

Le Verger du Manoir

HEUDEBOUVILLE



HAUTE QUALITÉ PAYSAGÈRE

HEUDEBOUVILLE

PROGRAMME MIXTE

Terrains à bâtir

Maisons de village



AMÉNAGEUR FONCIER



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE ATTRACTIVE

Jouissant d'une **localisation privilégiée et stratégique**, au coeur de l'agglomération Seine-Eure, et proche de la Métropole rouennaise, Heudebouville offre un cadre idéal à l'implantation de votre projet immobilier.

Située sur l'axe Val de Reuil-Gaillon et bénéficiant d'un accès rapide sur l'A13, le Verger du Manoir dispose de tous les atouts d'un lieu de vie attractif et dynamique.

Venez vous installer avec votre famille au coeur de cette charmante commune de 810 habitants, dans un **environnement naturel préservé**.



UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

Le Verger du Manoir, construit sur le site du Manoir du Sang Mêlé, est situé au centre de la commune d'Heudebouville et implanté au coeur d'un environnement aux **qualités paysagères et patrimoniales fortes** : charretterie, verger, manoir, murs traditionnels, mares,...

Les atouts de ce patrimoine exceptionnel, qu'il soit architectural ou paysager, seront préservés et restaurés pour conserver au site tout son charme et son **authenticité**.

Un verger sera planté en son coeur, offrant une perspective arborée vers le manoir. Composé d'une soixantaine d'arbres fruitiers, de haies fruitières et de variétés déjà existantes, il sera le poumon vert du quartier, jalonné de cheminements pour piétons et cyclistes, véritable **invitation à la promenade et à la détente**, entre mares et prairies.



PROTECTION ET CONSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

La faune et la flore sont des composantes essentielles du patrimoine naturel de cet ensemble, au delà de leurs qualités paysagères, les espèces plantées ont également été choisies pour répondre à une **qualité environnementale**.

LE VERGER

Une invitation à la cueillette et à la dégustation, en partenariat avec l'**Association de Pomologie de Haute-Normandie**, au pied des arbres : pommier, groseiller, framboisier, prunellier, mûrier, noyer... Le rendez-vous des gourmands !

LES MARES

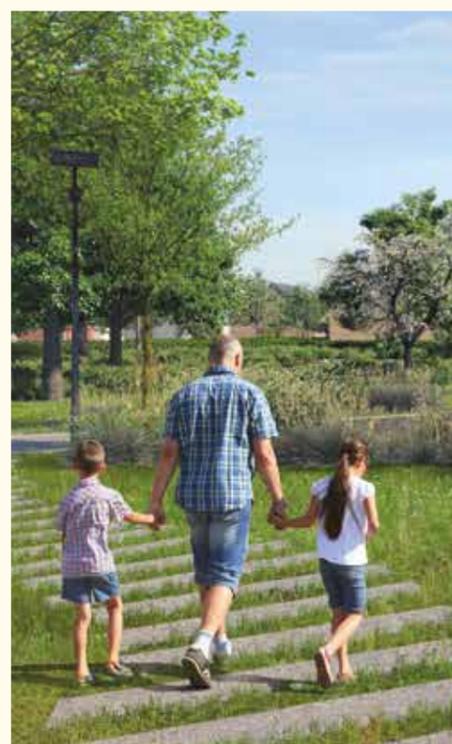
Elles accueilleront une flore aquatique, avec des berges ponctuées de bosquets arborés d'aulnes, de frênes, de saules... Elles rempliront des fonctions importantes dans la gestion des eaux pluviales et la biodiversité.

LES RUES JARDINÉES

Toutes les essences et plantations qui borderont les cheminements ont été sélectionnées pour dessiner un paysage agréable au fil des saisons, constituées d'arbustes et d'arbres tiges aux couleurs variées et à la floraison rythmée.

LA CHARRETTIERIE

Déplacée et restaurée, elle sera implantée dans le verger et sera le support d'animations pédagogiques.



ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

ACCUEIL DES PLUS JEUNES

Garderie - Cantine

ENSEIGNEMENT PRIMAIRE

90 élèves répartis en 4 classes de doubles niveaux

ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

Collèges à Louviers, Aubevoye et Le Vaudreuil
Lycées à Louviers, Gaillon et Val de Reuil

COMMERCES

Boulangerie
Boucherie - Charcuterie
Alimentation
Coiffeur
Restaurant
Bar tabac

SERVICES

La Poste
Cabinet médical
Cabinet d'infirmières
Kinésithérapeute

ARTISANS

Plombier
Menuisier
Couvreur
Maçon

EMPLOI / ÉCONOMIE

Pôle d'activités sur 3 Écoparcs

TRANSPORTS

Bus - SNCF Gare Val de Reuil
Transports scolaires
Transport à la demande

LES PARTENAIRES



43 TERRAINS À BÂTIR



— — Phase 1

13 terrains à bâtir
8 maisons de village

12 logements intergénérationnels

— — Phase 2

30 terrains à bâtir

RÈGLES D'URBANISME

Hauteur des constructions limitée à 8,80 m au faîtage et à 5 m à l'acrotère, et hauteur maxi des annexes à l'habitation limitée à 4 m au faîtage et à 3.20 m à l'acrotère
Sous-sols interdits, cave acceptée, demi-niveau enterré autorisé.

Toitures à versants avec pentes comprises entre 40° et 45°
sauf lots 1, 18 à 22, 27 à 33 en rive du verger avec une pente obligatoire de 45°.
Toitures terrasses permises avec 40 % maxi de l'emprise totale de la construction.

Façades : les constructions en ossature bois avec des parements en bois sont encouragés.

Couvertures : en ardoises, ou en tuiles de terre-cuite avec un aspect d'au moins 20 unités au m². Les tuiles béton sont interdites.
Pour les lots 18 à 22 et 27 à 33 en rive du verger, couverture uniquement de teinte ardoise ou anthracite.

Se référer au règlement de lotissement et à la zone U du PLUih annexé.

LIBRE DE CONSTRUCTEUR

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

PARCELLES VIABILISÉES 100 %

- Assainissement collectif des eaux usées
- Eau, téléphone, électricité
- Haie végétale en façade de lot



LES PLUS DE L'AMÉNAGEUR

- Frais de notaire réduits
- PFAC exonérée

- Garantie de la surface de votre terrain
- Remise d'une étude géotechnique de voirie
- Accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet

FRAIS ANNEXES

- Taxe d'aménagement : 4% (part communale)
- Frais d'enregistrement promesse de vente : 125 €
- Frais de dépôt de pièces : 200 €
- Association syndicale : 500 €
- Provision pour dégradations éventuelles : 1 000 €
- Frais Architecte coordination : 336 € TTC

À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

- Assainissement des eaux pluviales de toiture
- voir selon Plans de vente

seine-eure
agglomération

PRIMO-ACCÉDANTS

Prime de l'Agglomération
Seine-Eure
pour les primo-accédants
de 2000 à 4000 €
(selon conditions)



Lotisseur
Gaz Naturel



TAM

terres à maisons

Plus de 30 ans d'expérience au service de l'aménagement du territoire pour trouver, imaginer, concevoir, aménager votre cadre de vie et vous accompagner dans vos projets. Soucieux de la qualité de vie et du mieux-vivre ensemble, TAM conçoit cette opération en tenant compte de la gestion des eaux pluviales, des apports d'énergie solaire, des espaces partagés...

www.terresamaisons.com



RENSEIGNEMENTS ET RÉSERVATIONS

Sandrine JOUALT

s.jouault@lesterresamaisons.fr

 06 79 80 47 68 - 02 32 19 69 69



Agence NORMANDIE - 40 rue Gustave Eiffel - Espace Leader
76230 BOIS-GUILLAUME | 02 32 19 69 69