



DOSSIER COMMERCIAL

84100 – ORANGE

PROGRAMME DE 7 TERRAINS A BATIR

DATE DE LIVRAISON : **IMMEDIATE**



SOMMAIRE

P. 3	Présentation d'Orange
P. 4	Présentation des terrains
P. 5	Plan de situation
P. 6	Implantation des terrains
P. 7-13	Plans des terrains
P. 14-16	Cahier des charges
P. 17	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 réfléchit 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.

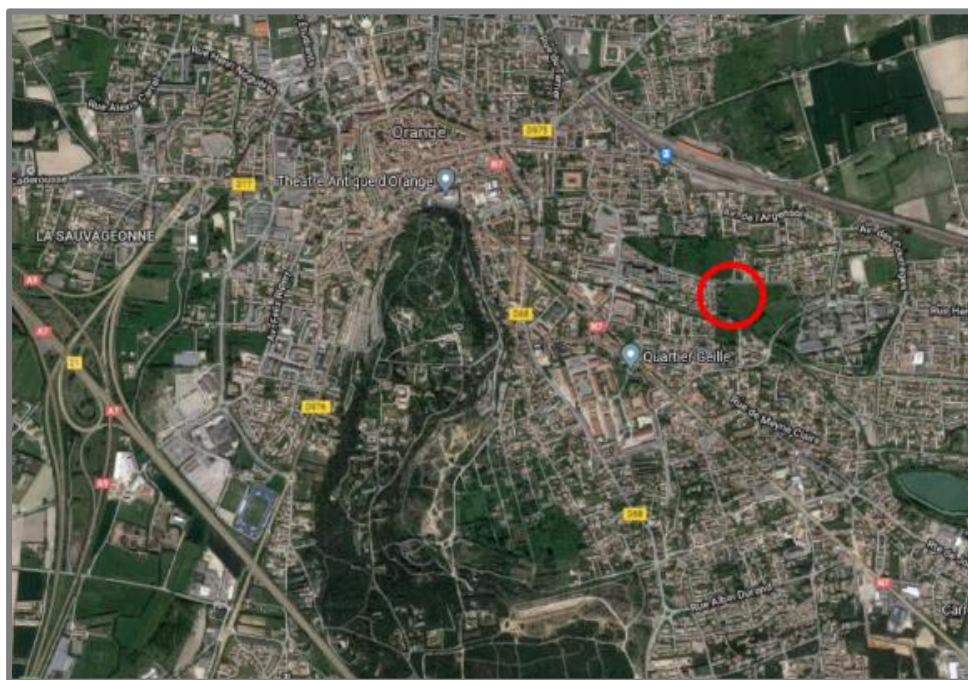
Construisez la maison qui vous ressemble, adaptée à votre famille et à vos envies en maîtrisant la conception, le budget et les délais.



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.

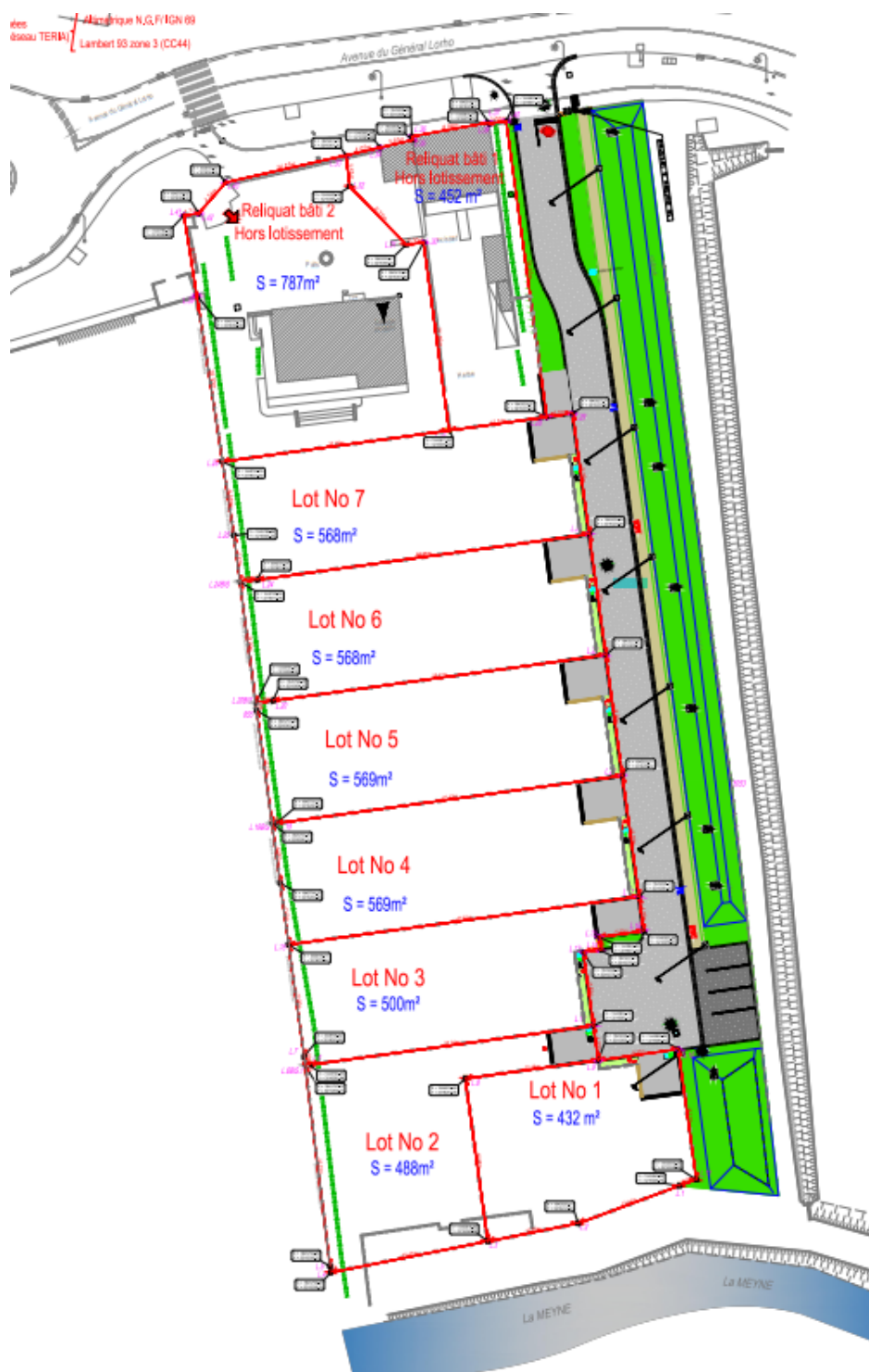




IMPLANTATION DES TERRAINS

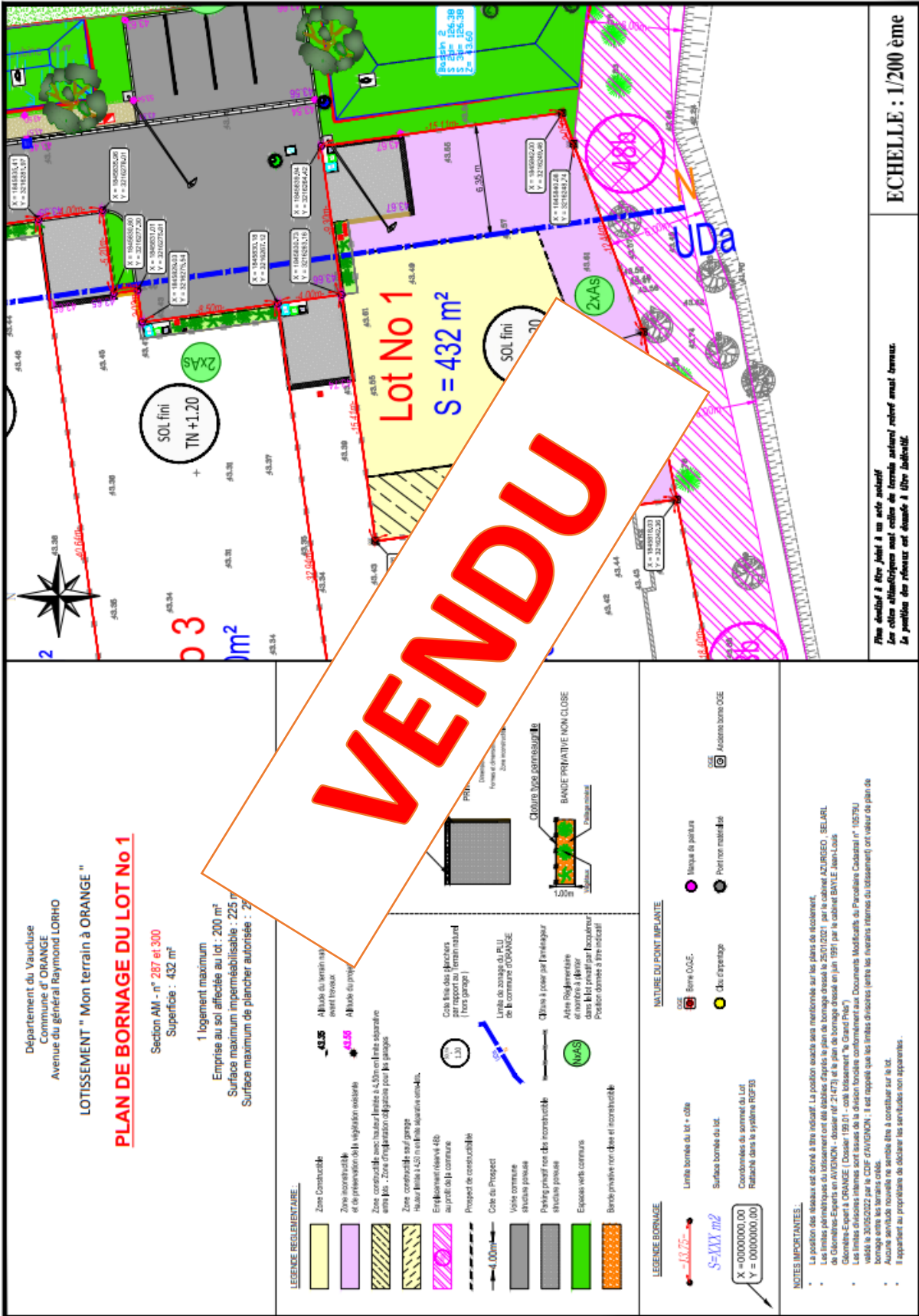
Les terrains se trouvant en « zone rouge hachurée » du PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu, merci de se référer à ce règlement, en plus du PLU ainsi que du règlement de lotissement pour la construction de votre maison et de ses annexes, ainsi que pour tout autre travaux.

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



Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO
LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "
PLAN DE BORNAGE DU LOT No 1
Section AM - n° 287 et 300
Superficie : 432 m²
1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 225 m²

LEGENDE RELEMENTAIRE :

	Zone Constructible
	Zone inconstructible et de préservation de la végétation existante
	Zone constructible avec hauteur limitée à 4,50m en limite séparative ainsi qu'à : Zone d'implantation obligatoire pour les garages
	Zone constructible sans garage hauteur limitée à 4,50 m en limite séparative existante.
	Emploi vert (niveau 48)
	Projet de constructibilité
	Cote du Prospect
	Voisin commune (hauteur possible)
	Parking privatif non des inconstructible
	Espaces verts communs
	Bande primitive non close et inconstructible

LEGENDE BORNAGE :

- Limite bornée du lot + cote
- Surface bornée du lot.
- Coordonnées du sommet du Lot
- Rattaché dans le système RGF93

NATURE DU POINT IMPLANTE :

- Borne OAC.
- des Clapetage
- Ancienne borne OCE
- Marque de perçure
- Point non matérialisé

Autres symboles :

- Cote des murs (parcours continuant hors garage)
- Limite de zonage du PLU de la commune d'ORANGE
- Ouvre à poser par l'entrepreneur
- Murs Réglementaires ouverts à l'air libre dans les parties hors garage
- Position donnée à titre indicatif

Autres informations :

- Altitude du terrain avant nivelé fin de voirie : **43.35**
- Altitude du projet : **43.48**
- Cote des murs (parcours continuant hors garage)
- Limite de zonage du PLU de la commune d'ORANGE
- Ouvre à poser par l'entrepreneur
- Murs Réglementaires ouverts à l'air libre dans les parties hors garage
- Position donnée à titre indicatif

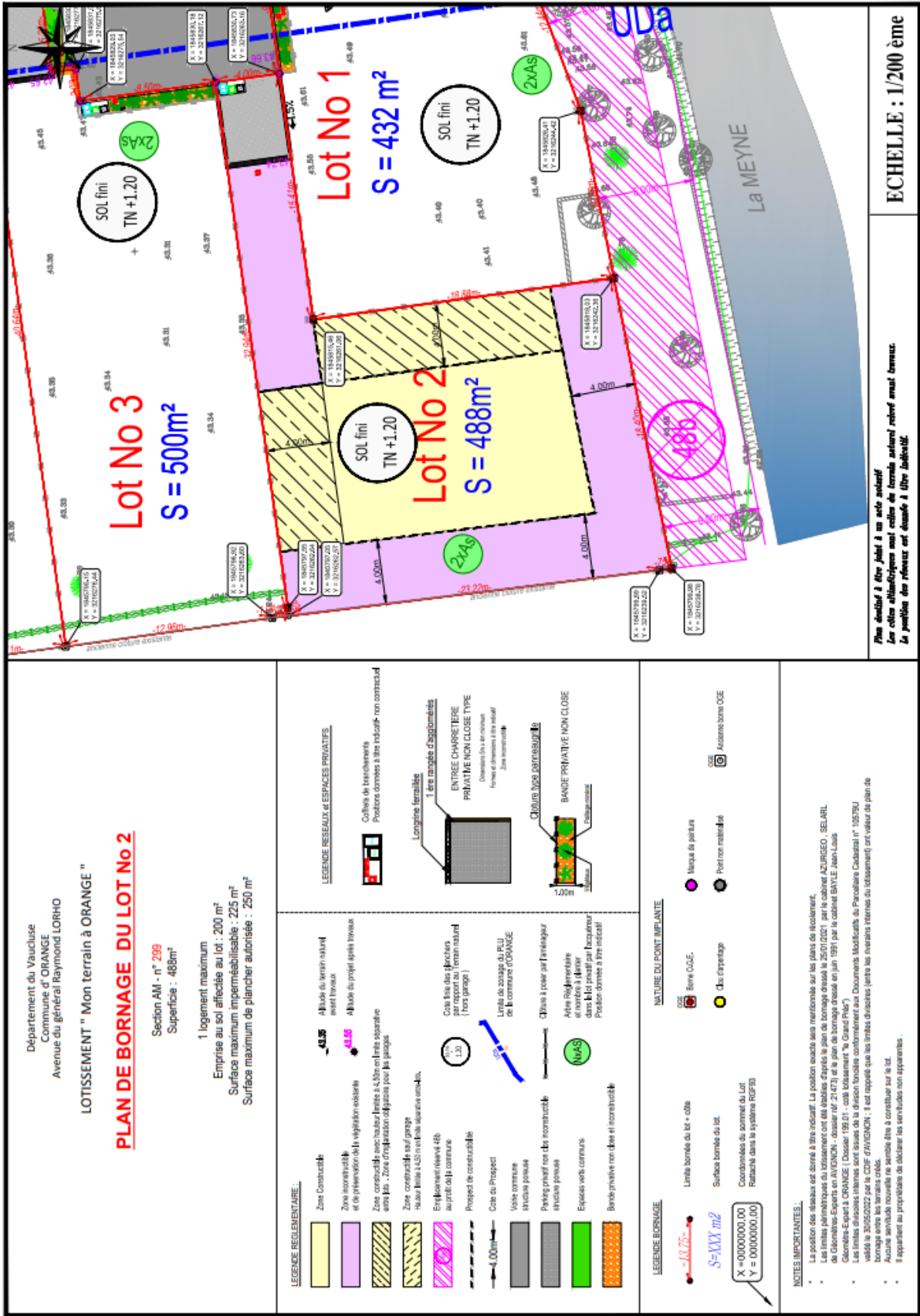
NOTES IMPORTANTES :

- La position des bornes est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de bornement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 25/01/2021 par le cabinet JURIBO - SELARL et d'après le plan de bornage dressé le 24/03/2021 et le plan de bornage dressé en juin 1991 par le cabinet GUYE Jean-Louis GUYE.
- Les limites des zones internes sont issues de la division foncière cadastrale n° 10579U validé le 30/05/2022 par le CDF d'AVIGNON ; il est rappelé que les limites des zones (entre les bornes internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les limites cadastrales.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être à constituer sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.

Plus détaillé à titre joint à ce acte notarié
Les cotes altimétriques sont celles de terrain naturel relevé avant travaux.
La position des bornes est donnée à titre indicatif.

ECHELLE : 1/200 ème

LOT N°2



Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO
LOTISSEMENT " Mon terrain à ORANGE "
PLAN DE BORNAGE DU LOT No 2

Section AM - n° 209
Superficie : 488m²

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

LEGENDE RELEVEMENTAIRE.

- Zone Constructible
- Zone inconstructible et de préservation de la végétation existante
- Zone constructible avec hauteur limitée à 4,50m en limite séparative avec les vois. - Zone d'implantation obligatoire pour les garages
- Zone constructible sans garage
- Hauteur limite à 4,50m en limite séparative avec les vois.
- Enclavement (niveau 488 au profit de la commune)
- Propriété de constructibilité
- Cote du Prospect
- Voisie commune structure provisoire
- Parking provisoire non constructible
- Espaces verts communs
- Bande privative non-déclarée et inconstructible

LEGENDE RESEAUX ET ESPACES PRIVATIVES

- Coffrets de branchements
- Positions données à titre indicatif non contractuel
- Longrine ferrallite
- ENTREE CHARRETERE PRIVATIVE NON CLOSE TYPE
- Dimensions (On a été soigné)
- Zone inconstructible
- Closure type communaux
- BANDE PRIVATIVE NON CLOSE
- Plancher existant

NATURE DU POINT IMPLANTE

- OOE
- Borne OAGE.
- Marque de peinture
- Châssis en plastique
- Point non matérialisé
- Autre borne OOE

LEGENDE BORNAGE

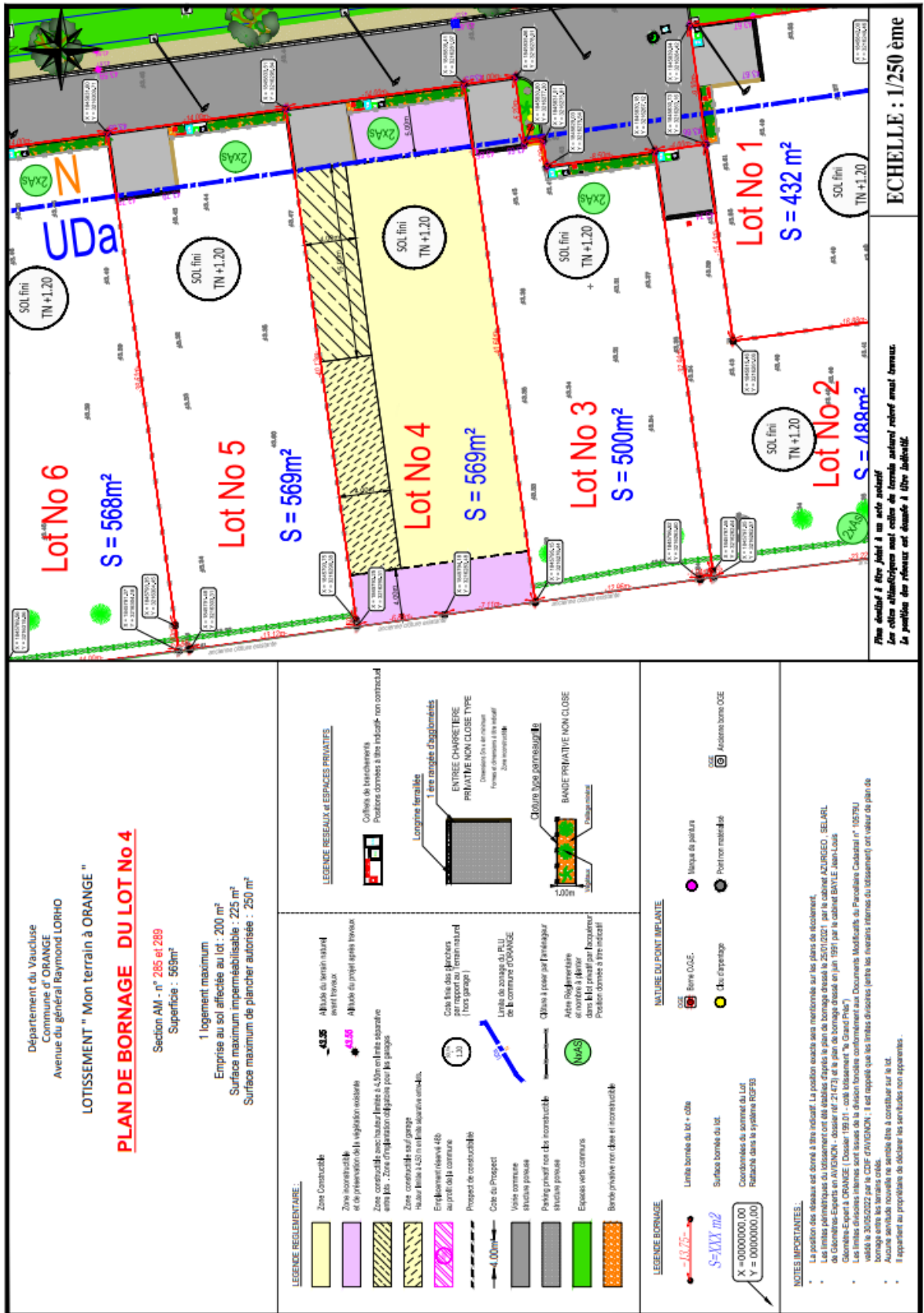
- Limite bornée du lot + cotte
- Surface bornée du lot
- Coordonnées du sommet du Lot
- Rattaché dans le système RGF93

NOTES IMPORTANTES.

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de raccordement.
- Les limites périmétriques du lotissement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 25/01/2021 par le cabinet AURIGUOUD - SELARIL de Collobrières-Espéranche en AVIGNON - dossier (RF 21473) et le plan de bornage établi en juin 1991 par le cabinet BAYLE Jean-Louis de Collobrières-Espéranche en AVIGNON - dossier (RF 1991) sous le nom de "Closier privé"
- Les limites d'après le bornage (dossier RF 21473) ont été vérifiées par le cabinet AURIGUOUD - SELARIL de Collobrières-Espéranche en AVIGNON le 30/05/2022 par le CDF (AVIGNON). Il est rappelé que les limites dérivées (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains cotés.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être à constituer sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.

Plan destiné à être joint à un acte notarié
Les cotés altimétriques sont cotés de terrain naturel relatif au nivellement.
La position des réseaux est donnée à titre indicatif.

ECHELLE : 1/200 ème



Département du Vaucluse
Commune d'ORANGE
Avenue du général Raymond LORHO
LOTISSEMENT "Mon terrain à ORANGE"
PLAN DE BORNAGE DU LOT No 4
Section AM - n° 285 et 289
Superficie : 599m²
1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot : 200 m²
Surface maximum imperméabilisable : 225 m²
Surface maximum de plancher autorisée : 250 m²

LEGENDE REQUELLEUR :

- Zone Constructible
- Zone inconstructible et de préservation de la végétation essentielle
- Zone constructible avec hauteur limitée à 4.50m en limite séparative sans Ms - Zone d'implantation obligatoire pour les garages
- Zone constructible sans garage Hauteur limitée à 4.50m en limite séparative entrecôtés.
- Emplacement réservé 489 au profit de la commune
- Projet de constructibilité
- Cote du Prospect
- Voisie commune
- Structure possible
- Parking privatif non constructible
- Espaces verts communs
- Bande privative non dite et inconstructible

LEGENDE RESEAUX et ESPACES PRIVATES

- Colonne de bornage entrecôtés
- Position bornes à l'ère rétroscat non constructible
- Longrine fermable
- ENTREE CHARRETIERE PRIMAIRE NON CLOSE TYPE
- Dimension (hors de l'ouvrage) Formes et dimensions à l'ère rétroscat
- Zone inconstructible
- CLÔTURE TYPE PANNONIALE
- BANDE PRIMAIRE NON CLOSE
- Charge max

LEGENDE BORNAGE

- Limite bornée du lot + cote
- Surface bornée du lot
- Coordonnées du sommet du Lot Rattaché dans le système RGF93

NATURE DU POINT IMPLANTE

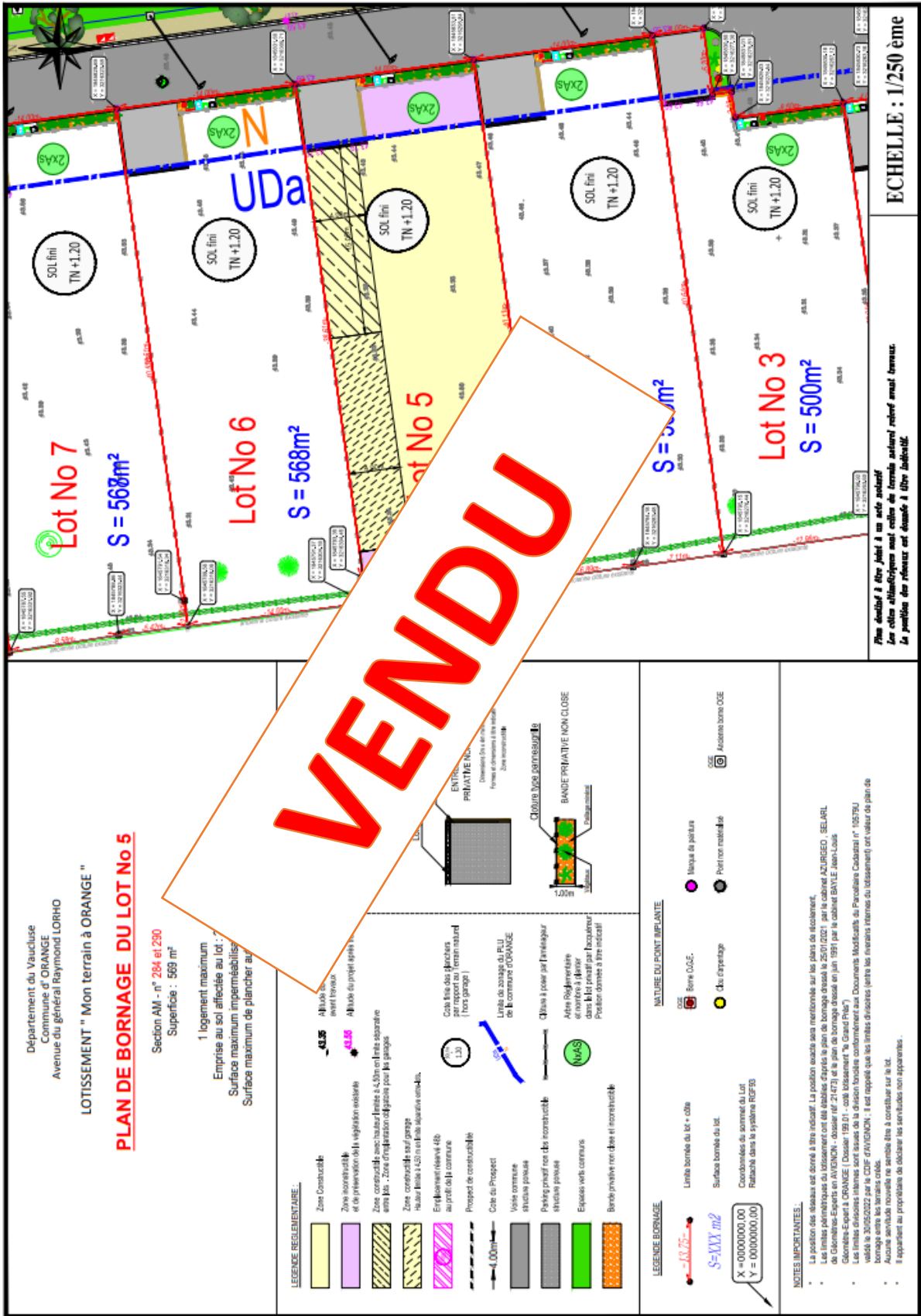
- OSE Bornes O.G.C.E.
- Marque de peinture
- des clouage
- Petit non rétroscat
- Accessoires bornes OSE

NOTES IMPORTANTES :

- La position des bornes est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de bornement.
- Les limites périmétriques du bornement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 25/01/2021 par le cabinet AZURBORD - BELARL de Glommes-Experts en AVEIGNON - dossier n° 21473 et le plan de bornage dressé en juin 1997 par le cabinet BAYLE Jean-Louis Glommes-Experts à ORANGE (dossier 159 01 - cote bornement "à Grand-Pier" Documents Médicaux de l'Procédure Cadastre n° 16278U Val de la Vaucluse 2022 par le CDEP d'AVEIGNON). Il est rappelé que les limites d'origine (entre les riverains internes du bornement) ont valeur de plan de bornage entre les bornes créées.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être à constituer sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de obtenir les servitudes non apparentes.

Plus détaillé à titre indicatif
Les autres renseignements relatifs au terrain doivent être consultés avant l'achat.
La position des bornes est donnée à titre indicatif.

ECHELLE : 1/250 ème



ECHELLE : 1/250 ème

Plus de détails à être joint à un acte notarié.
Les cotes altimétriques sont celles de terrain sauf avis contraire.
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 BORNAGE DU LOT No 5

Section AM - n° 284 et 230
Superficie : 569 m²

1 logement maximum
Emprise au sol affectée au lot :
Surface maximum imperméabilisable
Surface maximum de plancher au

VENDU

LEGENDE REGLEMENTAIRE

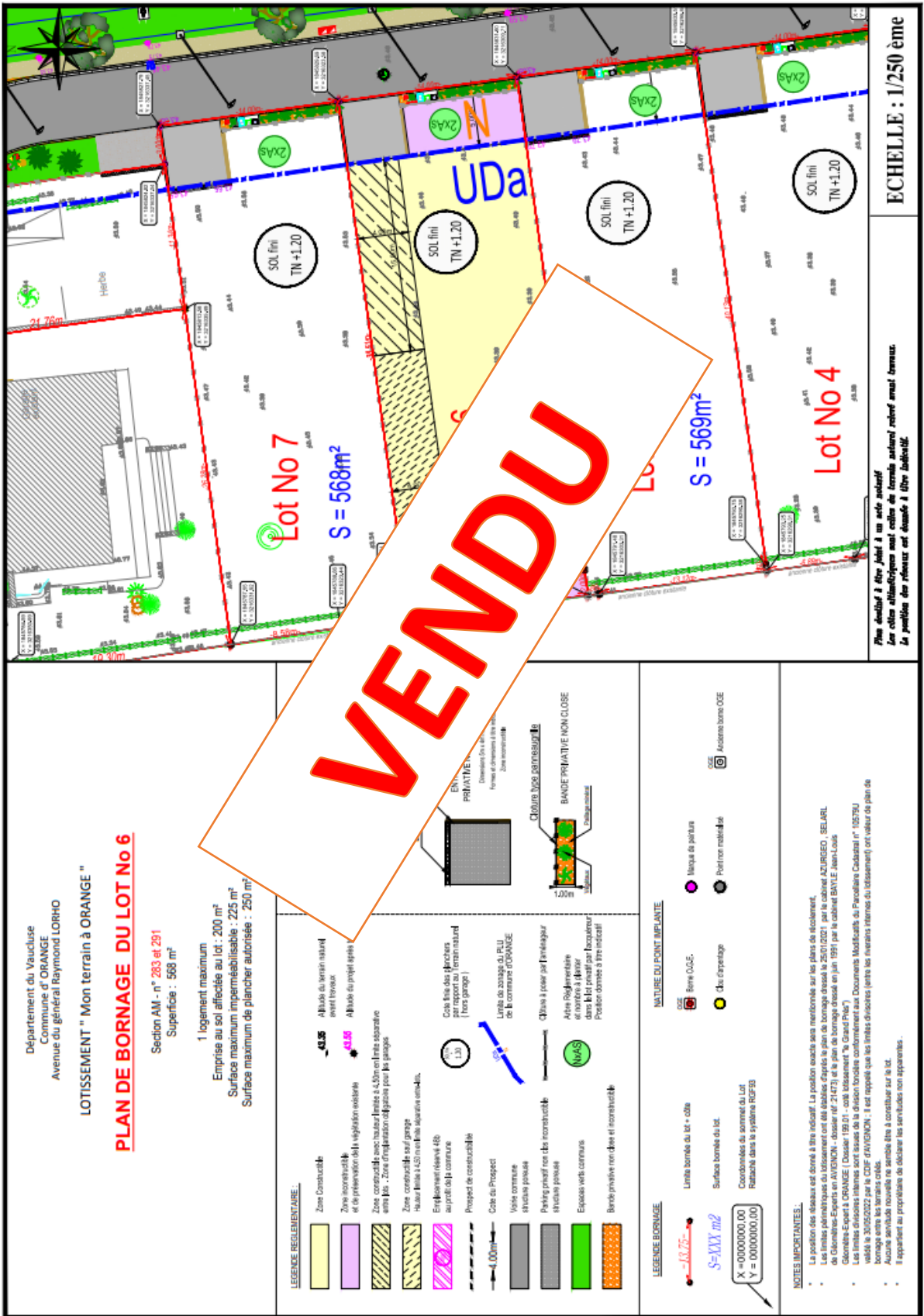
- Zone Constructible
- Zone inconstructible et de préservation de la végétation existante
- Zone constructible avec hauteur limitée à 4,50m en limite séparative avec les voisins - Zone d'implantation obligatoire pour les garages
- Zone constructible sur garage Hauteur limitée à 4,50m en limite séparative avec les voisins
- Emplacement réservé 488 au profit de la commune
- Propriété constructible
- Cote de Prospect
- Vieilles communes structure posées
- Parking privatif non des constructibles structure posées
- Espaces verts communs
- Bande privative non dév et inconstructible
- Altitude de l'axe d'égout
- Altitude du projet après 10 ans
- Cote fixe des planches par rapport au terrain naturel (hors garage)
- Limite de zonage du PLU de la commune d'ORANGE
- Quelque à poser par l'entrepreneur
- Autre Règlementaire et/ou Plan de Massif Non Constructible
- Position donnée à titre indicatif

LEGENDE BORNAGE

- Limite bornée du lot + cote
- Surface bornée du lot
- Coordonnées du sommet du Lot Rattaché dans le système RGF93
- Zone OCE
- Borne OCE
- Marque de peinture
- Clou cloutage
- Poste non matérialisé
- OGE
- Auditorium borne OGE

NOTES IMPORTANTES:

- La position des réseaux est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de bornage.
- Les limites cadastrales du terrain ont été vérifiées par le plan de bornage dressé le 25/01/2021 par le cabinet SURJOCED - SELARL de la commune d'ORANGE, inscrit au répertoire des experts en bornage en juin 1999 par le cabinet CAVALLE Jean-Louis Gaboriau-Expert à ORANGE (049 01 - cote bornageur 36 Grand Prix)
- Les limites divisionnelles sont basées sur la division foncière conformément aux Documents Modificatifs du Plan de Masse Cadastre n° 10579U valant le 30/05/2022 par le OGE d'AVIGNON. Il est rappelé que les limites divisionnelles (entre les riverains internes du lotissement) ont valeur de plan de bornage entre les terrains créés.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être à constituer 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 DE BORNAGE DU LOT No 6

Section AM - n° 293 et 291
Superficie : 568 m²

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

LEGENDE RELEMENTAIRE

- Zone Constructible
- Zone inconstructible et de préservation de la végétation existante
- Zone constructible avec hauteur limitée à 4.50m et limite séparative sans MS - Zone d'implantation obligatoire pour les garages
- Zone constructible sans garage
Hauteur limitée à 4.50 m en file séparative sans MS.
- Endossement (élévée 48) au-delà de la commune
- Projet de constructibilité
- Côte du Prospect
- Voie commune
- Parking privatif non des constructible
- Espace vert commun
- Bande positive non des et inconstructible
- Altitude du terrain naturel avant travaux
- Altitude du projet (après)
- Cote fixe des planchers par rapport au terminus (hors garage)
- Limite de passage de R.U.I de bornage d'ORANGE
- Mur à poser par l'entrepreneur et bornes à planter dans le lot privatif par l'acquéreur
- Position donnée à titre indicatif
- Clôture type panneaux
- BANDE PRIVATIVE NON CLOSE

LEGENDE BORNAGE

- Limite bornée du lot + côte
- Surface bornée du lot
- Coordonnées du sommet du Lot
- Rattaché dans le système RGF93
- Nature du point implanté
- OEE
- Servis O.G.C.E.
- Marque de peinture
- Point non matérialisé
- Ancienne borne OEE

NOTES IMPORTANTES

- La position des bornes est donnée à titre indicatif. La position exacte sera mentionnée sur les plans de bornement.
- Les limites périmétriques du bornement ont été établies d'après le plan de bornage dressé le 25/01/2021 par le cabinet AZURBORD - BELARL de GIGNAC-ESPÈRES en A.V.E.N.C.H.N. - dossier n° 21472) et le plan de bornage dressé en juin 1997 par le cabinet BAYLE - NAIN-LOUIS GIGNAC-ESPÈRES en ORANGE (Dossier 199.01 - coté bornement "à Grand-Père")
- Le bornement a été réalisé en vertu de la Déclaration de Modification de Procédure Cadastre n° 16378U VALAIS le 10/05/2022 par le C.D.P. d'AVIGNON. Il est rappelé que les limites d'origine (par les riverains internes du bornement) ont valeur de plan de bornage entre les bornes crées.
- Aucune servitude nouvelle ne semble être à constater sur le lot.
- Il appartient au propriétaire de déclarer les servitudes non apparentes.

Plus détaillé à titre indicatif
Les cotes indiquées sont celles de terrain naturel relevé avant travaux.
La position des bornes est donnée à titre indicatif.

ECHELLE : 1/250 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

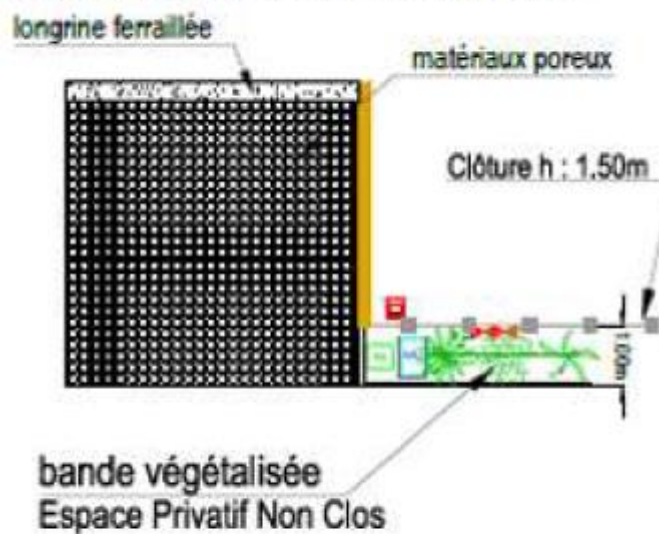
2 – STATIONNEMENT

- 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

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 – TEINTES DES MENUISERIES

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

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

GRILLE DE PRIX

N° DE LA PARCELLE	SURFACE TERRAIN	PRIX T.T.C. HFN
1	432 m ²	VENDU
2	488 m ²	110 000 €
3	500 m ²	VENDU
4	569 m ²	117 000 €
5	569 m ²	VENDU
6	568 m ²	VENDU
7	568 m ²	117 000 €
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 Euros	



GRAND DELTA HABITAT
3 Rue Martin Luther King
84 000 AVIGNON

Tel. : 04.90.27.22.44

Courriel : mondelta@granddelta.fr

Site internet : www.mondelta.fr