



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

FONTENAY-LE-COMTE

Guide pratique

Table des matières

Édito de l'Adjoint au Maire

Éléments de Contexte / Introduction

I – LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE FONTENAY-LE-COMTE

Les caractéristiques du SPR

Le PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur) du SPR

II – LES ACTEURS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE FONTENAY-LE-COMTE

La Ville

L'Etat

III – LES PRESCRIPTIONS POUR DES TRAVAUX DE RESTAURATION

IV – LES COULEURS

V – LES AIDES FINANCIÈRES

VI – LES DÉMARCHES D'URBANISME À SUIVRE



Éditorial

Préserver le patrimoine, le valoriser et participer à l'attractivité d'une ville c'est prioritairement ce que recherche tout investisseur ; qu'il soit particulier ou professionnel.

Fontenay-le-Comte, ville active d'hier et d'aujourd'hui, offre cette particularité d'un passé patrimonial chargé d'histoire.

De ces temps passés, riches dans leurs décors, nobles par les matériaux utilisés, majestueux par les techniques architecturales employées... il reste cette atmosphère, cet esprit Renaissance qui jaillit à chaque fois que l'on traverse la ville, à chaque détour de rue ou à chaque coin de ville !

Comment rendre une ville harmonieuse et cohérente, tout en conservant son identité historique et son expression particulière ? Difficile équilibre dans lequel chaque ville trouve ses obligations, et particulièrement dans des périmètres sauvegardés comme c'est le cas à Fontenay-le-Comte.

Aussi contraignantes soient-elles, ces règles d'urbanisme sont pourtant indispensables à la sauvegarde de notre histoire urbanistique, tels des marqueurs temporels pour ne pas oublier le passé tout en vivant avec son présent.

C'est bien la mémoire historique de notre patrimoine bâti qui a conduit à la reconnaissance de notre ville, dans son classement, comme Site Patrimonial Remarquable.

Laissez-vous guider par ce document-conseil qui a pour rôle de vous éclairer dans vos choix de rénovation et de vous accompagner dans vos droits. Ces informations publiques viendront vous éclairer dans l'accès à certaines aides à l'accompagnement de projets de rénovation, de construction ou encore en matière d'économies d'énergies...

Se sentir bien et s'épanouir à Fontenay-le-Comte est une volonté et le cadre de vie de la ville reste une priorité en matière de développement.

C'est avec vous que Fontenay-le-Comte restera celle qu'elle est, le joyau architectural du Sud-Vendée.

Benjamin VERGNAUD

Adjoint au Maire de Fontenay-le-Comte
chargé de l'Urbanisme et du Renouveau Urbain



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE / INTRODUCTION

Depuis 2002, le secteur sauvegardé a donné à la Ville de Fontenay-le-Comte les outils pour protéger son patrimoine urbain et assurer le développement de son quartier historique. Il est géré par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui dicte les règles d'urbanisme à respecter et assure la cohérence globale des interventions

Hier, le secteur sauvegardé...

Les secteurs sauvegardés ont été créés par la loi, dite « Malraux », du 4 août 1962, pour la sauvegarde des centres urbains historiques et plus largement d'ensemble urbains d'intérêt patrimonial. Ces secteurs sont réglementés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et bien évidemment soumis à un règlement. Un secteur sauvegardé recouvre le quartier historique ou un tissu urbain riche et cohérent, composé de maisons anciennes qui méritent d'être préservées.

Aujourd'hui, le Site Patrimonial Remarquable (SPR)...

Le Site Patrimonial Remarquable s'est substitué au Secteur Sauvegardé suite à la promulgation de la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet 2016. Un site Patrimonial Remarquable est ainsi défini comme « les villes, villages, ou quartiers, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

Protéger, valoriser et respecter

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est chargé par l'État de gérer les sites patrimoniaux remarquables. Il rend un avis de conformité sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme en s'appuyant sur le règlement du PSMV.

Des aides et avantages fiscaux

Le statut de Site Patrimonial Remarquable offre aux propriétaires qui entreprennent des opérations de rénovation, la possibilité de demander des subventions aux collectivités et/ou des avantages fiscaux.

I - LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE FONTENAY LE COMTE (SPR)

Les caractéristiques du SPR

Une procédure de protection du centre ancien de Fontenay-le-Comte a été initiée depuis 1985. Le Site patrimonial remarquable de Fontenay-le-Comte a été approuvé par arrêté ministériel du 18 février 2002. Depuis, ce document d'urbanisme accompagne la vie et l'évolution du cœur de ville. En réponse aux demandes et attentes des Fontenaisiens, la Ville a initié une modification du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), en vigueur depuis le 14 juin 2013.

Le Site patrimonial remarquable de Fontenay-le-Comte est riche, entre autre, d'un ensemble de bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments historiques ainsi qu'un site naturel inscrit, le parc Baron. Il s'est construit autour de la rivière Vendée, premier axe de développement de la ville. Il est le fruit du travail et de la vie des hommes. Il est le reflet de l'évolution de l'urbanisme du Moyen-Âge à nos jours.

Le Site patrimonial remarquable de Fontenay-le-Comte regroupe environ **87 hectares** répartis comme suit :

307 500 m² de surface végétale et rivière Vendée : **35,24 %**

304 900 m² de surface minérale, de bâti : **34,93 %**

260 400 m² de voirie et places : **29,83 %**

Celui-ci comporte notamment **1602 immeubles** dont :

- **106** classés comme « remarquables »
- **104** présentant un « intérêt architectural »
- **661** présentant un « intérêt urbain »

Nous y trouvons notamment :

- Le parc Baron (ancien château fort)
- L'ancienne ville intra-muros (rive droite)
- Le faubourg du Puits-Saint-Martin
- La caserne Belliard
- L'axe de développement du XVIII^e siècle : rue de la République
- La nouvelle percée vers le Nord ouverte au XIX^e siècle : rue Tiraqueau
- L'axe de la rue Rabelais, vers l'Ouest

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est l'outil d'urbanisme du Site patrimonial remarquable. Il identifie et protège le patrimoine architectural, urbain et paysager par une analyse de la ville et un règlement défini par l'état et la Ville et opposable à tous. Il se substitue au Plan local d'urbanisme (PLU). C'est un document opérationnel qui décrit les procédés et matériaux à utiliser pour la réhabilitation. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis conforme* sur l'ensemble des demandes d'autorisations d'urbanisme.

** Avis conforme signifie que la délivrance du permis de construire qui appartient au Maire, est liée à l'avis écrit de l'ABF. Le permis de construire doit être rédigé en conformité aux prescriptions formulées dans cet avis.*



« Une opération de restauration consiste à conserver au quartier considéré son style propre, tout en transformant les aménagements internes des édifices de façon à rendre l'habitat moderne et confortable »

André MALRAUX,
Extrait du discours préparatoire à la loi du 4 août 1962

II - LES ACTEURS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE FONTENAY-LE-COMTE

LA VILLE

Le service de l'Urbanisme accompagne les Fontenaisiens dans toutes leurs démarches liées à la construction ou à l'exécution de travaux de rénovation.

Il vous accueille au 76 rue des Loges
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
(fermeture au public le mercredi après-midi)

L'ÉTAT

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) est devenu l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vendée (UDAP).

4 grandes missions (site Internet UDAP) :

- La promotion de la qualité patrimoniale, architecturale et urbaine
- La conservation et la valorisation du patrimoine monumental
- La préservation et la mise en valeur des espaces protégés
- La gestion des sites et paysages

L'ABF assure une permanence mensuelle à Fontenay-le-Comte et reçoit sur rendez-vous, pris auprès du secrétariat de l'unité Autorisation et droit du sol (ADS) au 02 51 53 11 90).

Les pétitionnaires doivent apporter lors du rendez-vous quelques documents supports permettant à l'ABF d'apporter ses conseils sur la bonne insertion du projet dans le périmètre de protection des monuments historiques (exemples : plan de situation, plan sommaire du projet, photo de l'état existant...).

31 rue Delille - 8500 La Roche-sur-Yon
Tél. : 02 53 89 73 00 - Courriel : sdap.vendee@culture.gouv.fr

Accueil du public et permanence téléphonique :
du lundi au vendredi de 9h à 12h.
Sur rendez-vous pour les architectes des bâtiments de France

III - LES PRESCRIPTIONS POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Les façades, qu'elles soient en pans de bois, pierres de taille ou enduit, font l'objet de préconisation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) tout comme les couvertures qui peuvent être en tuile canal (matériau dominant et traditionnel composé de deux éléments demi-ronds, le courant et le couvrant) ou en ardoise naturelle (qui correspond, le plus souvent, à des bâtiments publics ou à des maisons bourgeoises des XIX^e et XX^e siècles). Toute restauration doit respecter les matériaux et techniques d'origine, la coloration des façades pouvant faire l'objet de modifications dans la palette proposée par le PSMV (IV - Les couleurs).

Le PSMV donne également des préconisations concernant les menuiseries. D'une manière générale, les menuiseries extérieures doivent toujours être conçues aux dimensions des ouvertures existantes et restaurées suivant leur dessin d'origine. Les menuiseries extérieures refaites le sont en bois peint suivant le nuancier de couleur (IV - Les couleurs). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni, seules les vieilles portes de bois peuvent être traitées à l'huile de lin chaude.

À l'occasion des ravalements, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous éléments inutiles et souvent inesthétiques ajoutés au fil des ans : évacuation des eaux usées, potences diverses, appareils de climatisation...



En façade

Toutes les alimentations anciennes des divers réseaux doivent être supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection. Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries. Les appareils de conditionnement d'air et de pompes à chaleur sont interdits en façade et en couverture des immeubles.



Simple / double vitrage

Sur les immeubles antérieurs à 1800 protégés au titre de leur intérêt architectural, les fenêtres doivent être à simple vitrage.

Sur les autres immeubles, les fenêtres peuvent être à double vitrage, avec des petits bois mortaisés et un joint de couleur noire entre les vitrages.



Volets

Les volets de bois plein intérieurs sont recommandés pour les constructions les plus anciennes. Les volets roulants ainsi que les écharpes sur les volets à barres sont interdits.



Boîtes à lettres et interphones

Les boîtes à lettres doivent être placées à l'intérieur des constructions ou intégrées à la façade. Les interphones doivent s'implanter le plus discrètement possible dans la construction.



Panneaux solaires

Ils sont autorisés sur les bâtiments non protégés ou protégés au titre de l'intérêt urbain ayant une couverture ardoises, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture.

Ils sont proscrits sur les toitures de tuiles mais il est possible, dans certains jardins et cours, ou sur des toitures-terrasses, de réaliser des murs de panneaux solaires adossés aux constructions ou aux murs de clôture ou de poser des membranes photovoltaïques, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la rue.



Piscines

Les piscines extérieures sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la composition des jardins, qu'elles n'entraînent pas la suppression d'arbres protégés au titre du PSMV ou qu'elles ne suppriment pas de belles cours.



Pour la définition de votre projet, le service Urbanisme et l'Architecte des bâtiments de France sont à votre écoute.

IV - LES COULEURS

Un bon choix de couleur de l'enduit dépend de la couleur des pierres de taille des encadrements des baies et des chaînages d'angle. Aussi, lorsque cette couleur est difficilement évaluable car proche du blanc laiteux, on recommande de réaliser un enduit avec une couleur proche du blanc (blanc cassé avec des sables clairs ou blancs) afin de mettre en valeur la pierre.



V - LES AIDES FINANCIÈRES

Si vous êtes propriétaire dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, vous pouvez prétendre à des subventions et avantages fiscaux si vous réhabilitez votre bâtiment dans les règles de l'art.

Avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs

Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français investissant dans la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destinés à la location (obligation de location pendant 9 ans)

... Infos et renseignements auprès de votre centre des impôts





VI - LES DÉMARCHES D'URBANISME À SUIVRE

Les projets de construction, de rénovation ou d'amélioration doivent faire l'objet d'autorisations d'urbanisme à solliciter auprès du service de l'urbanisme et doivent ensuite recevoir l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.

→ Recommandations avant tout projet

1. Contactez le service de l'Urbanisme de la Ville qui vous guidera sur la procédure préalable et nécessaire à la réalisation de votre projet (voir les acteurs du SPR).
2. Contactez, le cas échéant, l'architecte conseil du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
3. Rencontrez, éventuellement, l'Architecte des Bâtiments de France lors d'une permanence mensuelle (voir les acteurs du SPR)
4. Déposez en Mairie la demande d'autorisation d'urbanisme adaptée à votre projet.

L'enregistrement de votre demande n'entraîne pas acceptation. Des renseignements complémentaires peuvent vous être demandés.

Vous ne pouvez pas commencer vos travaux avant réception de l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ou de l'autorisation des services municipaux.

→ Anticipez les délais d'instruction de vos demandes

	Déclaration préalable de travaux	Permis de démolir	Permis de construire maison individuelle	Autre permis de construire et permis d'aménager	Autorisation spéciale
Délai total	2 mois	3 mois	3 mois	4 mois	2mois



En l'absence d'avis conforme ou d'autorisation municipale, les travaux effectués sont illégaux. Vous vous exposez à des poursuites judiciaires (amende, remise en l'état initial potentiellement sous astreinte).



Ville de
FONTENAY
LE COMTE



VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE
Service Urbanisme - Environnement - Transport

76 rue des Loges

Adresse postale :

9 rue G. Clemenceau - B.P. 19

85201 FONTENAY-LE-COMTE CEDEX

02 51 53 41 37

www.fontenay-le-comte.fr