

Domaine

Bienvenue au Domaine de Combrée

Ombrée d'Anjou (49) – Mars 2026



Contexte

Ecole depuis le XIXe siècle, l'Institution Libre domine le village de Combrée, avec son architecture si caractéristique, et offre un signal marquant. Le site fut le décor de nombreuses années de formations pour les habitants locaux et venus d'ailleurs, pendant plus de 150 ans.

Il ne marque pas seulement spatialement l'espace mais il est aussi un élément essentiel de la vie locale.

À la fermeture de l'école en 2005, les bâtiments sont repris par ZIDE, pour l'EPIDE de Combrée, qui en exploitât une partie.

Son prochain départ offre la possibilité de proposer de nouveaux usages au site, ouvert sur la ville, et qui prennent part à la vie du territoire.

Une renaissance avec intentions :

- ➔ S'ancrer dans la vie locale
- ➔ Préserver, mettre en valeur et à profit l'architecture du lieu



Localisation et situation locale

Extractions de l'étude de marché ADEQUATION x Groupe METIS (cf. Annexe)

Localisation du projet



Source : Fond de carte open Street Map - Traitement ADEQUATION

Un projet de réhabilitation lourde de l'ancien collège de Combrée à Ombrière d'Anjou, commune inscrite en Zone de Revitalisation Rurale. Le site bénéficie d'un environnement calme et résidentiel. Il est proche de l'axe Rennes-Angers, permettant d'aller à Châteaubriant en +/- 30 min., Segré-en-Anjou-Bleu et Pouancé en 10 min, où se trouvent les polarités commerciales et économiques.

Les villes de Rennes et Laval sont à une heure de voiture et Angers à 45 min. Ombrière d'Anjou compte près de 9000 habitants, dont une part importante de seniors (40% des ménages de plus de 60 ans). Le parc de logement de la commune est composé à 90% de maisons individuelles, et 67% des ménages sont propriétaires de leur logement.

La démographie est atone. Le revenu médian est inférieur à celui de la CC Anjou Bleu, de Rennes, Nantes et Angers Métropole.

L'indice de concentration d'emploi de la commune et de la CC Anjou Bleu Communauté est inférieur à l'ensemble des agglomérations et Métropoles

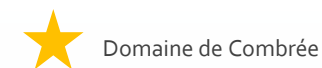
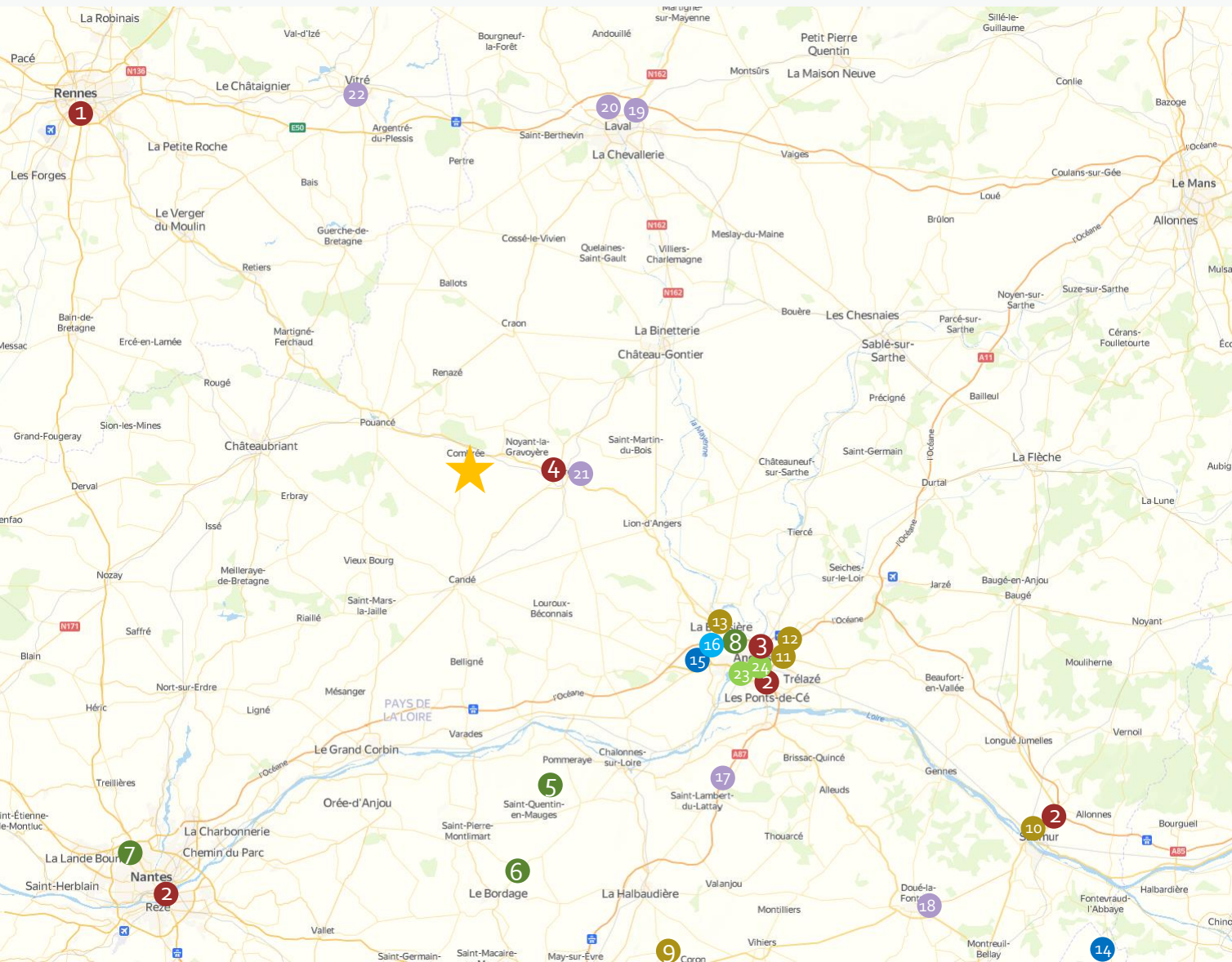
Carte d'implantation des principales entreprises locales



Source : Carte Map Box - Traitement Adéquation

A noter quelques implantations récentes (Innov'ia et site Manitou de Candé) qui voient dans les zones d'activités de Segré une facilité d'implantation et l'intérêt de la proximité de l'axe Rennes - Angers. Plusieurs d'entre elles sont amenées à recruter des intérimaires pour des surcroits d'activités, et des campagnes de recrutements récentes pour la Toque Angevine et Innov'ia sur les métiers agro alimentaires : 40 emplois chacune et Sophan : 10 personnes sur des métiers en maroquinerie et couture.

Partenaires régionaux identifiés



Centres de formations & campus aux multiples spécialités

- 1 The Land
- 2 Compagnons du devoir *
- 3 Réseau du Bellay *
- 4 GAL Anjou bleu

Menuisier / Couverture

- 5 Ateliers Perrault *
- 6 René Bidet Fabricant
- 7 Ecole Supérieure du bois
- 8 Ecole Supérieure de Couverture

Ferronnerie / orfèvrerie / Bijouterie

- 9 La forge de Style *
- 10 Atelier Pichard Balme *
- 11 Spama *
- 12 Orfèvrerie d'Anjou (OA1710) *
- 13 Chevillard Frère *

Verrier / vitrailliste

- 14 Ematek *
- 15 Les Ateliers Barthe-Bordereau *

Parfum et cosmétiques

- 16 Groupe Pochet *

Mode / Maroquinier

- 17 LVMH *
- 18 Textile du Maine *
- 19 Atelier FIM *
- 20 Fonlupt *
- 21 Sophan *
- 22 Maroquinerie Texier *

Agriculture

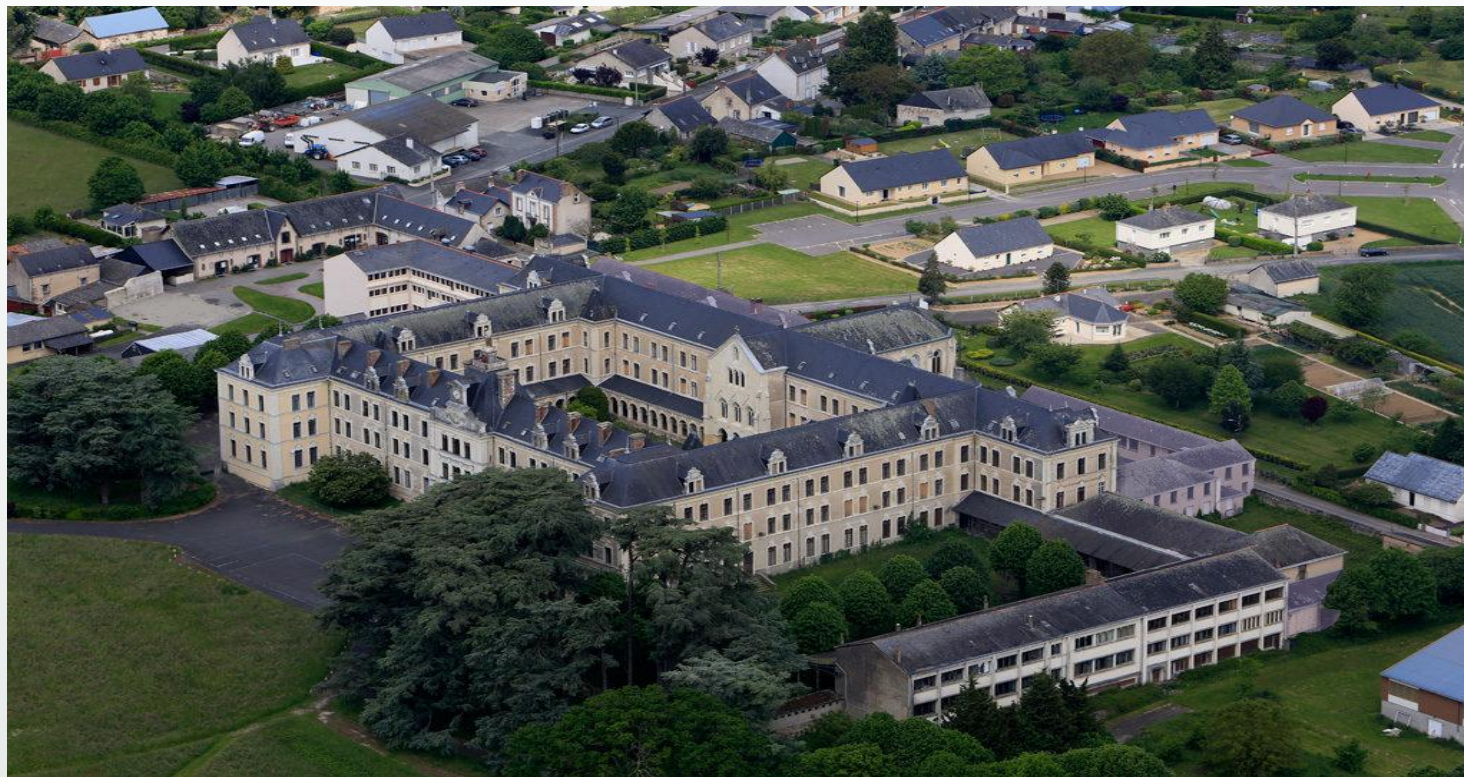
- 23 Ecole Supérieure d'Agro-développement International
- 24 Ecole Supérieure d'Agriculture d'Angers

* Entreprise travaillant dans le haut de gamme ou le luxe

Le bâti existant

La surface immobilière totale compte environ 13 000 m² dont :

- des **bâtiments historiques** visibles depuis tout le territoire alentour
- un **cloître** inspiré des monastères
- **une chapelle** de très grandes dimensions
- des **bâtiments secondaires** autour de la chapelle
- d'anciens **corps de ferme** adjacent
- des **bâtiments modernes** en structure béton



Extension moderne



Bâtiment principal historique



Chapelle



Cloître



Ancienne ferme réhabilitée



Les extérieurs

Un complexe composé de 7 types d'espaces extérieurs aux qualités variées :

- **Parc** avec une vue exceptionnelle sur le grand paysage
 - **Cour d'honneur** à la fois majestueuse et intime
 - **Cour de ferme**, un espace technique, minéral
 - Cour **Jardin** en friche
 - **Cour d'école**, classique et minérale
-
- Des **cours technique** desservant des bâtiments secondaires



Le Projet du

Domaine DE COMBRÉE

Le projet : un lieu de vie sur le thème de la transmission



Les différents espaces historiques (cloître, chapelle, cour d'honneur, corps de ferme) serviront de terrain de jeu au projet axé sur le transfert des savoirs et le partage.

Les objectifs :



Transmettre **une histoire**

Transmettre **des savoir-faire**

Transmettre **entre générations**



Un ancrage territorial strategique

Situé au **croisement d'Angers, Rennes et Nantes**, le Domaine de Combrée bénéficie de :

- Une **zone rurale dynamique** du Maine-et-Loire
- Un territoire marqué par un **patrimoine architectural et culturel** riche
- **Une vie locale active** : associations, commerces, services de proximité

Un tissu économique diversifié

- Maroquinerie et artisanat
- Agriculture et agroalimentaire
- Industrie et automobile



Le projet : un lieu mixte



Le Domaine de Combrée est un lieu mixte qui regroupe :

Des activités :

- Des bureaux et un espace de coworking
- Des espaces de formation et d'expérimentation
- Un pôle artisanal – des ateliers individuels et partagés
- Des espaces de réception et événementiels

Des espaces de vie et de détente :

- Des logements mixtes
- Des services partagés : restaurant, food-lab, crèche...
- Des équipements sportifs

Le projet : un campus de travail, de vie et de formation

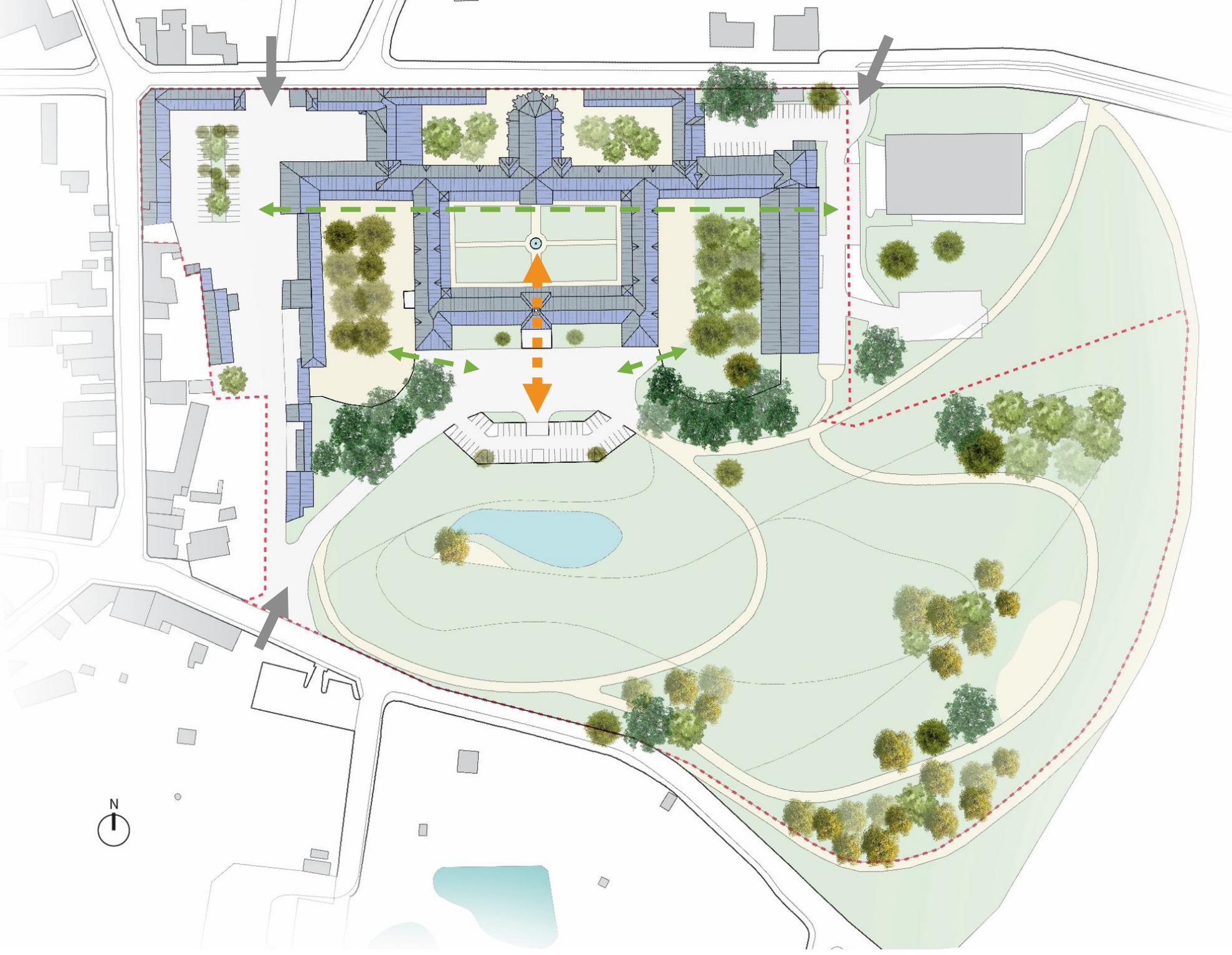
Le **Domaine de Combrée** : un lieu vivant sous forme de **campus** proposant d'importantes surfaces aux usages divers :

- Des **activités économiques et industrielles**, sous forme de plateaux à occuper par des sociétés / acteurs de la formation / bureaux
- Un **pôle artisanal**, sous forme d'ateliers dédiées à la conception et à la création
- Un **espace de coworking**, pour les travailleurs locaux, désireux d'avoir un cadre de travail exceptionnel, et ou les travailleurs nomades
- Des **logements** sous plusieurs formes : résidence animée jeune seniors, coliving, appartements, logements temporaires et saisonniers à disposition des entreprises locales comme atout d'attrait de talents.
- Un restaurant, café, food-lab et un fab-lab à disposition des développeurs d'activité locaux, et leurs expérimentations
- Des **services partagés** :
 - Crèche
 - Restauration
 - Bureaux et locaux des associations
 - Equipements sportifs
 - Lieux de détente / Foyer / Bibliothèque
 - Espace de réception et d'événements (ancienne chapelle)



L'**architecture prestigieuse** du site est particulièrement favorable à des métiers à forte valeur ajoutée. La composition faite de diverses cours aux ambiances multiples et de pièces aux caractéristiques variées permet de répondre à une multitude de besoins.

Ce **campus** dans son ensemble va être générateur et facilitateur de synergies et permettra le développement d'un écosystème d'entreprises partageants des services et des instants de convivialité. Certains services s'ouvriront aux personnes et sociétés extérieures au Domaine, et en particulier aux habitants locaux. Privilégiant l'innovation et le vivre ensemble, il constituera un moteur de développement pour son territoire et permettra l'émergence de nouvelles solutions locales ; une vision résolument moderne qui séduit de plus entrepreneurs et salariés ! Ainsi, ce projet s'inscrit dans la continuité de l'histoire du lieu en développant les valeurs du **travail**, de la **transmission** et du **partage**.



Programmation / implantations

- 1 À travers le bâtiment principal, la **Cour d'Honneur** se découvre, lieu de convivialité et de rencontres.
- 2 Une **galerie de services** permettra de dynamiser l'activité des entreprises d'offrir des services ouverts à tous (professions libérales, etc.).
- 3 La chapelle, **espace d'événements et d'exposition**, un lieu hors du commun.
- 4 Un jardin **d'exposition** exceptionnel.
- 5 Les étages proposeront des **espaces de coworking et de résidence** à la fois vivants et favorables au travail.
- 6 Dans les ailes latérales, des **bureaux modulables** et flexibles.
- 7 Aux deux extrémités du complexe, des logements type « béguinage ». Les bâtiments les plus récents accueilleront des **plateaux-ateliers de grandes tailles**, permettant aux entreprises de s'implanter, y compris pour des activités de grande ampleur.
- 8 Un **auditorium** à disposition, impulsera un esprit de partage et de transmission du savoir.
- 9 À l'extérieur, le domaine s'inscrit dans un **écrin de verdure**.

En compléments, des habitations seront créées dans le Domaine, afin d'inscrire des résidents dans le site, et d'apporter une réponse aux attentes locales



1 À travers le bâtiment principal, la cour d'honneur se découvre, lieu de convivialité et de rencontres.

- Une terrasse extérieure pour le restaurant
- Un espace de fraîcheur et de délassément :
 - Chaises longues
 - Tables et chaises basses
 - Terrain de pétanque
 - ...



2 Une galerie de services permettra de dynamiser l'activité des entreprises.

- Administrations / Accueil
- Services de conciergerie : assistance administrative ; service de domiciliation ; service de comptabilité
- Services commerciaux : Reprographie ; service informatique, service de marketing ; vente de fournitures ; restaurant / café
- Crèche
- Locaux associatifs pour les associations d'anciens élèves, les membres de la communauté d'entreprises et pour les habitants de la région
- Equipements sportifs / piscine
- Espace bricolage / garages à vélo



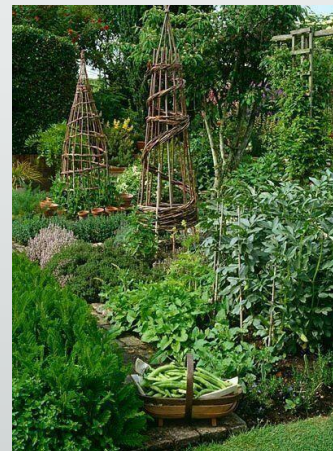
3 La chapelle, **espace d'exposition**, scène hors du commun pour des **événements**.

- Espace évènementiel
- Positionnement à proximité des cuisines du restaurant pour pouvoir en profiter
- Hall d'exposition, de vente et de présentation (etc.) selon les besoins
- Espace à disposition des acteurs locaux pour tout type d'événements culturels



4 Un jardin d'exposition exceptionnel

- Jardin écologique avec espèces indigènes et vivaces , point d'eau ...
- Inspiration : jardin en mouvement de Gilles Clément
- Un espace potager / jardin comestible
- Un lieu où se ressourcer, se détendre



5 Les étages proposeront des **espaces de coworking et de résidence** à la fois vivants et favorables au travail.

- Bureaux privatifs, petites salles et *open spaces* selon les besoins
- Grandes et petites salles de réunion
- Salle de séminaire
- Espaces de détente confortable
- Coliving
- Appartements de résidence
- Espaces de convivialité



6 Dans les ailes latérales, des **bureaux et ateliers modulables** et flexibles permettront à chacun d'expérimenter ou produire à loisir.

- Bureaux en plateaux, et à diviser
- Locaux de formation
- Ateliers individuels
- Desservis par ascenseurs et monte-charges



7 Aux deux extrémités du complexe, les bâtiments les plus récents accueilleront des **plateaux-ateliers de grandes tailles**, permettant aux entreprises de s'implanter, y compris pour des activités de grande ampleur

- Menuiserie, Ebénisterie, sculpture, ferronnerie d'art, etc.
- Mode, Création, artistes
- Réseaux et aménagements adaptés aux contraintes industrielles
- Espaces de stockage à disposition
- Système de livraison (déplacement des camions, chargement et déchargement)



8 Un auditorium et des salles de réunion et d'échanges sont implantées et impulseront un esprit de partage et de transmission du savoir.

- Une situation dans un bâtiment prestigieux à la fois au cœur d'un complexe d'activités artisanales et industrielles permettant des synergies
- Proximité avec des artisans pratiquant le métier ainsi que des métiers complémentaires permettant d'avoir une compréhension élargie et de la pratique
- Espace de restauration commun pour le centre et les professionnels pour favoriser les échanges
- Espaces de logements/résidences possibles



9 À l'extérieur, le domaine s'inscrit dans un écrin de verdure.

- Prairies fleuries
- Écopâturages avec espèces indigènes, herbacées
- Bassins de récupération des eaux pluviales et de phytoépuration
- Parcours sportif / de santé et aire de jeu
- À terme, pour soutenir l'attractivité du domaine, le village artisanal pourra être étendu hors-les-murs ou des *cottages* construits. L'esprit du parc, élément crucial de l'attractivité du lieu sera alors préservé.
- Potager partagé
- Espace de culture et d'expérimentations à terme



Domaine

Préfiguration & Concertation

DOMAINE : une entreprise engagée

NOTRE MISSION

Société à mission, **DOMAINE** crée et anime des espaces de vie durables, innovants et ouverts, **où il fait bon vivre, travailler, explorer et partager.**



DOMAINE régénère et fait revivre des **sites historiques**

et valorise la **mixité d'usage** (habitations, professionnels, services) et **le partage.**

DOMAINE crée des lieux de cohésion **ouverts**
sur le territoire



Des lieux **où il fait bon vivre**, travailler,
fabriquer, et explorer ensemble.



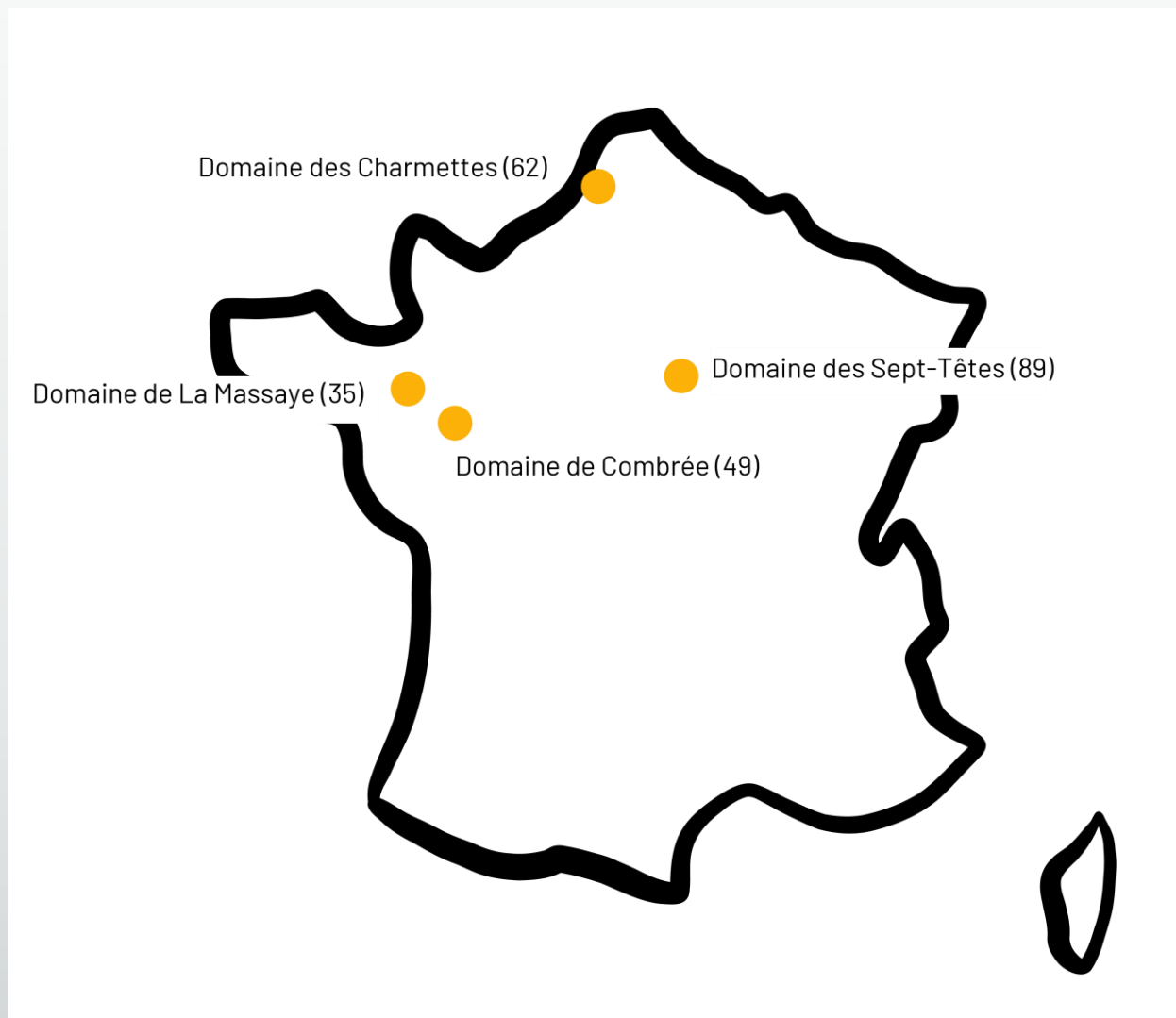
#1 Favoriser le **bien-être** en créant des espaces de vie mixtes, harmonieux et inclusifs, pourvus d'infrastructures et de services partagés

#2 Contribuer à la **régénération** et au développement économique et sociétal du territoire par l'essor d'écosystèmes dynamiques et pérennes.

#3 Valoriser l'ancrage historique et territorial de sites et lieux, grâce à une **réhabilitation innovante et engagée**, respectant l'environnement.

#4 Créer des **communautés durables** avec les acteurs locaux, et proposer une animation culturelle et apprenante.

DOMAINE developpe 4 sites en region



LA METHODOLOGIE

- **Co-construire avec le territoire** : les habitants, les collectivités, le tissu associatif, les pôles universitaires, le tissu économique...
- **Fédérer autour d'événements** pour donner vie au domaine, le faire rayonner et faire émerger un projet d'avenir.
- **Lancer des appels à projets** correspondant aux besoins identifiés tout en adoptant une posture résiliente.

Le calendrier provisoire

2025 : Signature et lancement du projet

2026 : Mise au point et rencontre avec le territoire :

- Concertation
- Programmation
- Précommercialisation avec identification des partenaires

Dépôt du permis de construire

2027 - 2028 : Travaux de rehabilitation et d'aménagement



An open iron gate leading to a gravel driveway with trees in the background. The gate is flanked by stone pillars. The word "habiter" is overlaid in white text.

habiter

www.domaine.org

Le bonheur ça se cultive

Un projet novateur...
et expérimental

Les amis, un peu de sport ?!

1,2,3 Soleil !

Les déchets ?
Gérés !... Pour ce qu'il en reste !

Tu connais le Domaine ?

S'il te plaît, apprend moi !

Se ressourcer... au
quotidien

Nous, on est un EcoQuartier

Vivement qu'on rentre
au bureau...

Se mettre au vert...

Être à la pointe ... de la nature

L'héritage des cités
jardins

Ce soir, apéritif
avec les collègues !

L'environnement,
une recette d'aujourd'hui

Ce matin, je vais
nager !

Les tomates ont
poussé !



Merci de votre attention !

Mathieu Camuset

contact@domaine.org

06 71 46 78 83 / 01 84 79 42 15

www.domaine.org

Groupe
METIS