

Belles

propriétés

et conseils

Expertise Un domaine Patrice Besse

Manoir XVI^e-XVII^e en Anjou



par Alain de l'Hermitte

Superbe! Au cœur d'une campagne préservée, à une demi-heure de route au nord d'Angers dans le Maine-et-Loire, cette belle propriété dont la demeure principale est inscrite aux Monuments historiques s'étend sur 113 hectares d'un seul tenant. Visite.

Il y a moins de dix minutes nous laissons dans notre dos le Lion-d'Angers, une petite ville de seulement 4000 âmes, néanmoins célèbre auprès des cavaliers du monde entier pour son haras et son superbe hippodrome... Qu'ils sont doux aux yeux du chasseur les bocages de la campagne angevine, alors qu'ailleurs les haies disparaissent inexorablement! En prenant sur la droite un petit chemin, le temps semble s'être arrêté. Pourtant, l'endroit où l'on est attendu n'est situé qu'à une demi-heure d'une gare TGV. Lorsque nous franchissons le portail du manoir adossé à un bois sécu-

Le manoir depuis la cour classée. Remarquez les fenêtres à meneaux sculptées et la porte d'entrée avec ses pilastres surmontés d'un fronton triangulaire.

laire, difficile de ne pas éprouver un petit choc, à la fois historique, architectural et sentimental.

Le manoir

♦ Au moment de notre arrivée, en ce milieu d'après-midi du mois d'août, un soleil alchimiste échauffe encore le tuffeau et semble transformer en or l'encadrement des ouver-

Belles

propriétés et conseils



tures, des corniches et des chaînages d'angle. Dans la cour recouverte de gravillons et encadrée de ses dépendances, le visiteur touche du doigt la fameuse "douceur angevine". Dans cette région, aux dires du propriétaire, « la température descend rarement au-dessous de 5 °C lors des mois les plus froids ».

Le manoir est construit sur un plan rectangulaire, en pierres et moellons enduits à la chaux. À gauche, une petite aile en équerre avance sur la cour. Sur la haute toiture d'ardoise typique de la région, une seule des deux lucarnes de façade subsiste. Le remaniement de la demeure au XVII^e siècle n'a pas altéré certains composants, comme les fenêtres à meneaux finement sculptées. Côté ouest, la façade opposée a conservé quant à elle un aspect moins spectaculaire, plus "défensif". Nous franchissons la porte d'entrée surmontée d'un fronton triangulaire soutenu de pilastres.

Le sol de l'ensemble du rez-de-chaussée (130,8 mètres carrés) est recouvert de carreaux de terre cuite sous un plafond à la française d'une hauteur de 3,80 mètres. Le



En haut, au rez-de-chaussée, le salon; à gauche, détail de sa fenêtre sur cour. Ci-dessus, premier étage: poutre maîtresse des plafonds de deux des trois pièces. Ci-contre, au deuxième étage, la charpente.

chauffage s'effectue par le sol – au fuel en cuve. Ce niveau est complètement aménagé et habitable tout de suite. L'entrée dessert trois pièces principales dont chacune possède une cheminée en pierre de tuffeau. En entrant, une petite pièce de 9,3 mètres carrés utilisée comme dressing pourrait être aménagée en débotté. À droite, le salon possède une surface de 46 mètres carrés. À gauche, la cuisine offre 30,9 mètres carrés.

Dans la cuisine, une porte sert d'accès aux toilettes et à la grande chambre (36,3 mètres carrés) des maîtres de maison actuels, ainsi qu'à un escalier. La chambre est équipée d'une douche, d'une baignoire et d'un lavabo. Nous empruntons le bel escalier à trois volées en pierres et marches en ardoise qui conduit aux deux étages supérieurs.

Comme le rez-de-chaussée, le sol du premier étage est recouvert de carreaux de

Belles propriétés et conseils



Le bel escalier en pierres avec ses marches en ardoise. Ses trois volées desservent les étages. Ci-dessus, le four à pain. Sa poutre de cheminée est habillée d'un décor rare : quatre têtes de profil séparées par un motif géométrique se font face.

terre cuite. On retrouve dans chacune des trois pièces des plafonds à la française, et des cheminées en tuffeau du XVII^e siècle. Séparées par un mur à colombages, deux des pièces en enfilade ont des plafonds avec des poutres maîtresses sculptées de torsades, écailles et motifs géométriques.

En poursuivant la visite, l'œil est attiré par la superbe charpente, avec ses longues chevilles, en parfait état. Ici, sous les combles, un palier relie trois greniers aménageables. L'un d'eux est percé d'une lucarne.

Les dépendances

◆ Comme celle du manoir, leur superficie totale est de 300 mètres carrés. Au nombre de quatre, elles encadrent la cour. Comme la demeure principale, elles sont construites en pierres et moellons surmontés d'un toit en ardoise et ne nécessitent pas de restauration. Elles se composent de la manière suivante :

– Une remise avec son four à pain ; le linteau en bois de sa cheminée est sculpté d'un décor étonnant où quatre têtes, séparées par un motif géométrique, se font face.

– Une grange, avec un toit à quatre pentes.

– Un bâtiment d'habitation qui abrite deux chambres, chacune avec sa salle d'eau et ses toilettes – leur chauffage est électrique – et une troisième chambre dont il est possible de terminer la restauration.

– Une ancienne écurie parachève le panorama depuis le manoir.

Deux maisons anciennes

◆ Elles complètent les capacités d'hébergement de la propriété. L'une réunit une pièce de séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, des toilettes et un cellier. L'agencement de l'autre maison est à l'identique, une chambre en moins. Chacune des maisons possède son propre jardin. >>

À la loupe

Manoir et dépendances, avec exploitation agricole, cheptel vif et deux maisons anciennes

◆ Surface du bâtiment principal : 300 m².

◆ Surface des dépendances : 300 m².

◆ Surface du domaine : 113 hectares.

L'ensemble du domaine est vendu dans son intégralité : 1,9 million d'euros

LES ATOUTS

◆ Le manoir atteste d'un bel exemple de l'évolution de l'architecture rurale entre la fin du Moyen Âge et le XVII^e siècle.

◆ Son inscription aux Monuments historiques permet de bénéficier des avantages fiscaux liés à la restauration.

◆ La possibilité de louer la dépendance et les deux maisons anciennes.

◆ Domaine d'un seul tenant.

◆ Terres éligibles au DPU.

◆ La situation géographique, le calme et le charme de la campagne angevine.

LES INCONVÉNIENTS

L'achèvement des travaux des trois grandes pièces du premier étage ; pour l'instant, la surface aménagée du manoir (130,8 mètres carrés) comporte une seule chambre au rez-de-chaussée.

Belles propriétés et conseils



L'exploitation agricole

◆ De l'autre côté de la façade ouest du manoir, après une colline – à 500 mètres à vol d'oiseau –, on découvre ses deux bâtiments couverts d'environ 3000 mètres carrés chacun. La surface exploitée, soit la totalité des 113 hectares du domaine, est estimée à 480000 euros (valeur d'un hectare compris entre 4000 et 4500 euros).

Ces terres sont éligibles au DPU (droit de préemption urbain). L'exploitation agricole, avec un cheptel d'environ 240 vaches laitières, est essentiellement consacrée à la production de lait. En outre, il y a ici tout le matériel nécessaire à l'exploitation. Signalons que le territoire possède deux réserves d'eau, ainsi qu'un droit de puisage dans un étang de 4 hectares. Pour être tout à fait clair, la reprise des terres agricoles passera par l'entremise de la Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

La chasse

◆ Les 113 hectares du territoire sont sans bail, non clos et d'un seul tenant. Quant à lui, le manoir est entouré d'une parcelle de 80 hectares d'un seul tenant, sans chemins affectés à l'usage public.

Depuis la colline, on découvre la façade ouest du manoir. À gauche, le garage est adossé au pignon nord. On devine l'avancée du four à pain sur le pignon ouest de la remise. Ci-contre, quelques-unes des 240 vaches laitières dans leur stabulation.



Lorsque nous nous sommes rendus à la propriété, la majeure partie de la surface agricole était couverte de maïs nécessaire à l'alimentation des vaches. Les cultures changent d'une année à l'autre. Après la reprise du domaine, on pourrait imaginer de transformer les plaines en cultures à gibier, en vue de développer la chasse.

Aujourd'hui, le propriétaire, qui n'est plus chasseur, constate la présence d'une belle population de lièvres sur le domaine. Ados-

sée à un massif forestier d'une centaine d'hectares, la propriété possède une petite châtaigneraie de 1,5 hectare. À l'heure actuelle, le plan de chasse est d'un chevreuil.

Patrice Besse, 7, rue Chomel Paris VII.
Rens. : 01.42.84.80.84
et www.patrice-besse.com
Responsable régional Anjou :
Sylvain James, 01.42.84.80.85.