

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/07/2025
Publication : 21/07/2025



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe CAUE 72

Dans le cadre de ses missions, le CAUE de la Sarthe a pour vocation de promouvoir la qualité du cadre de vie à travers l'architecture, l'urbanisme, l'aménagement, et le paysage. Il veille à l'insertion harmonieuse des projets dans le milieu environnant, au respect des paysages et du patrimoine.

L'accompagnement du CAUE auprès des collectivités vise plus particulièrement, en l'expression ou la formulation d'orientations qualitatives architecturales, urbanistiques, paysagères ou environnementales, répondant aux objectifs d'intérêt public.

Le CAUE de la Sarthe garantit à la collectivité une démarche impliquant :

- son concours technique et pédagogique avec une approche impartiale ;
- le savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire complémentaire, mobilisant l'ensemble de son expérience de conseils et d'aide à la décision ;
- sa connaissance de la diversité et des spécificités des territoires sarthois.

Pour rappel

En aucun cas, le CAUE ne peut se substituer à la maîtrise d'oeuvre ou réaliser lui-même une mission de maîtrise d'oeuvre.

La mission confiée au CAUE sera conduite selon les éléments de méthode suivants :

PHASE N°1 D'ÉTUDE EXPLORATOIRE, DÉFINISSANT LA FAISABILITÉ ET LA PROGRAMMATION DE L'OPERATION

Objectifs // Faire émerger les intentions de projet, sensibiliser et former les élus et les techniciens

- Ré-interroger le projet : Mettre en perspective et préciser les besoins spécifiques de la municipalité en termes d'usages ;
- Rencontre si besoin des futurs usagers ;
- Mettre en avant les particularités et l'identité du territoire communal. Etat des lieux et diagnostics du site ;
- Mise en perspective éventuelle d'autres sites susceptibles de répondre aux besoins ;
- Définition des enjeux, des objectifs et des intentions d'aménagement ;
- Établissement de scénarios visant à aboutir à une proposition de programme répondant à la demande des élus ;
- Présentation et/ou visites possibles d'opérations de références sarthoises ou hors départementales ;
- Définition d'une enveloppe financière estimative en lien avec les travaux envisagés.

Cette première phase (lorsqu'elle est réalisée par le CAUE de la Sarthe) peut être poursuivie à la demande des élus par une deuxième phase

PHASE N°2 D'ACCOMPAGNEMENT POUR LE RECOURS A UNE EQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

Objectifs // Passer le relais vers une équipe de maîtrise d'oeuvre

- Aider à définition du mode de consultation approprié au dit projet ;
- Aide à la rédaction de l'avis d'appel public à la concurrence, dans le respect du Code des marchés publics ;
- Accompagnement de la collectivité dans les différentes phases d'analyse des offres reçues ;
- Accompagnement dans l'analyse administrative /technique dans la phase de sélection des candidatures ;
- Accompagnement dans l'analyse des offres dans la phase de choix de l'équipe de maîtrise d'oeuvre ;
- proposition de rédaction du procès verbal n°1
- Accompagnement dans l'organisation des auditions des équipes retenues à l'issue de la sélection ;
- proposition de rédaction du procès verbal n°2
- Passer le relais à l'équipe de maîtrise d'oeuvre retenue;

Les réunions de travail seront programmées en fonction des besoins et de l'évolution de la réflexion du projet.



PRÉAMBULE



ÉTATS DES LIEUX ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations pour le centre-bourg

OBJECTIFS : Revitalisation du centre-bourg

- Améliorer le cadre de vie des habitants :
 - * Promouvoir un lieu de convivialité en cœur de bourg ;
 - * Favoriser et sécuriser les déplacements piétons ;
 - * Assurer l'accessibilité Personne à Mobilité Réduite aux commerces et services ;
 - * Apaiser la circulation automobile en cœur de bourg ;
 - * Proposer une offre commerciale centrale (boulangerie, épicerie, coiffure, fleuriste) ;
- Promouvoir la mixité intergénérationnelle ;
- Réorganiser les stationnements ;
- Préserver le patrimoine communal :
 - * Réhabiliter plutôt que construire / Adapter les usages aux bâtiments réhabilités ;
 - * Systématiser le réemploi ;
 - * Construire bas carbone (recours aux matériaux biosourcés et géosourcés) + Conception de bâtiments performants thermiquement.

Des commerces très visibles et une offre de services en centre-bourg

- Privilégier l'implantation des commerces dans un périmètre restreint autour du carrefour entre rue du Mans, rue de la Gare et rue de la Pilonnière, à proximité de la boulangerie et du Bar/Restaurant/Épicerie ;
- * Valoriser la boulangerie, réfection des arrières pour améliorer le fonctionnement.
- * Implanter le fleuriste en face de la boulangerie, avec création d'une vitrine sur le pignon pour permettre une visibilité directe sur la rue du Mans + gérer l'accessibilité PMR.
- Compléter l'offre de services
 - * Installer les activités de services dans les locaux d'habitation existants (esthéticienne, kinés,...) dont les surfaces peuvent correspondre aux nouveaux usages.
 - * Privilégier une implantation centrale, sans nécessité de vitrine sur la rue principale (implantation avec vitrine à privilégier pour les commerces).
- Créer (et/ou réorganiser) des stationnements pour permettre une offre en adéquation avec les besoins des services et des commerces.

Une mixité intergénérationnelle pour les nouveaux logements

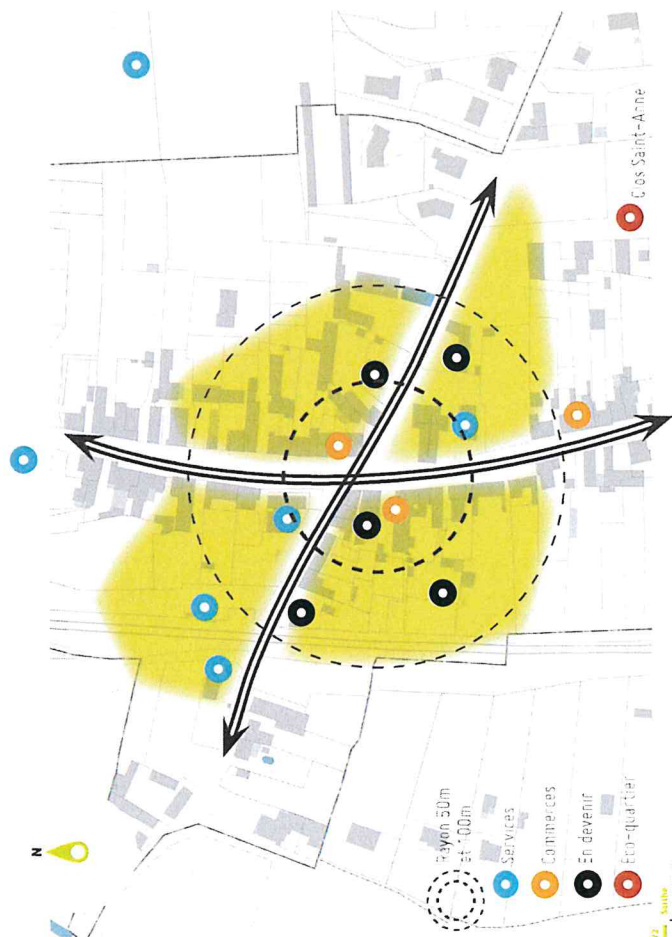
- Veiller à installer des logements pour personnes à mobilité réduite dans un rayon de grande proximité avec les commerces et services.
- Diversifier les logements dans leurs types (T1 au T4) et leurs volumétries (de plain-pied, à étage, en duplex, en mitoyenneté, avec jardin ou terrasse...).

Un patrimoine communal à valoriser au travers de nouveaux usages

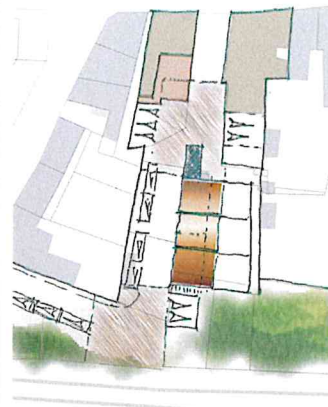
- Réhabiliter les habitations existantes pour l'installation de logements ou services aux usages en adéquation avec la configuration d'un logement (esthéticienne, kiné, associations,...) sur la rue principale et à l'arrière de l'église.
- Réinvestir l'ancienne maison du garde-barrière pour un espace communal.
- Préserver et restaurer le four à pain et les murets en pierre.

Une place de village fédérant les espaces publics de convivialité du bourg

- Créer une place majeure et centrale.
- Aménager une coulée verte le long de la voie de chemin de fer.
- Valoriser le parc de la mairie en lien avec la place du village.



Simulation vitrine sur façades de la maison d'angle



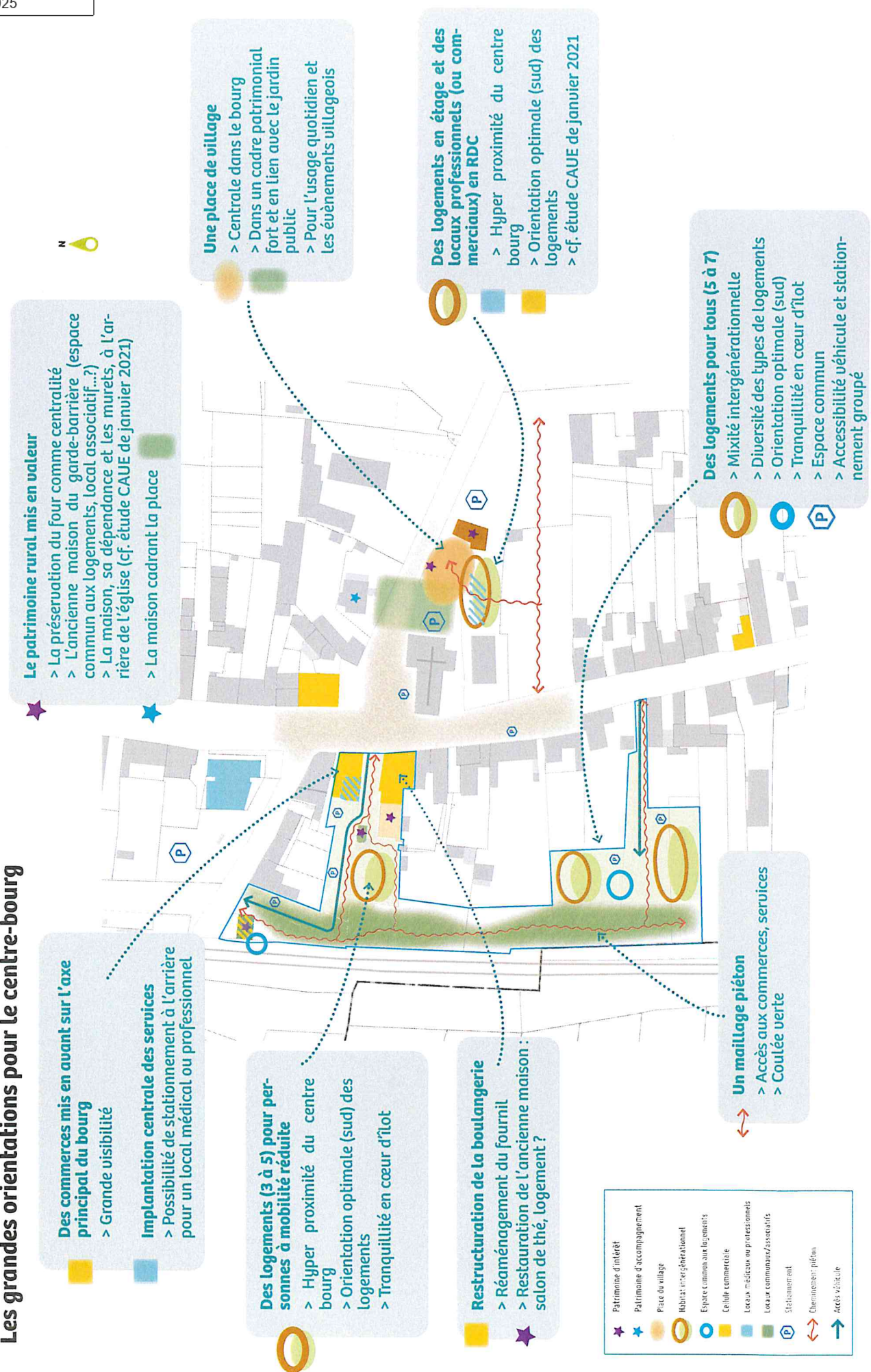
Aménagement cœur d'ilot - 1/1000





OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations pour le centre-bourg



RÉFÉRENCES

Commerces, habitat, espaces publics



Poissonnerie
Piriac-sur-mer (44)
MUR Architectes



Restaurant
Mazères de
Touraine (37)
FORALL Studio
Architectes



Self et Local
pédagogique
Parc Animalier de
Gramat (46)
ARKHIDEA
Architectes



Réhabilitation/
Extension siège
communautaire de
l'île d'Oléron
Saint-Pierre-
d'Oléron (17)
MAGNUM
Architectes



SCI VILLA MARIA
Espace co-working
Bordeaux (33)
Juliette FAUGÈRE/
J-François CURET
Architectes



Maison du parc
Rouen Bryères
Saint-Etienne du
Rouvray (76)
Philippe MADEC
Architecte



Extension et
réhabilitation
épicerie
Albussac (19)
Frédéric EULLIN
Architectes



Boulangerie et
logements
Lège-Cap-Ferret
(33)
CIGUE Architecture



La Halle du Brou
Yvré-L'Évêque (72)
BM Architectes



Maison du parc
Rouen Bryères
Saint-Etienne du
Rouvray (76)
Philippe MADEC
Architecte

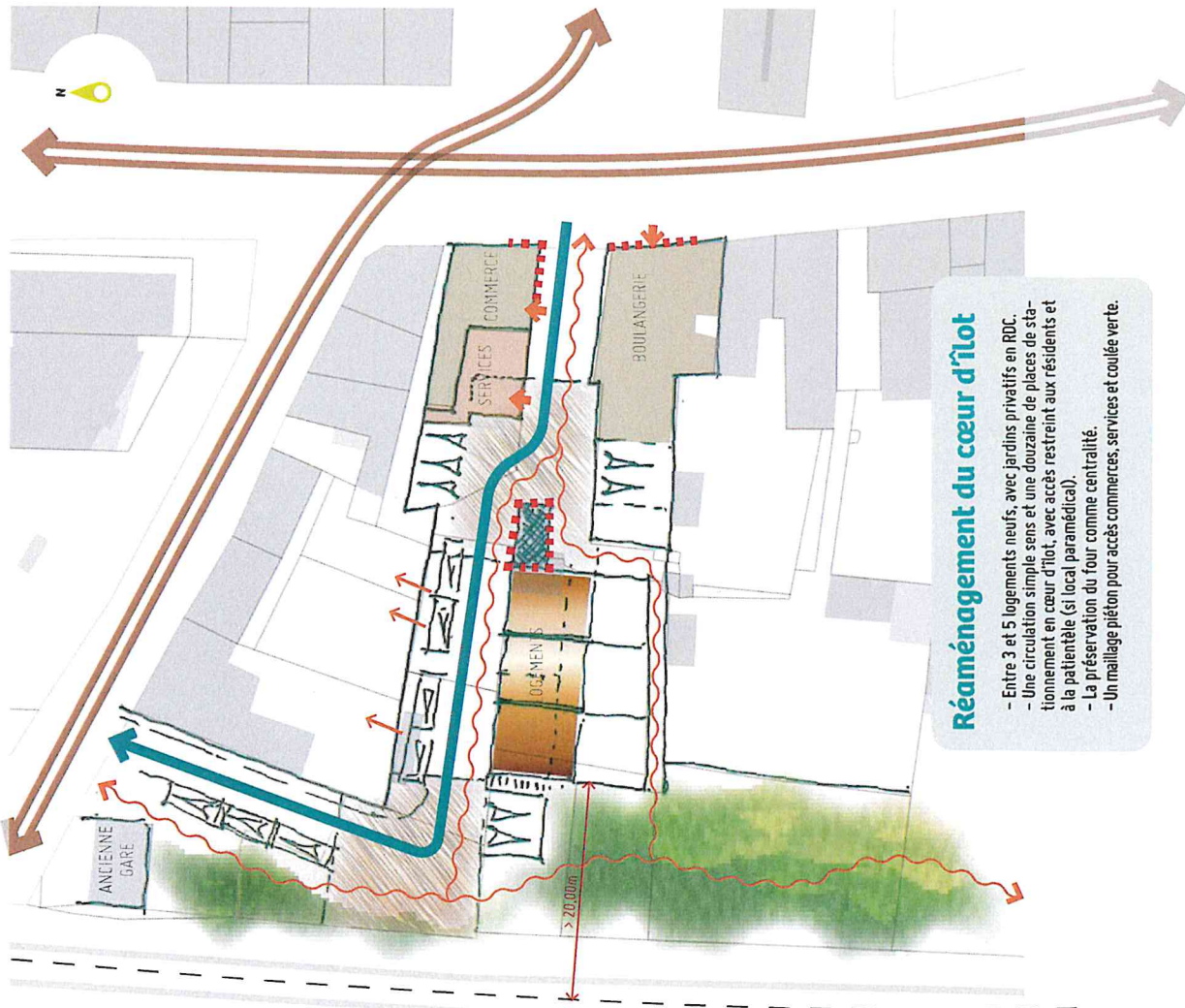


La Pellinière
Les Herbiers (85)
IN SITU
Architecture &
Environnement



RÉFÉRENCES

Zoom sur le réaménagement en cœur d'îlot - Ech. 1/1 250



Réaménagement du cœur d'îlot

- Entre 3 et 5 logements neufs, avec jardins privatifs en RDC.
- Une circulation simple sens et une douzaine de places de stationnement en cœur d'îlot, avec accès restreint aux résidents et à la patientèle (si local paramédical).
- La préservation du four comme centralité.
- Un maillage piéton pour accès commerces, services et coulée verte.



Les longères de Carès
Eysines (33)
LA Architecture



Quartier Buffen - La
Ferté-Bernard (72)
BLOCK Architects



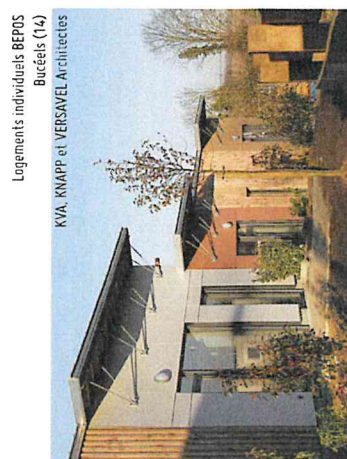
Quartier Obera Wilden -
ARLESHEIM SUISSE



Résidence du Maquis
Les Touches (44)
URBANMAKERS Architectes et
ZEPHYR Paysagistes



Ornières (35)



Logements individuels BEPOS
Bucéels (14)
KVA, KNAPP et VERSAVEL Architectes



Fribourg
(Allemagne)





«L'architecture est une expression de la Culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence, (...) des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués.» (CAUE)
Loi n° 77-2 du 3 Janvier 1977 sur l'architecture

Institué par la loi d'Architecture du 3 Janvier 1977, mis en place en 1979 par le Conseil Départemental de la Sarthe, et présidé depuis 2015 par Emmanuel Franco, Vice-Président du Département, le CAUE de la Sarthe assure des missions d'intérêt public.

« Le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, d l'urbanisme et de l'environnement. » Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 1

« Il contribue, directement ou indirectement à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction. » Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 2

« Il fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain, ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre... »
Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 3

« Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tous les projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement... »
Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 4



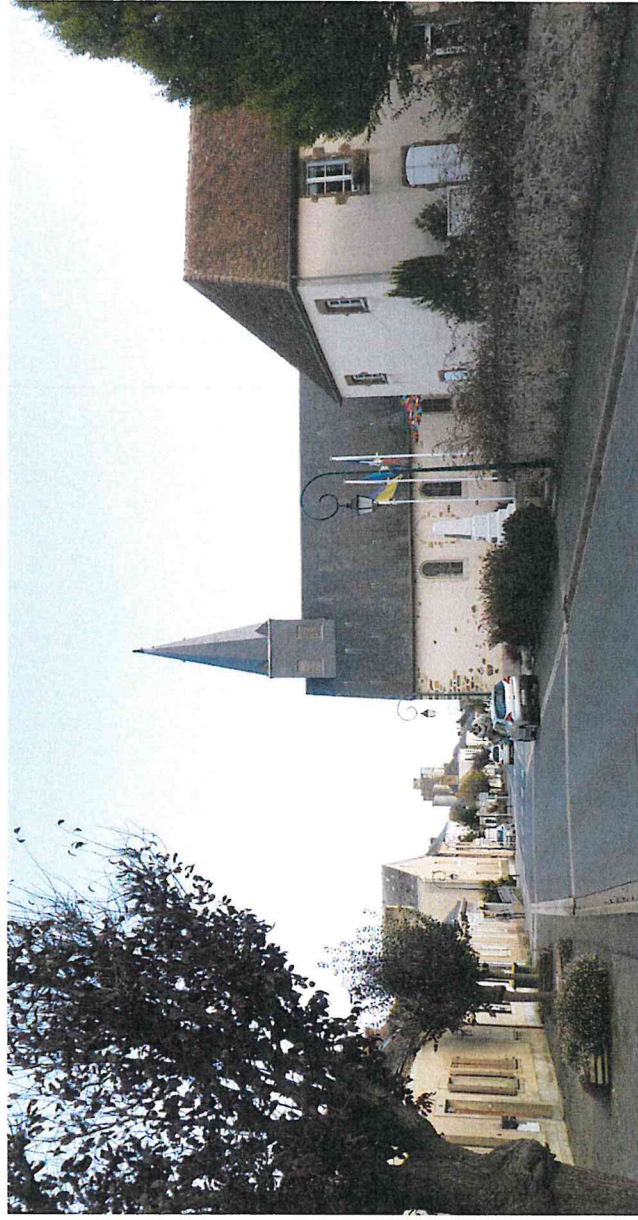
COMMUNE DE LA GUIERCHE

Étude de revitalisation du centre-bourg

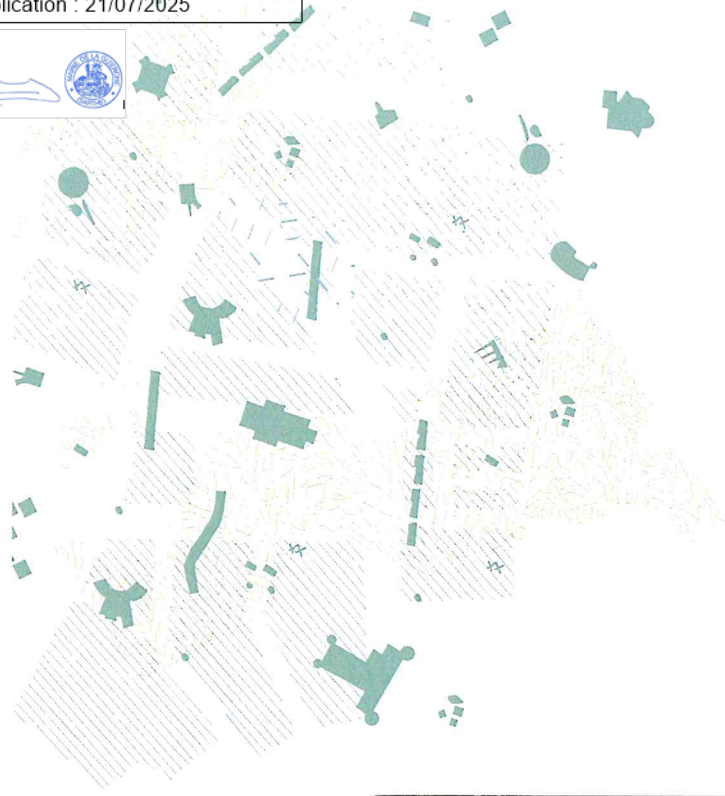
15 novembre 2022 - Mise à jour 6 décembre 2022

Les chargées d'études

Anne Froidevaux, Architecte DPLG
Elsa Martineau, Architecte DPLG, Urbaniste



Publié le : 21/07/2025 21:26 (Europe/Paris)
Collectivité : La Guierche
https://www.laguerche.fr/documents_administratifs/36165



72 **Sarthe**
c|aue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

1 Rue de la Mariette,
72000 Le Mans

02 43 72 35 31

caue.sarthe@wanadoo.fr

www.caue-sarthe.com



AVERTISSEMENT

Les éléments contenus dans ce document s'inscrivent dans le cadre de la **mission du conseil d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique** proposée par le CAUE de la Sarthe. Ce document constitue une **aide à la décision du maître d'ouvrage dans ses choix d'aménagements**. Ces éléments **ne peuvent être considérés comme des éléments de projet au sens de la maîtrise d'oeuvre**.

Conformément à la loi Maîtrise d'Ouvrage Publique de 1985 (M.O.P), cette mission peut porter sur :

- . les études préalables (opportunité et faisabilité)
- . la définition des éléments de programmation architecturale, paysagère et/ou urbaine (périmètres, usages, surfaces, etc.)
- . l'estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle du coût des travaux
- . l'assistance à l'animation du débat public
- . l'assistance à l'organisation du recours à la maîtrise d'oeuvre

Ces éléments de mission sont effectués en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage et sous sa responsabilité. Support d'aide à la décision, le document remis à la maîtrise d'ouvrage ne peut être considéré comme l'expression du projet au sens de la maîtrise d'oeuvre, cette mission étant exclue du champ de compétence des CAUE.

Après validation par le maître d'ouvrage des éléments contenus dans ce document, **le recours à une maîtrise d'oeuvre compétente - Architecte, Paysagiste concepteur, Urbaniste, ... - sera nécessaire pour traduire ces éléments de programme en projet et pour réaliser la mise en oeuvre éventuelle de ce projet**. Dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique, cette consultation devra être conduite conformément au code des marchés publics et sous la responsabilité du commanditaire.

