



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

6. Servitudes d'utilité publique

6.7.3 - SPR Cité Jardin Gennevilliers - ZPPAUP - Fascicule de présentation

ELABORATION

Approbation du PLUi



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE- SEINE
Cité-jardins de GENNEVILLIERS



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT DE L'URBANISME ET DU
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
DIRECTION DU DROIT DES SOLS

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LACOMMUNICATION

DRAC PREFECTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

SDAP PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

1ère partie / Le PROJET

2e partie / La DÉMARCHE

3e partie / La PARTICIPATION

4e partie / Les RÈGLES



La cité-jardins de Gennevilliers *...un PROJET réalisé dans les années 20*



Photo aérienne de la cité-jardins de Gennevilliers prise en 2002

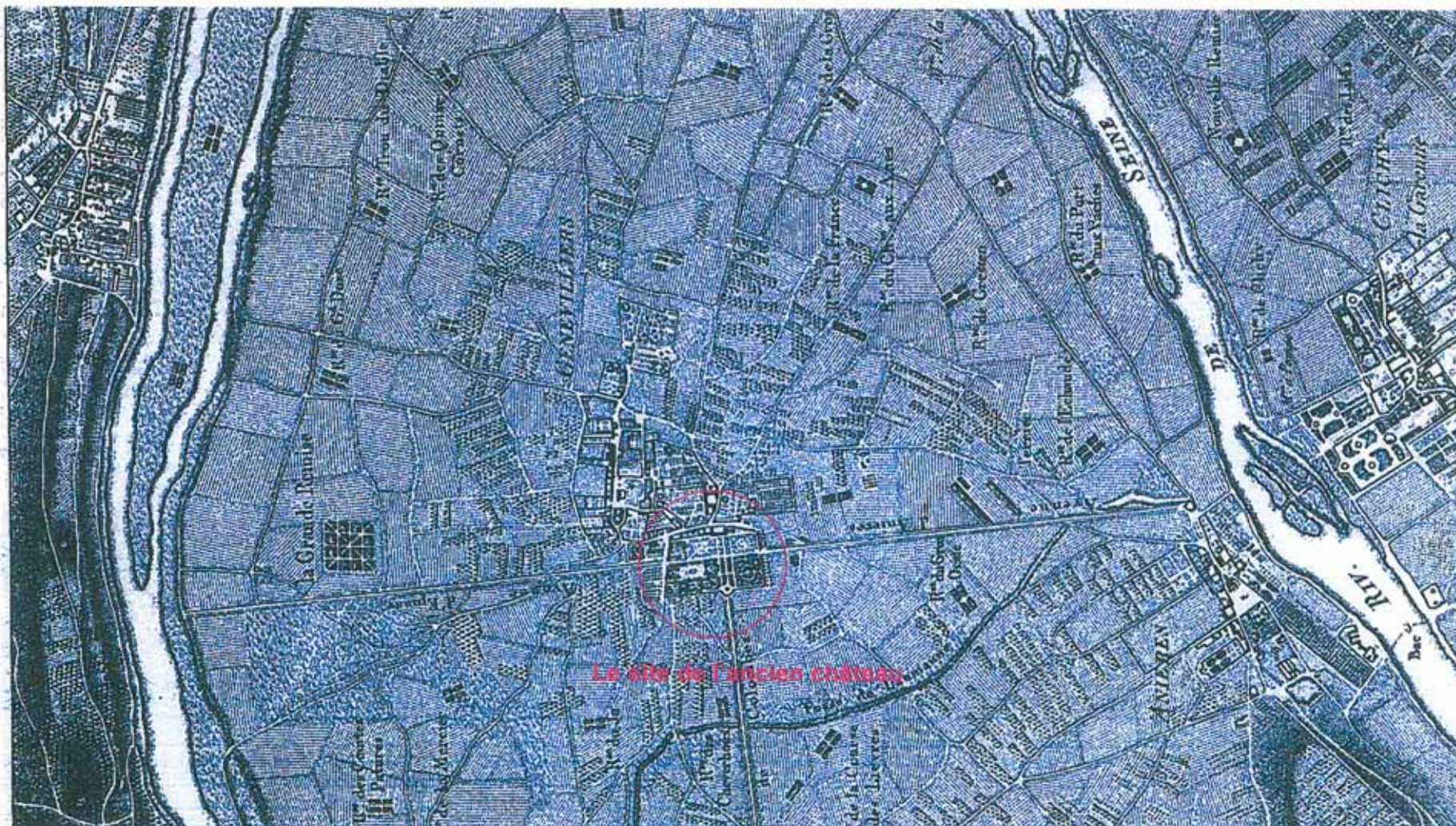


Photo aérienne / Inter Atlas

Périmètre de la zone de protection



La cité-jardins fut construite à partir de 1923
sur le site de l'ancien château de Gennevilliers démantelé
dont il ne restait qu'une aile transformée en école - *aujourd'hui Collège Pasteur*
et d'anciens communs existant aujourd'hui encore - *en mauvais état* - .



avec un programme composé comme aujourd'hui de ...

- 234 logements individuels répartis dans **52 « pavillons »**
- 306 logements répartis dans **11 immeubles d'habitations « collectives »**
- **commerces** en rez-de-chaussées de « pavillons » et de « collectives »,
- **« bâtiments publics remarquables »** qui animent toujours la vie de la cité (le collège Pasteur et le cinéma Jean Vigo ancienne « Maison pour tous », l'école maternelle, ...).

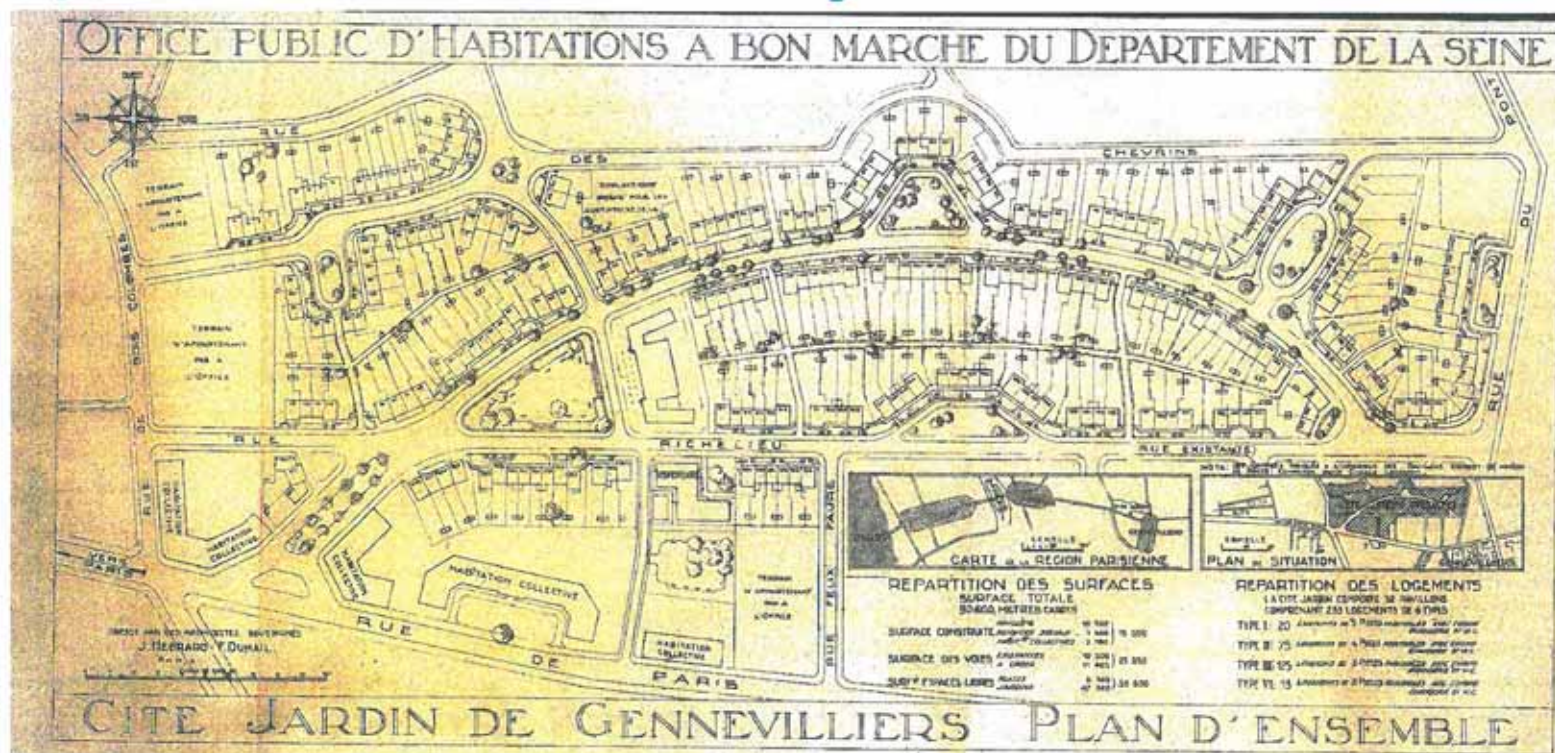
... mais aussi de ...

- **rues, venelles ou placettes** bien agencées
- **jardins individuels** associés à chacun des logements des « pavillons »
- **arbres ou haies** généreusement programmés (troènes, frênes, bouleaux, acacias bessonne, peupliers d'Italie, marronniers roses...)



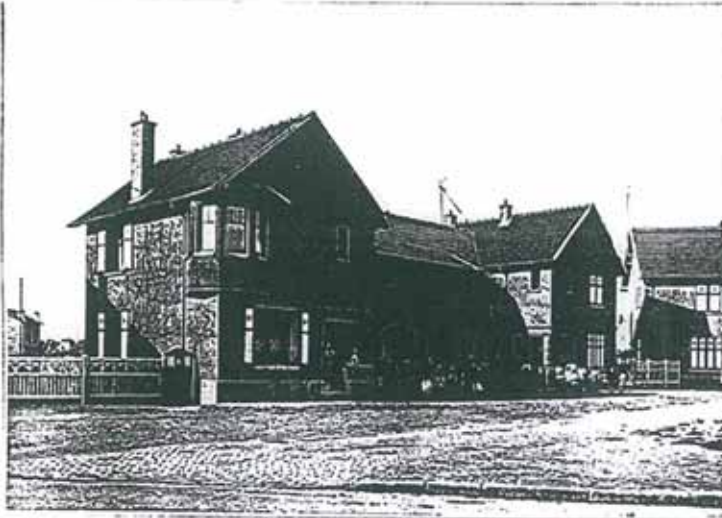
Photo aérienne, aujourd'hui

Le plan d'ensemble de la cité-jardins est resté le même.



Plan dessiné par les architectes Dumail et Hébrard en 1922

« Pavillons », « collectives » et grands équipements aussi.... ... photos de « pavillons » prises en 1930 environ



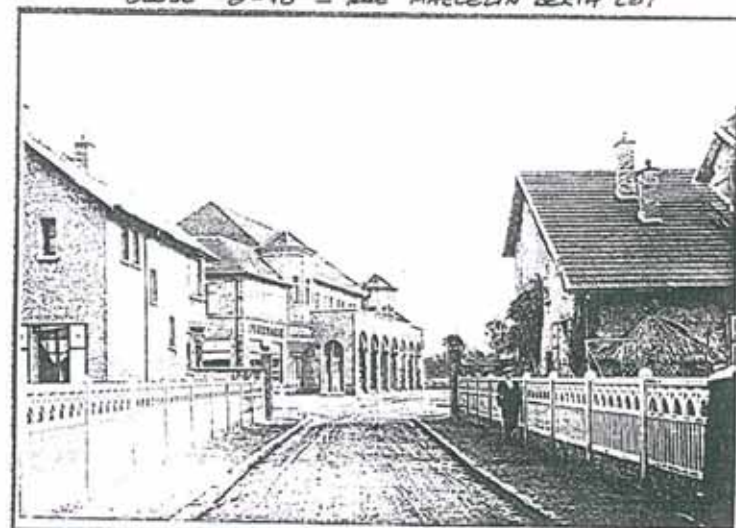
63-69 - RUE CHEVREUL



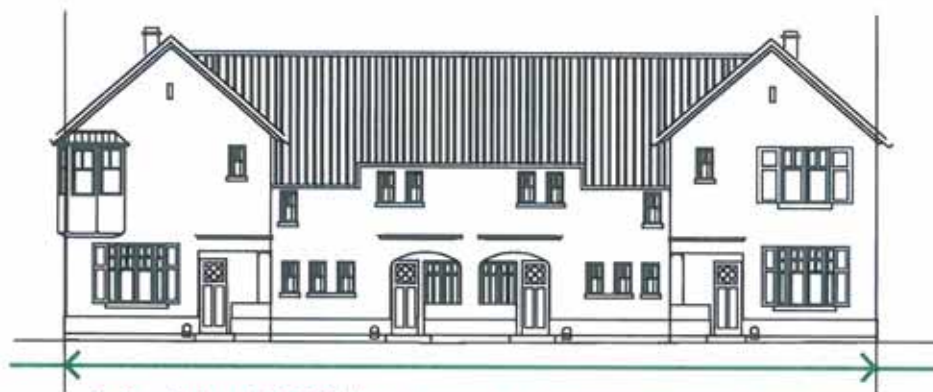
"CLOSE" 8-18 - RUE MARCELIN BERTHELOT



"CLOSE" RUE CHEVREUL



RUE AMPERE



A l'origine (1922) / Un Pavillon = Un seul propriétaire, les HBM
d'après : Fonds Dumail & Hébrard architectes / Institut Français d'architecture (IFA)

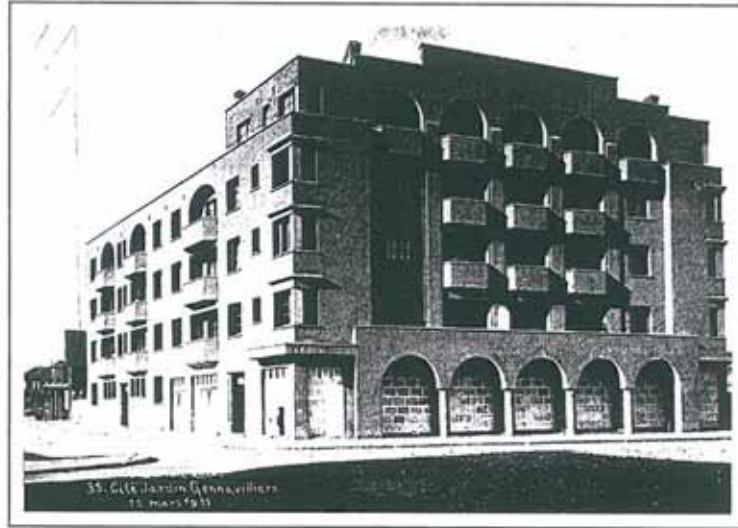


d'après : Fonds Dumail & Hébrard architectes / Institut Français d'architecture (IFA)

... « pavillons » dessinés en 1922, et photographiés en 2005



... habitations collectives, ou équipements, hier et aujourd'hui



habitation collective en 1930, et
aujourd'hui



bâtiments anciens du collège (1912/1924)
et maternelle Pasteur (1933), aujourd'hui



...haies, jardins, placettes et venelles plantés
composent toujours un paysage de « campagne à la ville »





La Z.P.PP.AUP de la cité-jardins de Gennevilliers
...une DEMARCHE



Construite il y a plus de 80 ans pour loger les travailleurs de l'Usine Carbone-Lorraine,
protégée dès 1985 par un « site inscrit »,

***la cité-jardins de Gennevilliers
est à la fois lieu de mémoire et lieu de vie.***

Aujourd'hui , la **Z.P.P.A.U.P**

« **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager »

*est une réponse globale
aux questions de protection et de mise en valeur
d'un patrimoine de qualité,
mais qui, au fil des années, a subi de nombreuses altérations.*

Voulue par la Ville et l'État,

la Z.P.P.A.U.P.

- ***a été mise à l'étude*** en décembre 1992 avec un périmètre arrêté en mai 1994
 - ***a reçu un avis favorable du conseil municipal*** le 2 octobre 2002
 - ***a été soumise à enquête publique*** du 12 mai au 2 juin 2003

a reçu un avis favorable

- du ***commissaire enquêteur*** en juillet 2003

a reçu un avis favorable émis à l'unanimité

- de la ***commission régionale du patrimoine et des sites*** les 12 avril et 4 octobre 2005

a reçu un accord définitif

- ***par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2005***

a été créée

- ***par arrêté du préfet de région le 5 janvier 2006***

La Z.P.P.A.U.P. comprend :

- **Un rapport de présentation** qui constitue un inventaire de référence sur les plans historique, sociologique et urbain, architectural et paysager.
- **Un règlement** qui met l'accent sur ce qui fait la spécificité de la cité-jardins.
- **Un plan** des secteurs auxquels s'appliquent les différents règlements.
Une « annexe - documentation graphique » complète le dossier de la Z.P.P.A.U.P.

***Annexée au PLU,
la Z.P.P.A.U.P. est à votre disposition en mairie.***



Photo aérienne, aujourd'hui

Plan des secteurs auxquels s'appliquent les différents règlements



La Z .P.P.A.U.P. a été élaborée en étroite concertation

***avec l'État,
l'Office Départementale des H.L.M.
... et les habitants.***

**La Ville a aussi organisé plusieurs réunions publiques avec les habitants
pour mieux connaître**

- les caractéristiques de ceux qui vivent actuellement dans la cité-jardins
- leur degré de satisfaction de vivre dans cette cité
- les attentes des habitants concernant le cadre de vie auquel ils aspirent.

*B. Maresca, sociologue chargé de la Politique de la Ville au CREDOC,
va rappeler ici le contexte de ces réunions.*



La Z.P.P.A.U.P de la cité-jardins de Gennevilliers ... des **REGLES** claires



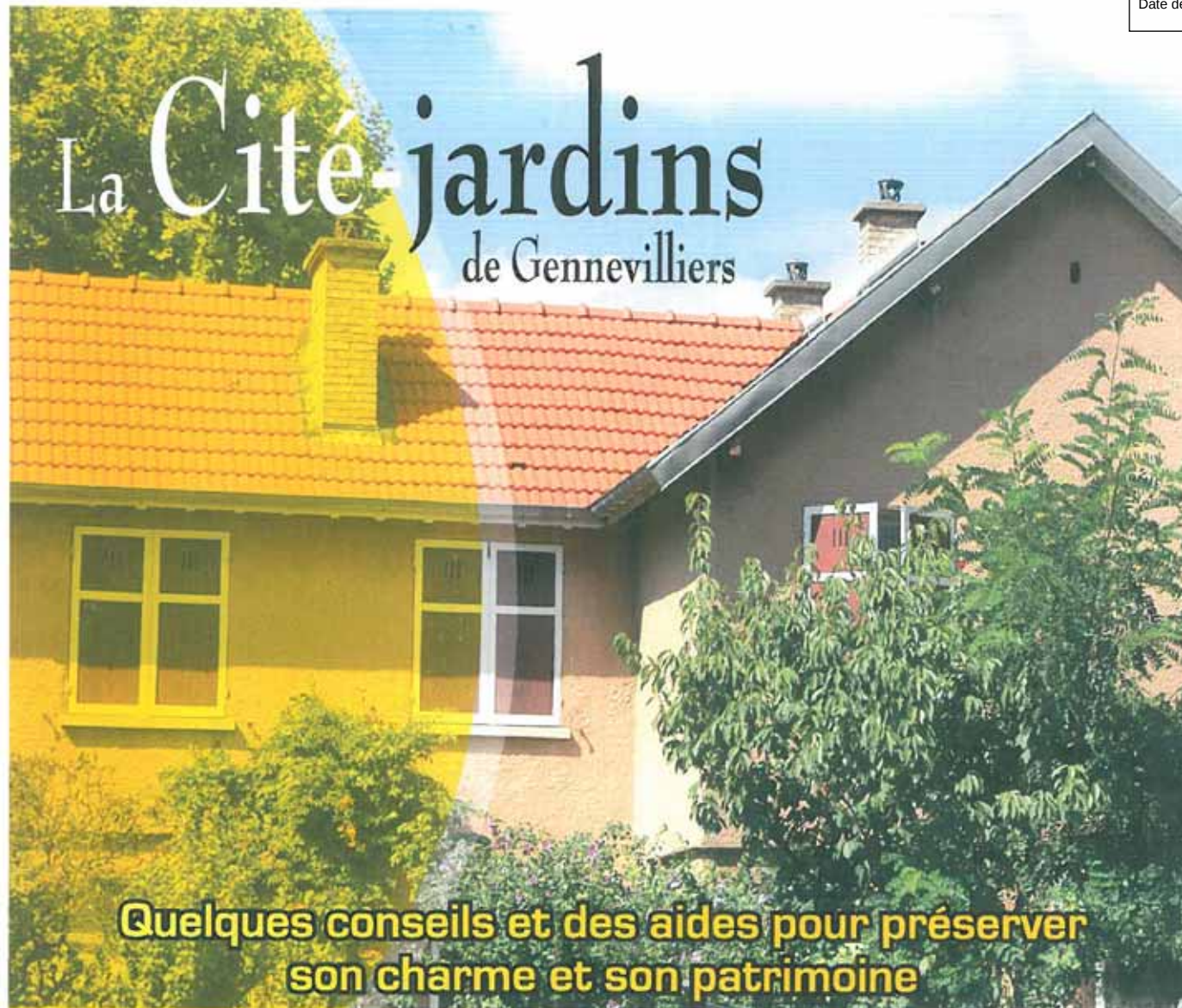
... **POUR SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR**
la cité-jardins

le règlement de **la Z.P.P.A.U.P** est opposable
depuis 2006.

Pour les « pavillons », il traite des 6 points suivants
résumés
dans des « **fiches conseils** » qui explicitent le
règlement

1 la cité-jardins,
aujourd'hui
2 les toits
3 les façades

4 les menuiseries
5 les extensions
6 les jardins



Direction générale de l'aménagement, de l'urbanisme
et du développement économique - Direction du droit des sols
SDAP - Préfecture des Hauts-de-Seine



Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

La Cité-jardins aujourd'hui ...

*... a su conserver nombre de ses qualités
... mais elle doit éviter les lentes
dégradations*

A l'origine (1922)
un pavillon = un seul propriétaire, les HBM



Aujourd'hui
un pavillon = plusieurs propriétaires

LE RISQUE ... Des travaux réalisés
par chacun à sa manière



La ZPPAUP ... Les pavillons retrouvent
leur unité architecturale

**Une Cité-jardins
à sauvegarder
dans son unité**

Les travaux entrepris
ne doivent pas
compromettre l'unité
de l'ensemble de la
cité-jardins mise en
péril par l'absence de
copropriété.



interurbain-ecôt 2005 Photo aérienne IGN

**Des pavillons à
mettre en valeur dans
leur diversité**

Les propriétaires des logements doivent
se mettre d'accord entre eux pour
mettre en valeur caractères, détails
architecturaux, ainsi que les jardins
de chaque « pavillon »



Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

2 Les toitures ...

... ont des volumes simples ou plus complexes et des couvertures en tuiles uniformes
... comportent des détails toujours les mêmes sur les différentes toitures

Oui

- aux gouttières rondes, en zinc,
- aux toitures existantes assez complexes



d'après : Fonds Dornail & Héloïse architectes / Institut Français d'architecture (IFA)

10



Non

- aux couvertures de couleurs variées
- aux gouttières de sections diverses
- aux chevrons masqués
- aux antennes qui ne sont pas dissimulées



Oui

- aux tuiles mécaniques de couleur rouge
- aux toitures débordantes

Oui

- aux pannes et chevrons peints
- aux souches en briques avec mitrons en forme de cœurs
- aux auvents abritant les entrées



11

3 Les façades ...

... comportent des baies régulièrement disposées
... sont toutes crépies d'une même couleur beige-rosée
... sont animées de détails - bandeaux, appuis...- de couleur plus claire



Oui

- aux détails conservés tels que appuis, gratte-pieds, bandeaux, ...



Non



Oui

- aux façades crépies au balai sur les murs,
- aux détails plus lisses



- aux façades commerciales dénaturant un « pavillon »



Oui

- aux clôtures maçonnées avec décors d'origine



Non

- aux menuiseries délabrées

Oui

- aux façades ravalées de manière homogène et de couleur beige-rosée
- aux porches qui ne sont pas fermés



- aux raccords électriques ou aux ajouts divers ,en façade

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Les menuiseries ...

... sont identiques aux mêmes niveaux des différents « pavillons » avec des couleurs uniformes

... ont des détails -
découpe des ouvrants,
volets avec jours et
encadrements...- qui
animent des façades
dont la composition est
simple

Oui

- aux menuiseries fines, conservées avec leurs détails, peintes en blanc
- aux volets peints de couleur rouge foncé ou verte



14

d'après : Fonds Dumail & Hébrard architectes / Institut Français d'architecture (IFA)



- aux portes et volets avec « jours »
- aux ferronneries d'origine

- aux grilles, volets, qui ne sont pas d'origine
- aux porches « clos »



15

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

5 Les extensions et les garages ...

Oui

... sont autorisés « sous conditions »
lorsqu'il s'agit d'aménagement de
combles, garages rue des Chevrins,
remises

... sont interdits lorsqu'il s'agit de
fermeture de porche, de construction de
vérandas



Oui

- aux châssis de
toiture côté jardin et
dans l'axe des baies



- aux garages
proposés
dans la ZPPAUP

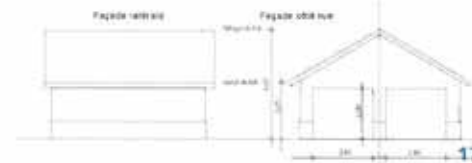


Non

- aux porches « clos »,
- aux vérandas
- aux abris et aux
garages construits
sans autorisation



Schéma de
age-remises accolés



Les jardins et les clôtures ...

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

... sont clos par des haies qui contribuent à l'unité de la cité-jardins
... suivant des limites définies dans le plan d'origine



... les « jardins du devant » s'ouvrent sur les rues
... situés à l'arrière, ils longent les venelles



Non

- à l'abandon du portillon d'origine
- à l'abandon des haies de troènes



Non

- aux clôtures en -matériaux « en dur », opaques, disparates
- aux clôtures édifiées -sans autorisation



Oui



- au maintien des « venelles »
- aux portillons d'origine peints en vert
- aux haies de troènes bien taillées

Pour conclure cette présentation,

la Z.P.P.A.U.P *de la cité-jardins de Gennevilliers :*

- Simple,

traduit de manière réglementaire la *réalité de la cité-jardins*

- Contractuelle,

remplace le site inscrit, *elle lie l'État et la Ville de Gennevilliers,*
avec possibilité d'appel.

Depuis janvier 2006, et à l'avenir,
tous les travaux doivent respecter les règles de la Z.P.P.A.U.P.

Si ce n'est pas le cas, la Ville est tenue de dresser un PV après une lettre d'avertissement amiable,
avec demande de régularisation.

- Incitative et solidaire,

participe à la *mise en valeur d'un quartier d'habitat social,*
en particulier grâce aux aides financières données par la Ville.

Des aides financières

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

La Ville de Gennevilliers a décidé par une délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2005 d'aider les propriétaires privés qui souhaitent entreprendre certains travaux de réhabilitation.



Renseignez-vous
Mairie de Gennevilliers
DGAUE - Direction du droit
des sols - Service urbanisme
réglementaire

☎ 01 40 85 63 27

6

Nature des travaux susceptibles de recevoir une aide

Nature des travaux envisagés	Montant plafonné par logement en € HT	Part de la Ville en %	Part Ville en €
• Remplacement fenêtres avec menuiseries en bois	10 000	20	2 000
• Remplacement volets	5 200	10	520
• Ravalement	60/m²	20	12/m²
• Auvent	2 000	10	200
Rue des Clémentines			
• Démolition/Construction garages			1 500 (forfait)
• Remplacement portails	1 500	20	300
• Remplacement clôtures	2 000	10	200

Conditions d'attribution :

- aide attribuée aux propriétaires privés / aujourd'hui environ un peu moins de 1/3 des logements des « pavillons »
- examinée par une Commission technique de la Ville
- accordée après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires
- versée après obtention du certificat de conformité.



7



Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie

La Cité-jardins de Gennevilliers

patrimoine architectural, urbain et paysager

La prise en compte de l'avis des habitants

Bruno MARESCA
sociologue



Réunion de quartier, 25 avril 2007

Sommaire

- Une démarche participative pour l'élaboration du règlement de la ZPPAUP
- La Cité-jardins de Gennevilliers, patrimoine et lieu de vie
- L'attachement au quartier et le souci de préservation
- Des transformations et altérations nombreuses
- Des évolutions qui pèsent sur l'avenir de la Cité-jardins

La consultation de la population pour élaborer le règlement de la ZPPAUP

Une démarche participative

- **Une enquête auprès des habitants en 1996**
 - *dans la phase des études préalables au classement de la cité-jardins en ZPPAUP*
 - *une enquête sociologique a été réalisée auprès 126 habitants de la cité en juin 1996*
- **Deux réunions avec les habitants pour discuter du futur règlement de ZPPAUP**
 - *les réunions de travail avec les habitants ont été tenues en octobre 1999 (jusqu'à 25 personnes / réunion)*
 - *les différents points du futur règlement ayant fait l'objet de débats*
 - les toitures
 - les ouvertures (fenêtres, portes, portail, ferronnerie)
 - les espaces extérieurs (garages, remises, vérandas)
 - les venelles
 - les façades
 - les pièces intérieures (buanderie, cave)
 - les haies, les jardins
 - les place de parking

La Cité-jardins de Gennevilliers, entre histoire et patrimoine

- Une profondeur historique, aristocratique puis ouvrière
 - le parc du château
 - l'usine Carbone

- Un lieu transformé par la vision sociale du XX^{ème} siècle

faire marcher la ville vers la campagne...

Charles Gide (1929)

- Aujourd'hui, un patrimoine peu commun
 - *entre ville et campagne*
 - *ni bourgeois, ni ghetto*



Une image positive et un souci de préservation

- **Un image positive en dépit de l'impression d'un déficit d'entretien général et un fort attachement : peu de personnes souhaitent changer de quartier**
 - c'est toujours un havre de tranquillité, *entre ville et campagne*,
 - *ni bourgeois, ni ghetto*
- **Préserver l'originalité de la Cité-jardins : une préoccupation plus affirmée parmi les jeunes générations et les propriétaires**



Un cadre extérieur en grande partie conservé, mais des transformations et altérations nombreuses

- **L'image du cadre résidentiel**

- un espace de verdure, un cadre pittoresque
- l'unité de l'habitat
- la tranquillité, la qualité du voisinage

- **Les transformations apportées au fil du temps**

- des logements contraignants par leur petite taille
- l'introduction des éléments de confort nécessitant des réaménagements intérieurs
- des transformations extérieures qui dénaturent l'unité architecturale

Des évolutions qui pèsent sur l'avenir de la Cité-jardins

- **Le renouvellement de la population**

- le rajeunissement des ménages

- **L'accession à la propriété**

- la progression du nombre de propriétaires : de 30 à 70 en 10 ans

- **La question de l'entretien de la cité**

- l'impression d'un « *processus d'abandon* » de la part de l'OPDHLM
- la difficulté à revenir sur les aménagements qui ont altéré l'unité d'ensemble
- l'architecte des Bâtiments de France peut-il contraindre l'OPDHLM à entretenir la cité en conformité avec le règlement ?
- l'utilité d'une implication collective des locataires et propriétaires