

**Département de l'AIN  
Commune de GEX**

**3.3**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)**

# **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

## **APPROBATION (REVISION n°4)**

Vu pour être annexé à la  
délibération du 17.01.2011

|                       |                     |          |                   |
|-----------------------|---------------------|----------|-------------------|
| <b>APPROBATIONS :</b> | <b>Elaboration</b>  | <b>:</b> | <b>03.02.1978</b> |
|                       | <b>Révision n°1</b> | <b>:</b> | <b>24.03.1986</b> |
|                       | <b>Révision n°2</b> | <b>:</b> | <b>15.04.1991</b> |
|                       | <b>Révision n°3</b> | <b>:</b> | <b>07.01.2008</b> |
|                       | <b>Révision n°4</b> | <b>:</b> | <b>17.01.2011</b> |

**AUM ARCHITECTURE** 68 rue Sommeiller - 73000 CHAMBERY  
Tél : 04.79.33.75.10 - Fax : 04.79.33.71.79

Associé à :  
**PERRINE URBANISME ARCHITECTURE / ATELIER BDA / VILLES et TERRITOIRES / ADEQUATION / ITF**

# **- SOMMAIRE -**

|                                                                                                         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>PREAMBULE</b>                                                                                        | page 1  |
| 1 – L'héritage du passé                                                                                 | page 1  |
| 2 – La typologie de la maison gessienne                                                                 | page 2  |
| 3 – Les types d'ouverture                                                                               | page 3  |
| 4 – Gex-la-Ville et Tougin                                                                              | page 4  |
| <b>Titre I – DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                 | page 5  |
| Article 1 – Champ d'application                                                                         | page 5  |
| Article 2 – Intégration architecturale                                                                  | page 5  |
| Article 3 – Obligation d'intégration à l'environnement                                                  | page 5  |
| Article 4 – Pièces complémentaires nécessaires à l'instruction<br>de la demande de permis de construire | page 6  |
| <b>Titre II – DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>                                                            | page 7  |
| Article 5 – Volume de l'édifice                                                                         | page 7  |
| Article 6 – Toiture                                                                                     | page 7  |
| Article 7 – Couverture                                                                                  | page 8  |
| Article 8 – Prises de jour en toiture                                                                   | page 8  |
| Article 9 – Façades                                                                                     | page 9  |
| Article 10 – Ouvertures en façade                                                                       | page 10 |
| Article 11 – Menuiseries – Volets – Accessoires de façades                                              | page 11 |
| Article 12 – Décors peints                                                                              | page 12 |
| Article 13 – Enseignes                                                                                  | page 12 |
| Article 14 – Garages – Locaux annexes                                                                   | page 12 |
| <b>Titre III – EDIFICES REMARQUABLES</b>                                                                | page 13 |
| Article 15                                                                                              |         |

# - ANNEXES -

## ILLUSTRATIONS

- 1 – Type de maisons
- 2 – Type d'ouvertures
- 3 – Cartographie des édifices anciens
  - 3 – 1 XV<sup>ème</sup> – XVII<sup>ème</sup> siècles
  - 3 – 2 XVIII<sup>ème</sup> siècle
  - 3 – 3 XIX<sup>ème</sup> siècle
  - 3 – 4 Fin XIX<sup>ème</sup> siècle à 1930
  - 3 – 5 Carte cumulée

## CARTOGRAPHIE

- 1 – Carte édifices remarquables – Gex : Zone Ua
- 2 – Carte édifices remarquables – Gex-la-Ville : Zone Ua

## **- PREAMBULE -**

### **1 – L'héritage du passé**

La Ville de Gex conserve dans son tissu urbain les traces de son histoire...

Construite à la fin du XII<sup>ème</sup> ou au début du XIII<sup>ème</sup> siècle, sur les pentes de la colline, autour du château féodal, elle capte les deux voies de communication importantes : la route du pied du Jura et la route du Col de la Faucille.

Le plan des rues et des places reprend le tracé des routes.

Les faubourgs (Faubourg d'en Haut, Faubourg d'en Bas et Faubourg de vers Journan) ont été construits dans le prolongement des voies.

Le déplacement latéral de la route du Col de la Faucille (rues du Commerce et de la Fontaine, rue des Terreaux, route nationale 5) a conditionné l'expansion urbaine.

Détruite plusieurs fois, Gex ne possède pas, à proprement parler, un patrimoine bâti homogène mais plutôt une superposition de styles qui correspondent aux différentes reconstructions ou aménagements urbains.

Cependant, les maisons ont conservé, dans leur volume et leur disposition, la trame urbaine médiévale.

L'histoire doit continuer à transparaître dans le fait urbain actuel et futur. Elle garantit l'originalité de la ville par rapport à d'autres.

Les logiques passées, notamment l'esthétique des rues et des places publiques, les décors des façades et des toitures, contribuent à rendre vivantes et particulières les constructions ou les rénovations actuelles et futures.

## 2 – La typologie de la maison gessienne

### ▪ La maison en hauteur :

La forme la plus représentée est une maison avec façade en hauteur, à mur-gouttereau, étroite sur la rue, initialement à une travée d'ouverture et parfois un jardin sur l'arrière.

Elle est jointe à sa voisine par les murs pignons.

Elle comprend une cave en sous-sol et trois niveaux (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Les quatrièmes niveaux sont des aménagements des greniers ou des surélévations tardives du XIX<sup>ème</sup> ou XX<sup>ème</sup> siècle.

La maison comprend quatre niveaux d'ouvertures : un soupirail, une boutique et une porte d'entrée au rez-de-chaussée, des fenêtres aux deux étages et plusieurs travées verticales, de une à quatre, selon les regroupements de propriétés.

La toiture, à deux pans (à chaque rupture de pente ou à chaque rupture du bâti, la toiture se termine par une demi-croupe) est couverte de tuiles plates et comprend parfois une ou plusieurs lucarnes ou tabatières.

Les avant-toits sont simples ou lambrissés, quelquefois cintrés ou décorés avec des motifs en dents de scie.

Les murs sont construits en maçonnerie de pierre calcaire ou de galet, recouverte de crépis de chaux ou de ciment peint.

Les chaînages d'angle sont dessinés régulièrement et peints en blanc.

Les véritables chaînages d'angle, en pierre de taille, sont cachés par le crépi.

Les façades plates sont sans décors.

#### ▪ La maison en longueur :

La maison en longueur, à trois niveaux d'étages avec une ou deux caves en sous-sol, est recouverte par une toiture pavillon-croupe, parfois à coyaux.

Elle est généralement indépendante de l'alignement du bâti, soit en retrait avec une courette devant, soit perpendiculaire à la rue.

#### ▪ La maison Mansard :

Quelques maisons anciennes ont été rénovées à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Avec les constructions neuves du bas de la rue des Terreaux et de la rue de la gare, elles représentent le style Mansard : toitures recouvertes d'ardoise, façades compliquées, décorées de petits balcons à colonnades, combles aménagés et percés d'ouverture sur la rue.

### 3 - Les types d'ouverture

L'étude des ouvertures laisse apparaître deux formes principales : rectangulaire (60 %) et rectangulaire en arc surbaissé (40 %).

Les ouvertures, verticales, sont appareillées en pierre calcaire, recouverte de peinture blanche.

Les ouvertures des étages supérieurs possèdent parfois des encadrements de bois.

Toutes les fenêtres anciennes possèdent des contrevents (volets) en bois peint (gris) et quelquefois un garde-corps en fonte moulée et décorée.

Les ouvertures des boutiques sont généralement rectangulaires et certaines possèdent encore leur habillage de bois.

Les portes de caves, en anse de panier, sont anciennes (XVII<sup>ème</sup> siècle) avec un encadrement en pierre calcaire ou en molasse.

Certaines ouvertures, portes et fenêtres, antérieures au XVIII<sup>ème</sup> siècle, se reconnaissent à leurs formes en arc brisé, en accolade ou rectangulaires avec chanfrein et moulures et parfois meneaux.

#### **4 – Gex-la-Ville, Tougin**

Gex-la-Ville et Tougin se sont développées indépendamment du centre-ville.

Village agricole et artisanal pour Gex-la-Ville ou agricole pour Tougin, la typologie du bâti ancien diffère de celle de Gex.

Les fermes sont plus nombreuses : maison bloc, rectangulaires à deux niveaux, couvertes par une toiture à deux pans ou à deux pans avec deux demi-croupes.

Un avant-toit en façade repose sur l'avancée des murs pignons ou des aisseliers.

La façade en gouttereau est orientée à l'est.

L'habitation est sur deux niveaux avec parfois un escalier et un balcon extérieurs.

Grange(s) et écurie(s) sont accolées à l'habitation et occupent le reste du volume.

Parfois des maisons de maître, semblables à celles que l'on rencontre dans la vieille ville (maison en longueur avec toiture pavillon-croupe) rompent le tissu villageois.

Les formes d'ouvertures sont semblables à celles rencontrées dans le centre ancien.

## **Titre I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 – Champ d'application**

Les dispositions générales et particulières sont applicables à tous bâtiments existants, à rénover ou à créer, présents dans les parties des zones Ua et UE de GEX couvertes par un périmètre délimité au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions particulières pourront être exigées pour toute intervention sur un bâtiment remarquable tel que ceux repérés sur la carte jointe en annexe.

### **Article 2 – Intégration architecturale**

Le permis de construire sera refusé pour les projets qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour le secteur, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives ou sites archéologiques.

### **Article 3 – Obligation d'intégration à l'environnement**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

#### **Article 4 – Pièces complémentaires nécessaires à l’instruction de la demande de permis de construire**

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire de juger de la manière dont auront été résolu l’intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au requérant de fournir :

- des photos du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines,
- un relevé topographique du terrain naturel faisant apparaître les courbes de niveau (équidistance maximale : 1 m),
- tous les éléments permettant de connaître les remaniements qui seront apportés au terrain naturel,
- tous croquis perspectifs nécessaires à juger, depuis différents points de vue réels, de l’intégration des toitures créées ou modifiées,
- tous les éléments permettant de connaître le traitement de détail appliqué aux façades, aux abords et aux espaces extérieurs.

## **Titre II – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **Article 5 – Volume de l'édifice**

Les hauteurs définies à l'article Ua 10 sont complétées des dispositions suivantes :

- Respect des continuités des faîtages et des sablières entre bâtiments mitoyens ou juxtaposés ?
- Respect du nombre de niveaux sur sous-sol (3 + combles au maximum),
- Lors d'une discontinuité dans les hauteurs de faîtage ou de sablière avec le ou les bâtiments accolés, la hauteur finale du faîtage proposé ne pourra excéder celle du plus haut des immeubles contigus.

### **Article 6 – Toiture**

Les toitures sont à deux pans avec demi-croupes ou à deux pans avec croupes :

- avec demi-croupe lorsqu'il y a rupture de continuité des faîtages de plus de 1 m sur un ensemble bâti continu,
- avec demi-croupe lorsqu'il y a rupture du front bâti ou bâtiment isolé en dehors de la zone Ua du centre-ville.
- avec croupe lorsque l'édifice est en tête de front bâti,
- avec croupe lorsque l'édifice est implanté en retrait ou perpendiculairement à l'alignement des voies : cette disposition peut être admise en dehors de la zone Ua du centre-ville.

## **Article 7 – Couverture**

Les couvertures des bâtiments existants sont reprises avec des matériaux traditionnels identiques à ceux utilisés précédemment : tuiles mécaniques, tuiles plates ou écaille, ardoise (à l'exception de tout autre matériau).

A défaut, les couvertures devront être en tuiles de terre cuite, le modèle précis et le coloris devant être mentionnés à la demande de permis de construire et acceptés.

Les pentes des toitures seront comprises entre 50 et 80 %, exception faite pour les bâtiments publics et les bâtiments présentant des couvertures dites « à la Mansard ».

De toute manière, ces pentes devront s'harmoniser avec celles des toitures avoisinantes.

Dans les secteurs constitués de constructions en bon état présentant des pentes de toiture homogène, il pourra être prescrit, pour les constructions nouvelles, des pentes de toitures identiques au contexte, couvertes en un matériau de même nature que ceux des bâtiments avoisinants.

Pour les bâtiments annexes de faible hauteur, les couvertures à un pan, à faible pente (moins de 50 %) pourront être admises s'il s'avère qu'elles s'intègrent mieux à l'environnement bâti.

Des ouvrages de couverture de faibles dimensions en zinc vieilli ou cuivre pourront être admis en cas de nécessité technique.

## **Article 8 – Prises de jour en toiture**

La création, dans les toitures existantes ou projetées, de fenêtres de toiture, lucarnes ou tabatières, pourra être autorisée dans la mesure où ces ajouts ne nuisent pas à l'équilibre architectural du bâtiment et de son environnement.

En outre, seront admis à l'exclusion de toute autre disposition :

- les lucarnes couvertes à deux pans en même matériau que la couverture principale, en nombre, forme et dimensions adaptés à la composition de la façade et au volume de l'édifice.

En outre, les dispositions « en batterie » sont interdites.

- Les tabatières, tuiles de verre et fenêtres de toiture de dimensions maximales 0,30 x 0,40 m à condition de ne pas être en nombre trop important ni « en batterie ».
- Les fenêtres de toiture de toutes dimensions lorsqu'elles sont situées dans des versants de toiture invisibles depuis les rues, places, esplanades et promenades.
- Les verrières à un ou plusieurs pans, intégrées dans les volumes des toitures lorsqu'elles éclairent les cages d'escalier, halls communs, dégagements et divers communs.

## **Article 9 – Façades**

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses,
- la pierre apparente autre que les pierres dressées ou sculptées utilisées en chaînage d'angle, encadrements d'ouverture, cordons et corniches.

En ce qui concerne les coloris et qu'il s'agisse de la réfection de façade ou d'enduit neuf, les teintes sont soumises à l'avis du Conseil Municipal.

En outre, ces teintes devront être en accord avec les Nuanciers Spécifiques disponibles en Mairie.

Est recommandé : l'emploi d'enduits chaux traditionnels teintés dans la masse.

## **Article 10 – Ouvertures en façade**

### **10.1 Portes et fenêtres**

Dans les constructions nouvelles ou dans les rénovations d'existants, les ouvertures devront reprendre les formes suivantes :

- rectangulaire en hauteur en arc surbaissé,
- rectangulaire en hauteur.

Leurs dimensions et proportions seront en conformité avec l'environnement.

Les ouvertures antérieures à 1700, c'est-à-dire présentant des formes en arc brisé, rectangulaires avec accolade, chanfrein, moulure, meneaux seront dans tous les cas conservées.

Les grandes ouvertures horizontales sont interdites.

Les fenêtres géminées restent possibles : les jambages, linteaux et trumeaux devront alors être chanfreinés.

### **10.2 Boutiques**

Les ouvertures en arc surbaissé et les anciennes devantures en bois devront être conservées quelle que soit la destination future du local.

La forme d'ouverture recommandée en devanture est une forme rectangulaire où la porte est intégrée tandis qu'un panneau plein ou un muret délimite la partie basse de la vitrine.

## **Article 11 – Menuiseries – Volets – Accessoires de façades**

- Les menuiseries en façades (fenêtres, portes, porte-fenêtres) sur rue, place, esplanade ou promenades, des bâtiments autres que publics devront être en bois peint, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les vitrages des fenêtres d'étage seront recoupés par deux petits bois horizontaux (1 seul dans le cas de fenêtres en quatrième niveau sur sous-sol).

Les fenêtres à petits carreaux devront être conservées ou recrées à l'identique.

- Les volets seront en bois peint de type :

- persiennés sur la totalité ou le tiers supérieur de leur surface,
- pleins, à panneaux.

On évitera les ferrures trop voyantes et les montages à écharpe.

- Les garde-corps et balcons en ferronnerie et fonte moulée devront être conservés.

Dans les hameaux de Gex-la-Ville, de Tougin et des Contamines, les garde-corps de balcons et de montées d'escalier, en bois, devront être conservés.

Leur usage, dans les formes et décors traditionnels, peut être généralisé dans les constructions nouvelles et les réhabilitations.

- Les avant-toits et forêts devront être :

- soit lambrissés (éléments bois) et peints à l'exclusion de toute teinte naturelle ou vernis,
- soit simples sans lambris.

En outre, les frises et décors en bois devront être conservés, ils pourront être systématisés.

Il est recommandé de conserver les avant-toits cintrés ou de les recréer à l'identique lors de travaux d'entretien.

## **Article 12 – Décors peints**

Les tableaux et encadrements de baies, lorsqu'ils ne sont pas en pierres taillées ou sculptées, devront être peints, sur une largeur de 12 à 15 cm pour les encadrements; dans un des tons proposés en nuancier spécifique de zone disponible en Mairie.

Il est recommandé de peindre dans les mêmes tons que les encadrements :

- les chaînes d'angle en harpe ou rectilignes,
- les soubassements sur une hauteur d'environ 0,80 m,
- les bandes sous-toiture et autres éléments de décor portés au nuancier spécifique disponible en Mairie.

Notons qu'il peut être fait usage de trompe l'œil (fausses ombres, fausses fenêtres).

## **Article 13 – Enseignes**

Il est recommandé de faire usage d'enseignes peintes de préférence aux caissons lumineux.

Il est autorisé de peindre l'enseigne à même la façade.

Dans tous les cas, un projet préalable doit être soumis à l'avis du Conseil Municipal.

## **Article 14 – Garages – Locaux annexes**

Les formes des portes d'accès devront s'inspirer des formes traditionnelles :

- en anse de panier ou plein cintre (largeur d'environ 2,50 m),
- en arc surbaissé.

### **Titre III – EDIFICES REMARQUABLES**

#### **Article 15**

Dans un souci de conservation des points de vues remarquables, l'esthétique des places et des ensembles urbains, certains édifices, reportés aux plans annexés au présent cahier, devront, en cas de réhabilitation, être préservés dans leur état actuel; à l'exception des édifices annexes ou des ouvertures créés depuis 1945.

Le permis de construire ne pourra être délivré qu'après examen des projets et avis favorable du Conseil Municipal et des Services Départementaux de l'Architecture.

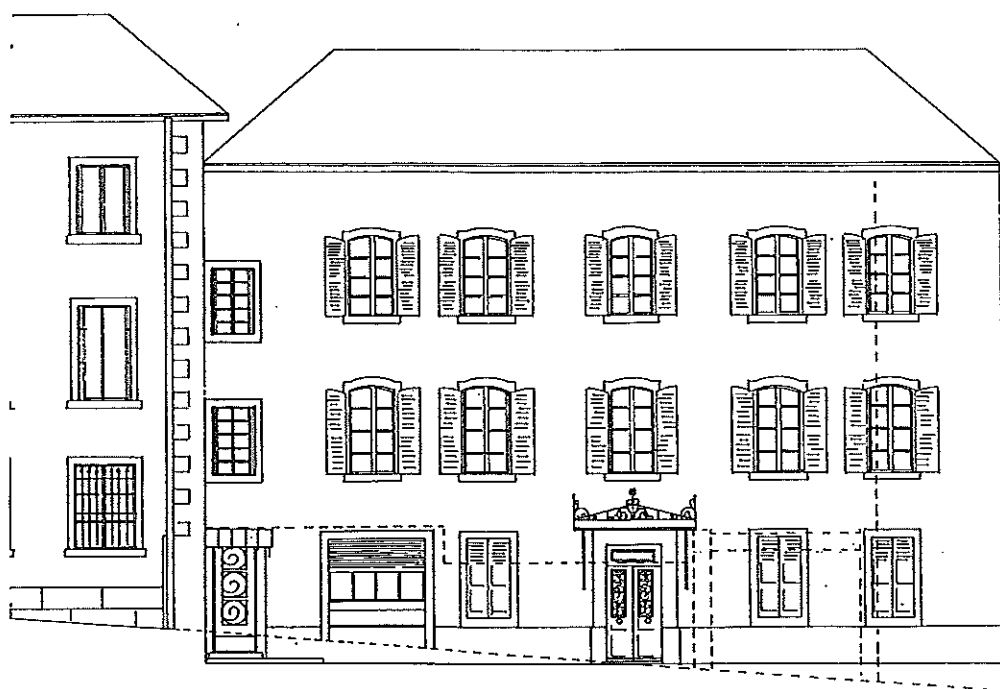
## LES TYPES DE MAISONS



Maisons en hauteur, XVIIIème-XIXème siècles  
Rue de l'Horloge



Maisons en hauteur, Place d'Appétit

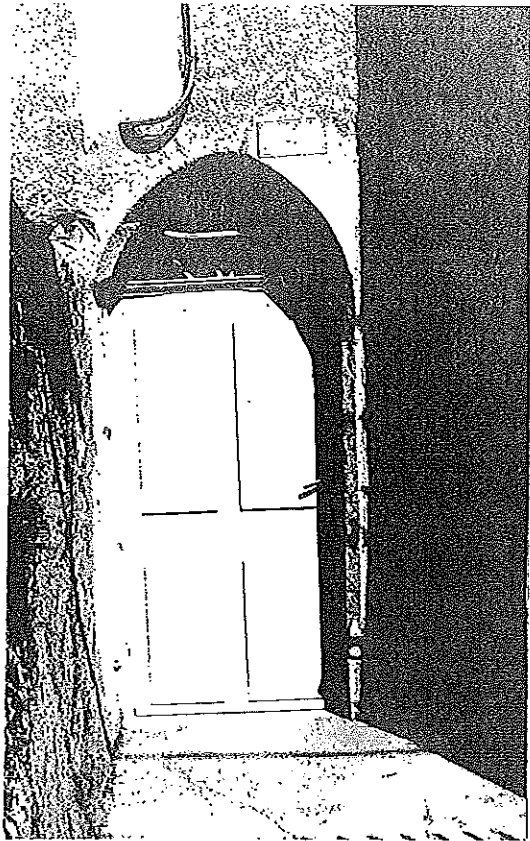


Maison en longueur avec toiture pavillon-croupe  
Rue du Commerce



Maison du type "Mansard", rue du Commerce

## **LES TYPES D'OUVERTURES**



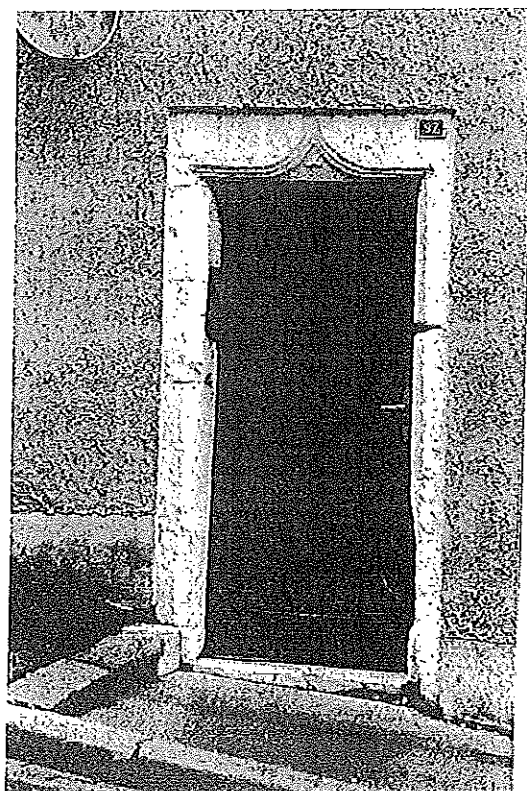
XVème siècle.  
Porte d'entrée en arc sur-  
baissé. Ex 6 Passage de  
la Chenaillette.



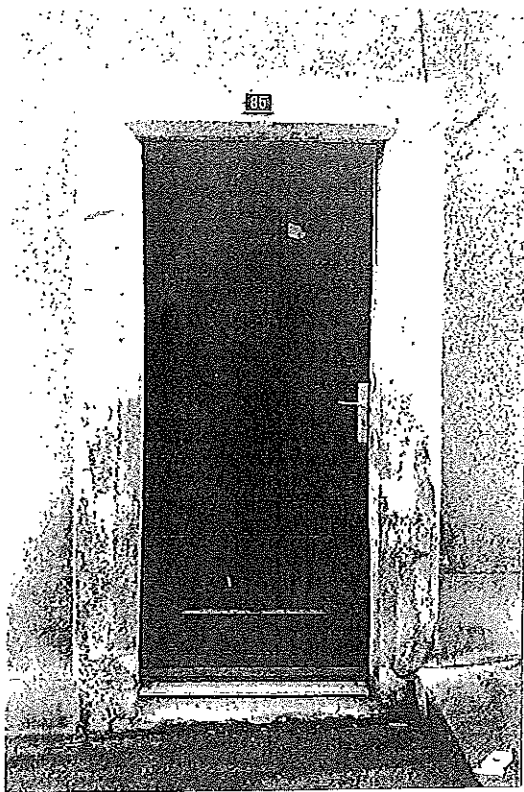
Décor de la base du  
chanfrein.



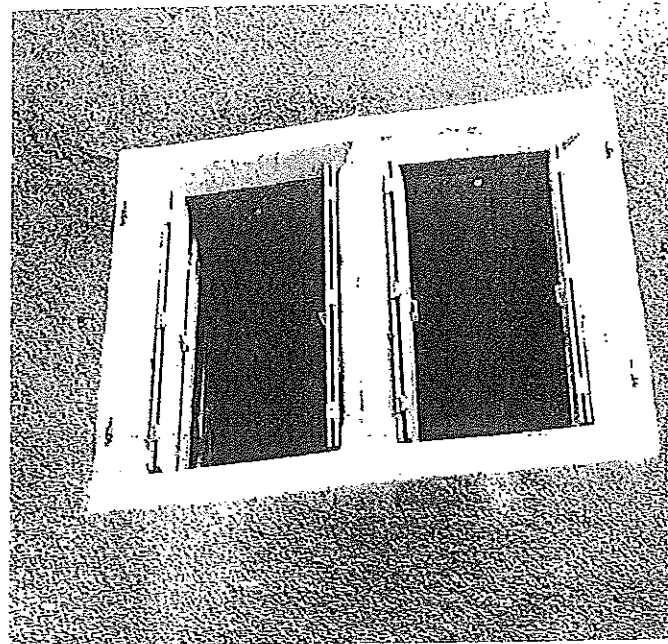
XVIème siècle.  
Porte d'entrée avec une  
accolade simple.  
51 Rue du Château.



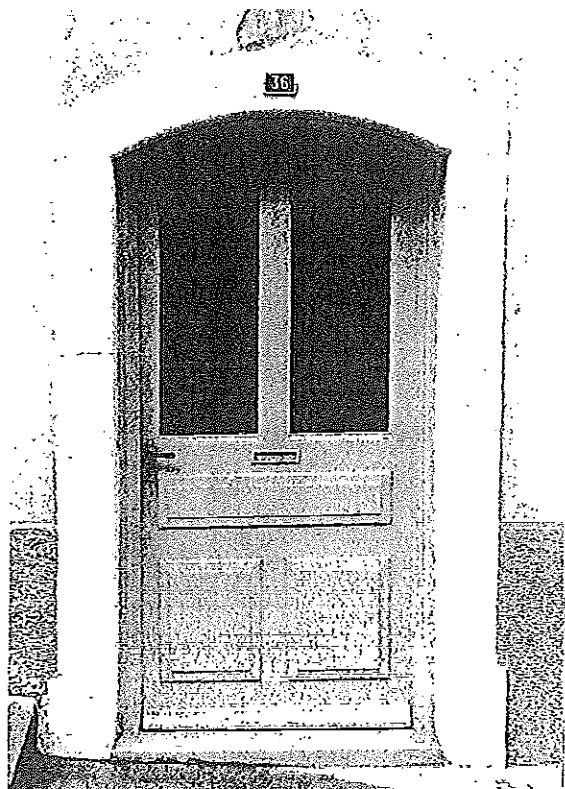
Porte avec une accolade réhaussée  
de moulures multiples.  
92 Rue de la Fontaine.



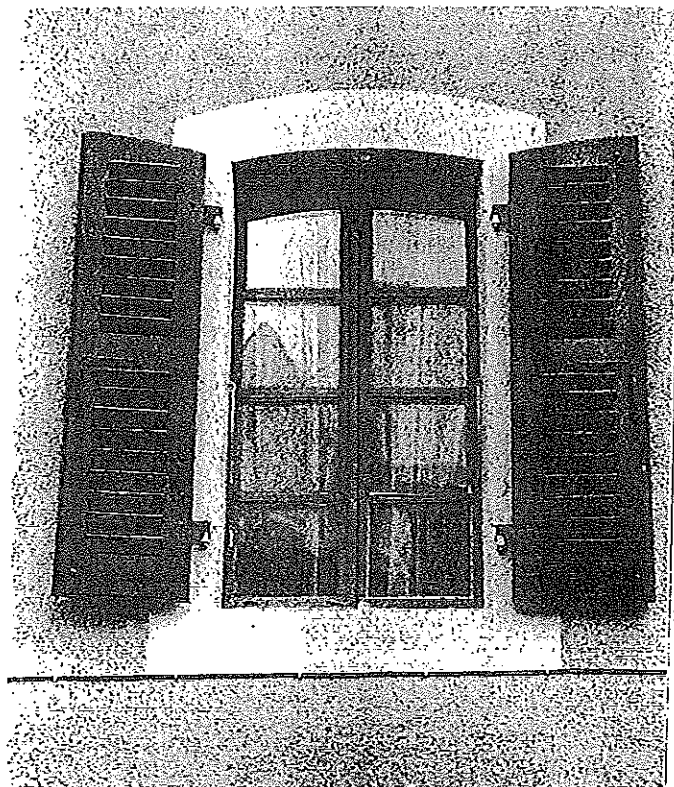
XVII<sup>ème</sup> siècle.  
Porte décorée d'un chanfrein.



Fenêtre double décorée d'un chanfrein.



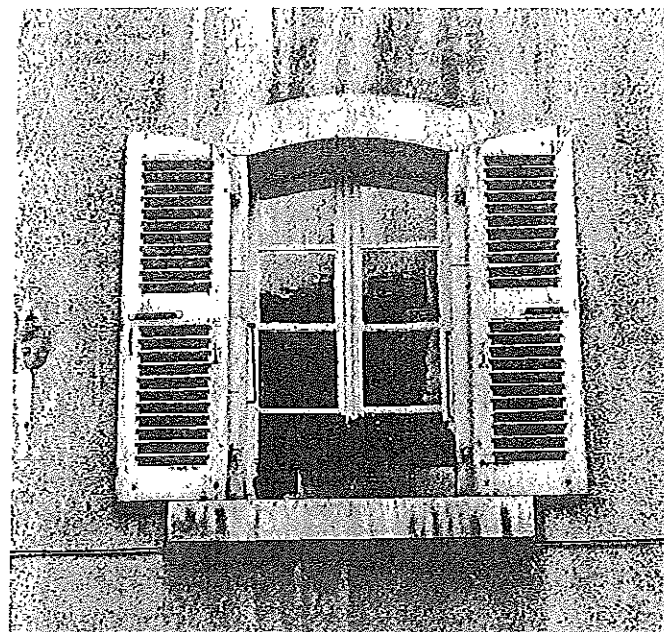
XVIII<sup>ème</sup> siècle.  
Porte en arc surbaissé.  
36 Rue de la Fontaine.



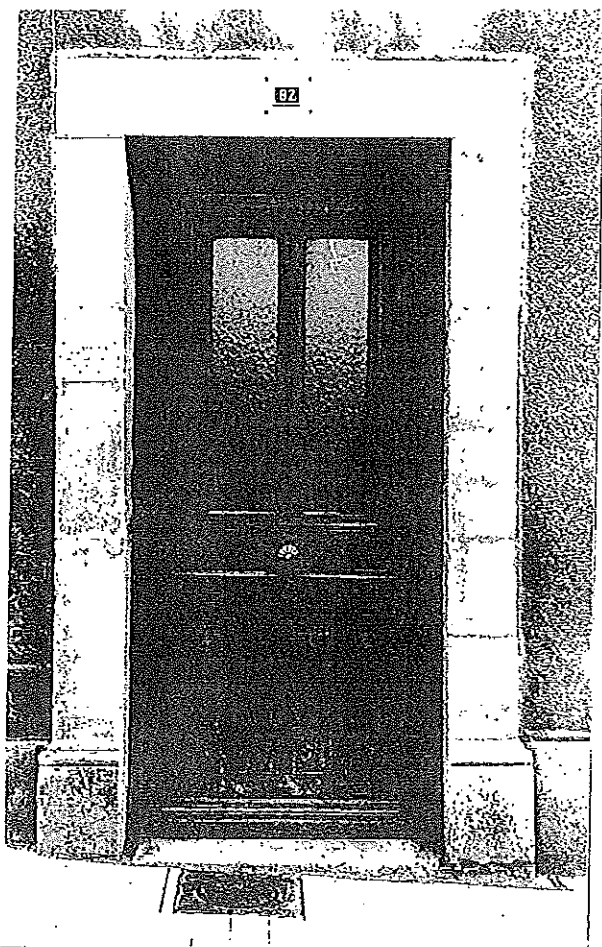
Fenêtre en arc surbaissé.  
43 Rue de la Fontaine.



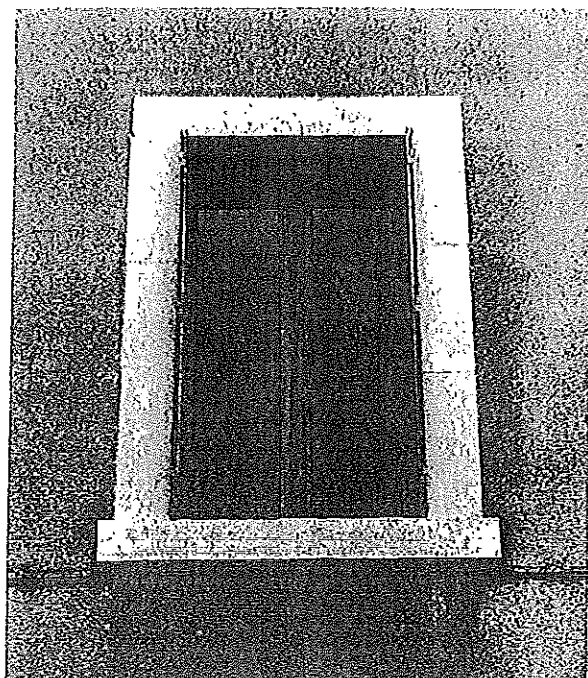
XVIII<sup>ème</sup> siècle.  
Porte en arc surbaissé  
avec redent. 255 Rue du  
Commerce.



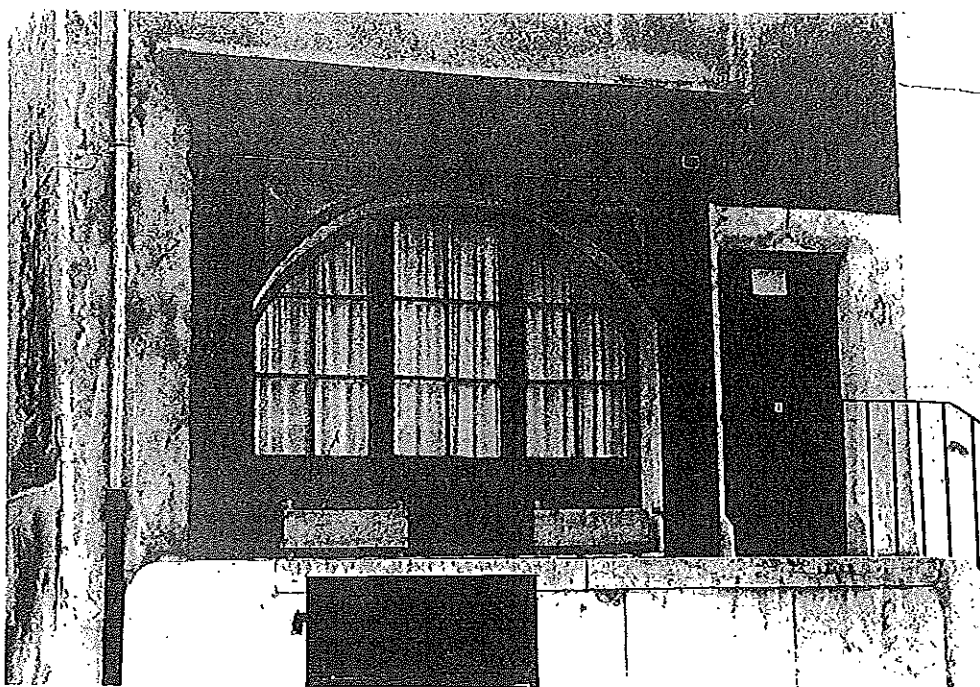
Fenêtre en arc surbaissé avec  
redent. 37 Rue de la Fontaine.



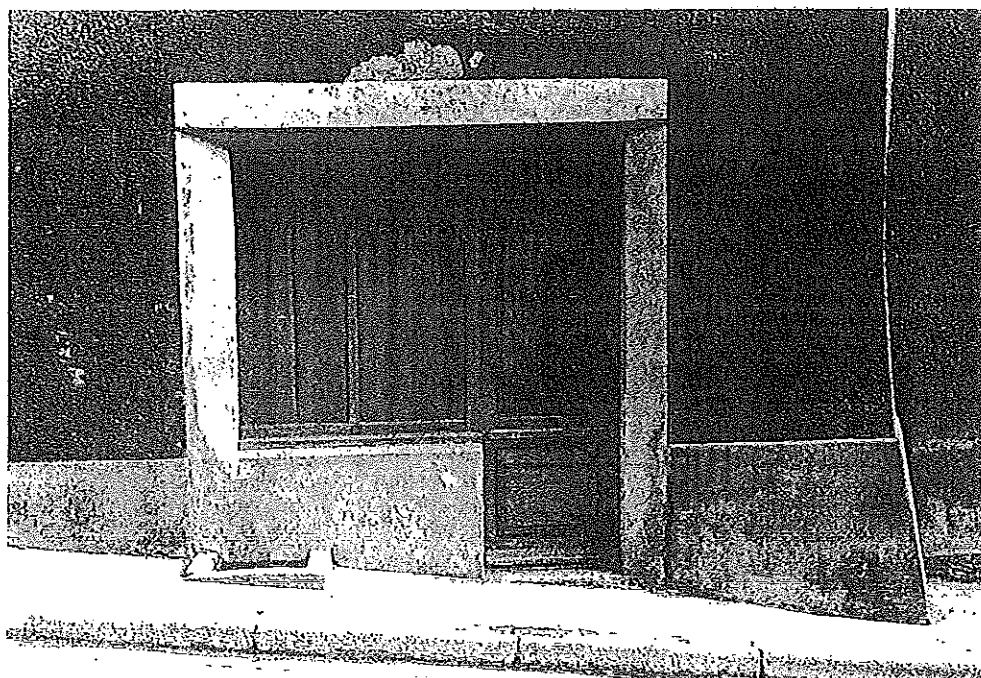
XIX<sup>ème</sup> siècle.  
Porte droite.  
82 Rue du Commerce.



Fenêtre droite avec une tablette  
simple. 114/116 Rue du Commerce.



Boutique en arc surbaissé - XVIIIème siècle.  
197 Rue du Commerce.



Boutique rectangulaire - XIXème siècle.  
160/182 Rue du Commerce.

**CARTES DES EDIFICES ANCIENS  
DU  
CENTRE DE GEX**

1. XVème-XVIIème siècles
2. XVIIIème siècle
3. XIXème siècle
4. Fin du XIXème siècle - 1939
5. Carte des édifices anciens homogènes, cumul  
XVème siècle - 1939



XVème - XVIIème siècles



façade homogène.



éléments de façade.



XVIII<sup>ème</sup> siècle.



façade homogène



éléments de façade



XIXème siècle.



façade homogène.



CUMULE DES MAISONS AYANT UNE FAÇADE HOMOGENE  
(XVIème siècle - 1939).



1870 - 1939.



façade homogêna

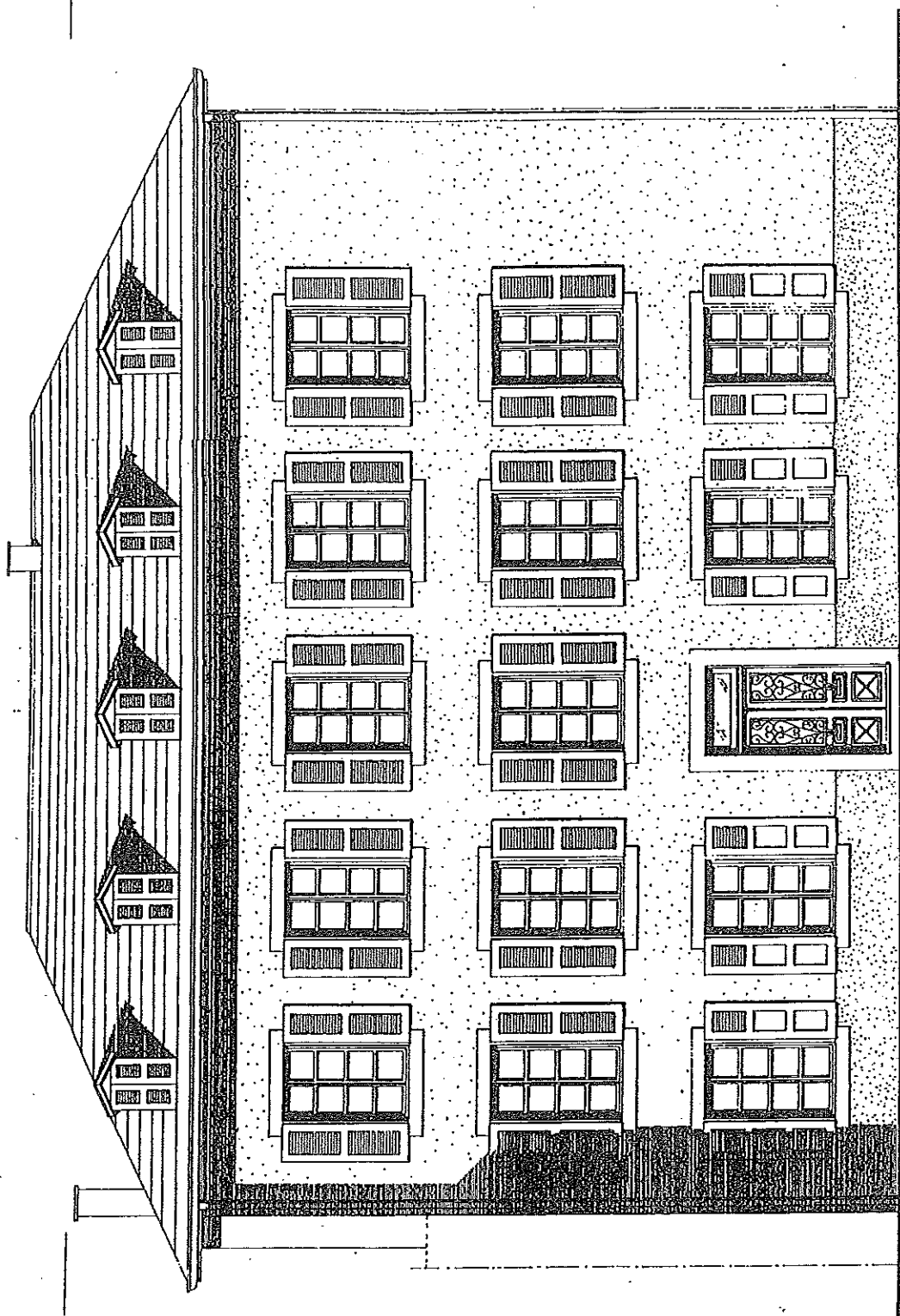
**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

**PLANS**

BAISES D' APRES RELEVÉS  
TAILLES.

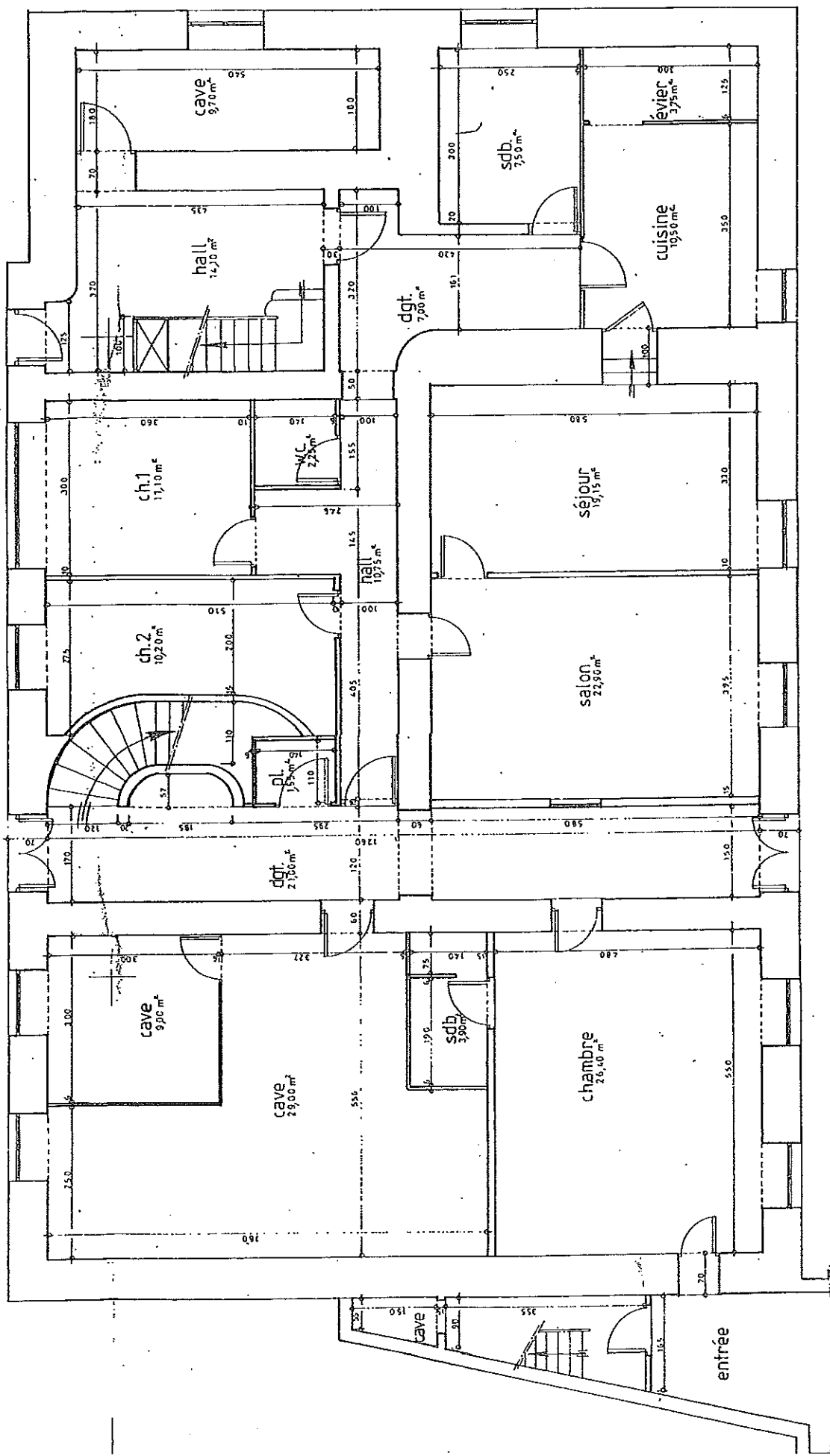
IS COTES DES BAIES ET  
TAILS DE FACADES SONT A  
ESURER, DIRECTEMENT SUR  
IS PLANS ET FACADES.

Exemple de maison en longueur avec toiture – pavillon – croupe  
Rue des Terreaux – Façade – Echelle 1/100è



COTES DES BAIES ET  
 AILES DE FACADES SONT A  
 LIRE DIRECTEMENT SUR  
 PLANS ET FACADES.

# Exemple de maison en longueur avec toiture – pavillon – croupe Rue des Terreaux – Plan RdC – Echelle 1/100è



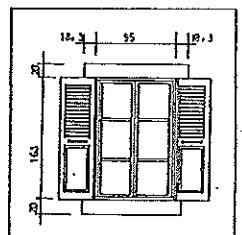
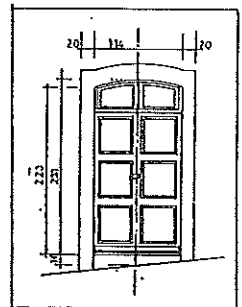
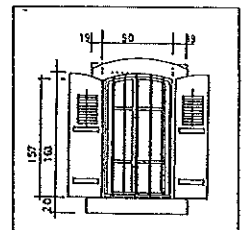
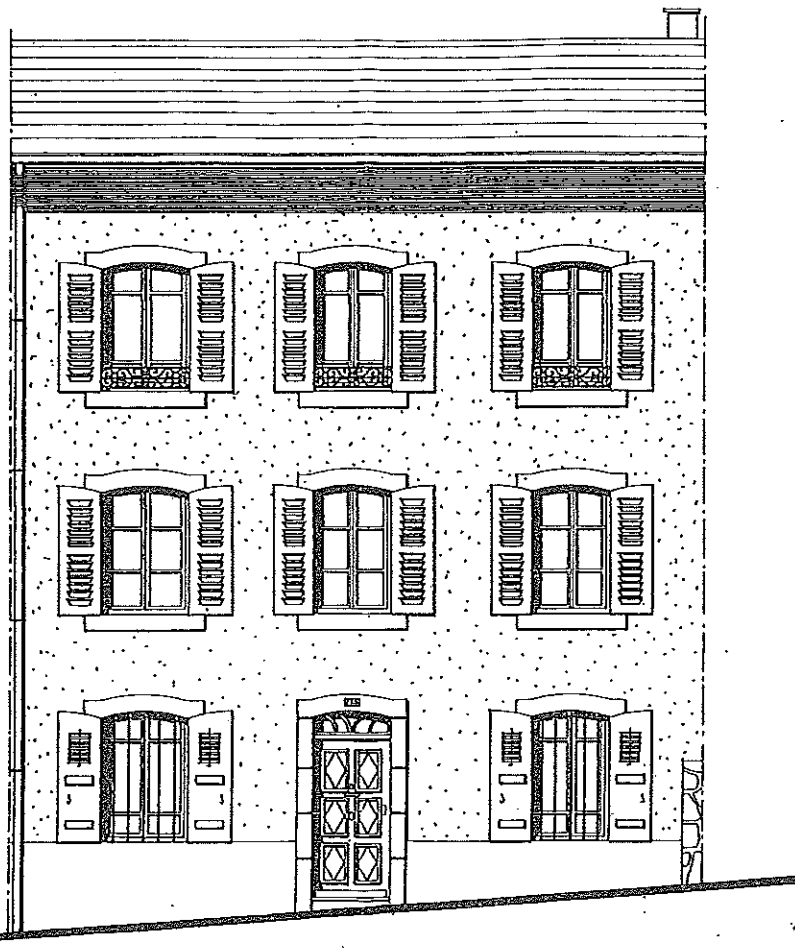
Exemple de maison en hauteur  
255 rue du commerce – Façade – Echelle 1/100è

RUE DU COMMERCE

7X

DOCUMENTS GRAPHIQUES  
REALISES D' APRES RELEVES  
DETAILLES.

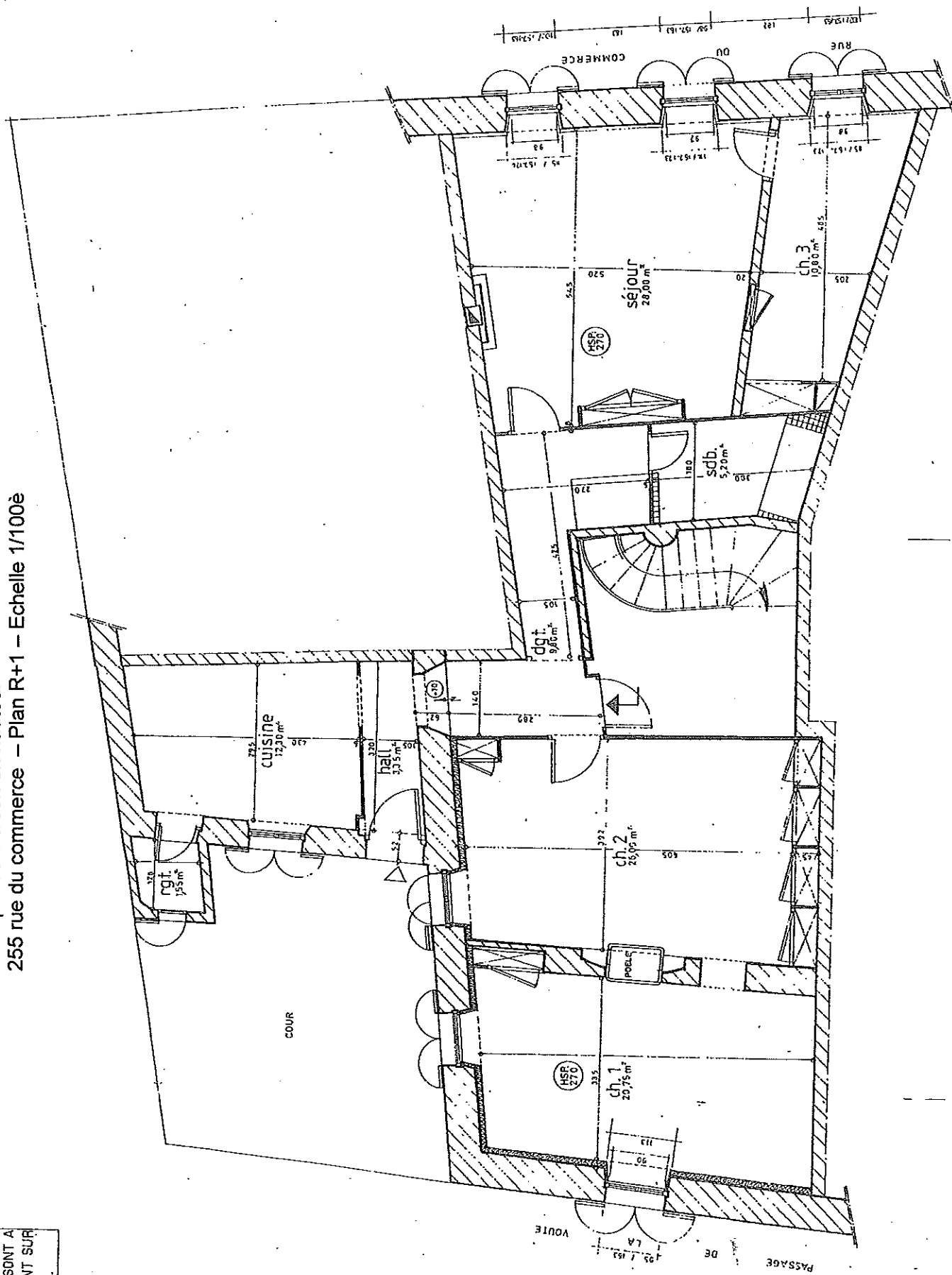
LES COTES DES BAIES ET  
DETAILS DE FACADES SONT A  
MESURER DIRECTEMENT SUR  
LES PLANS ET FACADES.



# DETAILES.

LES COTES DES BAIES ET  
 DETAILS DE FACADES SONT A  
 MESURER DIRECTEMENT SUR  
 LES PLANS ET FACADES.

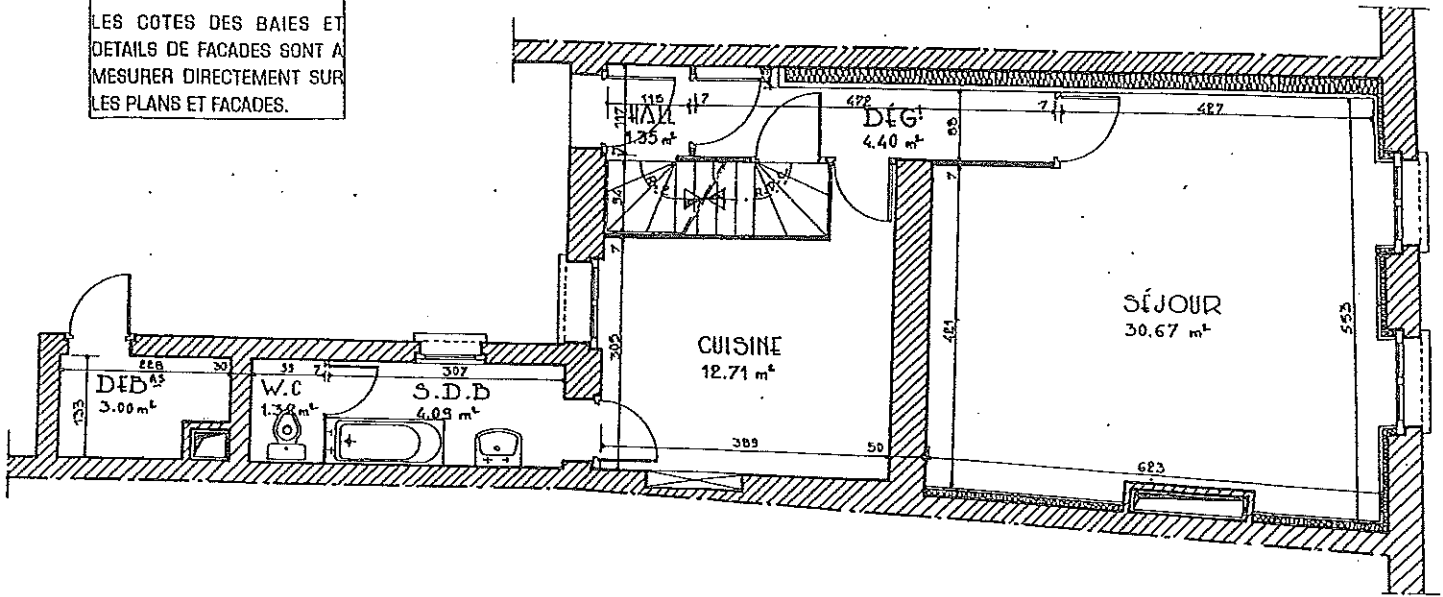
Exemple de maison en hauteur  
 255 rue du commerce – Plan R+1 – Echelle 1/100è



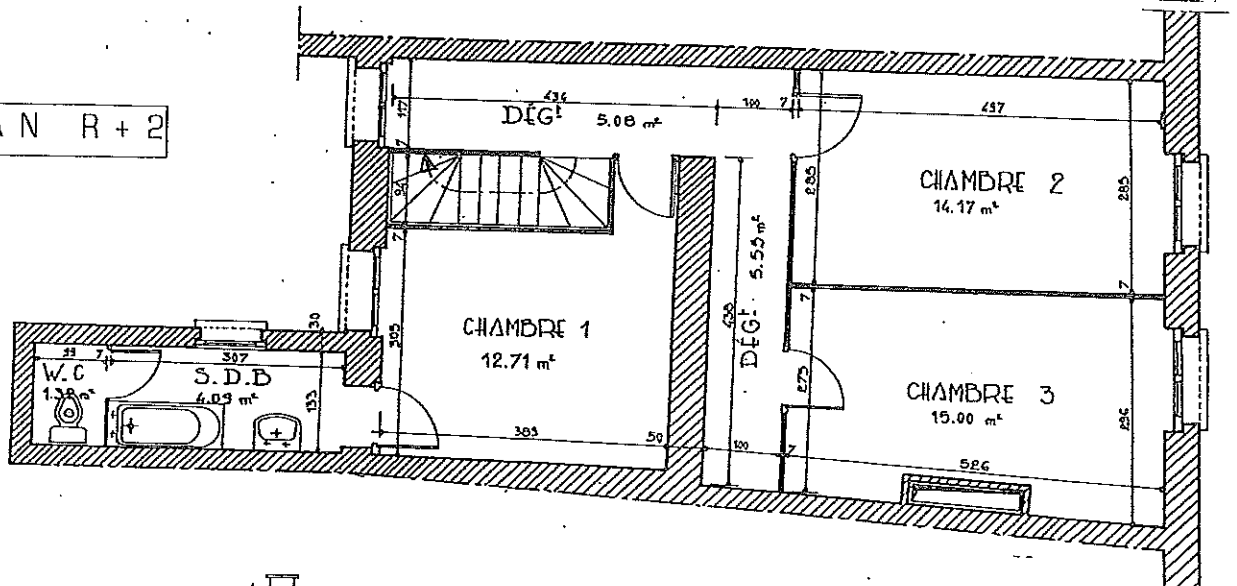
DOCUMENTS GRAPHIQUES  
REALISES D' APRES RELEVES  
DETAILLES.

LES COTES DES BAIES ET  
DETAILS DE FACADES SONT A  
MESURER DIRECTEMENT SUR  
LES PLANS ET FACADES.

PLAN R + 1



PLAN R + 2



FACADE

DOCUMENTS GRAPHIQUES  
REALISES D' APRES RELEVES  
DETAILLES.

LES COTES DES BAIES ET  
DETAILS DE FACADES SONT A  
MESURER DIRECTEMENT SUR  
LES PLANS ET FACADES.

