

Valorisation du Château de l'Isle Briand Appel à projets



Le Lion d'Angers (49)

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

SOMMAIRE

❖ Le contexte

❖ **L'Anjou** : Un territoire ouvert et attractif

❖ **L'Anjou Bleu Pays Segréen** : Un potentiel touristique et économique

❖ Le site de l'Isle Briand :

- 180 hectares de nature
- la « maison du cheval »
- haut lieu de compétitions équestres
- focus sur le Mondial du Lion

❖ Un site en plein développement

❖ Valoriser le château et ses dépendances :

- Présentation des biens à valoriser
- Historique de la construction
- Vues extérieures, intérieures et détails des surfaces par bâtiment



LE CONTEXTE

Situé en Anjou, au Lion d'Angers, à 20 minutes d'Angers et son agglomération, Le Parc départemental de l'Isle-Briand se caractérise par sa **richesse historique, architecturale, culturelle et environnementale**.

Son environnement végétal et fluvial représentatif du paysage angevin ainsi que sa biodiversité remarquable, lui valent sa classification d'Espace Naturel Sensible.

De nombreux acteurs dont les activités s'articulent autour du cheval résident sur le site, perpétuant notamment l'activité des Haras Nationaux. De multiples manifestations à caractère équestre, sportif ou culturel s'y déroulent tout le long de l'année.

Considéré comme un **espace de détente et de loisirs**, le parc de l'Isle Briand est fréquenté par les habitants du Lion d'Angers et du Pays Anjou Bleu, à l'occasion des manifestations qui y sont organisées ou simplement en famille, en tant que promeneurs ou sportifs.

Le Département de Maine-et-Loire, propriétaire du parc, a décidé **d'impulser une nouvelle dynamique de valorisation du site** afin d'en développer l'activité, avec des partenaires publics et privés.

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

L'ANJOU : UN TERRITOIRE OUVERT ET ATTRACTIF

Un positionnement géo touristique favorable :

- La proximité des grandes agglomérations de Nantes, Rennes, Tours, Le Mans et Angers.
- de grands pôles d'attraction touristique et de sites à forte notoriété
- la vallée de la Loire
- de grands axes autoroutiers...

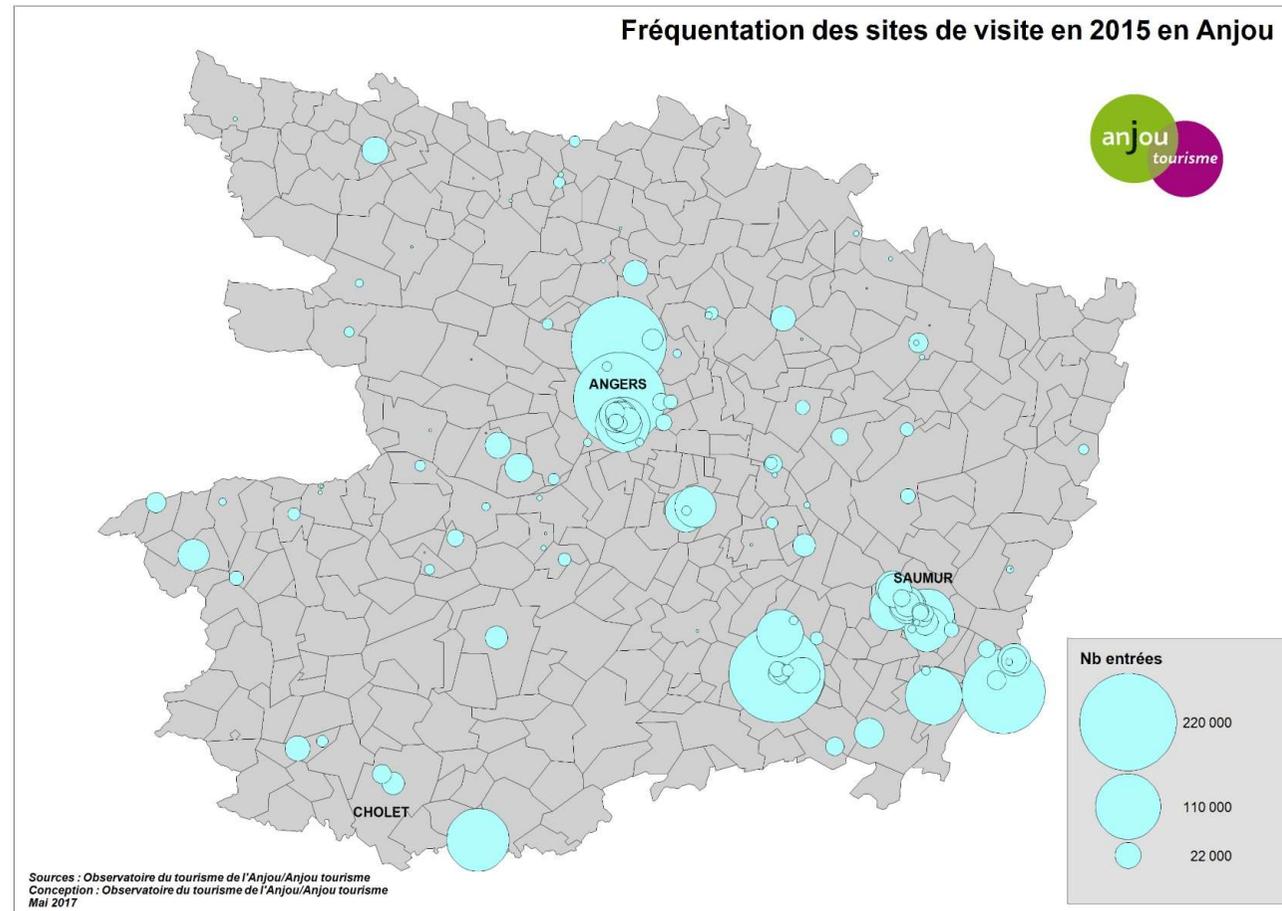


PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

L'ANJOU : UN TERRITOIRE OUVERT ET ATTRACTIF

...

- des territoires de plus en plus structurés au plan touristique (Mayenne, Vallée de la Sarthe...)
- Proximité de l'agglomération angevine (présence d'un **potentiel d'excursionnistes majeur**).



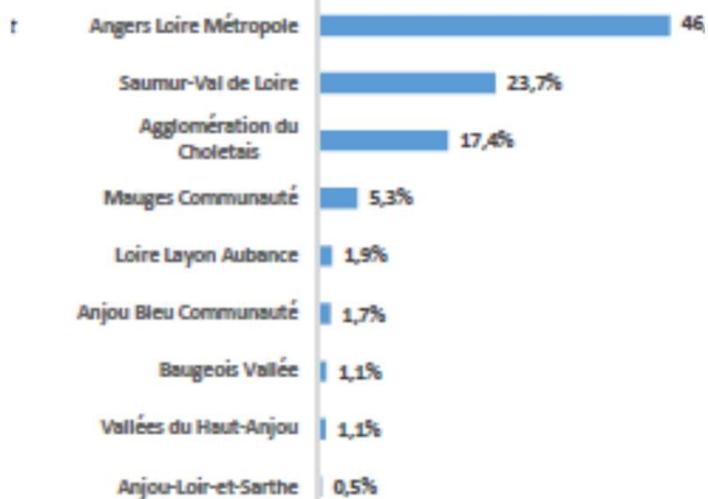
PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

anjou

L'ANJOU : UN TERRITOIRE OUVERT ET ATTRACTIF

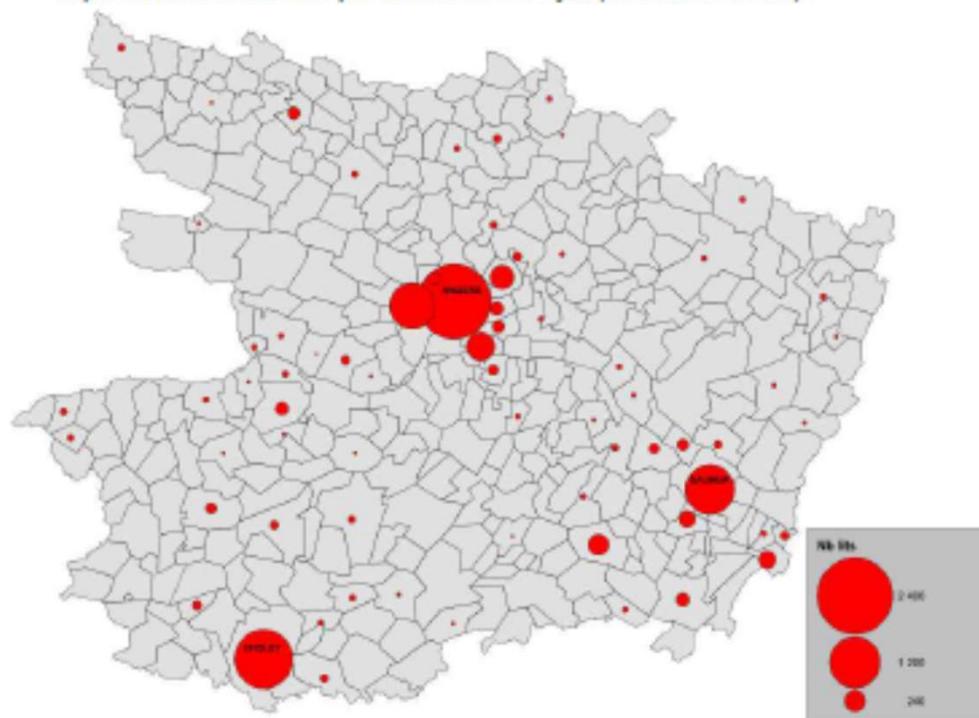
Répartition des lits hôteliers par territoire

Répartition par territoire*



* territoire : Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) au 01/01/2017

Répartition de l'hôtellerie par commune en Anjou (en nombre de lits)



Source : ADT – Bilan hôtelier 2012-2016

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

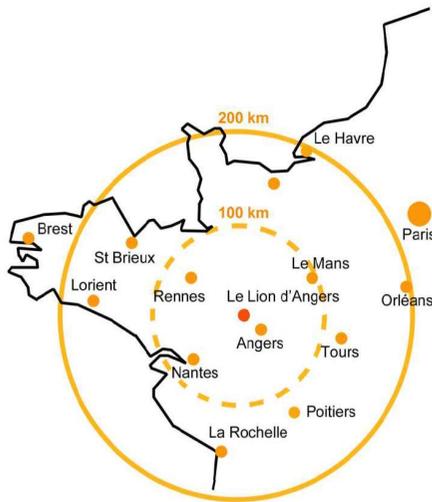
DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

L'ANJOU BLEU : UN POTENTIEL TOURISTIQUE ET ECONOMIQUE

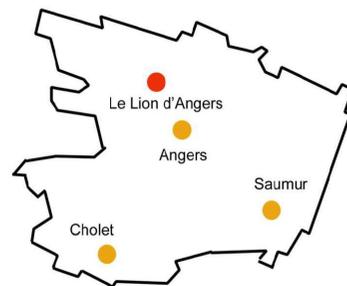
Situé dans le quart nord-ouest du département, l'Anjou bleu Pays Segréen, où se situe le Lion d'Angers, s'étire depuis les frontières de Bretagne jusqu'aux rivières de la Sarthe et de la Mayenne.

La filière cheval est traditionnellement implantée et très active, avec :

- plus de 310 éleveurs
- 200 entreprises liées directement au cheval (élevage, entraînement, sport équestre...)
- 250 emplois directs



Nantes	1h00
Rennes	1h15
Angers	20 min
Saint Malo	2h00
Paris	3h00



Crédit photo : Haras du Lion

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

L'ANJOU BLEU : UN POTENTIEL TOURISTIQUE ET ECONOMIQUE

Une offre touristique diverse autour du tourisme fluvial et du tourisme vert :

- de nombreux monuments classés et inscrits et un maillage très dense de parcs et jardins,
- la présence de **cours d'eau navigables** (Oudon, Mayenne, Sarthe), les chemins de halage,
- **l'activité équestre, des circuits de randonnée, paysages et villages labellisés**
- le patrimoine minier et notamment la Mine Bleue.



Une offre d'hébergement diversifiée :

- 10 hôtels (dont un 3 étoiles et un 4 étoiles)
- 10 campings (dont un 3 étoiles) et de 4 aires naturelles
- une dizaine d'hébergement collectif ou de groupes
- De nombreuses chambres d'hôtes et de nombreux gîtes
- 10 aires de stationnement et/ou de services Camping-cars

Source : GAL de l'Anjou Bleu – dossier de candidature LEADER 2014-2020, novembre 2014

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

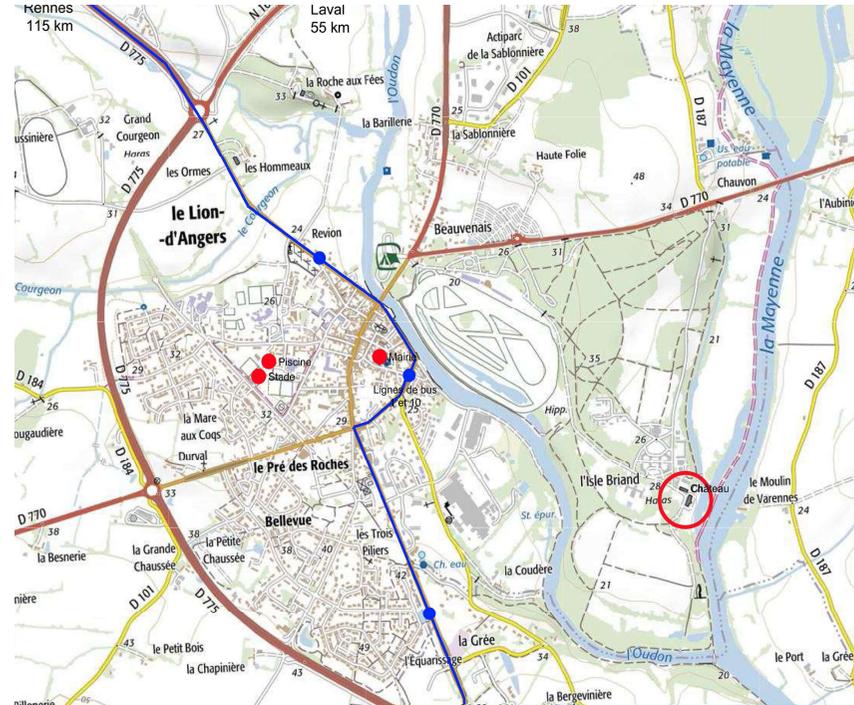
LE SITE DE L'ISLE BRIAND : 180 hectares de nature

Un environnement fluvial et une biodiversité remarquable (Espace Naturel Sensible avec 140 espèces végétales et 200 espèces animales).

De nombreux chemins de **randonnées pédestres et vélos**, dont des itinéraires nationaux (vélo Francette, chemin de Compostelle...).

Un parc ouvert au public accueillant des **événements sportifs**.

Des **animations culturelles** en lien avec la nature.



PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

LE SITE DE L'ISLE BRIAND : « la maison du cheval »

La **Société des courses** : 40 hectares d'hippodrome, **12 manifestations hippiques annuelles** (58 courses de plat et 35 courses d'obstacles), dont L'Anjou Loire Challenge, un Cross-Country de légende, couru sur la plus longue distance du monde (7 300 mètres), un très nombreux public local et international.



La **SCEA Haras du Lion** : 12 étalons et plus de **700 poulinières de passage** dans les écuries et prairies du parc.



Le **poste à cheval de gendarmerie** et ses 4 « selle français ».



Les écuries des champions sportifs **Thomas Carlile** et **Nicolas Touzaint**.

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

LE SITE DE L'ISLE BRIAND : haut lieu de compétitions équestres

- ❖ **Des équipements sportifs de qualité** (carrières du Pontet, stade équestre, anneau de galop, parcours paysagé et grande variété d'obstacles de cross...)
- ❖ **Des manifestations nombreuses et prestigieuses** organisées par **l'Institut Français du Cheval et de l'Équitation** et **le Lion Equestre**, présents sur site :
 - ✓ concours complet, épreuves de CSO, de dressage ou d'attelage, nombreux stages de formation et d'entraînement ou encore de salons d'élevage.
 - ✓ L'ensemble de ces manifestations mobilisent plus de **8 000 chevaux par an sur une quarantaine de dates** tout au long de l'année.
 - ✓ Parmi les événements les plus prestigieux, **le Mondial du Lion** dont la 31ème édition a eu lieu en 2016, reste le plus populaire avec ses 35 000 spectateurs chaque année.



PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

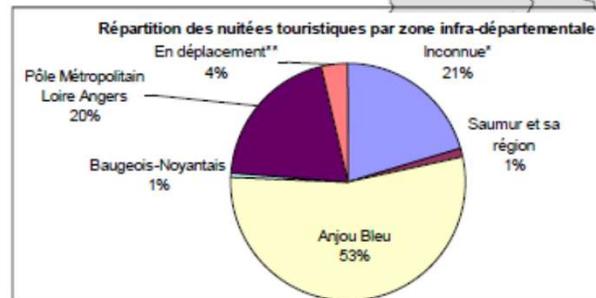
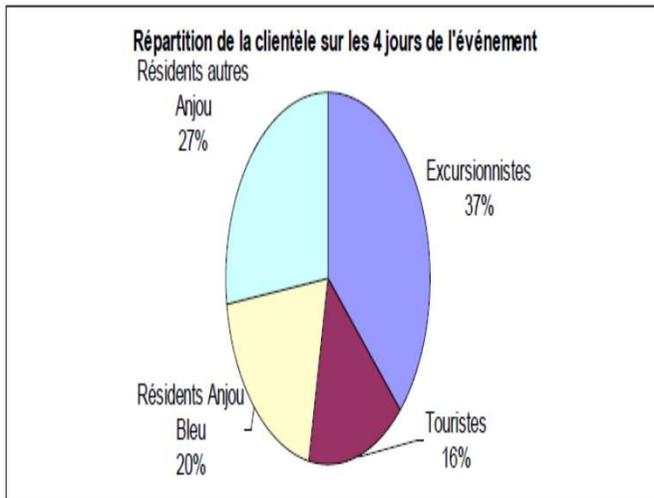
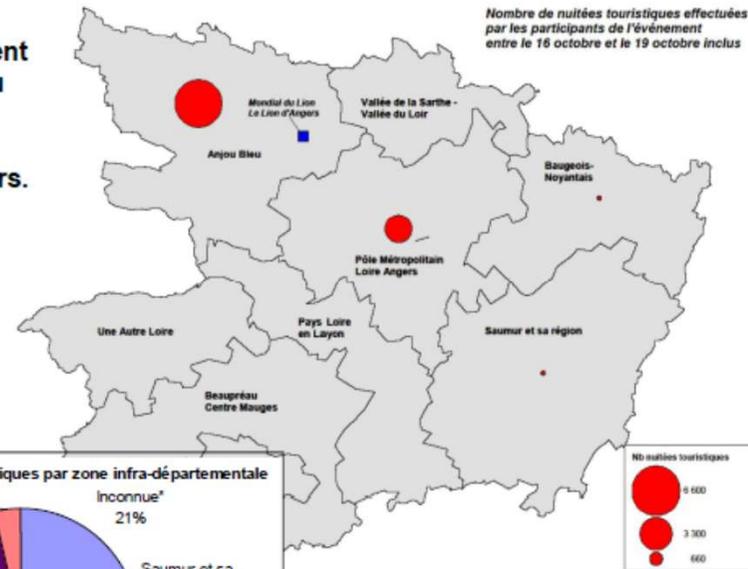
DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

LE SITE DE L'ISLE BRIAND : focus sur le Mondial du Lion

- Concours Complet d'Equitation de niveau 1 et 2 étoiles
- **Championnat du monde des chevaux de 6 et 7 ans** (Trophée Mondial des Races WBSFH)
- 4 jours d'événement organisés fin octobre chaque année.
- **35 000 spectateurs chaque année**

Lieu d'hébergement des touristes présents au Mondial du Lion

Les nuitées se concentrent majoritairement en Anjou Bleu et également sur le territoire du Pôle Métropolitain Loire Angers.



*Inconnue : personne captée la nuit sur le département mais non localisée sur une zone infra-départementale pour raison technique

**En déplacement : personne dont le lieu de nuitée n'a pas pu être établi car elle a été captée sur plusieurs zones durant la nuit

Source : Anjou tourisme, analyse du Mondial du Lion 2014 à partir des données FVT ORANGE, étude 2015-2016

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
 LE LION D'ANGERS

UN SITE EN PLEIN DEVELOPPEMENT

La gestion et le développement du parc départemental de l'Isle Briand sont confiés depuis 2017 à un **Groupement d'intérêt public** composé du Département de Maine-et-Loire (propriétaire du site), de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, de la Ville du Lion d'Angers, et de l'association le Lion Equestre.

A travers le GIP, dirigé par Mme Sophie LEMAIRE, des moyens matériels et financiers sont mis en commun afin de développer un projet ambitieux :

- ❖ **développement les activités équestres** du Parc départemental de l'Isle-Briand (événements hippiques et équestres, nouveaux événements sportifs, accueils de sportifs de hauts niveaux, mise à disposition d'équipements d'accueil et d'entraînements...),
- ❖ **valorisation de l'espace public naturel** et forestier,
- ❖ **développement des activités, sportives, événementielles, touristiques, culturelles, sociales ou éducatives.**



Sophie LEMAIRE, directrice du GIP de l'Isle Briand, Ingénieur agronome, ancienne directrice du Haras du Pin : « *Nous avons un site exceptionnel ici et beaucoup de choses à faire, à imaginer, à construire... Un défi vraiment intéressant à relever.* »

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

VALORISER LE CHÂTEAU DE L'ISLE BRIAND ET SES DEPENDANCES

En complément des projets de développement du site, le Département souhaite donner une nouvelle vie au château de l'Isle Briand, fleuron du parc.

Pour ce faire, il **recherche un investisseur porteur d'un projet de valorisation du château et de ses dépendances.**

Caractéristiques du projet :

❖ **Tout projet de valorisation patrimoniale**

et économique : hébergement, restauration, loisirs, événementiels, séminaires, locations de salles, activités en lien avec la nature, la santé, le cheval, projet culturel, services aux cavaliers, randonneurs ou plaisanciers, etc.

❖ **Tous types d'investisseurs** peuvent présenter un projet, avec tout type de **montage juridique et financier compatible avec le projet proposé** (le bail emphytéotique de très longue durée étant l'option privilégiée par le Département, mais différentes options peuvent être étudiées).



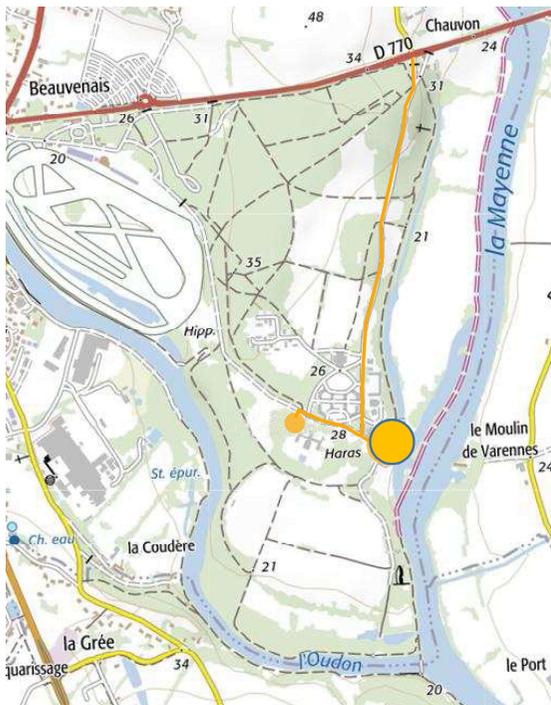
PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

PRESENTATION DES BIENS A VALORISER

Le projet porte sur le château et ses dépendances soit une surface de plancher de :

- 1318 m² pour le château **1**
- 825 m² pour la grande dépendance **2**
- 201 m² pour la sellerie **3**
- 860 m² pour la dépendance écuries et ateliers **4**
- sur un terrain de près d'un hectare. 



 Positionnement du château sur le site

Le périmètre du terrain et des bâtiments à valoriser est donné à titre indicatif. Il pourra être ajusté en fonction du projet. Des terrains sont notamment disponibles pour la réalisation de parkings.



PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

HISTORIQUE DE LA CONSTRUCTION

La famille Briand possède ce fief au XVe siècle, lorsqu'en 1491, la dernière de ce nom, Renée Briand, épouse Simon d'Andigné, gentilhomme de Charles VIII.

Charles-Gabriel-Auguste d'Andigné (1715-1768), page du roi en 1734 devient propriétaire de la maison en 1740 et entreprend en 1748 la reconstruction du château et de ses dépendances. **Les travaux sont déjà achevés en 1761.**

En 1872, Jeanne Say (1848-1916) jeune veuve du marquis de Brissac, acquiert l'Isle Briand. Peu après, elle se remarie avec le vicomte de Trédern et entreprend d'importants aménagements : elle fait édifier la grande salle à manger puis la très grande ferme qu'elle s'attache à moderniser jusqu'au début du XXe siècle.

Les plafonds, les décors, les cheminées, les boiseries et les sols sont souvent authentiques du XVIIIème et XIXème siècle. En particulier, des tableaux (huiles sur toile) sont intégrés dans les boiseries ou marouflés sur les murs. De nombreuses cheminées **sont d'origine et en parfait état de conservation.**

Madame Henri de Trédern demeurera dans le château jusqu'à son décès en 1967.

La propriété est vendue par ses héritiers au Conseil général de Maine-et-Loire en 1971.

Depuis le XVIIIe siècle, le château de l'Isle-Briand n'a subi que peu de modifications. C'est donc un bâtiment très homogène qui est parvenu jusqu'à nous, tant dans la distribution (rares sont les cloisons qui ont été abattues) que dans son second œuvre. Cet état aujourd'hui rare est à souligner.



PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

VUES D'ENSEMBLE DES BATIMENTS



VUES EXTERIEURES DU CHATEAU



VUES INTERIEURES DU CHATEAU



DETAIL DES SURFACES DU CHATEAU

SOUS-SOL

Intitulé du local	Surface au sol en m ²
Débarras	22,10
Débarras	8,40
Archives	48,37
Débarras	33,51
Débarras	12,08
Débarras	5,81
Débarras	15,45
Débarras	14,59
Circulation	12,09
Total Sous-sol	172,40

REZ DE CHAUSSEE

Intitulé du local	Surface au sol en m ²
Hall	45,58
Hall escalier	27,06
Local poubelles	8,06
Circulation	5,17
Office	18,21
Salle à manger	60,00
Salon 3	37,55
Salon 2	34,05
Salon 1	51,20
Secrétariat	31,58
Débarras	9,51
Bureau	21,28
Bureau	14,23
Sanitaire	9,17
Bureau	22,06
Circulation	22,81
Total Rez de chaussée	417,52

ENTRES-SOLS

Intitulé du local	Surface au sol en m ²
Rangement	7,18
Rangement	10,20
Total Entres-sols	17,38

1er ETAGE

Intitulé du local	Surface au sol en m ²
Palier	13,47
Accès 2ème étage	14,49
Rangement	5,68
Salle des cartes	21,97
Secrétariat élevage	35,90
Bureau	13,91
Reprographie	17,80
Salle de réunion	50,93
Direction	34,44
Archives	7,24
Palier escalier	3,74
Sous-direction	20,98
Comptabilité	14,00
Sanitaires	13,00
Secrétariat	20,97
Bibliothèque	46,74
Total 1er étage	335,26

2ème ETAGE

Intitulé du local	Surface au sol en m ²
Circulation	14,00
Tisanerie	9,80
WC	3,24
Observatoire économique	35,78
Reprographie	35,53
Direction	53,93
Sous-direction	34,42
Bureau	19,38
Annexe bureau 208	8,95
Circulation	28,09
Archives	13,51
Salle D.A.O.	25,25
Copieur de plans	9,32
Reprographie	48,29
Circulation	15,88
Secrétariat	20,38
Total 2ème étage	375,75

TOTAL CHATEAU 1318,31 m²

A noter que l'ensemble des bâtiments ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

VUES EXTERIEURES DE LA GRANDE DEPENDANCE



VUES INTERIEURES DE LA GRANDE DEPENDANCE



DETAIL DES SURFACES DE LA GRANDE DEPENDANCE

SOUS- SOL

intitulé du local	Surface au sol en m ²
Chaufferie	32,48
annexe 1	10,33
annexe 2	15,72
total sous-sol	58,53

REZ DE CHAUSSEE

intitulé du local	Surface au sol en m ²
pièce 01	15,95
pièce 02	44,58
pièce 03	14,33
pièce 04	9,31
pièce 05	62,96
pièce 06	53,68
pièce 07	51,50
Entrée	7,29
total rez-de-chaussée	259,6

LES COMBLES

intitulé du local	Surface au sol en m ²
Pièce 30	15
Pièce 31	14,19
Pièce 32	11,72
Pièce 33	10,65
Pièce 34	10,18
Pièce 35	10,16
Pièce 35 bis	10,38
Pièce 36	3,05
Pièce 36 bis	9,93
Pièce 37	14,23
Pièce 38	20,00
Pièce 39	14,51
Pièce 40	9,73
Pièce 41	14,67
Pièce 42	10,00
Pièce 43	11,82
Pièce 44	10,82
Circulation	26,73
total combles	227,77

A noter que l'ensemble des bâtiments ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.

1er ETAGE

intitulé du local	Surface au sol en m ²
Pièce 11	17,54
Pièce 12	18,39
Pièce 13	35,7
pièce 14	15,35
pièce 15	8,56
pièce 16	12,68
pièce 17	17,55
pièce 18	12,91
pièce 19	13,75
pièce 20	11,80
pièce 21	10,45
pièce 22	13,41
pièce 23	13,41
pièce 24	17,19
pièce 25	12,70
pièce 26	11,47
pièce 28	6,82
Circulation	29,44
total 1er étage	279,12

SURFACE TOTALE : 825,02 m²

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

VUES EXTERIEURES DE LA SELLERIE



VUES INTERIEURES DE LA SELLERIE



DETAIL DES SURFACES DE LA SELLERIE

REZ DE CHAUSSEE

intitulé du local	Surface au sol en m ²
Salle de mise bas	18,52
Chambre	4,11
salle de mise bas 2	18,65
Exposition	24,40
Entrée	14,55
Exposition	41,86
Entrée exposition	21,69
sellerie	56,86
total sellerie	200,64

A noter que l'ensemble des bâtiments ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS

VUES EXTERIEURES DES ECURIES ET ATELIERS



VUES INTERIEURES DES ECURIES ET ATELIERS



DETAILS DES SURFACES DES ECURIES ET ATELIERS

REZ DE CHAUSSEE

intitulé du local	au sol en m ²
réserve paille	20,1
box 1	19,08
box 2	19,51
box 3	19,38
box 4	19,18
box 5	19,38
box 6	19,88
box 7	19,18
box 8	19,28
ateliers réserves	169,41
rangement	51,33
atelier jardins	23,5
couloir	5,31
total rez-de-chaussée	424,52

LES COMBLES

intitulé du local	au sol en m ²
Pièce	274,11
Pièce	26,29
Pièce	76
Pièce	59,07
total combles	435,47

A noter que l'ensemble des bâtiments ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.

SURFACE TOTALE : 860 m²

PARC DÉPARTEMENTAL DE
L'ISLE-BRIAND
LE LION D'ANGERS