

**Maîtrise d'ouvrage :** TERRES A MAISONS NORMANDIE – Espace Leader – 40 rue Gustave Eiffel – 76230 BOIS-GUILLAUME

**Responsables :** TERRES A MAISONS NORMANDIE – Espace Leader – 40 rue Gustave Eiffel – 76230 BOIS-GUILLAUME

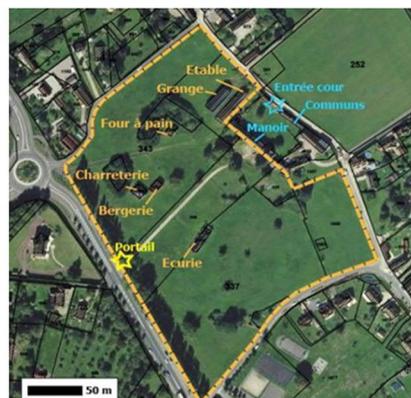
**Présentateurs :** **CRESTIN JEAN-BAPTISTE – Gérant de TERRES A MAISONS - accompagné de M. ZOUTU Hubert – Maire de HEUDEBOUVILLE et d'ATELIER LD (BET)**

**Organisme décisionnaire et propriétaire du site :** AGGLO SEINE-EURE - 1 Place Ernest Thorel - 27400 LOUVIERS  
MAIRIE DE HEUDEBOUVILLE – Place Vaur – 27400 HEUDEBOUVILLE

**Description de l'opération :** Le Verger du Manoir est une opération d'aménagement (5 ha) d'une soixante de logements qui se développe sur le site historique du Manoir du Sang-Mêlé, à Heudebouville, commune rurale de l'Eure, en plein cœur de l'Agglomération Seine-Eure. Située sur l'axe Val de Reuil-Gaillon, à 15 mn en voiture de la gare et avec un accès rapide sur l'A13, l'opération est réalisée sans artificialisation de terres agricoles, et dispose de nombreux atouts comme la proximité immédiate de parcs d'activités (Écoparc). Cette opération permet la requalification d'une emprise foncière publique, avec préservation du patrimoine (anciens murs remis en état ou créés, charretterie à l'abandon démontée, restaurée et déplacée sur le verger, un verger conservatoire créé et planté sur 1 ha). Enfin, elle porte des enjeux de mixité générationnelle et sociale : 44 maisons individuelles, 7 maisons de village et habitat intermédiaire (12 logements) sont créés permettant d'accueillir des seniors en partenariat avec un bailleur social majeur du Département.

**Equipe pluridisciplinaire :** Architecte/Urbaniste : Atelier XV /BET VRD – Hydraulique - Paysagiste: Atelier LD / BET Environnement : Alpha Environnement / AMO Coordination des intervenants : Expertise Urbaine Autres : Bailleur social SILOGE / Géomètre : GE 360 / Association de Pomologie de Haute-Normandie - APHN - Ligue pour la Protection des Oiseaux - LPO.

## Le Verger du Manoir, Création d'un nouveau lieu de vie permettant la requalification d'un site au patrimoine remarquable, Heudebouville (27)



Plan masse - Avant projet (1)



Plan masse (2)



Dégustation de pommes avec les élus en vue de greffons à planter sur le verger (3)



Plantation de porte-greffes fruitiers dans le verger central (4)



Murs en bauge et pierre conservés (5)



Vue sur le projet (7)



Résidences seniors (8)



Croquis d'ambiance (9)



Démontage de la Charretterie (10)



Avant (11)



La Charretterie (11)



Après (11)



Mare conservée (6)



Mares Boisées (6)

**Qualité architecturale**

- **Préservation de l'histoire du site**, passant par la conservation des éléments liés à son **patrimoine architectural, environnemental et paysager** (1-2).
- Patrimoine exceptionnel existant sur le site, le Manoir de Sang-Mêlé a été conservé et réhabilité, permettant d'assurer une passation historique des usages sur le territoire. - La charretterie (10-11) a été **démontée, restaurée** et déplacée dans le verger, les murs traditionnels sont requalifiés (en bauge et pierre) (5).
- Dépôt d'un permis d'aménager associé à un règlement élaboré avec la Mairie, les services de l'Agglomération Seine Eure et leur architecte conseil afin d'assurer une **harmonie architecturale globale en lien avec le centre-bourg alentour**, tout en maintenant le bon fonctionnement interne du quartier (circulations, activités liées au verger...)
- Les permis de construire des maisons individuelles, maisons de village et logements intermédiaires sont validés par l'**architecte-coordonateur** préalablement au dépôt des permis de construire en Mairie afin d'assurer la **cohérence architecturale et urbaine à l'échelle de l'opération**.

**Qualité de la vie sociale**

- Afin de créer un **cadre de vie adapté à tous**, la programmation des logements a été pensée pour accueillir des **typologies diverses** (maisons de village, maisons individuelles, logements intermédiaires), assurant une **mixité générationnelle et sociale** (8-9). Les logements individuels seront habités par des familles, leur typologie mixte permettant de développer et de conforter le parcours résidentiel des habitants de la commune. Les bâtiments collectifs, portés par SILOGE, un bailleur social majeur du Département de l'Eure, accueilleront des logements pour les personnes âgées, **répondant ainsi à un besoin communal et territorial**.
- Création d'un **verger conservatoire** (2-3-4) (équipement public, 1 ha), développé avec l'aide de l'APHN. Avec ses arbres existants, ses nouveaux arbres fruitiers (choisis lors d'une dégustation avec les élus), il est support de **déambulations et de pédagogie pour la flore et la faune**. Il offre des perspectives vers le manoir qu'il sublime, et un cadre paysager à la charretterie, espace pédagogique qui permettra d'organiser des **ateliers avec les enfants** des écoles, et les habitants pourront également venir cueillir les fruits.
- **Lieu attractif et dynamique** avec la proximité immédiate de nombreux parcs d'activités (Écoparc).

**Respect de l'environnement**

- L'opération s'inscrit dans un contexte urbain unique, celui du parc du Manoir du Sang-Mêlé (1). Elle permet à la commune d'**accueillir de nouveaux habitants sans artificialiser des terres agricoles**, tout en valorisant un ensemble patrimonial et environnemental remarquable. L'ensemble des partenaires se sont attachés à **préserver le cadre de vie authentique et rural préexistant à l'opération**.
- **Protection et conservation de la biodiversité** (2). Etudes menées en amont afin d'identifier les dates de travaux permettant de **respecter le rythme de la faune et de la flore locale**. Le verger planté au cœur de l'opération en partenariat avec l'Association APHN est composé d'une **soixantaine d'arbres et de haies fruitiers**. Il est jalonné de **cheminements doux** permettant de créer des promenades et invitant à la détente.
- Les **mares existantes** (6) ont été **nettoyées et valorisées pour être intégrées au parcours hydraulique** du site. Elles accueillent une flore aquatique, offrent des espaces de promenade et **participent à la gestion alternative des eaux pluviales**.
- Les **rues jardinées**, constituées d'essences et de plantations sélectionnées pour dessiner un paysage agréable au fil des saisons, forment une maille paysagère (9).