

# > GUIDE PRATIQUE LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE FONTENAY-LE-COMTE <



Bien entreprendre des travaux  
de restauration en Secteur sauvegardé  
Embellissons notre ville

*Fais du bien à la pierre,  
elle te le rendra*

Proverbe berbère

## > Table des matières

- 3 > Introduction
- 4 > I - Qu'est-ce qu'un Secteur sauvegardé
- 6 > II- Le Secteur sauvegardé de Fontenay-le-Comte
- 8 > III- Les acteurs du Secteur sauvegardé
- 9 > IV- La légende du Secteur sauvegardé
- 14 > V- Les prescriptions pour des travaux de restauration
- 18 > VI- Les couleurs
- 20 > VII- Les subventions et avantages fiscaux
- 22 > VIII- Les démarches à suivre

**A**u bord de la Vendée, entre forêt et marais, Fontenay-le-Comte, ancienne capitale du Bas-Poitou, se construit depuis 1 000 ans.

Au carrefour de deux Régions et trois Départements, notre Ville, urbaine et rurale, est grande par la richesse de son patrimoine architectural et paysager.

Des immeubles et places qui entourent l'église Notre-Dame au parc Baron, du château de Terre Neuve aux hôtels particuliers... autant de lieux de mémoire inscrits dans nos murs et riches en émotion dont il nous faut assurer la préservation et favoriser l'adaptation contemporaine.

C'est la raison d'être et le sens du Secteur sauvegardé, défini par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) que nous venons de modifier.

Notre patrimoine est un héritage. Le protéger et l'exploiter nous permet d'inventer l'avenir en l'utilisant comme un patrimoine vivant, gage d'essor touristique et économique.

Notre patrimoine est le produit d'une création humaine. Il illustre la notion moderne de développement durable, car pérenne dans le temps et dans l'espace. Il est enfin le vecteur de notre identité et de notre histoire collective, lieu d'échange et de rencontre pour conforter le lien social et améliorer le cadre de vie des Fontenaisiens.

**Hubert GENG,**

*Premier Adjoint, délégué à l'Urbanisme.*

# I- QU'EST-CE QU'UN SECTEUR SAUVEGARDÉ ?

Bien plus qu'une zone dans le Plan local d'urbanisme, le Secteur sauvegardé constitue une démarche d'urbanisme qualitatif appuyée sur la ville existante, véritable moteur pour le projet urbain.

## > Objectif : revitaliser des quartiers historiques et patrimoniaux

La loi du 4 août 1962 (dite Malraux) rend possible la création des Secteurs sauvegardés lorsque ceux-ci présentent un « *caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis* ».

## > Concrètement

Le centre historique de Fontenay-le-Comte a fait l'objet d'un inventaire détaillé de chaque immeuble, îlot, quartier, qui a abouti à la création du Secteur sauvegardé.

Toute rénovation, réhabilitation ou construction y est permise dans le respect des règles et prescriptions du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Le but est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines et des modes de vie contemporains.



## 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 Secteur sauvegardé. Il est composé d'un règlement et d'un document graphique (*carte détachable au milieu de ce fascicule*). Il identifie et protège le patrimoine architectural, urbain et paysager par une analyse de la ville et un règlement défini par l'Etat 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- LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE FONTENAY-LE-COMTE

Une procédure de protection du centre ancien de Fontenay-le-Comte a été initiée depuis 1985. Le Secteur sauvegardé 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 Secteur sauvegardé de Fontenay-le-Comte est riche, entre autre, d'un ensemble de bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments historiques ainsi que d'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.



La délimitation du Secteur sauvegardé de Fontenay-le-Comte regroupe environ **87 hectares** répartis comme suit :

- 307 500 m<sup>2</sup> de surface végétale et rivière Vendée **35,24 %**
- 304 900 m<sup>2</sup> de surface minérale, de bâti **34,93 %**
- 260 400 m<sup>2</sup> de voirie et places **29,83 %**

Celui-ci comporte notamment **1 602 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 des Loges jusqu'à l'église Saint-Jean-Baptiste (rive gauche)
- Le faubourg du Puits-Saint-Martin
- La caserne Belliard
- L'axe de développement du XVIII<sup>e</sup> siècle : rue de la République
- La nouvelle percée vers le nord ouverte au XIX<sup>e</sup> siècle : rue Tiraqueau
- L'axe de la rue Rabelais, vers l'ouest.



## III- LES ACTEURS DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

### > La Ville

#### > Le service de l'Urbanisme

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 4 quai Victor-Hugo du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h15 à 17h.

#### > L'architecte conseil

L'architecte conseil du Secteur sauvegardé reçoit en Mairie sur rendez-vous.

Chaque projet étant particulier, une visite avec l'architecte conseil permet de bénéficier d'une explication du règlement du PSMV adaptée à la situation. Cet échange permet de préciser les règles et préconisations à appliquer.

**Ce travail en amont permet de simplifier l'instruction du dossier d'urbanisme.**

L'architecte conseil prend en compte le PSMV, le budget consacré aux travaux, les besoins auxquels ces travaux doivent répondre et la qualité architecturale de l'ouvrage pour proposer des solutions et un projet opérationnel et global.

Cette prestation, gratuite, est proposée par la Ville en partenariat avec la Région Pays de la Loire.

**Service de l'urbanisme de la Ville de Fontenay-le-Comte**

02 51 53 41 37 - [urbanisme.instruction@ville-fontenaylecomte.fr](mailto:urbanisme.instruction@ville-fontenaylecomte.fr)

### > L'Etat : le Service territorial de l'architecture et du patrimoine

Le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) est un service relevant du Ministère de la Culture chargé de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité au niveau départemental.

Le STAP est à la disposition de tout citoyen ayant des projets élaborés ou ressentant le besoin de conseils préalables. C'est notamment le cas des propriétaires en Secteur sauvegardé.

Le STAP exerce trois grandes missions :

- Conseiller et promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité
- Contrôler et expertiser les projets menés dans les espaces protégés
- Assurer la conservation des monuments historiques.

#### > L'Architecte des bâtiments de France (ABF)

L'ABF reçoit en Mairie sur rendez-vous.

L'ABF émet un avis du point de vue architectural sur les demandes d'autorisation au titre du code de l'urbanisme et en application des lois et règlements en vigueur.

**Service territorial de l'architecture et du patrimoine**

**31 rue Delille 85000 la Roche-sur-Yon**

02 53 89 73 00 - [sdap.vendee@culture.gouv.fr](mailto:sdap.vendee@culture.gouv.fr)

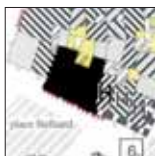


# IV- LA LÉGENDE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

## > Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques



Malgré la nature indépendante de cette protection, le PMSV matérialise son existence. Il s'agit d'immeubles dont tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministère de la Culture (*VIII- Les démarches à suivre*).



▲ Place Belliard

## > Façade protégée au titre des Monuments Historiques

Malgré la nature indépendante de cette protection, le PMSV matérialise son existence. Tout projet de modification des façades de ces immeubles doit faire l'objet d'un accord du Ministère de la Culture (*VIII- Les démarches à suivre*).

V 30 rue Gaston-Guillemet



V 6 rue du Château féodal



V 26 rue des Loges



## > Immeuble protégé au titre de son intérêt architectural



Ces immeubles ne peuvent être démolis et doivent être restaurés à partir de leur disposition d'origine (intérieur et extérieur).



▲ Place Belliard



< 37 rue Saint-Nicolas



## > Immeuble protégé au titre de son intérêt urbain



Participant de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville, ces immeubles doivent être restaurés suivant leur disposition d'origine. Toutefois, certaines adaptations peuvent être appréciées (extension sur l'arrière...), avec l'avis conforme de l'ABF.



▲ Rue du Bédouard



< 10



< 9 rue de l'Ancien hôpital



## > Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré



D'un intérêt architectural moins remarquable, ces immeubles assurent tout de même une certaine continuité urbaine. Ils peuvent donc être conservés, remplacés ou améliorés.



▲ Rue du Four



< Rue du Marchoux



## > Immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée



Ces constructions, souvent de petite taille ou constituant des ajouts, sont soumises à la démolition avec ou sans reconstruction, ou à une simple modification de volumétrie, de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.



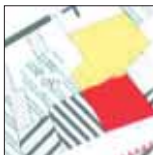
▲ Rue Tiraqueau



## > Emprise imposée de construction

V 16 rue Nicolas-Rapin

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur.



## > Limite variable d'emprise imposée

V Entrée de la rue Rabelais

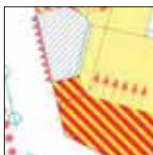
Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble peut être déplacée par rapport à l'emprise initiale, notamment de façon latérale.



## > Immeuble dont la démolition est subordonnée à la reconstruction sur l'emprise préexistante

V Place de la Bascule

Afin de conserver l'homogénéité du tissu urbain, un bâtiment peut être détruit mais il doit être remplacé par un bâtiment sur la même emprise.



## > Modification ou écrêtement



A l'occasion de travaux de réhabilitation conformes au PSMV, des modifications du volume ou des suppressions de modification peuvent être réalisées.



< E : 1 rue du Figuier



M : 26 rue de la Tuée >



## > Façade à modifier suivant recommandations



V Rue Lanoue Bras de Fer

Les travaux de réhabilitation de ces façades font l'objet de prescriptions particulières (procédés et matériaux) dont il faut tenir compte.



## V- LES PRESCRIPTIONS POUR DES TRAVAUX DE RESTAURATION

Les façades, qu'elles soient en pan de bois, pierre 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 couvrant et le courant) ou en ardoise naturelle (qui correspond, le plus souvent, à des bâtiments publics ou à des maisons bourgeoises des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles). Toute restauration doit respecter les matériaux et les techniques d'origine, la coloration des façades pouvant faire l'objet de modification dans la palette proposée par le PSMV (*VI- 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 (*VI- 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.

A 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 en façades 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 noir entre les vitrages.



**> Volets**

Les volets de bois plein intérieur 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.





**> NOUVEAUTÉ 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.

**> NOUVEAUTÉ Piscines**

Les piscines extérieures sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent 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.

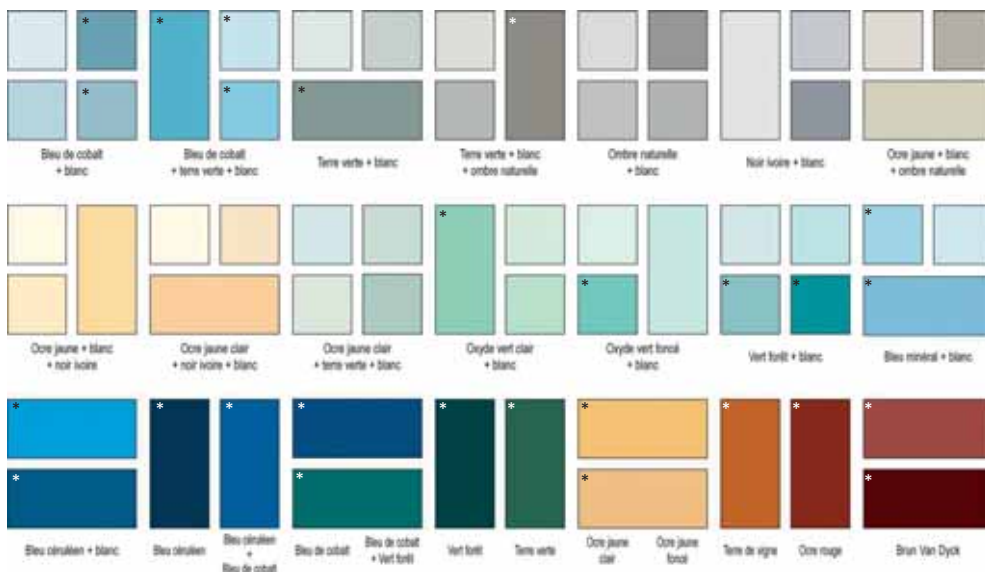


Pour la définition de votre projet de restauration, l'architecte conseil de la Ville et l'ABF sont à votre entière disposition (III- Les acteurs du Secteur sauvegardé).

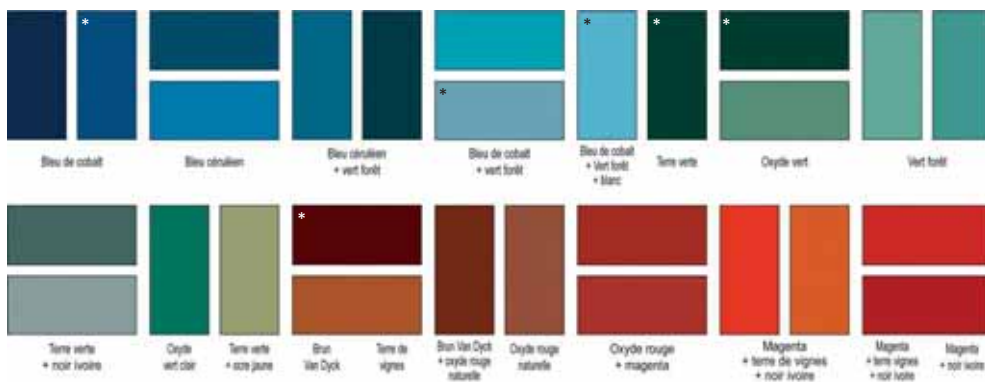
# VI- LES COULEURS

## > Couleurs des menuiseries

### > LES FENÊTRES ET VOILETS :



### > LES PORTES D'ENTRÉE, LES GRILLES, LES GARDES CORPS ET LES VITRINES :



## > Couleurs des enduits



Un bon choix de couleur de l'enduit dépend de la couleur des pierres de tailles des encadrements des baies et des chainages 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 malgré tout .



## VII- LES SUBVENTIONS ET AVANTAGES FISCAUX

Vous êtes propriétaire dans le périmètre et votre situation correspond à l'un des cas suivants :

- immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre des Monuments historiques
- façade protégée au titre des Monuments historiques
- immeuble ou partie d'immeuble ou construction à conserver et restaurer
- immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et réhabiliter

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

Des avantages fiscaux peuvent être obtenus au titre de la fiscalité relative à la restauration immobilière portant sur des locaux d'habitation ou de commerce. **Une réduction d'impôts de 40% du montant des dépenses éligibles, dans la limite annuelle de 100 000 € pendant 3 ou 4 ans. Obligation de louer pendant 9 ans.** Plus d'information auprès de votre **Centre des Impôts**.



## &gt; Subventions

	SUBVENTIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	SUBVENTIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
<p><b>ANAH</b> (Agence Nationale de l'Habitat)</p> <p>Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration.</p> <p>Les subventions de l'ANAH s'appliquent selon un barème fiscal précis.</p> <p>Renseignements : <a href="http://www.anah.fr">www.anah.fr</a></p>	<p>- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, le <b>plafond de travaux subventionnables est de 50 000 € HT</b>. 50% du montant des travaux peut être pris en charge.</p> <p>- Pour les projets de travaux d'amélioration, le <b>plafond de travaux subventionnables est de 20 000 € HT</b>. Entre 20% et 50% du montant des travaux peut être pris en charge.</p>	<p>- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, le <b>plafond de travaux subventionnables est de 1 000 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement</b>. 35% du montant des travaux peut être pris en charge.</p> <p>- Pour les projets de travaux d'amélioration, le <b>plafond de travaux subventionnables est de 750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement</b>. Entre 25% et 35% du montant des travaux peut être pris en charge.</p>
<p><b>Région des Pays de la Loire</b></p>	<p><b>20% du montant des travaux HT ou TTC</b>, selon que le demandeur récupère ou non la TVA. La <b>dépense subventionnable est plafonnée à 50 000 € par propriétaire et pour 3 ans</b> (ou copropriétaire dans le cas d'une copropriété) <b>pour un même immeuble et ne peut être inférieure à 5 000 €</b>.</p>	
<p><b>Ville de Fontenay-le-Comte</b></p>	<p>- Pour les travaux d'un coût supérieur à 3 000 €, aide forfaitaire de 2 000 €.</p> <p>- Pour les travaux d'un coût supérieur à 10 000 €, aide supplémentaire de 2 000 € pour les propriétaires dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 30 000 €.</p> <p>La subvention s'appliquera par tranche triennale de travaux.</p>	

Informations données à titre indicatif. Les montants indiqués sont ceux en vigueur en septembre 2013. La mise à jour de ce tableau est consultable sur [www.fontenaylecomte.fr/](http://www.fontenaylecomte.fr/) rubrique Vivre à Fontenay / Cadre de vie / Urbanisme de qualité

Dans le cadre du Plan local de l'habitat de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte, une Opération programmée de l'amélioration de l'habitat est en cours de constitution. Des aides pourront être attribuées.

## VIII- LES DÉMARCHES 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 de la Ville de Fontenay-le-Comte, qui 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
2. Contactez, le cas échéant, l'architecte conseil du Secteur sauvegardé qui reçoit en Mairie sur rendez-vous
3. 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	Permis de construire Permis d'aménager	Permis de démolir
Secteur sauvegardé	2 mois	4 mois	3 mois
Abords de monuments historiques		6 mois	
Site classé ou en instance		1 an	1 an

*Délais en vigueur en septembre 2013, dans l'état actuel de la législation*



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).

## > Autorisations requises et demandes administratives selon la nature des travaux

### > Permis de construire :

#### article R421-14, R421-15, R421-16 du code de l'urbanisme

- le changement de destination des locaux existants avec modification de la structure du bâtiment ou de répartition des volumes à l'intérieur de l'immeuble,
- la modification de la toiture d'un immeuble s'il y a surélévation et création de plancher supplémentaires,
- les travaux sur immeuble ou partie d'immeuble inscrits au titre des Monuments Historiques,
- la création de volumes nouveaux (superficie de plus de 20m<sup>2</sup> ou 40m<sup>2</sup>)

### > Déclaration préalable :

#### article R421-17, R421-23, R421-24, R421-25 du code de l'urbanisme,

- La modification des ouvertures en façade et en toiture,
- La réfection ou la modification de la devanture d'un commerce,
- Le ravalement des façades, (sur rue et sur cour)
- La réfection des toitures,
- La modification extérieure d'un immeuble
- Le changement des menuiseries (portes, volets, fenêtres) sur rue et cour,
- La mise en peinture des menuiseries ou le badigeon sur les murs pleins sur rue et sur cour,
- L'installations de coffrets (gaz, électriques...) sur l'extérieur,
- La création de volumes nouveaux (superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou 40 m<sup>2</sup>),
- Mur de clôture.

### > Permis de démolir :

#### article R421-26 à R426-29 du code de l'urbanisme.

- Démolition partielle ou totale d'un bâtiment ou d'une clôture.





## VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE Service de l'Urbanisme

4 quai Victor-Hugo - B.P. 19  
85201 FONTENAY-LE-COMTE CEDEX  
02 51 53 41 37  
[www.fontenaylecomte.fr](http://www.fontenaylecomte.fr)