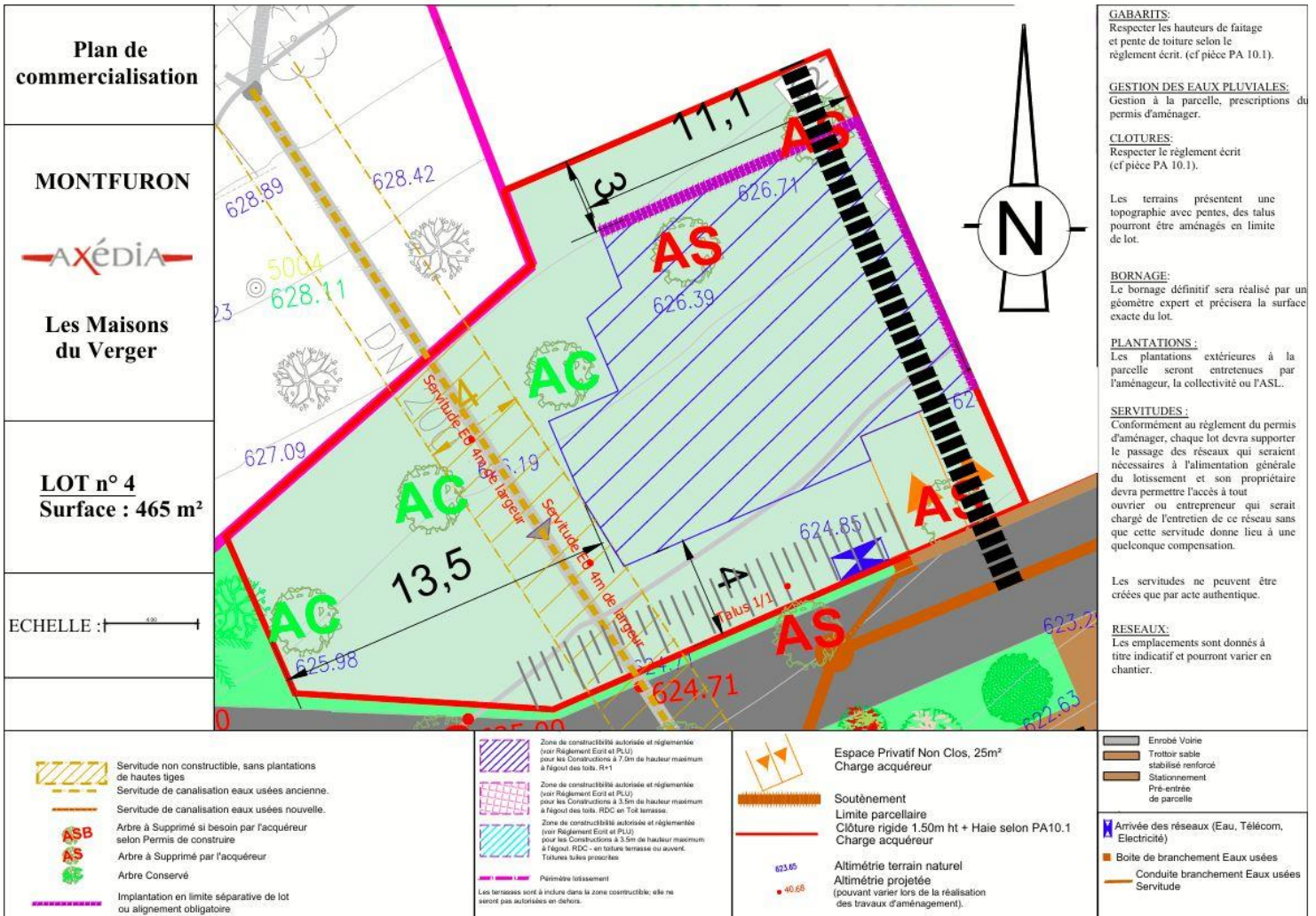
LOT N°2



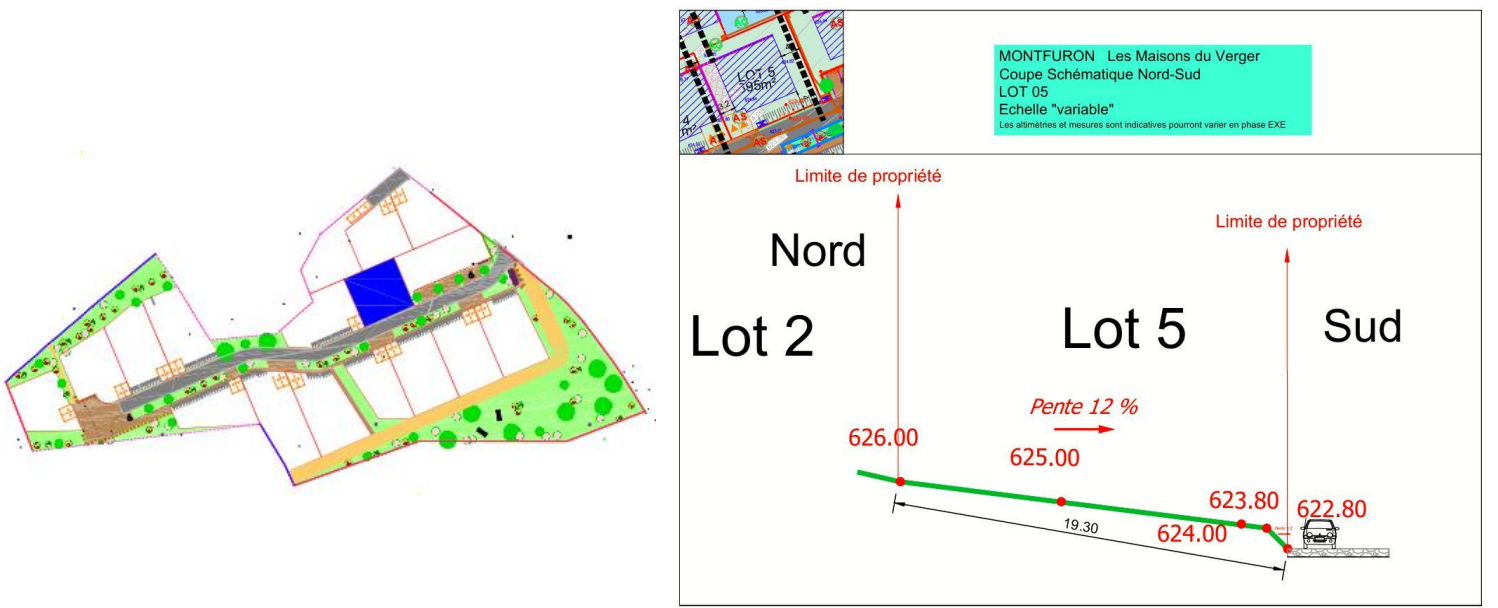
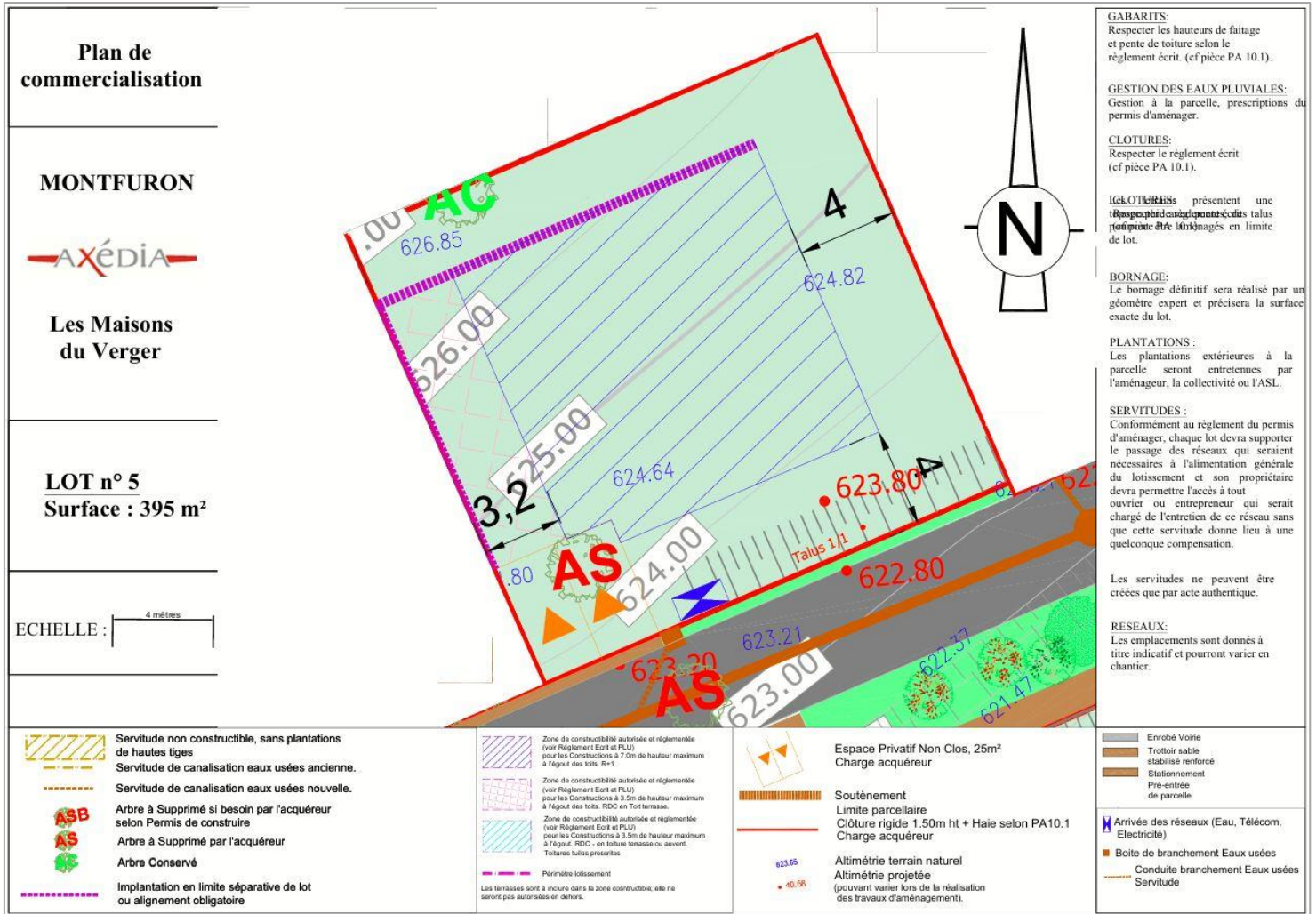
LOT N°3



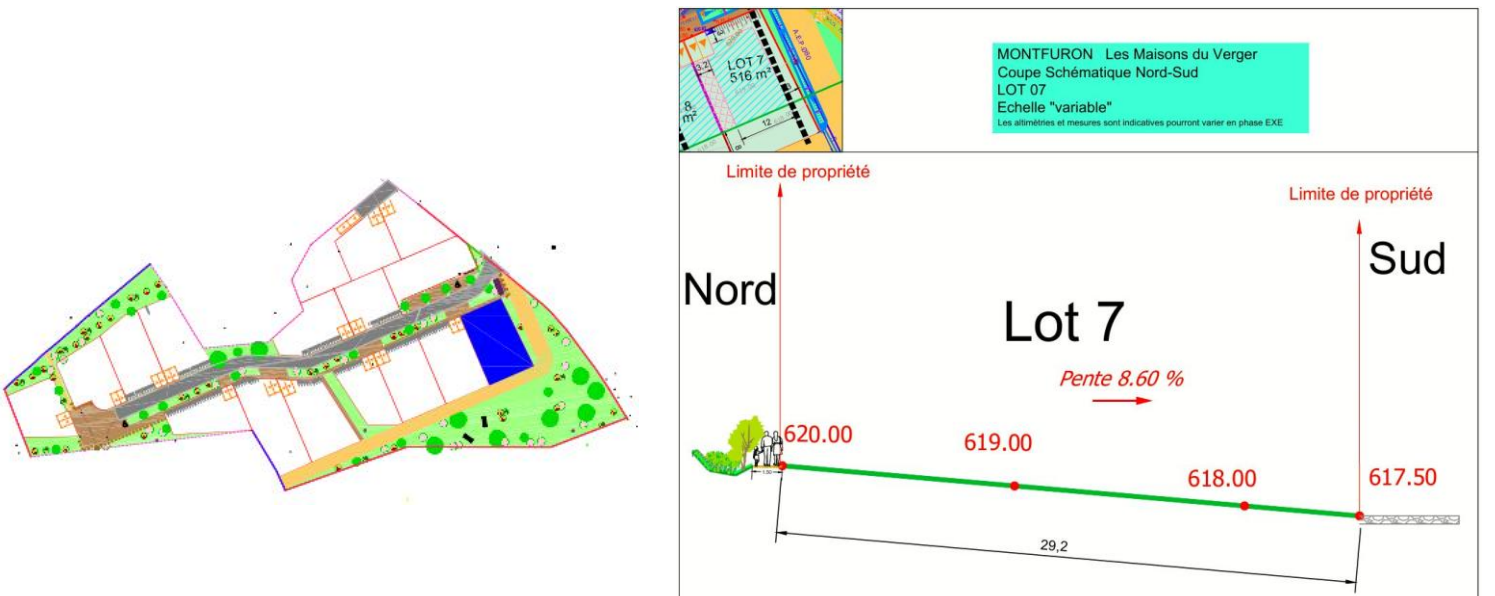
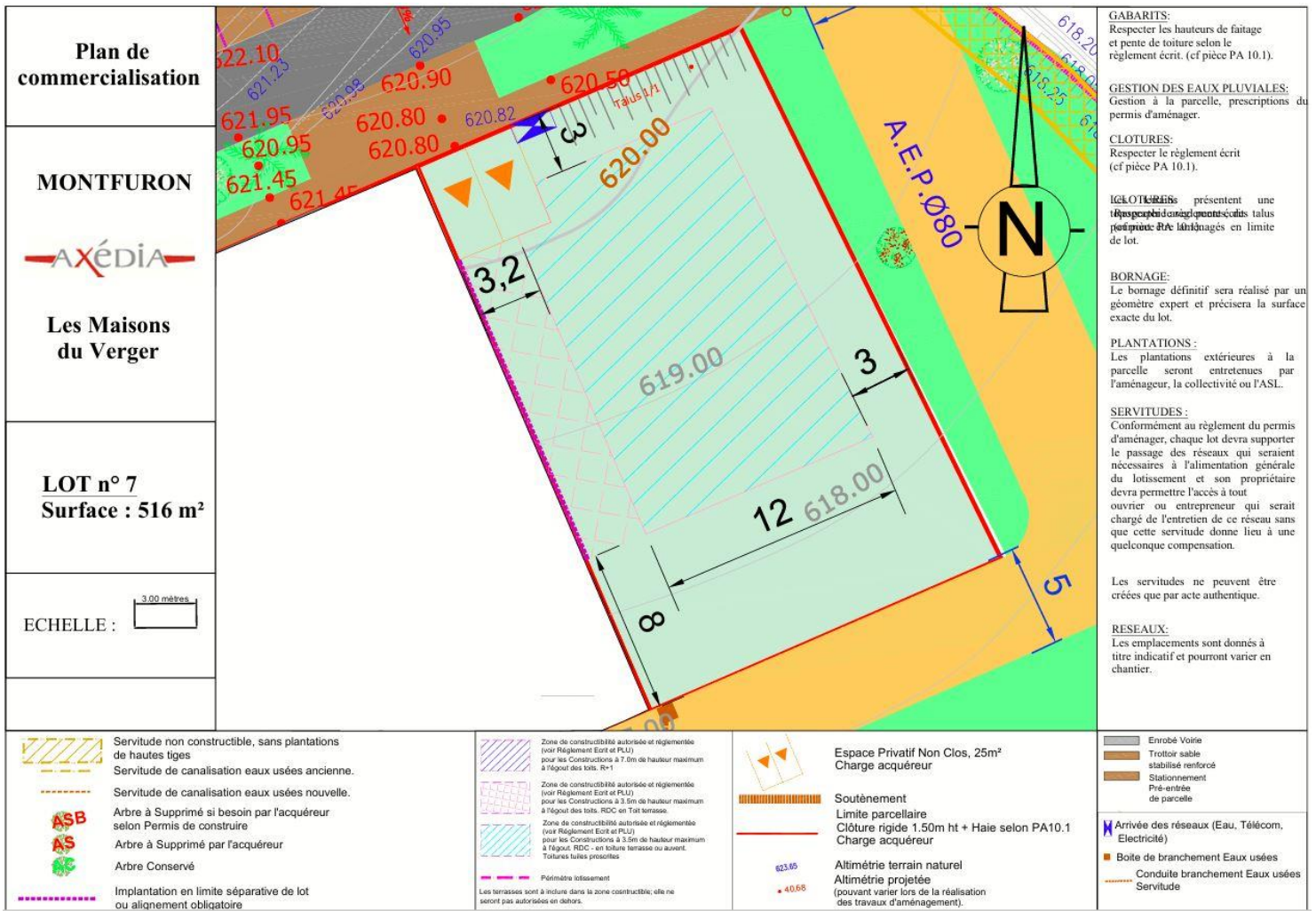
LOT N°4



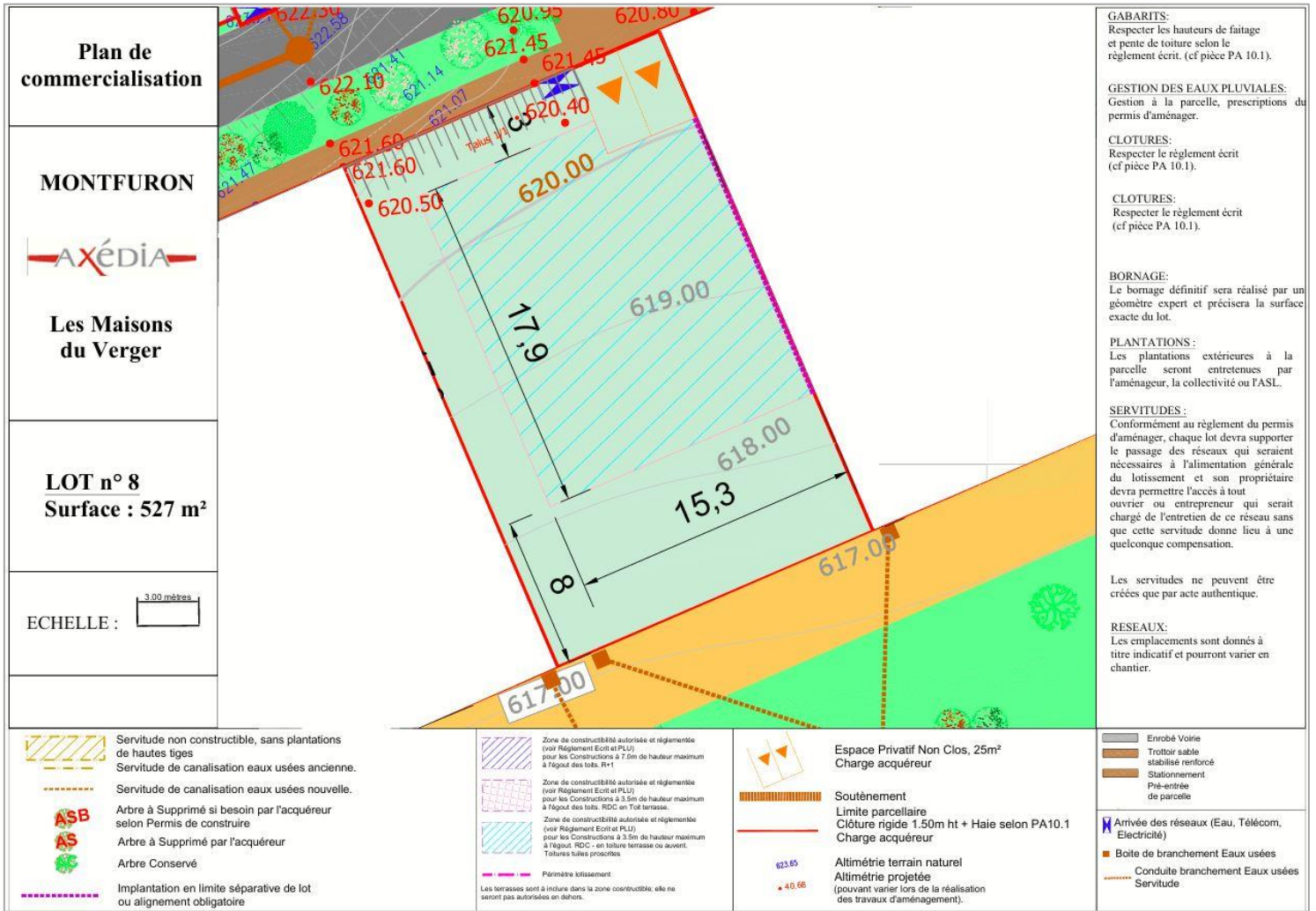
LOT N°5



LOT N°7



LOT N°8



Plan de commercialisation

MONTFURON

AXÉDIA

Les Maisons du Verger

LOT n° 8
Surface : 527 m²

ECHELLE : 3.00 mètres

GABARITS:
Respecter les hauteurs de faîtage et pente de toiture selon le règlement écrit. (cf pièce PA 10.1).

GESTION DES EAUX PLUVIALES:
Gestion à la parcelle, prescriptions du permis d'aménager.

CLOTURES:
Respecter le règlement écrit (cf pièce PA 10.1).

CLOTURES:
Respecter le règlement écrit (cf pièce PA 10.1).

BORNAGE:
Le bornage définitif sera réalisé par un géomètre expert et précisera la surface exacte du lot.

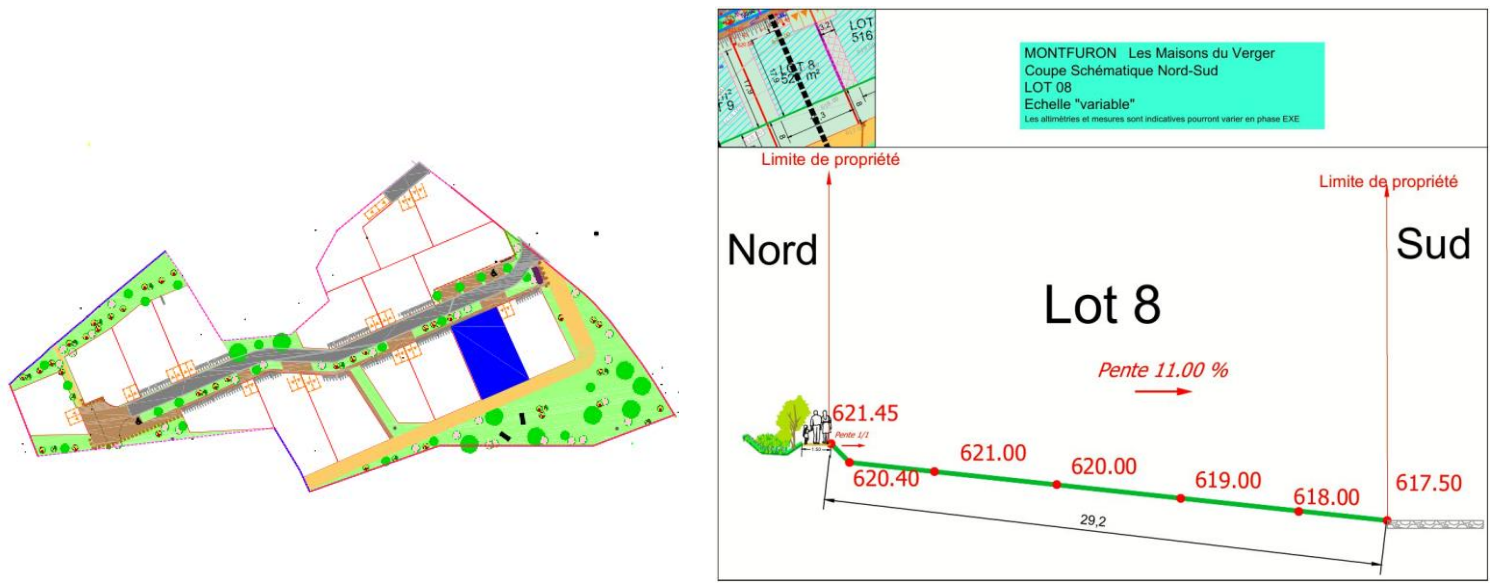
PLANTATIONS:
Les plantations extérieures à la parcelle seront entretenues par l'aménageur, la collectivité ou l'ASL.

SERVITUDES :
Conformément au règlement du permis d'aménager, chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

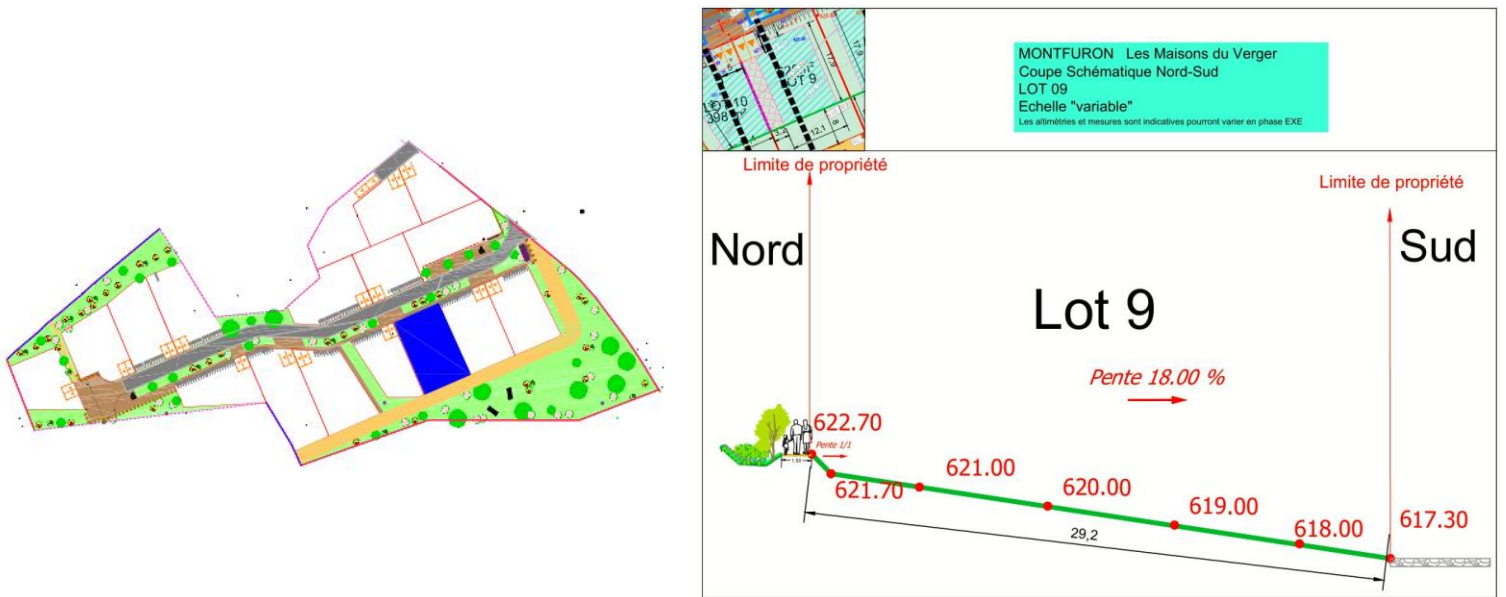
Les servitudes ne peuvent être créées que par acte authentique.

RESEAUX:
Les emplacements sont donnés à titre indicatif et pourront varier en chantier.

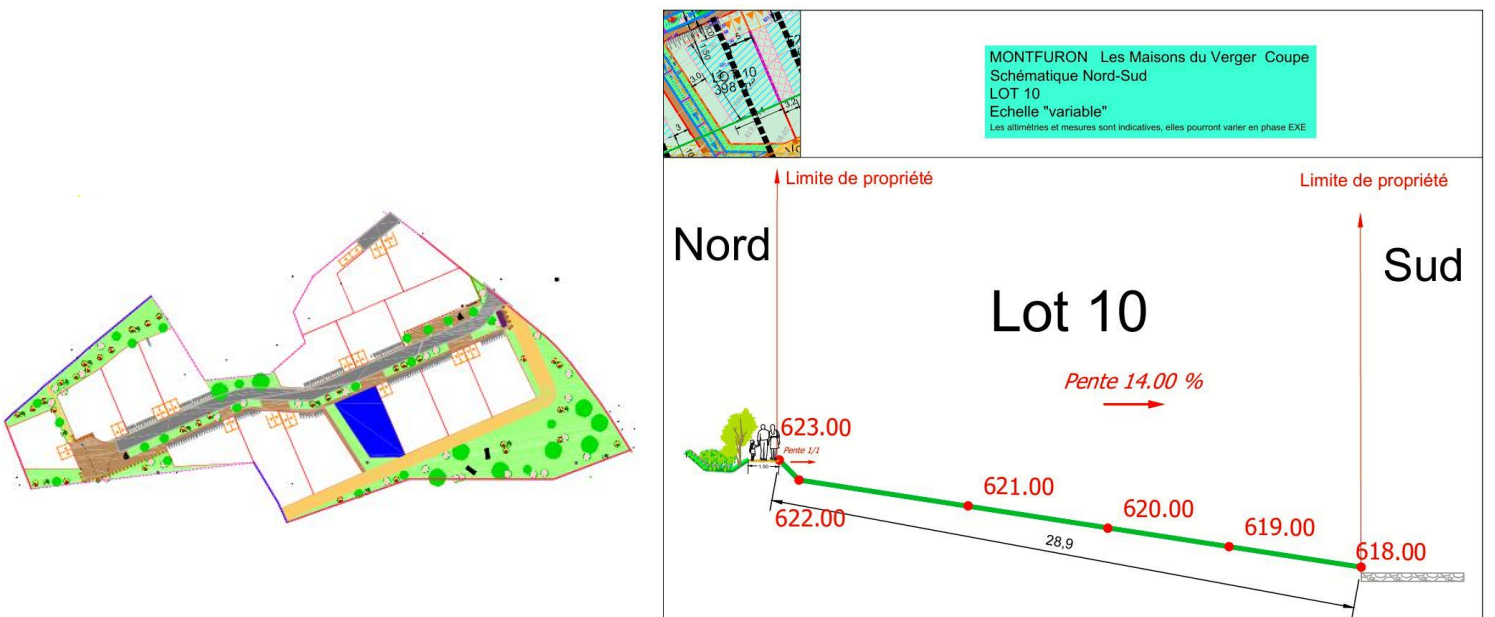
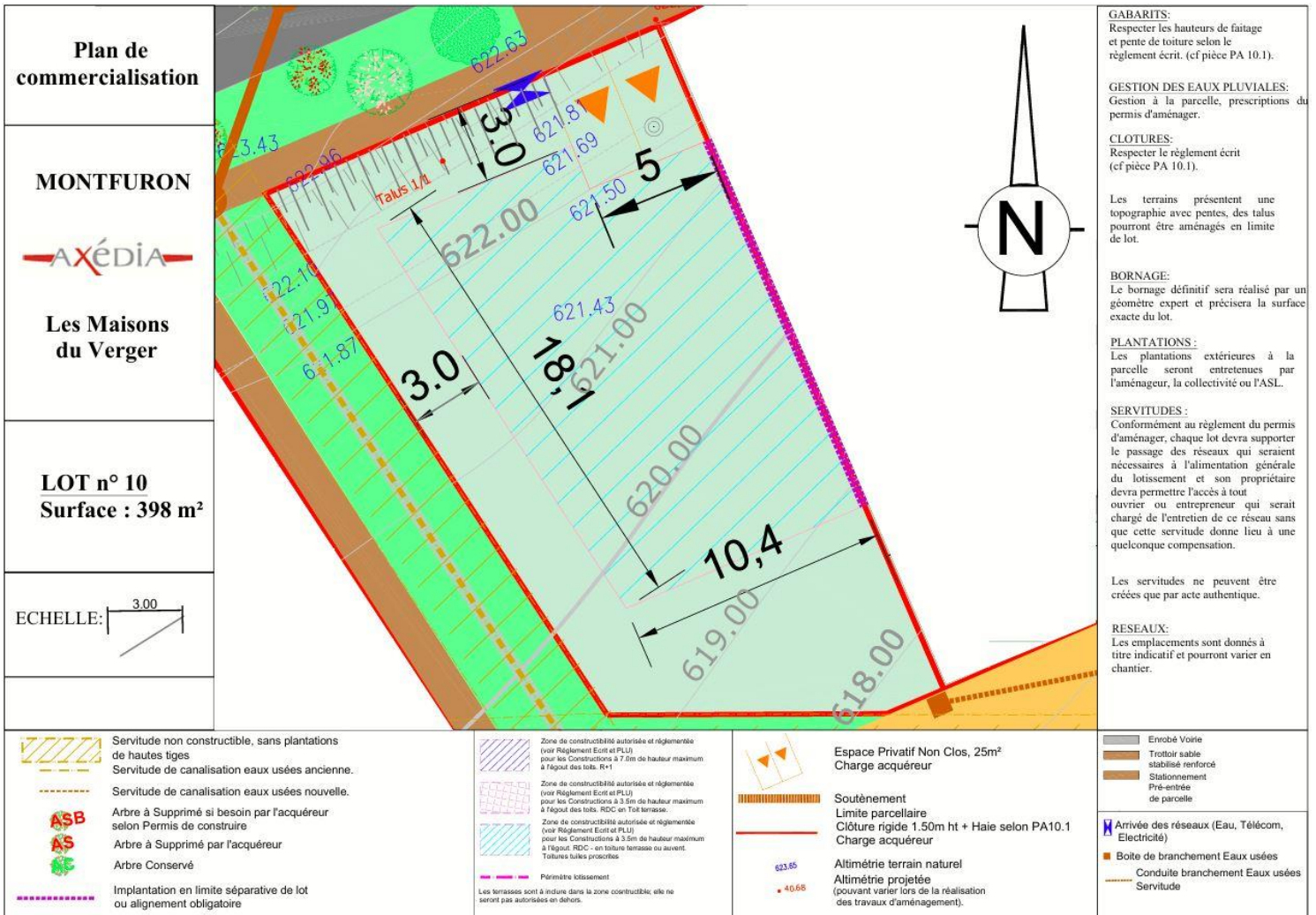
<p> Servitude non constructible, sans plantations de hautes tiges Servitude de canalisation eaux usées ancienne.</p> <p> Servitude de canalisation eaux usées nouvelle.</p> <p> Arbre à Supprimé si besoin par l'acquéreur selon Permis de construire</p> <p> Arbre à Supprimé par l'acquéreur</p> <p> Arbre Conservé</p> <p> Implantation en limite séparative de lot ou alignement obligatoire</p>	<p> Zone de constructibilité autorisée et règlementée (voir Règlement Ecrit et PLU) pour les Constructions à 7.5m de hauteur maximum à l'égout des toits. R+1</p> <p> Zone de constructibilité autorisée et règlementée (voir Règlement Ecrit et PLU) pour les Constructions à 3.5m de hauteur maximum à l'égout des toits. RDC en Toit terrasse.</p> <p> Zone de constructibilité autorisée et règlementée (voir Règlement Ecrit et PLU) pour les Constructions à 3.5m de hauteur maximum à l'égout. RDC - en toiture terrasse ou ouvert. Tolérés toutes prosocites</p> <p> Périmètre lotissement. Les terrasses sont à inclure dans la zone constructible, elle ne seront pas autorisées en dehors.</p>	<p> Espace Privatif Non Clos, 25m² Charge acquéreur</p> <p> Soutènement Limite parcellaire Clôture rigide 1.50m ht + Haie selon PA10.1 Charge acquéreur</p> <p> Altimétrie terrain naturel Altimétrie projetée (pouvant varier lors de la réalisation des travaux d'aménagement).</p>	<p> Enrobé Voirie</p> <p> Trottoir sable stabilisé renforcé</p> <p> Stationnement Pré-entrée de parcelle</p> <p> Arrivée des réseaux (Eau, Télécom, Electricité)</p> <p> Boîte de branchement Eaux usées</p> <p> Conduite branchement Eaux usées</p> <p> Servitude</p>
--	---	--	--



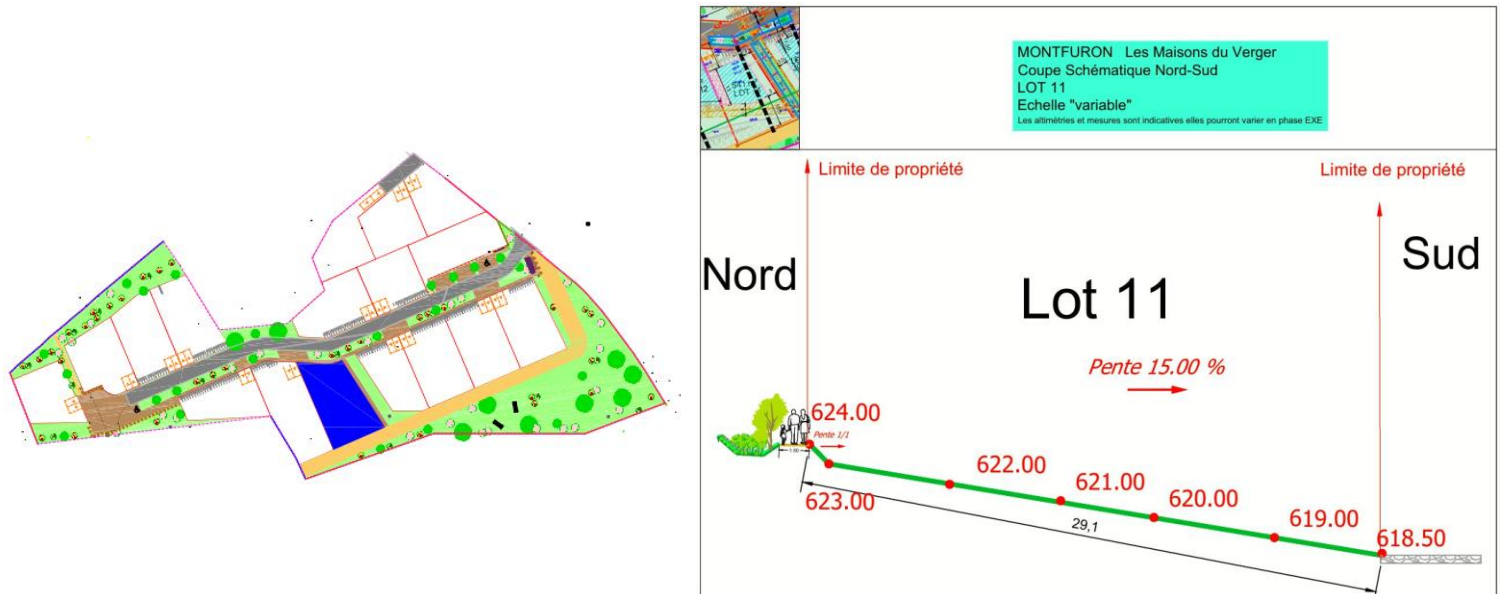
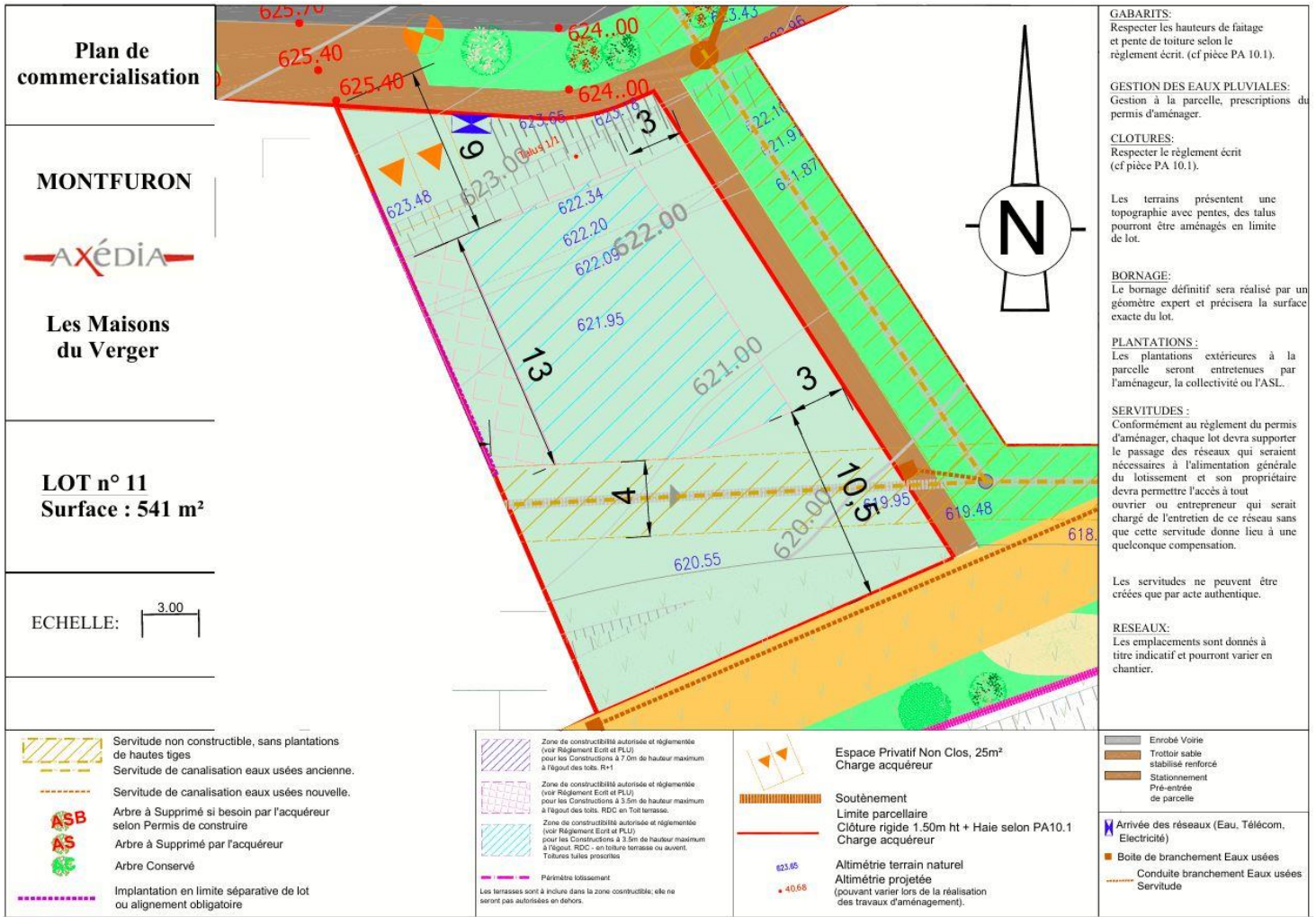
LOT N°9



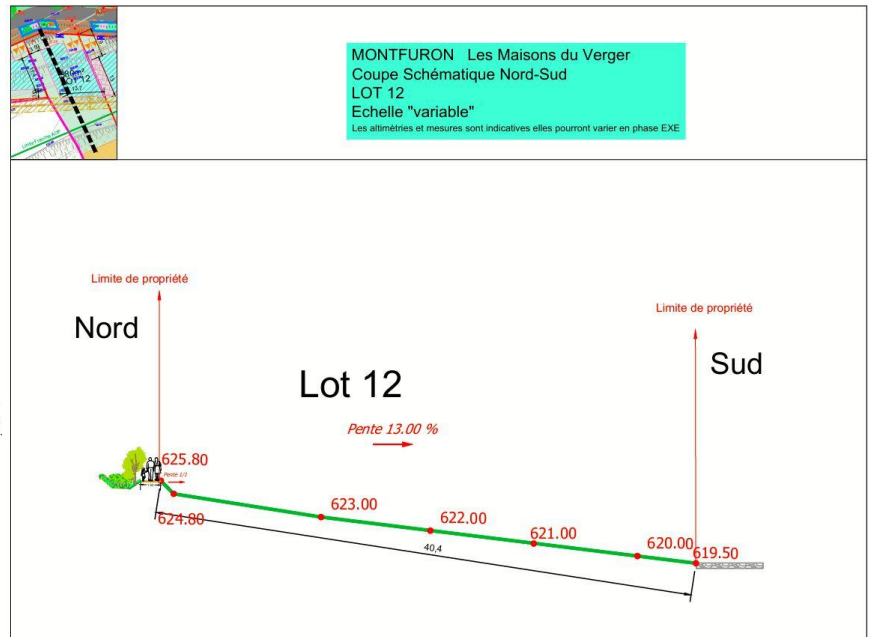
LOT N°10



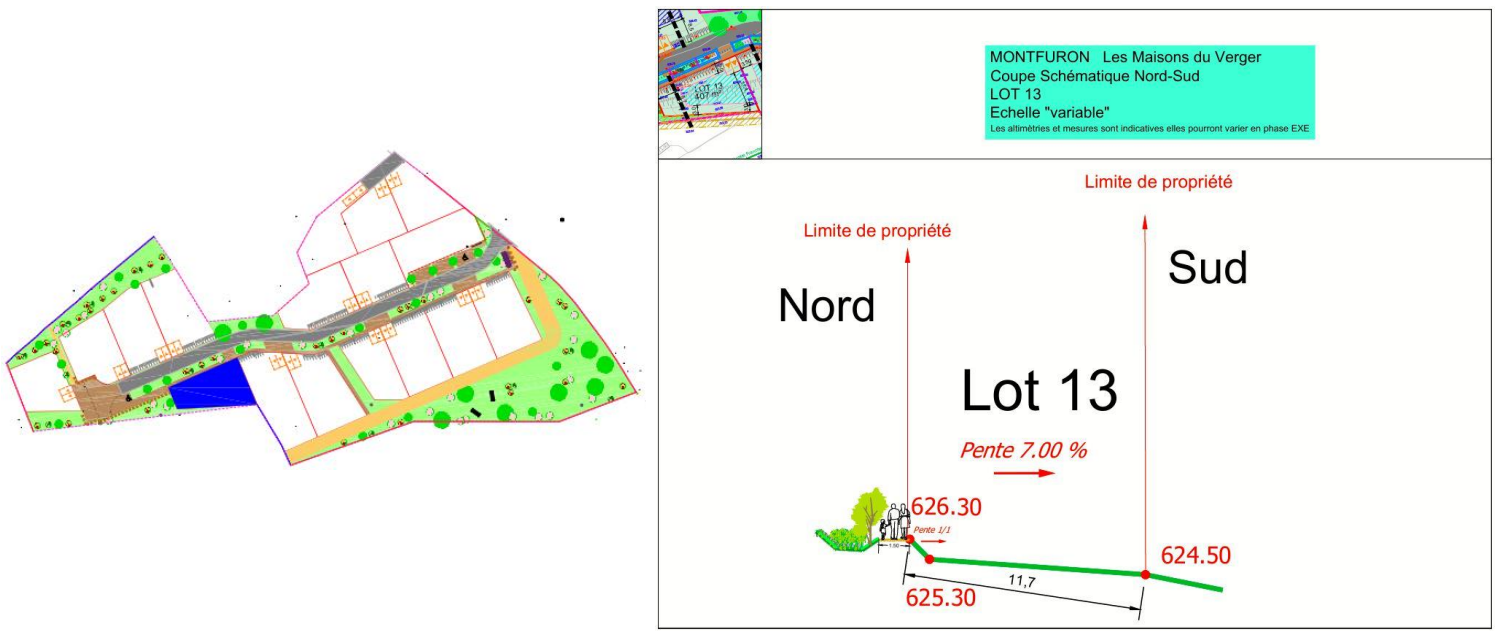
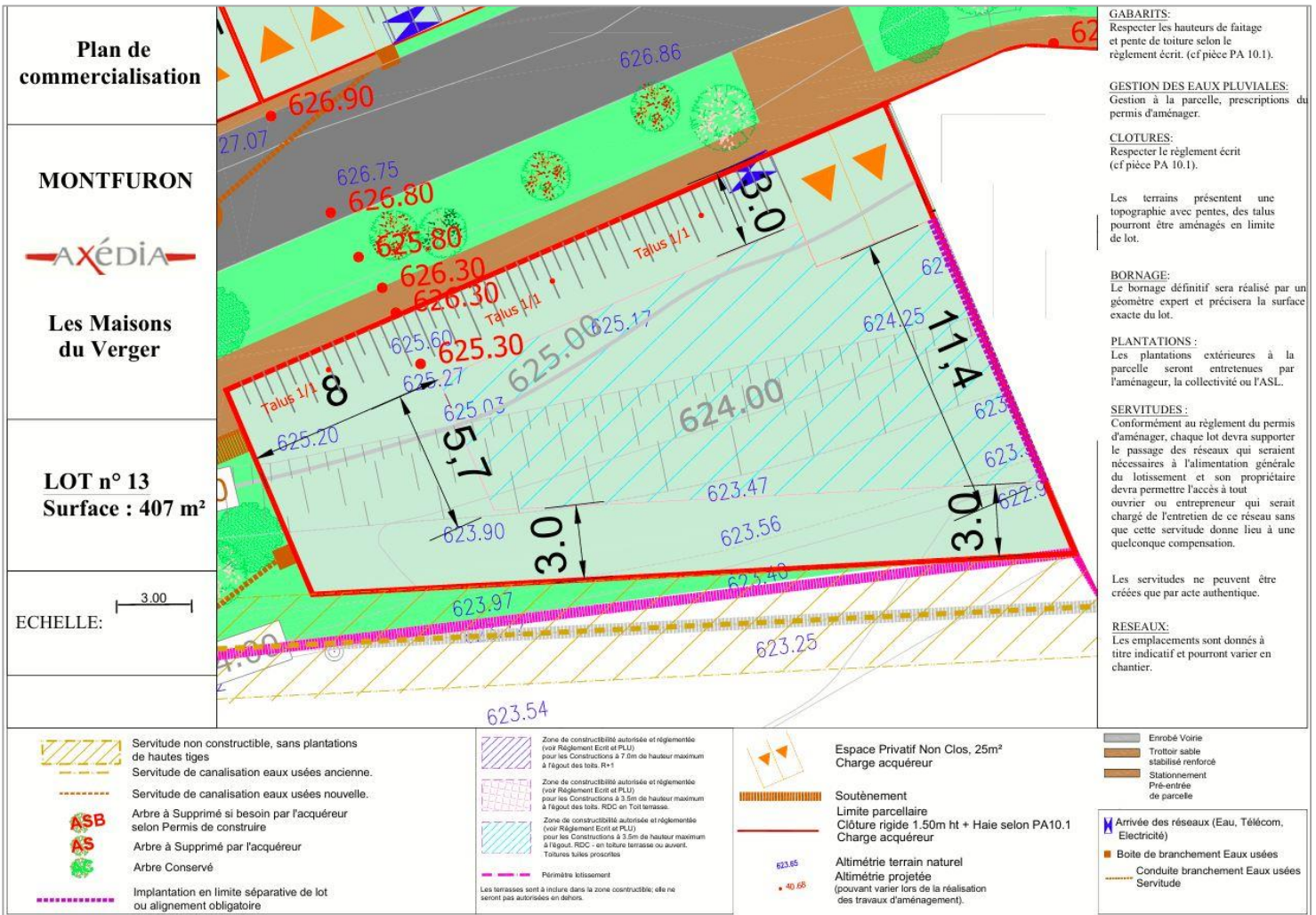
LOT N°11



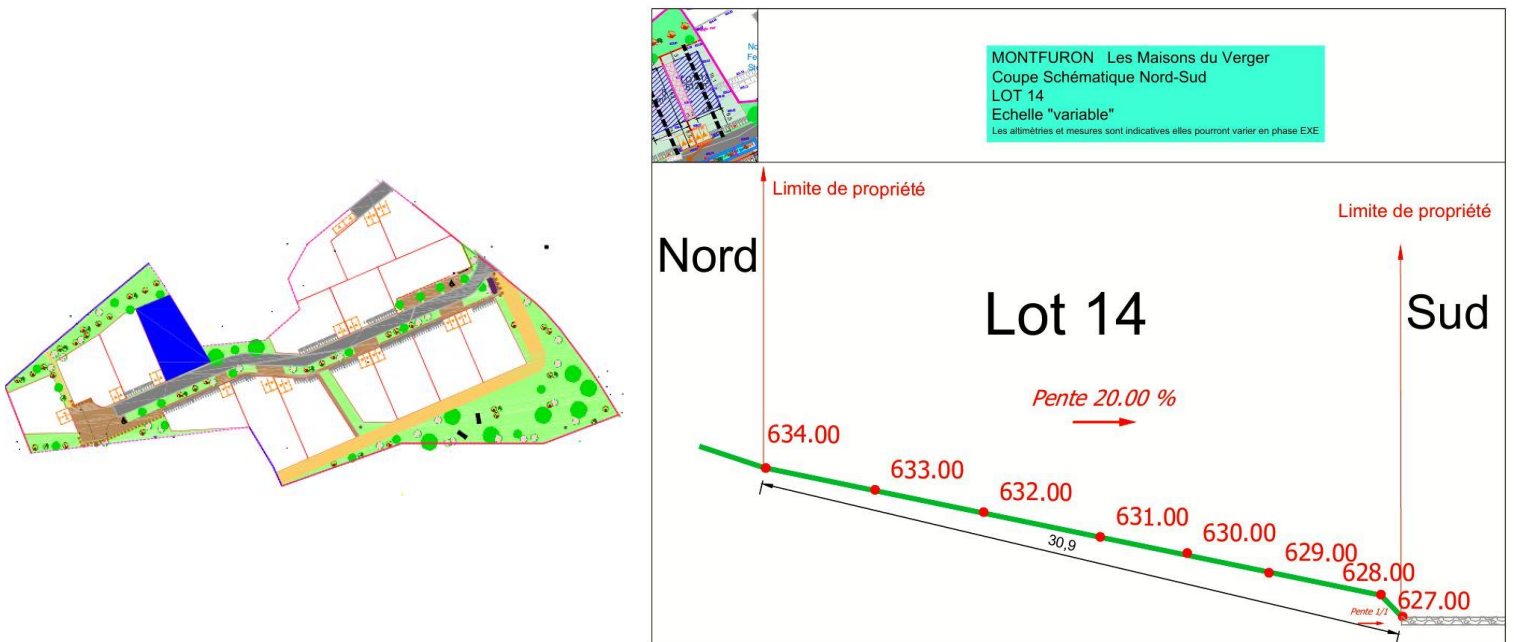
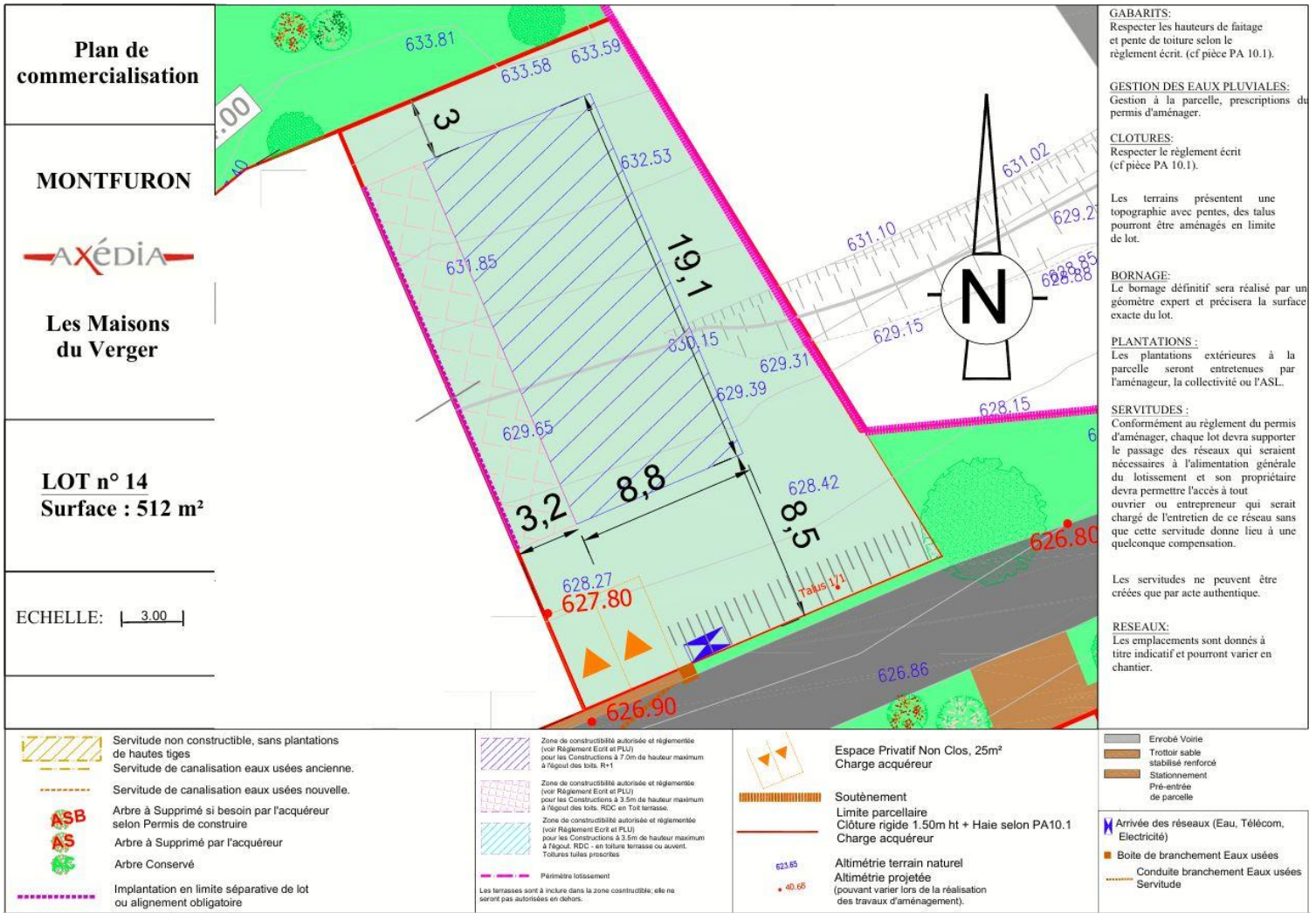
LOT N°12



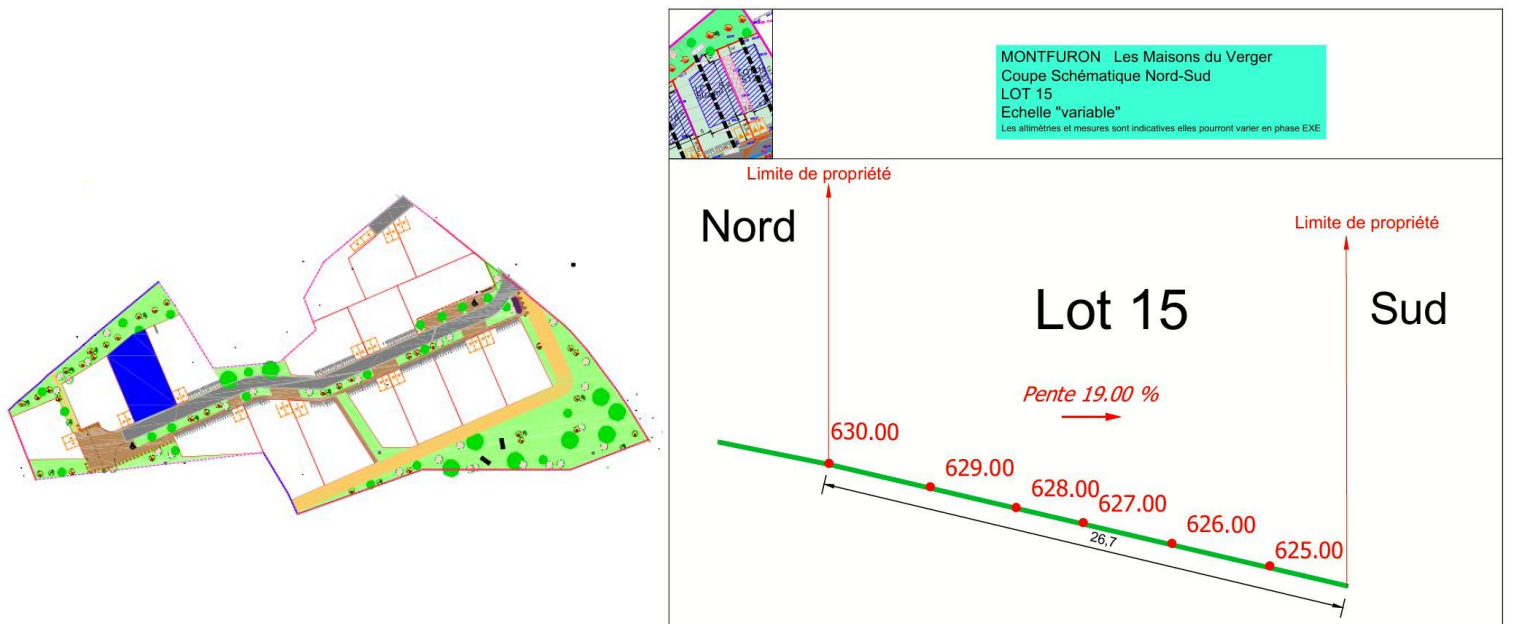
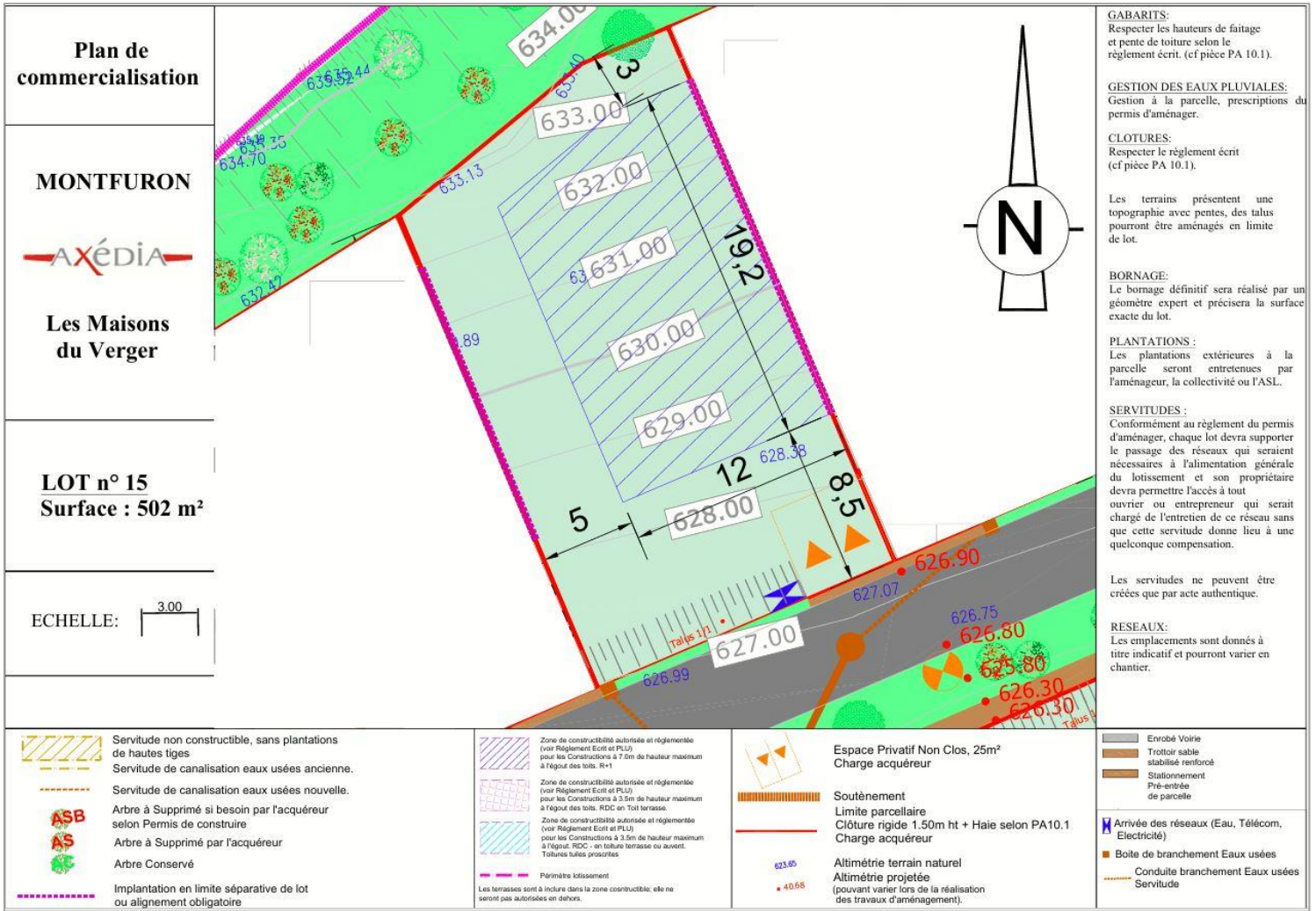
LOT N°13



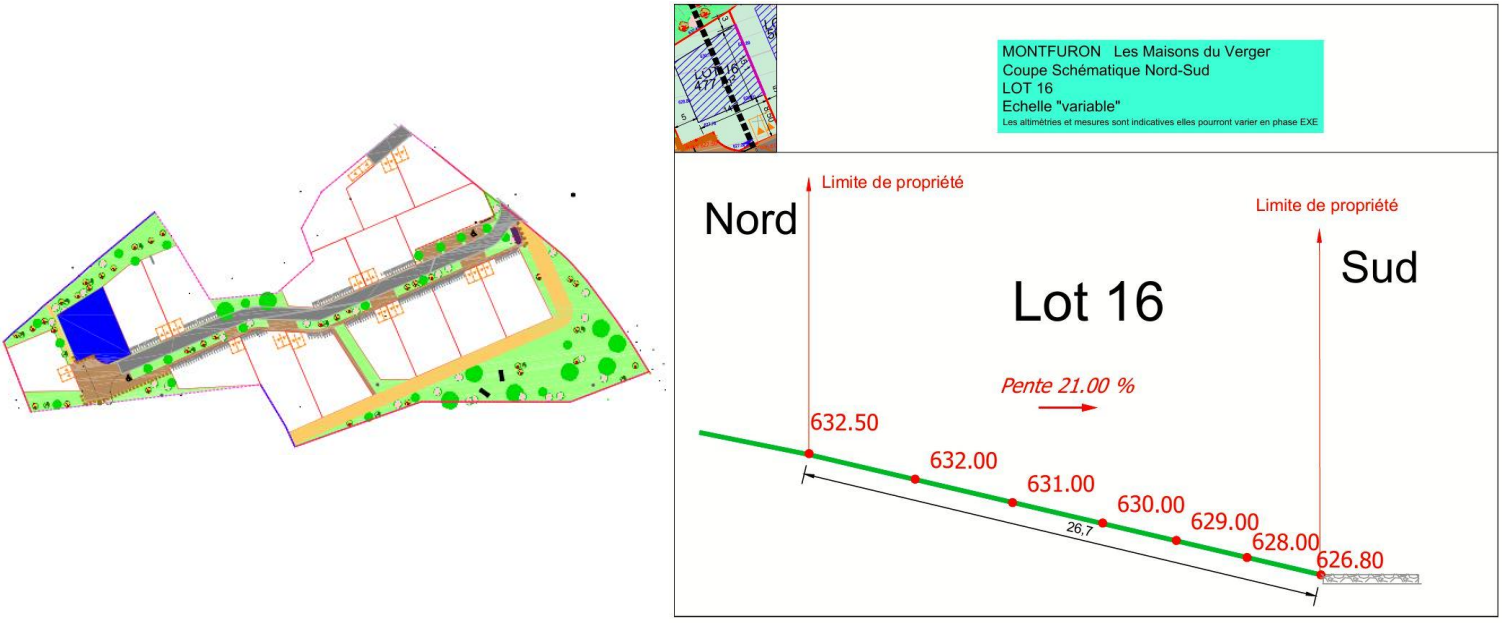
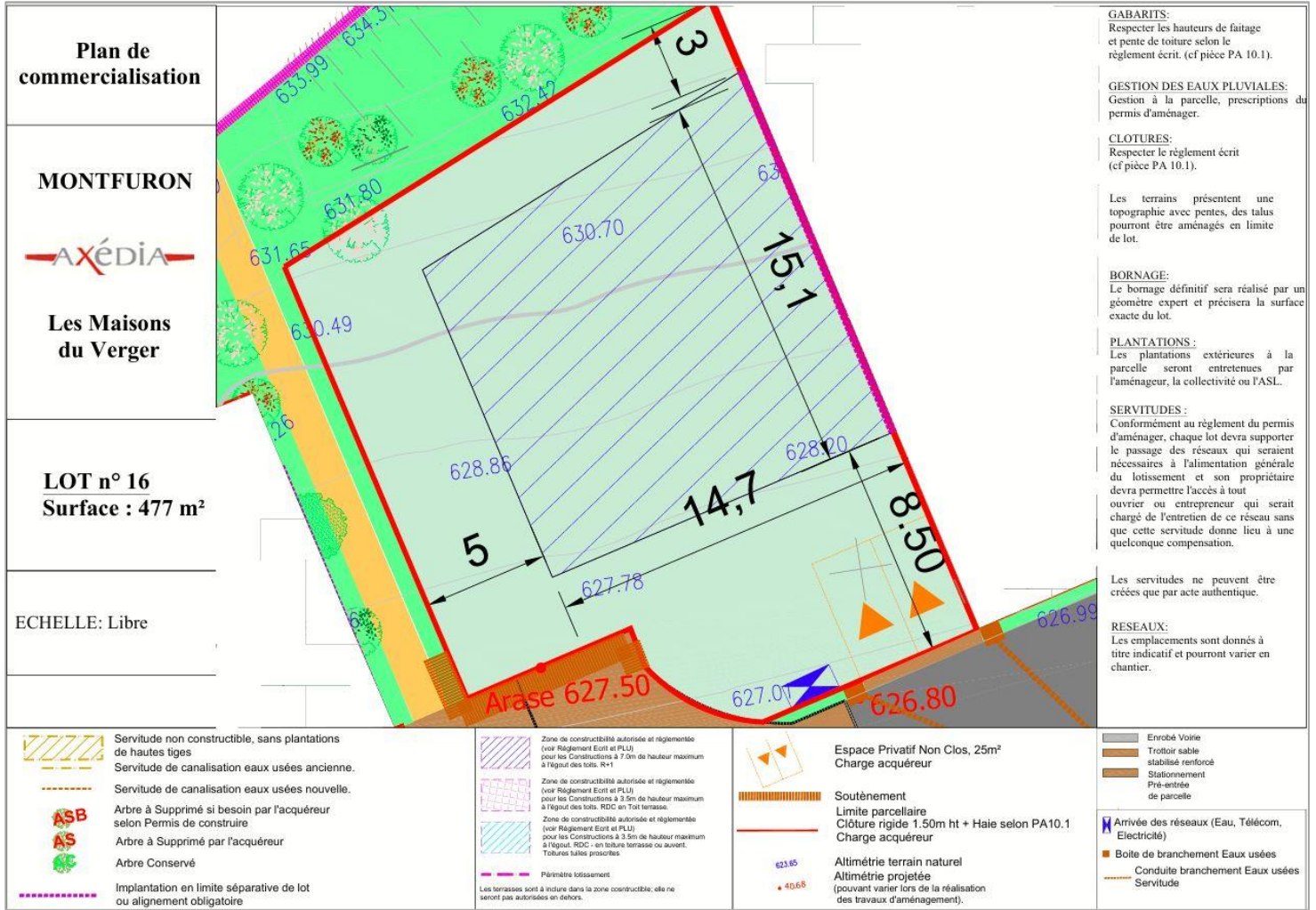
LOT N°14



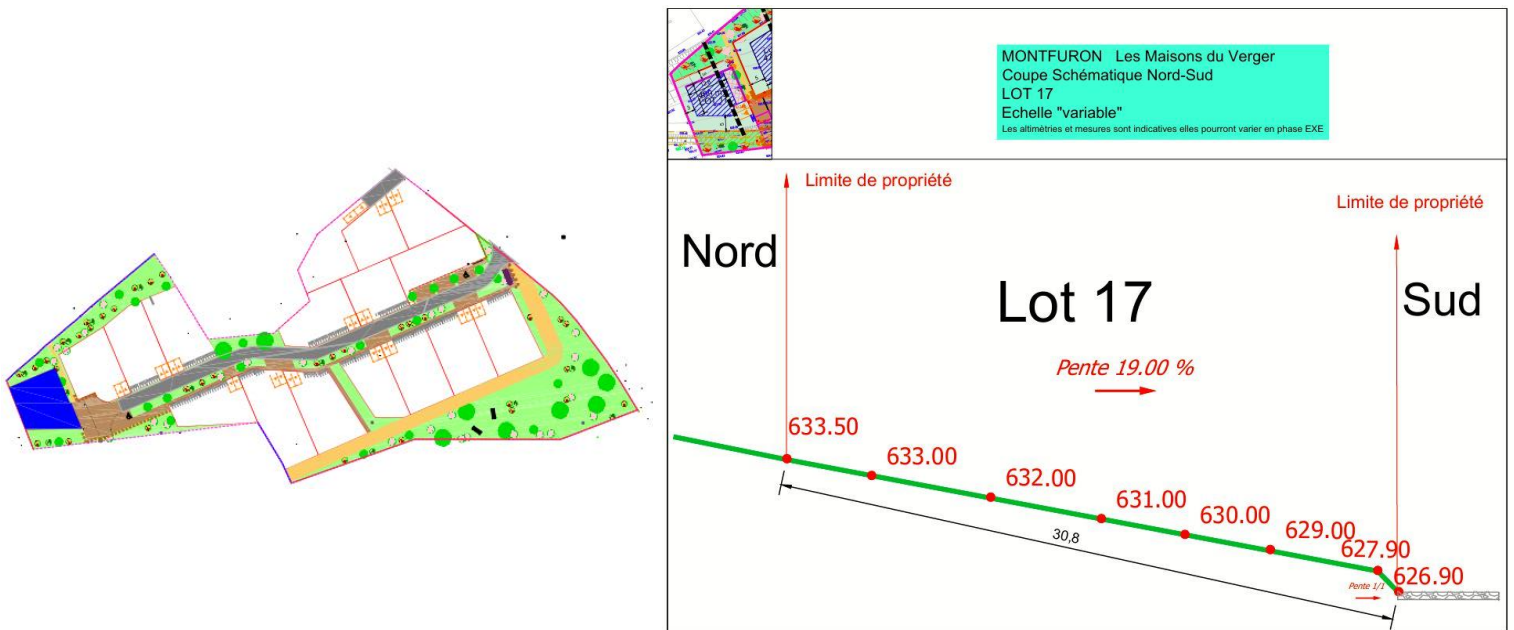
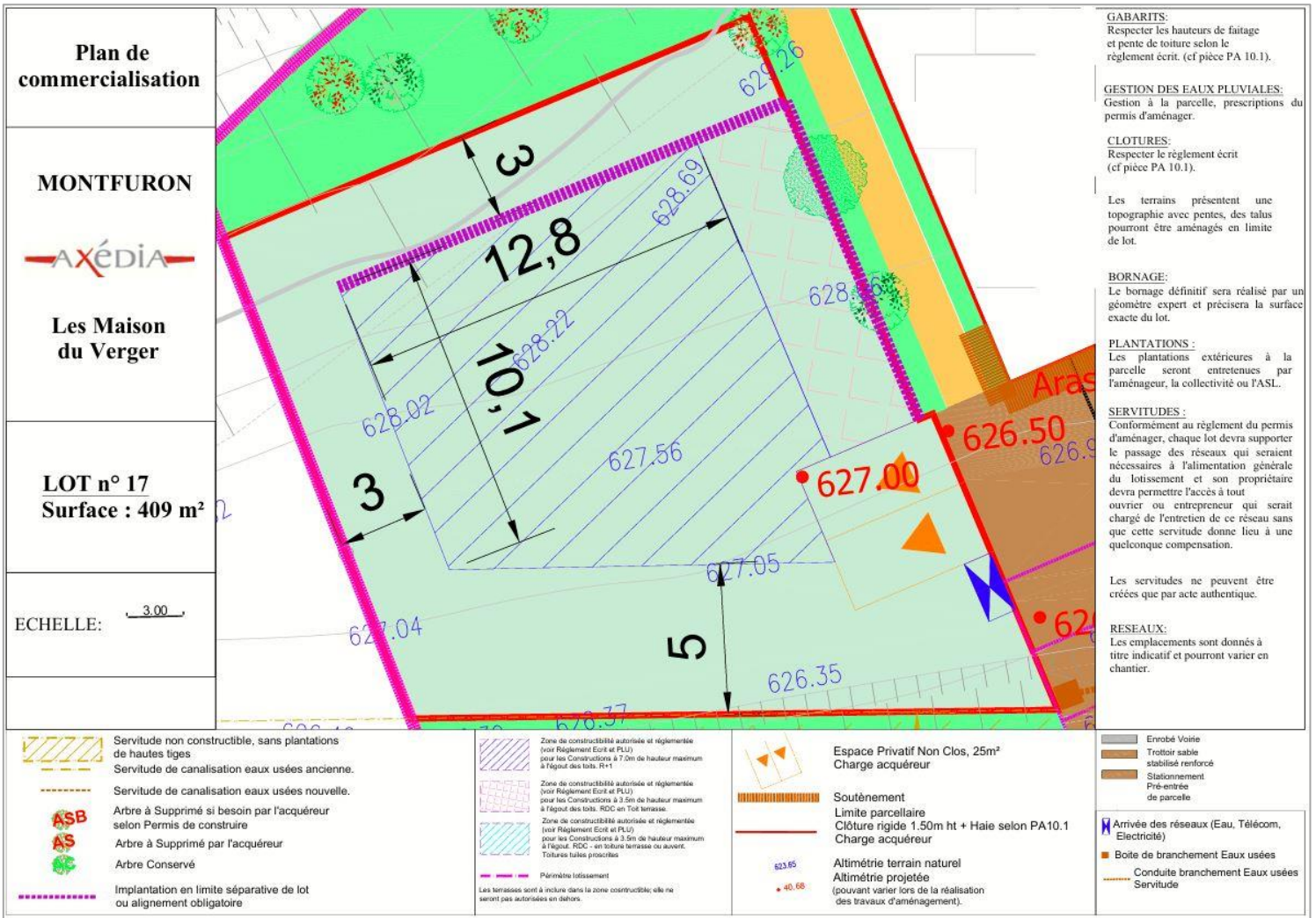
LOT N°15



LOT N°16



LOT N°17



CAHIER DES CHARGES *

1 – VIABILISATION

- Les terrains à bâtir seront desservis en électricité, eau et téléphone en bordure de voie.
- Les abonnements et taxes (PFAC, aménagement) liées à la construction de la maison seront à charge de l'acquéreur.
- La position des branchements individuels à chaque lot, mentionnée sur les plans, est indicative. La position définitive sera fixée sur les plans de « recollement » réalisés après les travaux d'aménagement.

2 – GESTION DES EAUX

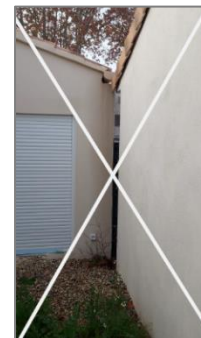
- Eau potable : les constructions desservies en eau potable devront se raccorder sur le branchement réalisé par le lotisseur, en bordure de voie.
- Eaux usées : les constructions devront évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Servitude : les parcelles 4,11 et 12 seront traversées par une conduite d'eaux usées. Aucune construction ou arbre n'est autorisé à moins de 3m de l'axe de la conduite.

- Eaux pluviales : devront être traitées sur la parcelle acquise. Dans le cas d'implantation sur la limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine. Les eaux de pluie devront être dirigées vers les systèmes de rétentions retenus : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées... La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la note hydraulique explicative jointe au permis d'aménager.
- Les pompages d'eau et création de puits ou forage sont interdits sur l'ensemble du lotissement.

3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EMPRISE AU SOL

- **L'implantation des constructions** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ainsi que des limites séparatives sera de 3.00m.
- Les espaces vides entre deux constructions mitoyennes le long d'une même limite doivent présenter un minimum de 3.00m. Les espaces moins longs (cf photo) sont interdits.



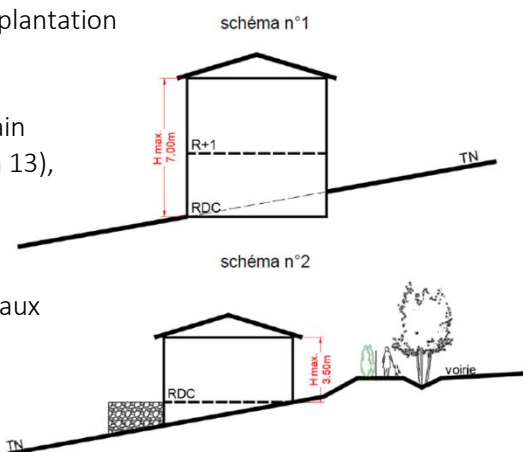
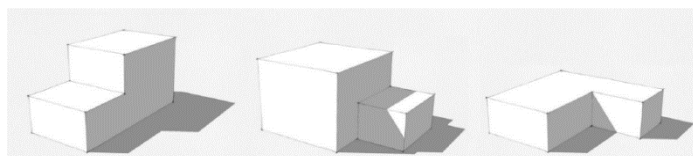
- **Pour l'emprise au sol des constructions** : elle ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

- Pour l'emprise au sol total de l'aménagement (construction, terrasse, piétonnier, stationnement...) : elle ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle, soit 40% minimum d'espaces verts.
- Pour la hauteur des constructions : elle ne peut excéder 7.00m et 3.50m pour les zones de construction figurant en hachuré sur les plans.
- Prescriptions complémentaires :

- L'implantation des constructions et des annexes sera limitée à la zone d'implantation définie sur la fiche de lot et le règlement graphique PA10-b.

- La hauteur minimale des constructions sera mesurée en tout point du terrain naturel (Schéma n°1). Pour les lots situés au Sud de la voirie de desserte (n°7 à 13), les constructions seront limitées à une hauteur à l'égout de +3,50m par rapport au point haut du TN (schéma n°2).

- Les constructions prévoient un traitement différencié des volumes principaux et annexes y compris au niveau des toitures.

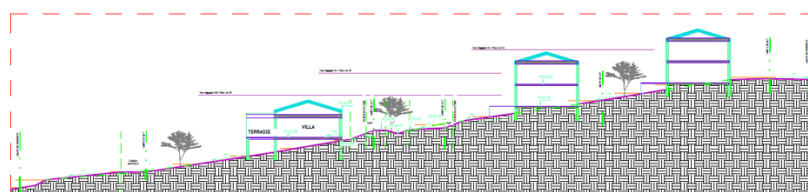
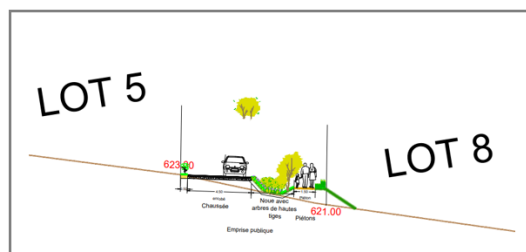
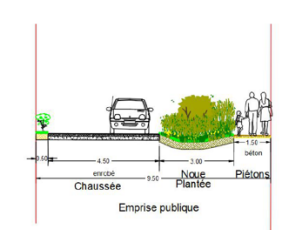


- **Piscine** : l'implantation des piscines n'est pas réglementée.

4 – ASPECT PAYSAGER

- Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si les arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les arbres existants situés en dehors des polygones constructifs seront conservés, pour ceux présents en dehors de la surface construite du permis de construire seront conservés par l'acquéreur du lot.
- Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 40% de l'unité foncière.
- Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par lot.
- Le lotisseur plantera une haie vive en bordure de lot sur la parcelle privative, le lotisseur installera une clôture grillagée d'1.50m en retrait de la limite de propriété le long de la voie principale.
- L'acquéreur du lot devra impérativement planter une haie vive le long des limites du lot non plantées par le lotisseur.
- Les éoliennes à axe horizontal sont interdites. La hauteur des éoliennes est limitée à 4m
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue

5 – ASPECT EXTERIEUR



1/500 Profil n°2

- Chaque dossier de demande de permis de construire et toute autre démarche administrative devra être soumise à l'avis (VISA) de l'architecte coordonnateur Innovinfra. Un visa hydraulique établi par le cabinet Innovinfra sera également obligatoire pour un dépôt de permis de construire.

TOITURES /COUVERTURES :

- La toiture principale doit rester dominante. La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Les toitures sont exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays tels que les tuiles canal, romane ou similaires, de tons nuancés vieillis clairs.
- D'autres types de toitures peuvent être autorisés, tel que panneaux solaires ou toits végétalisés, si la conception du bâtiment s'inscrit dans une démarche de développement durable et limiter leur impact visuel depuis le domaine public.
- L'utilisation des panneaux photovoltaïque sur les toits de type « ancien » (tuiles romanes), est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine
- Les toitures 4 pans sont proscrites
- Les toitures terrasses seront limitées aux volumes en simple RDC et s'établiront uniquement sur 25% de la surface totale de la toiture. Elles intégreront une protection gravillonnée du complexe d'étanchéité.
- La cote maximale au point haut de l'acrotère sera limitée à + 3.20m. Ces toitures pourront faire office de rétention en recueillant une partie des EP de l'ensemble des toitures de la construction.



Pas de relevés
brillants



ENDUITS ET REVETEMENT DE FACADE :

- Les enduits seront d'aspect taloché fin. La palette se limitera aux teintes ci-dessous :

- o Teintes claires pour les volumes principaux :

O10 Sable, T20 Sable-Clair, J39 Sable d'Athènes



- o Teintes foncées pour les volumes secondaires et/ou par touches :

T30 Terre d'Argile, T80 Beige, T70 Terre beige



- Les façades doivent être enduites au moyen d'un mortier et de sable dans les tons ocres. La couleur blanche est proscrite. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à éviter

MENUISERIES :

- Les menuiseries, les ouvertures en façades, les appuis, etc... devront trouver une harmonie générale d'alignements, de dimensionnements et de typologies. Les encadrements de fenêtres sont interdits. Les vitrages seront complets et non redécoupés par vantail.



- Les menuiseries en bois peint ou en aluminium dans les tons bruns seront privilégiés
- Les volets bois extérieurs battants fixés en applique sont obligatoires, ceux en Z sont proscrits. Les volets seront pleins et non persiennés. Les volets à la provençale sont encouragés. Ils seront à lames verticales Les volets roulants sont tolérés mais les coffres seront obligatoirement à l'intérieur. Ils seront de la même teinte que les menuiseries

Typologies privilégiées



- Les teintes des volets bois respecteront les teintes suivantes :



PORTAILS ET PORTES DE GARAGE :

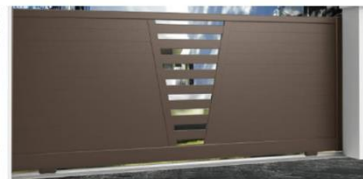
- Les portes de garages et les portails seront en harmonie avec la construction. Ils respecteront les teintes suivantes : RAL 6021 Vert Pâle, RAL 5007 Bleu Brillant, Ral- 7006 Gris-Beige ou similaires
- Les portes de garages seront à lames verticales, de forme simple et s'intégreront à la construction



Formes simples à privilégier
Pastiches proscrits



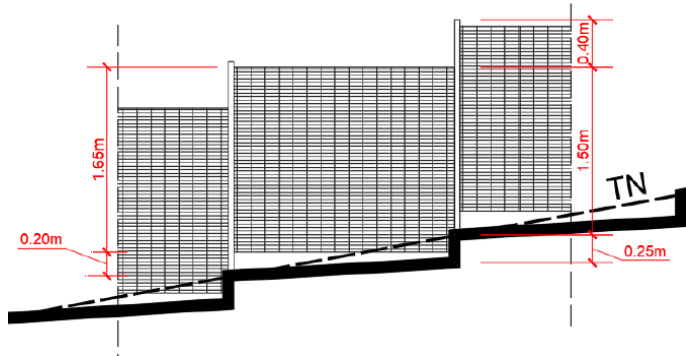
Portes de garages sans encadrement, lames verticales, formes simples.



Exemples de portails de forme contemporaine dans les tons de bruns

CLOTURES :

- Les clôtures seront constituées de panneaux rigides
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50m.
- Les murs de clôtures donnant sur les voies de desserte internes et les voies existantes sont interdits
- La pose des clôtures se fera en escalier, sans longrines, avec fixation des poteaux sur plots bétons.



- Les occultations : Les dispositifs d'occultation des clôtures privilégieront la verticalité.
- Les brises-vues en PVC ou en toiles, les haies artificielles, les murs végétaux artificiels, les canisses type bruyère, les gabions sont strictement interdits



- Les soubassements et les murs de soutènements devront permettre de matérialiser le socle du bâtiment. Ils seront enduits d'une teinte plus soutenue que le reste du bâti ou bien revêtus de pierres sèches locales. Les pierres collées sont proscrites



Exemples de murs en pierres sèches locales

6 – STATIONNEMENT

- L'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close (PPNC) de 25m², à la charge de l'acquéreur du lot, et impérativement réalisée en revêtement perméable de type pavés drainants.




- Les places de stationnement des lots, seront réalisés en pavés drainants de teinte ocre, joints gravillonnés. L'enrobé noir est proscrit.



- Le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée charretière non close d'au minimum 5.00m de large sur 5.00m de profondeur, à la charge de l'acquéreur.

*Pour plus de détails, se référer au règlement

GRILLE DE PRIX

 <div style="text-align: center;"> MON TERRAIN A MONTFURON - Avenue Saint Elzéar GRILLE DE PRIX </div>									
N° de parcelle	Surface Terrain en m ²	Emprise au sol maximale affectée au lot m ²	Surface de plancher maximale affectée au lot m ²	Surface d'espaces verts minimale affectée au lot m ²	Obligation construction de plain-pied	Servitudes surface partielle non constructible et canalisation	Prix T.T.C. HFN	Charges ASL annuelles	
LOT 1	411	205	246	164	NON	NON	85 000 €	396 €	
LOT 2	407	203	244	162	NON	NON	88 000 €	396 €	
LOT 3	426	213	255	170	NON	NON	90 000 €	396 €	
LOT 4	465	232	279	186	NON	OUI	94 000 €	396 €	
LOT 5	395	197	237	158	NON	NON	82 000 €	396 €	
LOT 6	492	VENDU A LA MAIRIE DE MONTFURON							
LOT 7	516	273	327	218	OUI	NON	109 000 €	396 €	
LOT 8	527	263	316	210	OUI	NON	112 000 €	396 €	
LOT 9	526	263	315	210	OUI	NON	111 000 €	396 €	
LOT 10	398	223	268	178	OUI	NON	82 000 €	396 €	
LOT 11	541	279	335	223	OUI	OUI	106 000 €	396 €	
LOT 12	580	299	359	239	OUI	OUI	111 000 €	396 €	
LOT 13	407	218	261	174	OUI	NON	88 000 €	396 €	
LOT 14	512	257	307	204	NON	NON	103 000 €	396 €	
LOT 15	502	251	301	200	NON	NON	101 000 €	396 €	
LOT 16	477	231	277	184	NON	NON	98 000 €	396 €	
LOT 17	409	221	265	176	NON	NON	100 000 €	396 €	
FRAIS A CHARGE DE L'ACQUEREUR									
Taxe d'aménagement	https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement								
Taxe de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voir service urbanisme mairie / communauté de communes								
Frais de visa architecte coordonnateur QUAILEMONDE	400 € HT (paiement à prévoir à la remise du visa)								
Frais de visa hydraulique INNOVINFRA	300 € HT (paiement à prévoir à la remise du visa)								
Frais de constitution de l'ASL	en attente								
Acompte à verser à la signature de la promesse de vente	5 % du prix de vente + 400 € d'avance sur frais d'acte								
Provision Caution Dégradations	1000 euros								



**3 Rue Martin Luther King
84 000 AVIGNON**

Tel. : 04.90.27.22.44

Courriel : mondelta@granddelta.fr

Site internet : www.mondelta.fr