



# DOMAINE DU **HAUT-BUISSON**

Commune de Cherre-Au (Sarthe)



APPEL À  
**MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

## CONTEXTE GÉNÉRAL

Présentation historique du site

Localisation du domaine

Données de fréquentations

Accessibilité et mobilité

## LE DOMAINE DU HAUT-BUISSON

Organisation du site

Les secteurs

Outil de découverte immersive du domaine

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

PLUi et changements de destination

Zonage et prescriptions réglementaires

Enjeux réglementaires du site

## LES BÂTIMENTS

## ATTENDUS DE LA COMMUNE

## MODALITÉS DE L'AMI

# PRÉAMBULE

## Reconfiguration et valorisation d'un domaine historique au service d'un projet territorial ambitieux

La Commune de Cherré-Au, propriétaire du Domaine du Haut-Buisson (120 hectares), lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin d'identifier des porteurs de projets innovants, investisseurs et opérateurs capables de contribuer à la requalification et à l'animation de ce site exceptionnel, situé au cœur du Perche Sarthois.

Ce domaine, marqué par une histoire riche (résidence d'Alice de Monaco, station de biologie de la Sorbonne) et doté d'un patrimoine architectural, paysager et naturel remarquable, représente une opportunité unique pour développer une offre touristique, culturelle, économique et sociale qui se veut durable, et différenciante.

### Un site aux multiples atouts

Le Domaine du Haut-Buisson se compose de cinq sous-secteurs complémentaires :

- A. La forêt (espace naturel ouvert, propice aux loisirs, événements et biodiversité) ;
- B. Le château et son parc (cœur historique et symbolique, à réhabiliter pour des usages culturels, événementiels ou réceptifs) ;
- C. Le "village" (pôle économique potentiel, avec des bâtiments à réinvestir) ;
- D. L'entrée du domaine et les accès au cœur de site (point névralgique pour l'accueil, la boutique, la médiation et la gestion des flux) ;
- E. L'espace agricole (terres propices à des projets innovants en agroécologie, circuits courts ou pédagogie).

Son positionnement géographique stratégique (à 1h du péage de Saint-Arnoult, à 1h50 de Paris, 40 min du Mans, et à proximité de la LGV Atlantique) en fait une destination accessible pour un bassin de 14 millions d'habitants en moins de 2 heures.

Le site bénéficie également d'un environnement touristique dynamique au cœur du Perche et à proximité de sites majeurs tels que le Pôle Européen du Cheval, le Circuit des 24H du Mans et son musée M24, le Zoo de La Flèche, l'Abbaye de l'Épau, etc., tout en offrant une alternative complémentaire aux offres existantes.



# PRÉAMBULE

## Des enjeux partagés

L'AMI s'inscrit dans une démarche co-constructive avec les acteurs locaux, départementaux et régionaux, pour :

- Structurer une offre touristique et économique cohérente, en phase avec les attentes des clientèles (excursionnistes, familles, groupes, entreprises) et les enjeux de durabilité (écotourisme, gestion durable, circuits courts, mobilité douce) ;
- Préserver et valoriser le patrimoine (bâti, paysager, historique) tout en innovant dans une logique de mixité des usages ;
- Assurer une gouvernance équilibrée entre portage public (*notamment sur les secteurs forêt et espace agricole pour la commune*) et investissement privé (*secteurs château + parc, village et entrée du domaine, ouverts à des montages multi-acteurs*) ;
- Phaser les interventions dans le temps (2025-2036), en tenant compte des capacités financières de la collectivité et des retours sur investissement pour les opérateurs.

## Un cadre ouvert et ambitieux

Les candidats sont invités à proposer des projets créatifs, alignés sur les orientations définies (culture, hébergement, restauration, événements, agriculture, formation, etc.), mais aussi à imaginer des synergies entre les secteurs, ou des modèles économiques hybrides (public-privé, coopératifs, etc.).

## Une attention particulière sera portée aux propositions :

- Intégrant une dimension sociale et environnementale (emploi local, éco-conception, accessibilité) ;
- S'appuyant sur l'histoire et l'identité du site (Alice de Monaco, héritage scientifique, patrimoine naturel) ;
- Favorisant la mixité des publics (résidents, touristes, scolaires, entreprises) ;
- Compatibles avec les contraintes réglementaires (PLUi, zonages naturels, etc.).

## Pourquoi répondre à cet AMI ?

- Bénéficier d'un site à fort potentiel, soutenu par la Commune de Cherré-Au, Sarthe Tourisme, la communauté de communes Perche Emeraude, le département de la Sarthe, la région Pays de la Loire, les services de l'État et ayant bénéficié de pré-études via l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ;
- S'inscrire dans un écosystème territorial dynamique, avec des partenariats possibles (ex : filières agricoles locales, réseaux culturels) ;
- Contribuer à un projet fédérateur, porteur de sens pour les habitants et les visiteurs ;
- Accéder à un accompagnement (technique, financier, juridique) pour la maturation des projets.

# CONTEXTE

## ► PRÉSENTATION HISTORIQUE DU SITE

Le château du Domaine du Haut-Buisson est construit en 1847 pour le Marquis de Jumilhac, dans un style néo-Louis XV.

Il devient au XIXe siècle la résidence d’Alice Heine, princesse de Monaco, qui y séjourne régulièrement et contribue à en faire un lieu de villégiature, doté d’aménagements paysagers et d’un confort moderne pour l’époque.

Après son décès en 1925, le domaine est légué à l’Université de la Sorbonne, qui y installe un département de biologie végétale. Le château et ses dépendances sont alors réutilisés pour des activités d’enseignement, de recherche et d’hébergement.

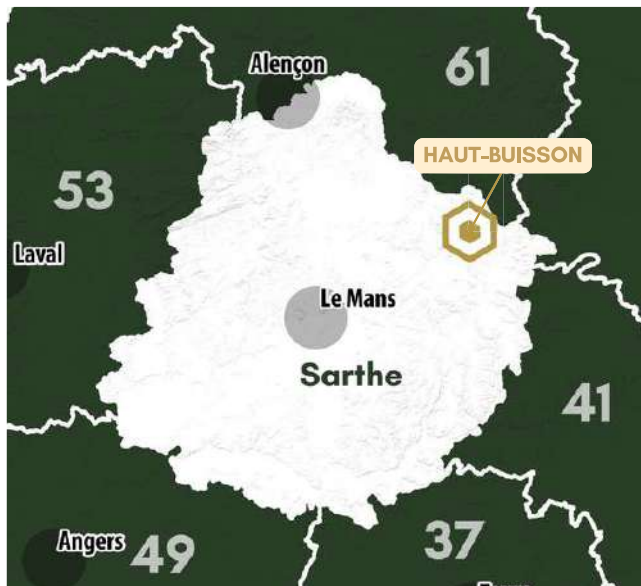
Progressivement, le site perd son usage universitaire et est laissé sans fonction pérenne. Le château se dégrade au fil du temps jusqu’à son acquisition par la commune de Cherré-Au en 2009.

Depuis cette reprise, des travaux de sécurisation et de première réhabilitation ont été engagés notamment sur le château. Tandis que le domaine fait aujourd’hui objet d’une réflexion globale de requalification dans le cadre de ce présent AMI.



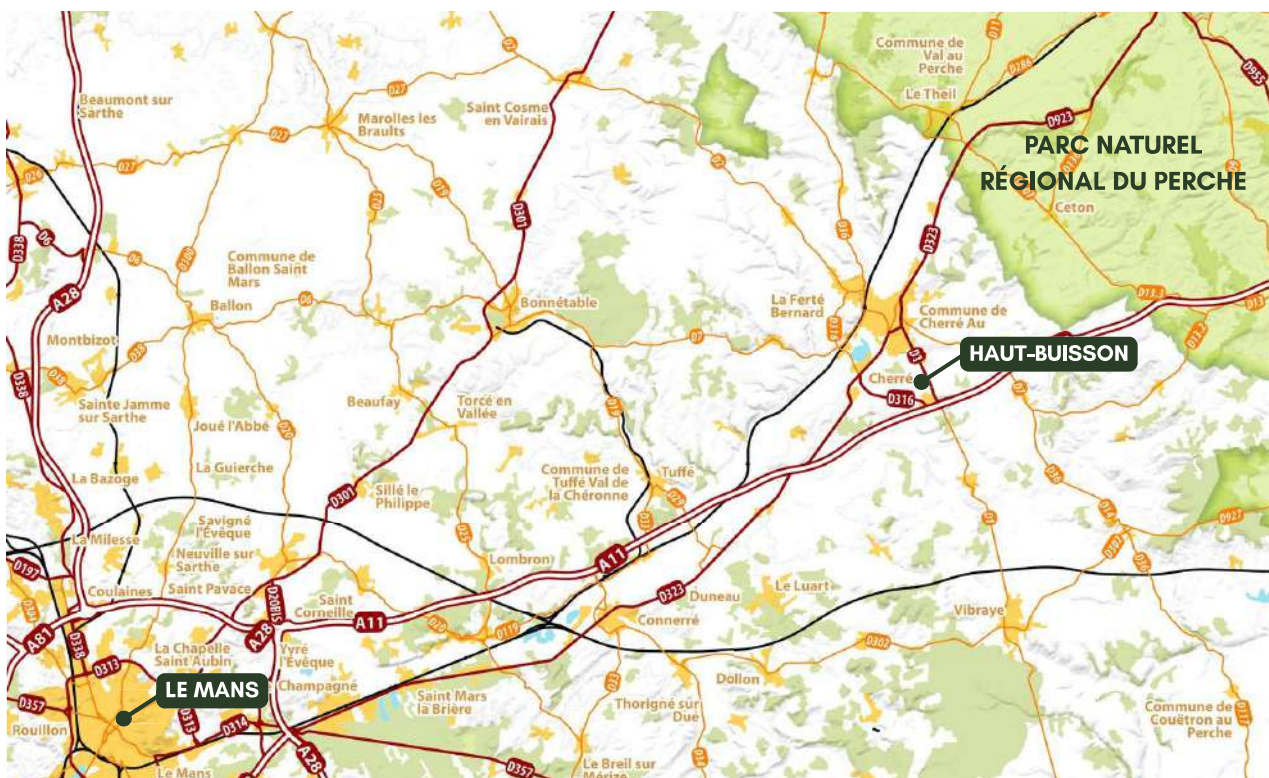
## LOCALISATION

Le **Domaine du Haut-Buisson** est situé sur la commune de **Cherré-Au**, au sein de la Communauté de communes Perche Émeraude, dans le département de la **Sarthe**.



Il bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité du **Parc naturel régional du Perche**, un territoire reconnu pour la qualité de ses paysages, son patrimoine bâti et naturel ainsi que son attractivité touristique.

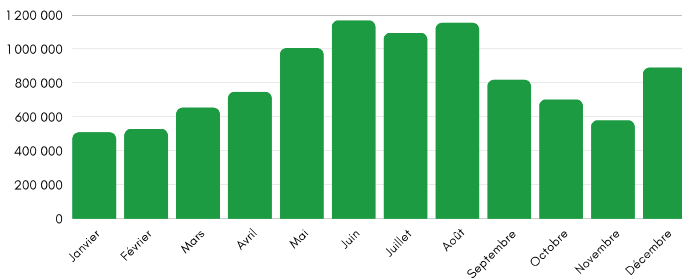
Cette localisation offre un cadre propice au développement de projets en lien avec la nature, le patrimoine, les loisirs ou le tourisme durable.



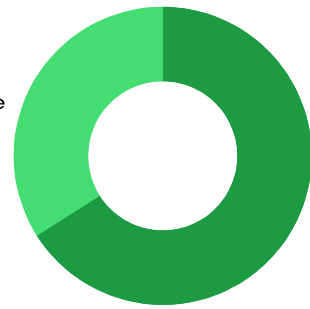
## ► DONNÉES DE FRÉQUENTATION TOURISTIQUES EN 2024

**9,8** millions de nuitées touristiques

**4,5** millions de touristes



**34%**  
clientèle  
internationale



**66%**  
clientèle  
française

Sarthe Tourisme -  
Chiffres clés 2024/2025

La Sarthe a enregistré **4,5 millions de touristes** et 9,8 millions de nuitées en 2024. La fréquentation, majoritairement française (66 %), connaît ses plus fortes affluences durant la saison estivale ainsi qu'au mois de décembre.

\*Pour plus de détails, se référer au document annexe « Contexte territorial et touristique ». \*

## ► ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ / TRANSPORTS

Le domaine du Haut-Buisson se situe à proximité immédiate des principaux axes de communication et bénéficie d'une bonne accessibilité en transports collectifs :

- 7 min de la gare de La Ferté-Bernard (accessible en liaison directe TER depuis Paris)
- 40 min du Mans
- 1h15 de Tours et d'Angers
- 2h de Paris et Rennes
- Accès direct par l'autoroute A11 (axe Paris → Le Mans)
- 1h de la barrière de péage de Saint-Arnoult



# LE DOMAINE

## ► ORGANISATION DU SITE

Situé au sud de la commune de Cherré-Au, le Domaine du Haut-Buisson couvre une superficie d'environ 120 hectares. Le site s'organise autour de **cinq sous-secteurs** :

- **secteur forêt**
- **secteur château et parc**
- **secteur village**
- **secteur entrée du domaine**
- **secteur agricole**



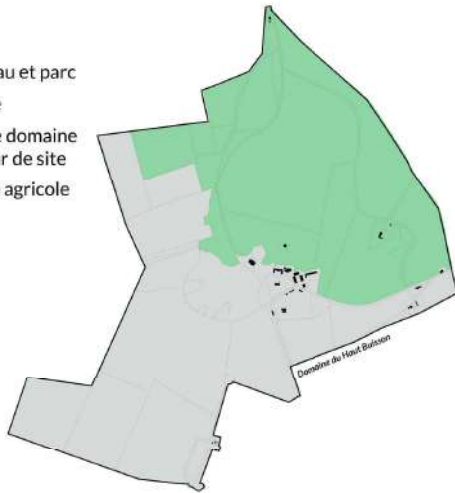
Depuis la fin de l'année 2024, la Commune de Cherré-Au a conduit un important travail de réflexion pour penser le devenir du site et aborder ses potentialités.

Chaque secteur a fait l'objet de premières projections en matière de possibilités. Ces éléments peuvent constituer une aide à la réflexion pour les porteurs de projet, sans toutefois avoir vocation à limiter les approches.

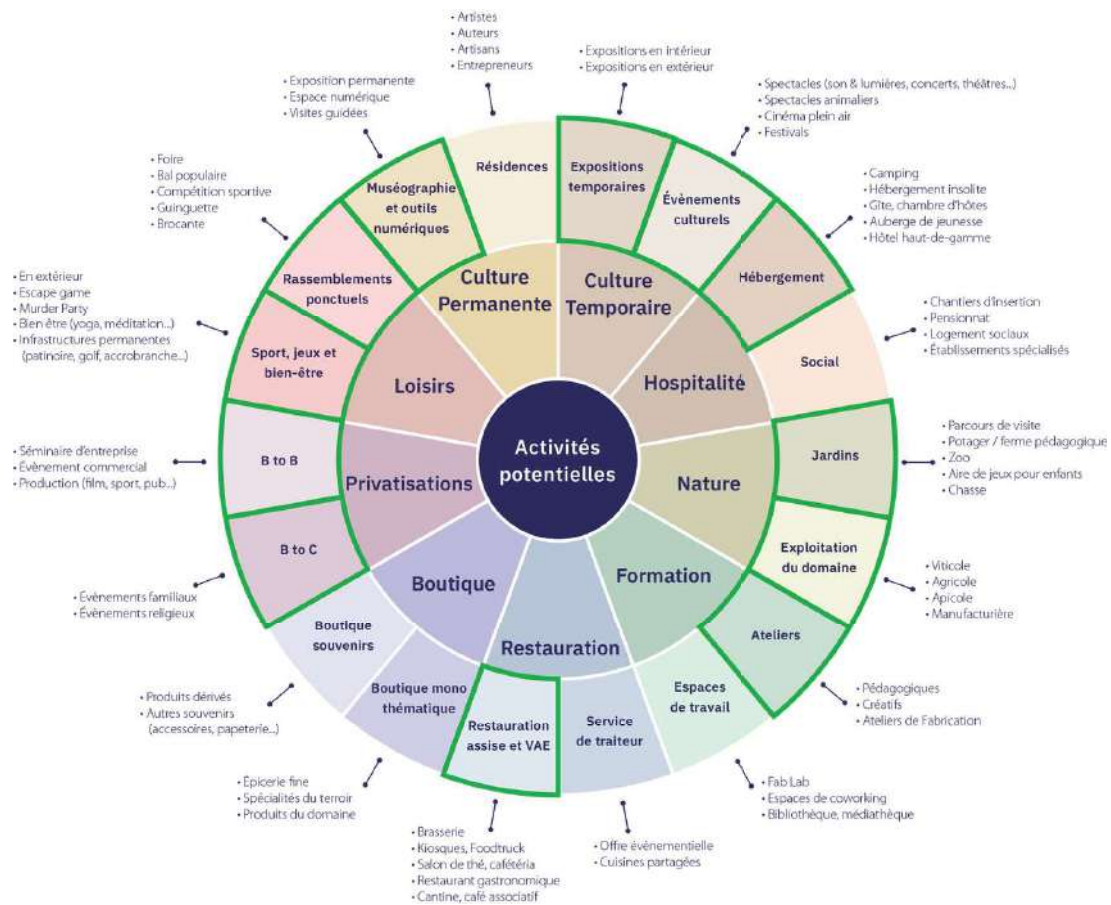
Les secteurs "Forêt" et "Agricole" font actuellement l'objet d'une réflexion d'aménagement portée par la commune, encore très ouverte à ce stade. Cette programmation future a vocation à renforcer l'attractivité globale du domaine et se construira en cohérence avec les projets et usages développés par les futurs porteurs de projet.

## Secteur Forêt

- A. Forêt
- B. Château et parc
- C. Village
- D. Entrée domaine et accès cœur de site
- E. espace agricole

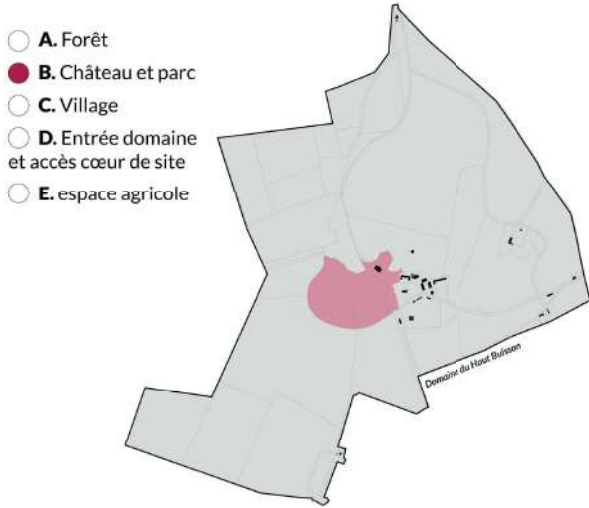


Le secteur forêt constitue un espace majeur du domaine, à la fois paysage d'entrée, espace de découverte et support d'usages variés. Sa valorisation devra concilier attractivité du site, ouverture au public et préservation des qualités naturelles et de la biodiversité.

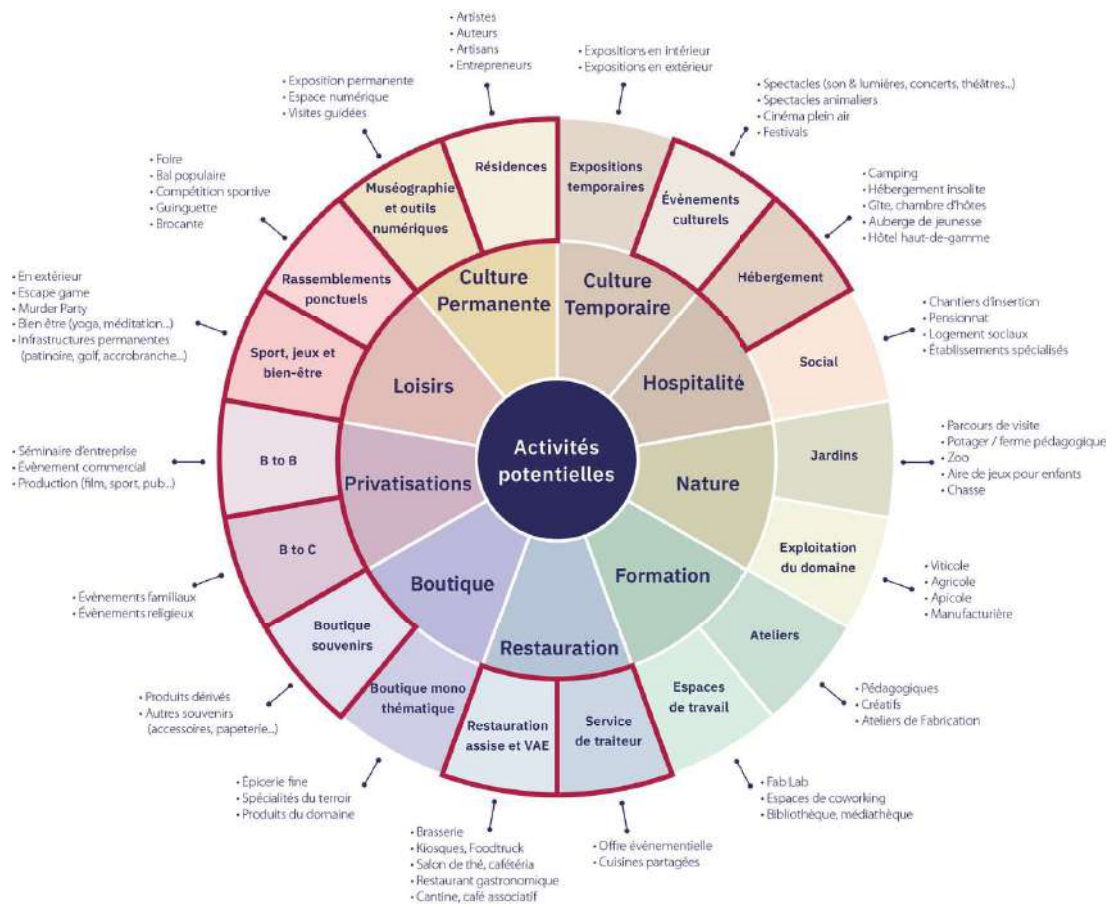


# LES SECTEURS

## Secteur Château et parc



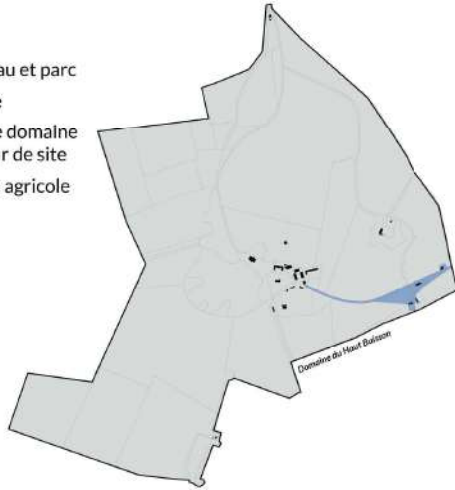
Le secteur du château constitue la principale vitrine patrimoniale du Haut-Buisson. Le parc et le théâtre de verdure offrent également un cadre propice à l'accueil d'événements et d'activités culturelles en lien avec l'identité du site.



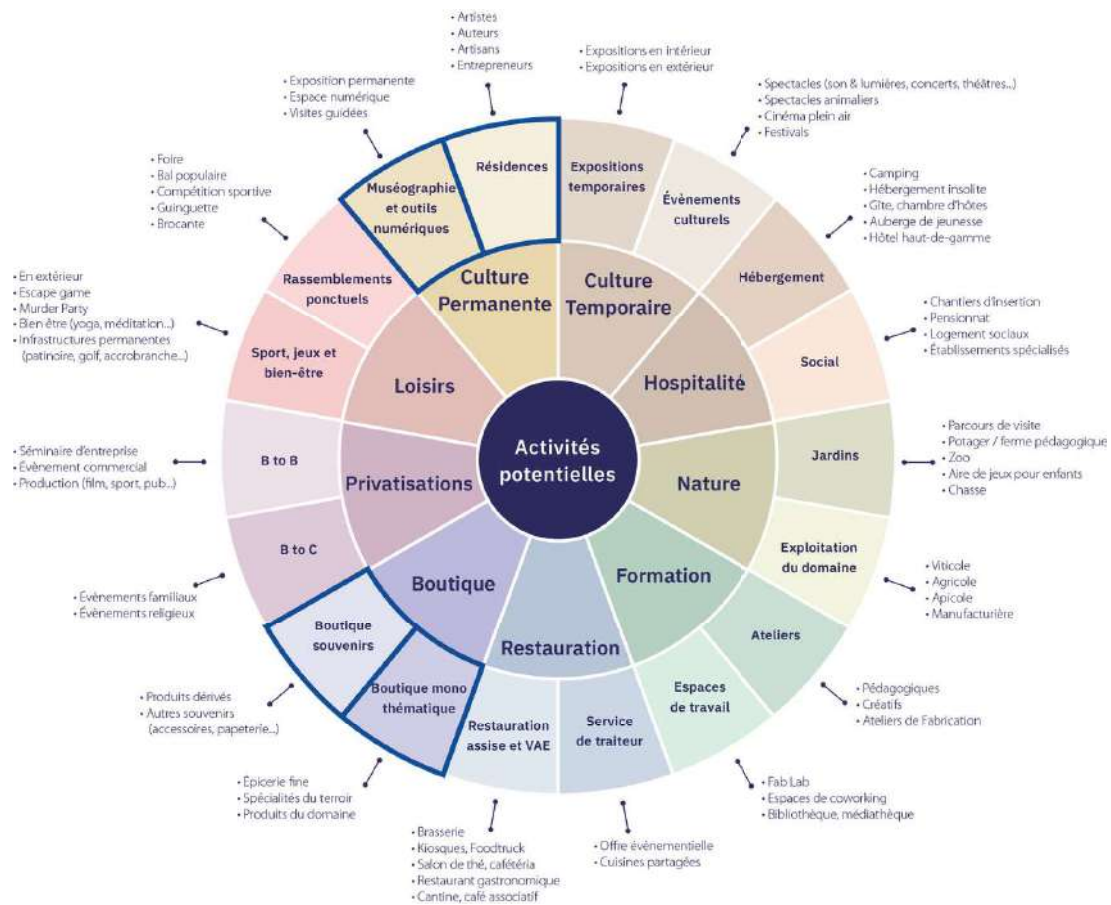


## Secteur Entrée Domaine

- A. Forêt
- B. Château et parc
- C. Village
- D. Entrée domalme et accès cœur de site
- E. espace agricole

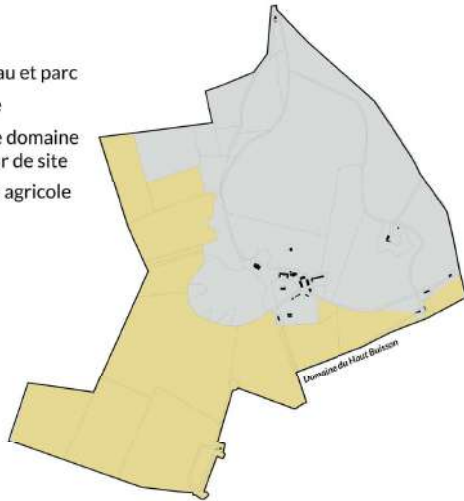


Le secteur d'entrée constitue l'interface entre le domaine et le cœur de site. Il a vocation à accueillir les fonctions d'accueil, de services et de mobilité, en lien avec l'organisation générale du Haut-Buisson.

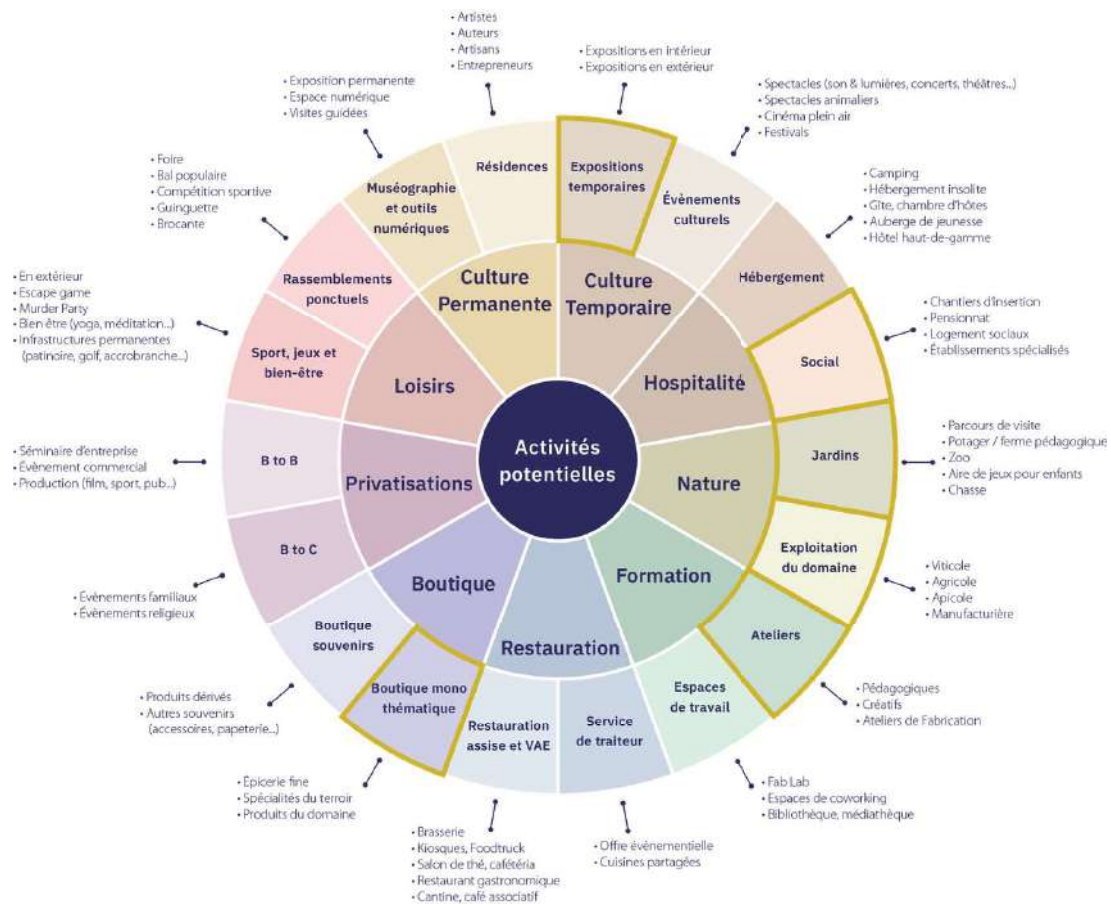


## Secteur Agricole

- A. Forêt
- B. Château et parc
- C. Village
- D. Entrée domaine et accès cœur de site
- E. espace agricole



Le secteur agricole constitue un espace support du domaine, en lien avec les usages, services et activités développés sur site. Il participe également à la valorisation des espaces naturels et des continuités paysagères du Haut-Buisson.



## ► OUTIL DE DÉCOUVERTE IMMERSIVE DU DOMAINE

Afin d'accompagner les porteurs de projet dans la découverte du Domaine du Haut-Buisson, la commune a développé un outil numérique immersif dédié au site.

Cette plateforme propose une expérience de visite innovante intégrant une maquette 3D du domaine et des visites virtuelles des principaux bâtiments. Les utilisateurs peuvent ainsi explorer le site à distance, naviguer entre les différents secteurs et accéder à une visualisation détaillée des espaces et bâtiments.

Accéder à la plateforme : [haut-buisson.lightbird.fr](http://haut-buisson.lightbird.fr)



# CADRE RÉGLEMENTAIRE

## ► PLUI ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Le Domaine du Haut-Buisson est inscrit dans un cadre réglementaire défini par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui encadre les usages et les évolutions possibles des bâtiments.

Plusieurs bâtiments du site font l'objet de possibilités de changement de destination, notamment vers des usages compatibles avec des fonctions d'accueil, d'hébergement ou d'activités. D'autres constructions conservent en revanche leur destination actuelle, sans évolution réglementaire envisagée à ce stade.

La commune a pleinement conscience de ces contraintes et souhaite néanmoins encourager l'émergence de projets cohérents à l'échelle du domaine. Une approche au cas par cas sera privilégiée afin d'accompagner les porteurs de projet dans la définition de solutions compatibles avec le cadre en vigueur. **Remarque :** une révision du PLUi est projetée à court-terme, qui pourra intégrer les besoins d'évolution exprimés par les porteurs de projet de sorte à faciliter le déploiement des nouvelles orientations.

## ► ZONAGE ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le site est majoritairement classé en zones naturelles (N et Np), et dans une moindre mesure en zone agricole (A), correspondant à des secteurs à dominante inconstructible. L'ensemble des bâtiments du domaine est situé en zones N ou Np.

Le site est également concerné par plusieurs prescriptions spécifiques :

- maintien et encadrement des pistes et chemins forestiers traversant le domaine,
- préservation des haies et structures végétales aux abords du site, contribuant à la qualité paysagère,
- protection globale des continuités écologiques et paysagères.

### PLU - Zonages

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser, ouverte
- Zone agricole
- Zone naturelle et forestière

### Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Élément de paysage
- Règles d'implantation des constructions
- Changement de destination de bâtiment agricole
- Orientation d'aménagement



### Prescriptions linéaires

- Élément de paysage, de patrimoine, point de vue à protéger
- Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

## ► ENJEUX RÉGLEMENTAIRES DU SITE

Le cadre réglementaire du Domaine du Haut-Buisson vise à concilier la préservation d'un site naturel et patrimonial de grande qualité avec les perspectives de valorisation et de reconversion progressive du bâti existant. L'enjeu principal est d'**assurer un équilibre entre protection des espaces et ouverture maîtrisée à de nouveaux usages.**

# LES BÂTIMENTS



## 1 Le Château



Surface  $\approx 1\,320\text{ m}^2 +$

Niveaux Sous-Sol à R+2 + Combles

État Hors d'eau / Hors d'air

### Potentiels

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Équipements d'intérêt collectif / services publics
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service (accueil clientèle)
- Hébergement hôtelier et touristique

\*Fiche détaillée en annexe

## 2 L'Orangerie



Surface  $\approx 126\text{ m}^2$

Niveaux RdC

État Toiture étanche

### Potentiels

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Équipements d'intérêt collectif / services publics
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service (accueil clientèle)
- Hébergement hôtelier et touristique

\*Fiche détaillée en annexe

## 3 L'Internat



Surface  $\approx 530\text{ m}^2 +$

Niveaux R+1

État Bâti existant

### Potentiels

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Équipements d'intérêt collectif / services publics
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service (accueil clientèle)
- Hébergement hôtelier et touristique

\*Fiche détaillée en annexe

## 4 La Maison des Professeurs



Surface  $\approx 440\text{ m}^2$

Niveaux Sous-sol à R+1

État Bâti existant

### Potentiels

- Logement

\*Fiche détaillée en annexe

Précisions :

- Surfaces exprimées en surface de plancher brute.
- « + » : présence de pièces non scannées. La surface mentionnée est donc susceptible d'être sous-estimée.

## 5 Les Laboratoires



Surface  $\simeq 300 \text{ m}^2$

Niveaux R+1

État Bâti existant

### Potentiels

Logement

\*Fiche détaillée en annexe

## 6 Bibliothèque + Logements



Surface  $\simeq 260 \text{ m}^2$

Niveaux R+1

État Bâti existant

### Potentiels

Pas de changement de destination au titre du PLUi.  
Accompagnement de la commune dans l'étude des projets  
dans une logique d'ouverture et de souplesse.

\*Fiche détaillée en annexe

## 7 Garages



Surface  $\simeq 220 \text{ m}^2$

Niveaux RdC

État Bâti existant

### Potentiels

Pas de changement de destination au titre du PLUi.  
Accompagnement de la commune dans l'étude des projets  
dans une logique d'ouverture et de souplesse.

\*Fiche détaillée en annexe

## 8 Hangar



Surface  $\simeq 328 \text{ m}^2$

Niveaux RdC

État Bâti existant

### Potentiels

Pas de changement de destination au titre du PLUi.  
Accompagnement de la commune dans l'étude des projets  
dans une logique d'ouverture et de souplesse.

\*Fiche détaillée en annexe

## 9 Maison du gardien



Surface  $\approx 115 \text{ m}^2$

Niveaux Sous-sol à R+1 + Combles

État Bâti rénové

### Potentiels

Pas de changement de destination au titre du PLUi.  
Accompagnement de la commune dans l'étude des projets  
dans une logique d'ouverture et de souplesse.

\*Fiche détaillée en annexe

## 10 Pavillon d'entrée



Surface  $\approx 200 \text{ m}^2$

Niveaux Sous-sol à RdC + Combles

État Bâti rénové

### Potentiels

Logement

\*Fiche détaillée en annexe

## 11 Maison du jardinier



Surface  $\approx 75 \text{ m}^2$

Niveaux RdC

État Bâti rénové

### Potentiels

Logement

\*Fiche détaillée en annexe

## 12 Maison du régisseur



Surface  $\approx 280 \text{ m}^2$

Niveaux Sous-sol à R+1

État Bâti rénové

### Potentiels

Pas de changement de destination au titre du PLUi.  
Accompagnement de la commune dans l'étude des projets  
dans une logique d'ouverture et de souplesse.

\*Fiche détaillée en annexe

### 13 Maison "Le Patis"



Surface  $\simeq 380 \text{ m}^2$

Niveaux Sous-sol à RdC + Combles

État Bâti rénové

#### Potentiels

Pas de changement de destination au titre du PLUi.  
Accompagnement de la commune dans l'étude des projets  
dans une logique d'ouverture et de souplesse.

\*Fiche détaillée en annexe

### 14 Pavillon de chasse



Surface  $\simeq 195 \text{ m}^2$

Niveaux RdC

État Bâti existant

#### Potentiels

Logement

\*Fiche détaillée en annexe

# ATTENDUS DE LA COMMUNE

## ► VISION DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

### **Une vision touristique inclusive et équilibrée pour le Domaine du Haut-Buisson**

La municipalité de Cherré-Au porte une ambition touristique à la fois ancrée localement et ouverte sur l'extérieur, où le Domaine du Haut-Buisson devient un espace de vie, de découverte et de convivialité pour les habitants, les clientèles de proximité (excursionnistes, familles, scolaires) et des publics plus larges (touristes, groupes, entreprises).

Cette approche repose sur une complémentarité entre les secteurs, chacun contribuant à une offre cohérente, durable et différenciante :

- La forêt, prioritairement gérée par la commune, sera qualifiée comme un espace naturel préservé, ouvert aux habitants pour des usages quotidiens (promenades, pédagogie, biodiversité), tout en accueillant des événements ponctuels (festivals, animations culturelles ou sportives) et des partenariats avec les porteurs de projets de l'AMI pour des initiatives innovantes (ex : hébergements insolites éphémères, privatisations ciblées pour des opérations spécifiques). L'objectif est de concilier accessibilité locale et attractivité touristique, sans dénaturer le caractère sauvage et authentique du site. A titre de complément d'information, l'implantation d'hébergements plus pérennes en milieu naturel a été évoquée sans que cette option soit toutefois tranchée à ce jour. Les porteurs de projets pourront être force de proposition sur ce point.
- Le cœur de site (château, village, entrée du domaine), confié à des investisseurs privés via l'AMI, viendra élargir l'offre avec des services et équipements (restauration, hébergement, événements) complémentaires aux usages locaux, tout en s'intégrant harmonieusement dans le cadre naturel et patrimonial.
- L'espace agricole servira de trait d'union entre ces dynamiques, avec des projets pédagogiques, économiques (circuits courts) et écologiques (agroforesterie, serres réhabilitées), renforçant l'identité du domaine comme lieu de transmission et d'innovation.

Cette vision s'appuie sur trois piliers :

1. L'inclusion des habitants : en pérennisant les usages existants (randonnée, activités associatives)
2. L'attractivité maîtrisée : en ciblant des clientèles variées (familles, scolaires, touristes en quête de nature, entreprises pour des séminaires) sans sacrifier la qualité de vie locale (gestion des flux, préservation des écosystèmes).
3. La synergie entre secteurs : en articulant les vocations de chaque zone pour créer un site unifié, où chaque visiteur trouve une raison de venir – et de revenir.

La commune reste ainsi maître d'ouvrage sur le secteur forêt voire le secteur agricole, tout en favorisant les collaborations avec les porteurs de projets de l'AMI pour optimiser l'usage de l'espace (ex : mutualisation des accès, signalétique commune, programmation événementielle partagée).

# ATTENDUS DE LA COMMUNE

## ► LOGIQUE DE PROJET GLOBAL DU DOMAINE

### **Un projet fédérateur et multi-acteurs**

Compte tenu de l'ampleur du Domaine du Haut-Buisson et de la diversité de ses sous-secteurs, il est probable que plusieurs porteurs de projets, aux expertises et ressources complémentaires, devront se mobiliser pour en révéler tout le potentiel.

La Commune de Cherré-Au encourage donc les candidatures globales, portées par un collectif d'acteurs (investisseurs, opérateurs, associations, etc.) capables de proposer une vision cohérente pour l'ensemble du site, ou à défaut, pour plusieurs de ses composantes.

Une telle approche permettra de garantir la synergie entre les projets, d'optimiser les retombées économiques et sociales, et de simplifier la gouvernance du domaine. Les candidats sont ainsi invités à s'associer en amont pour soumettre des propositions intégrées, tout en précisant les rôles, responsabilités et articulations entre chaque partenaire.

Cette dynamique collaborative est au cœur des attentes de la collectivité, qui souhaite s'appuyer sur des montages solidaires pour transformer ce site en un pôle d'attractivité unifié et durable.

# MODALITÉS DE L'AMI

## ▶ CONTACTS

 **ancoris**






Bénéficiez d'un accompagnement dédié, gratuit et opérationnel et disposez de l'ensemble des informations nécessaires au montage de votre projet.



**MARJOLAINE THARAUD**

Responsable Pôle  
Tourisme & Commerce

 mtharaud@ancoris.fr

 01 85 53 76 08  06 33 52 36 47



**SOHANE MAZENO**

Chargée de mission  
tourisme

 sohane.mazeno@pole-implantation-tourisme.org

 01 85 53 76 07

## ▶ CONDITIONS DE CANDIDATURE

Les candidats intéressés sont invités à :

- Prendre connaissance du dossier complet de l'AMI ;
- Participer à une visite du Domaine du Haut-Buisson. À planifier conjointement avec la mairie entre le **24 août et le 30 octobre 2026**, en complétant le formulaire ci-joint : **[FORMULAIRE DE VISITE](#)** et à renvoyer à l'adresse suivante : [geraldine.vanneau@cherre-au72.com](mailto:geraldine.vanneau@cherre-au72.com)
- Déposer leur manifestation d'intérêt avant le **30 novembre 2026** à l'adresse suivante : [geraldine.vanneau@cherre-au72.com](mailto:geraldine.vanneau@cherre-au72.com) , en précisant :
  - leur vision pour le site (concept, public cible, rayonnement) ;
  - leur approche pour le ou les secteurs d'intérêt ;
  - leur modèle économique et technique (investissements, calendrier prévisionnel, partenariats envisagés) ;
  - leurs expériences et références dans des projets similaires.

# ANNEXES

# LE CHÂTEAU



## Présentation générale

Le château constitue le cœur patrimonial du domaine. Par sa position, son image et ses volumes, il a vocation à accueillir des fonctions d'accueil du public, événementielles, culturelles ou d'exposition.

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
Sous-sol à R+2 + combles non aménagés	≈ 1320m <sup>2</sup> +	Château et Parc



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics



## Travaux réalisés



Rénovation des façades et de la toiture du château achevée en 2024 (remise hors d'eau et hors d'air)



Rénovation de l'escalier et balcon d'entrée (en cours)



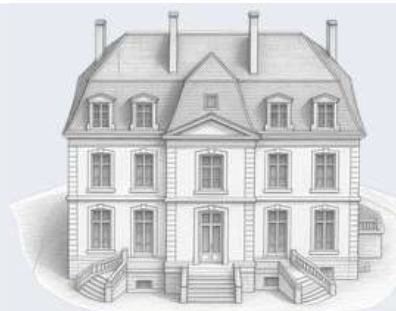
## Atouts du bâtiment

- Image forte / Importance historique
- Position centrale
- Lien direct avec le parc
- Adapté à l'accueil de public



## Lecture stratégique

Le château constitue une polarité structurante du site. Son gabarit et son état permettent d'envisager des projets hybrides combinant valorisation patrimoniale et activité économique, dans une logique d'ouverture au public et de diversification des usages.



# L'ORANGERIE



## Présentation générale

L'orangerie se distingue par son architecture largement ouverte sur l'extérieur. Ses grandes fenêtres en arche apportent une grande luminosité, créant un espace à la fois protégé et en lien direct avec le paysage.

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
RdC	≈126 m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics



## Travaux réalisés



Travaux de toiture réalisés en 2024 pour étanchéité



## Atouts du bâtiment

- Richesse architecturale
- Grand volume intérieur
- Luminosité



## Lecture stratégique

L'orangerie est un espace signal du domaine, ouvert sur le paysage. Sa luminosité permet des usages événementiels ou culturels légers (expositions, séminaires, ateliers), en complémentarité avec le reste du site.



# L'INTERNAT



## Présentation générale

Anciennes écuries reconverties en internat par la Sorbonne, ce bâtiment se caractérise par de grands volumes et une organisation en chambres à l'étage. Le rez-de-chaussée offre des espaces plus ouverts, adaptés à des usages collectifs.

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
R+1	≈ 530 m <sup>2</sup> +	Village



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
  - Hébergement
  - Restauration
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
- Artisanat et commerce de détail
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics





## Travaux réalisés

Aucun travaux réalisés



## Atouts du bâtiment

-  Grands volumes en RdC
-  Vue en hauteur sur le paysage



## Lecture stratégique

Ce bâtiment présente un fort potentiel de reconversion en hébergement touristique ou en accueil de groupes. Sa structure existante, combinant chambres et grands espaces, permet d'envisager des usages de type résidences de séjour, hébergement collectif ou activités de formation et séminaires, en complémentarité avec les autres fonctions du domaine.



# LA MAISONS DES PROFESSEURS



## Présentation générale

Ancienne maison de fonction destinée aux enseignants et chercheurs du domaine. Il comprend de vastes pièces de vie en rez-de-chaussée, des chambres avec salles d'eau à l'étage, ainsi qu'un sous-sol et un garage attenant.

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
R+1	≈ 440m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics



## Travaux réalisés

Aucun travaux réalisés



## Atouts du bâtiment

-  Richesse architecturale intérieure et extérieure
-  Grands volumes en RdC



## Lecture stratégique

Ce bâtiment présente un fort potentiel de reconversion en logement ou hébergement touristique, conformément aux prescriptions du PLUi. Sa configuration existante, sa richesse architecturale et la présence d'un garage en font un bien particulièrement adapté à des usages résidentiels, de type gîte, résidence de séjour ou logement de gestion du site.



# LABORATOIRES



## Présentation générale

Ancien commun du domaine, initialement utilisé comme buanderie, le bâtiment est transformé par la Sorbonne en laboratoire. Il se compose d'un grand espace en rez-de-chaussée et de plusieurs pièces à l'étage (laboratoires).

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
R+1	≈ 300m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

- Logement**
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics





## Travaux réalisés

Aucun travaux réalisés



## Atouts du bâtiment

-  Grands volumes en RdC
-  Vue en hauteur sur le paysage



## Lecture stratégique

Ce bâtiment présente un potentiel de reconversion principalement orienté vers du logement, conformément aux prescriptions du PLUi. Sa configuration intérieure, avec de grands volumes et des espaces déjà cloisonnés, permet d'envisager des usages résidentiels, d'hébergement ou d'accueil, en complément des autres fonctions du domaine.



# LABORATOIRE ET LOGEMENTS



## Présentation générale

Ancien commun transformé par la Sorbonne, ce bâtiment comprend deux logements indépendants en rez-de-chaussée et un vaste espace à l'étage ayant servi de laboratoire/bibliothèque, relié au laboratoire voisin par une passerelle extérieure au R+1.

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
R+1	≈ 260m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

**Pas de changement de destination au titre du PLUI.**

La commune en a pleinement conscience et se tient à la disposition des porteurs de projet pour étudier chaque proposition, dans une logique d'ouverture et d'accompagnement vers des solutions adaptées.



## Travaux réalisés

Aucun travaux réalisés



## Atouts du bâtiment

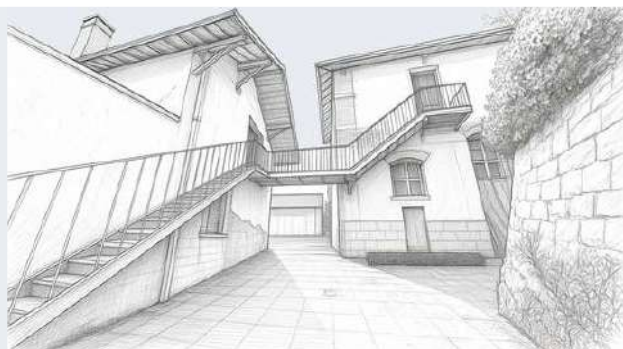


Grands volumes au R+1



## Lecture stratégique

???



# GARAGES



## Présentation générale

Anciennes écuries du domaine, ces bâtiments sont aujourd'hui utilisés comme espaces de stockage, en partie pour les besoins de la commune et en partie en lien avec certains logements en bail locatif.

**Usage actuel** : Stockage et locaux techniques (commune et logements en bail locatif)



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
RdC	≈ 220m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

**Pas de changement de destination au titre du PLUI.**

La commune en a pleinement conscience et se tient à la disposition des porteurs de projet pour étudier chaque proposition, dans une logique d'ouverture et d'accompagnement vers des solutions adaptées.



## Travaux réalisés

Aucun travaux réalisés



## Atouts du bâtiment



Volumes simples et fonctionnels

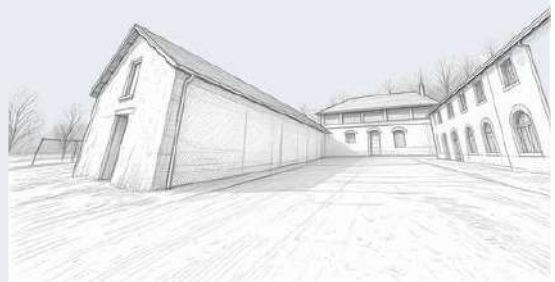


Proximité immédiate des anciens bâtiments de laboratoires



## Lecture stratégique

Ces volumes techniques, simples et fonctionnels, constituent des espaces de support au fonctionnement du domaine. Leur localisation et leur nature en font des bâtiments adaptés à des usages annexes, logistiques ou de service, en appui des autres polarités du site.



# HANGAR



## Présentation générale

Identifié comme « bûcher » sur les plans de 1955, ce bâtiment servait d'espace de stockage et d'atelier. Sa structure simple en bois, portée par une charpente, en fait un support facilement réappropriable.

**Usage actuel** : Aucun



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
RdC	≈ 328m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

**Pas de changement de destination au titre du PLUI.**

La commune en a pleinement conscience et se tient à la disposition des porteurs de projet pour étudier chaque proposition, dans une logique d'ouverture et d'accompagnement vers des solutions adaptées.



## Travaux réalisés

Aucun travaux réalisés



## Atouts du bâtiment



Volumes importants et espace libre sans cloisonnement



## Lecture stratégique

Par sa structure ouverte, ses volumes importants et sa simplicité constructive, ce bâtiment offre un support particulièrement adaptable pour des usages légers, techniques ou logistiques, en lien direct avec le fonctionnement global du domaine.



# MAISON DU GARDIEN



## Présentation générale

Construit pour le personnel du domaine, cette maison a ensuite accueilli étudiants et professeurs durant la période Sorbonne. Située en entrée de site depuis la D98, elle présente une architecture en briques et colombages avec cheminée imposante.

**Usage actuel** : Bail locatif



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
Sous-sol R+1 Combles (partiellement)	≈ 115m <sup>2</sup> (sous-sol exclu)	Entrée Domaine



## Potentiels de changements de destinations

**Pas de changement de destination au titre du PLUi.**

La commune en a pleinement conscience et se tient à la disposition des porteurs de projet pour étudier chaque proposition, dans une logique d'ouverture et d'accompagnement vers des solutions adaptées.



## Travaux réalisés



Bati entièrement rénové



## Atouts du bâtiment



Architecture patrimoniale (briques, colombages, cheminée)



Entrée de site visible depuis la D98



## Lecture stratégique

Ce bâtiment se prête à un usage de logement ou d'hébergement, en lien avec sa position d'entrée de site. Son caractère architectural en fait un support résidentiel qualitatif, intégré au fonctionnement global du domaine.



# PAVILLON D'ENTRÉE



## Présentation générale

Bâtiment identifié comme pavillon de garde sur les plans de la Sorbonne (1955), aujourd'hui utilisé en logement. Le bâti est rénové et conserve une fonction résidentielle au sein du domaine.

**Usage actuel** : Bail locatif



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
Sous-sol R+1 Combles aménagés	≈ 200m <sup>2</sup>	Entrée Domaine



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics



## Travaux réalisés



Bati entièrement rénové



## Atouts du bâtiment

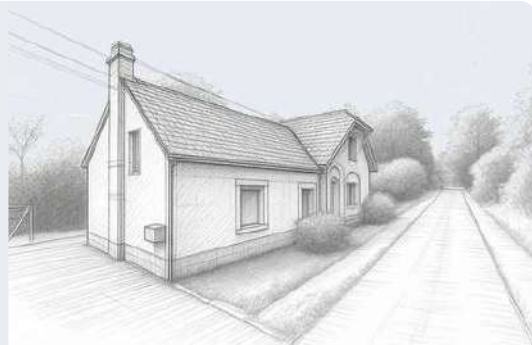


Position sur l'axe d'accès principal vers le cœur de site



## Lecture stratégique

Ce bâtiment présente un potentiel de maintien ou de reconversion en logement, conformément au PLUi. Sa vocation résidentielle et son intégration dans le tissu bâti du domaine en font un support adapté à une fonction d'habitat pérenne ou d'hébergement léger intégré au site.



# MAISON DU JARDINIER



## Présentation générale

Construit au début du XXe siècle, ce bâtiment de fonction servait d'office et non d'habitation. Il comprend un bûcher sur terre battue et deux pièces sur tomettes avec petite cheminée. Édifié en pierre et brique, il est complété par une grange attenante.

**Usage actuel** : Bail locatif



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
RdC	≈75m <sup>2</sup> Grange = 84m <sup>2</sup>	Entrée Domaine



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics



## Travaux réalisés



Bati entièrement rénové



## Atouts du bâtiment

- Implantation au calme, en retrait de l'accès principal
- Présence d'une grange attenante



## Lecture stratégique

Ce bâtiment se prête à un usage de logement ou d'hébergement léger, conformément au PLUi. Son implantation en retrait de la voie principale et la présence de volumes annexes offrent un potentiel d'usage résidentiel intégré au domaine.



# MAISON DU RÉGISSEUR



## Présentation générale

Ce bâtiment datant de 1906 comprenait à l'origine sept chambres et une cuisine. Il a été construit pour loger le personnel, puis réhabilité en 1955 pour accueillir le chef des travaux de la station de biologie.

**Usage actuel** : Bail locatif



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
Sous-sol R+1	≈ 280m <sup>2</sup>	Village



## Potentiels de changements de destinations

**Pas de changement de destination au titre du PLUi.**

La commune en a pleinement conscience et se tient à la disposition des porteurs de projet pour étudier chaque proposition, dans une logique d'ouverture et d'accompagnement vers des solutions adaptées.



## Travaux réalisés



Bati entièrement rénové



## Atouts du bâtiment



Architecture notable



Proximité directe avec les grands bâtiments



## Lecture stratégique

Ce bâtiment, situé au sein du village de bâtiments du domaine, conserve une fonction résidentielle. Sa proximité immédiate avec les principales entités bâties du site en fait un logement intégré au fonctionnement global du domaine.



# MAISON LE PATIS



## Présentation générale

Petit bâtiment construit en 1856 par le marquis de Jumilhac, il est situé à l'entrée nord du site et était destiné à surveiller l'accès au domaine. Il se trouve dans l'axe de l'allée des Tilleuls, entrée historique du château, avec une architecture en colombages.

**Usage actuel** : Bail locatif



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
Sous-sol R+1 Combles aménagés	≈ 380m <sup>2</sup>	Forêt



## Potentiels de changements de destinations

**Pas de changement de destination au titre du PLUI.**

La commune en a pleinement conscience et se tient à la disposition des porteurs de projet pour étudier chaque proposition, dans une logique d'ouverture et d'accompagnement vers des solutions adaptées.



## Travaux réalisés



Bati entièrement rénové



## Atouts du bâtiment



Architecture en colombages



Position en entrée de site, départ de randonnée



## Lecture stratégique

Ce bâtiment, situé en entrée nord du domaine dans l'axe de l'allée des Tilleuls, conserve une fonction résidentielle. Sa position stratégique en fait un élément de signal à l'échelle de l'accès principal du site, en lien direct avec les circulations d'entrée du domaine.



# PAVILLON DE CHASSE



## Présentation générale

Ancienne ferme du château, déjà présente lors de sa construction, ce bâtiment est situé en lisière forestière avec un accès depuis la D98. Il est actuellement mis à disposition d'une association de chasseurs et conserve un usage de logement.

**Usage actuel** : Bail locatif



## Caractéristiques du bâtiment

Niveaux	Surface	Secteur
Sous-sol R+1 Combles aménagés	≈ 380m <sup>2</sup>	Forêt



## Potentiels de changements de destinations

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics



## Travaux réalisés



Bati entièrement rénové



## Atouts du bâtiment

- Implantation dans la forêt, cadre naturel
- Accès direct depuis la D98



## Lecture stratégique

Ce bâtiment présente un potentiel de maintien en logement ou d'hébergement léger, conformément au PLUi. Son implantation en pleine forêt et son caractère isolé en font un support adapté à une fonction résidentielle spécifique, en lien avec les usages du domaine.

