La Cité-jardins de Gennevilliers

Quelques conseils et des aides pour préserver son charme et son patrimoine

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

VILLE DE Gennevilliers

Sommaire

Renseignements

Mairie de gennevilliers

DGAUE/Direction du droit des sols/Service urbanisme réglementaire,
centre administratif
Waldeck-L'Huillier
177, avenue Gabriel-Péri
92237 Gennevilliers cedex
tél : 01 40 85 63 27
Fax : 01 40 85 61 34

Architecte des bâtiments de France

Préfecture des Hauts-de-Seine
avenue Joliot-Curie
92000 Nanterre
tél : 01 40 97 45 51
Fax : 01 40 97 45 50

Cité-jardins ..... page : 3

Un patrimoine à sauvegarder ..... pages : 4 - 5

Des aides financières ..... pages : 6 - 7

Les fiches pratiques

1 - La Cité-jardins, aujourd'hui... ..... pages : 8 - 9

2 - les toitures... ..... pages : 10 - 11

3 - les façades... ..... pages : 12 - 13

4 - les menuiseries... ..... pages : 14 - 15

5 - les extensions et les Garages... ..... pages : 16 - 17

6 - les jardins et les clôtures... ..... pages : 18 - 19

Cité-jardins

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

S'appuyant sur le règlement de la ZPPAUP de la Cité-jardins de Gennevilliers, les fiches présentées dans cette plaquette ont pour objet d'aider tous ceux qui ont l'intention de faire des travaux dans la Cité-jardins en préservant le caractère patrimonial.

Ces fiches doivent orienter les choix afin que les actions qui seront entreprises permettent non seulement la mise en valeur de chaque maison, mais aussi le respect d'une harmonie générale sans laquelle la Cité-jardins perdrait la plus grande partie de son identité.

Un patrimoine à sauvegarder

- **Composé de 234 logements individuels** répartis dans 52 pavillons.
- **306 logements** répartis dans 11 immeubles d'habitations collectives.
- **Des commerces en rez-de-chaussée** de certains pavillons ou immeubles collectifs.
- Plusieurs « **bâtiments publics remarquables** ».
- Mais aussi **de rues** ou **placettes** bien agencées.
- **Jardins privatifs** des pavillons.
- **Végétaux** généreusement plantés.

Mode d'emploi

Certains du plaisir que vous aurez à voir que votre maison s'inscrit bien dans le paysage de la Cité-jardins, si vous voulez la réhabiliter nous vous invitons à parcourir...

... Les fiches 1 à 6 qui traitent de la sauvegarde et de la mise en valeur des pavillons et de leurs jardins.

Sans vouloir être exhaustives, ces fiches donnent des indications sur des sujets comme la couverture des toits, le traitement des façades, le dessin des fenêtres ou des portes, volets ou devantures, celui des clôtures si importants dans le paysage des pavillons qui composent une Cité-jardins.

Elles montrent aussi qu'elle reste vivante et que des travaux d'extension peuvent être autorisés sous certaines conditions.

Comme il s'agit de donner des conseils, mais aussi d'éviter certaines erreurs, vous trouverez dans ces fiches à la fois de bons exemples qu'il faut suivre et des contre-exemples choisis dans le but uniquement de vous éviter de nouveaux faux-pas.

Travaux dans une ZPPAUP

Il faut bien avoir présent à l'esprit que, afin d'éviter les modifications en cours de travaux et les surcoûts, il faut toujours avant de commencer des travaux :

- **Consulter vous-même en mairie le dossier de la ZPPAUP** qui est annexé au Plan local d'urbanisme et le règlement de la zone où est situé votre habitation.
- Ou bien demander à la personne responsable des travaux (maître d'œuvre ou entreprise) de le consulter.

Vous devez aussi savoir que des aides présentées dans la page suivante peuvent être attribuées par la Ville sous certaines conditions.

Des aides financières

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**

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 Chevrins			
• Démolition/Construction garages			1 500 (forfait)
• Remplacement portails	1 500	20	300
• Remplacement clôtures	2 000	10	200

Les conditions d'attribution

Les aides financières sont attribuées aux propriétaires privés qui souhaitent entreprendre des travaux de réhabilitation.

Les demandes d'aides sont examinées par une commission technique. Sur proposition de cette commission, le maire accorde la subvention par une décision expresse délivrée après l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires.

Elle n'est versée qu'après l'obtention du certificat de conformité.

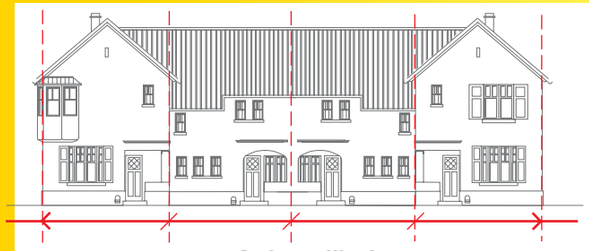
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

La Cité-jardins, aujourd'hui ...

... a su conserver un grand nombre de ses qualités architecturales, urbaines et paysagères... mais elle doit éviter les lentes dégradations qui risquent, à terme, de compromettre la valeur patrimoniale de cet ensemble urbain tout à fait exceptionnel.

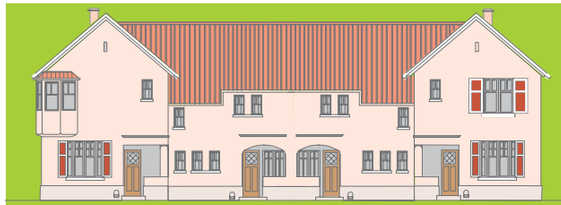
A l'origine (1922)
un pavillon = un seul propriétaire, les HBM

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

Pour que la Cité-jardins reste aujourd'hui l'ensemble urbain de grande qualité —un des plus agréables de Gennevilliers— comme à l'origine de sa construction, les travaux entrepris par les différents propriétaires des logements ne doivent pas compromettre le caractère unitaire de chaque pavillon, et en même temps celui de l'ensemble de la Cité-jardins.

interatlas-août 2005 Photo aérienne IGN

Des pavillons à mettre en valeur dans leur diversité

Il est donc souhaitable que les différents propriétaires d'un pavillon s'accordent tous ensemble pour mettre en valeur, de manière unitaire, toute la variété des détails architecturaux et des couleurs qui donnent à leurs pavilllons, et à la Cité-jardins, tout leur caractère.

Des jardins à entretenir

Ce sont aussi les jardins des pavillons, remarquables par leur architecture associée à une végétation de qualité, qui doivent être entretenus avec une certaine unité.

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

2 Les toitures ...

... ont des volumes simples ou plus complexes, avec des hauteurs ou des directions de faîtage, des pans ou des croupes composés avec variété, mais aussi des couvertures en tuiles très uniformes.

... comportent des détails qui sont toujours les mêmes sur les différentes toitures. Ces détails donnent à la Cité-jardins son caractère et jouent aussi un rôle technique dans la durabilité des constructions.

Oui aux gouttières pendantes de section ronde et aux descentes d'eaux pluviales en zinc naturel.

Oui aux agencements des toitures un peu complexes.

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

Non aux couvertures en tuiles brunes ou de couleurs rouge variées.

Non aux gouttières de sections différentes.

Non aux abouts de chevrons masqués.

Non aux antennes qui ne sont pas dissimulées dans les combles.

Oui aux auvents bien entretenus qui abritent les entrées.

Oui aux tuiles mécaniques de terre cuite grand modèle rouge, à côte ou à losange.

Oui aux toitures débordantes en rives et en pignons avec sous-faces peintes en blanc.

Oui aux pannes débordantes peintes de la même couleur que les volets, aux abouts de chevrons peints en blanc.

Oui aux souches bâties en brique avec des mitrons ajourés en forme de cœur.

3 Les façades ...

... comportent des baies (fenêtres, portes) **très régulièrement disposées.**

... sont toutes crépies d'une même couleur beige-rosée uniforme sur chaque pavillon et dans l'ensemble de la cité-jardins.

... sont animées de détails (bandeaux appuis de fenêtres) **de couleur plus claire, qui dessinent de fines ombres et ne doivent pas être gommés lors d'un ravalement.**

Oui aux détails architecturaux qui sont conservés sur les façades tels que appuis de fenêtres, bandeaux, piliers, gratte-pieds aux entrées...

Oui aux façades crépies au balai avec des finitions grattées sur les murs et plus lisses sur les détails.

Non aux façades commerciales dont les enseignes, les dispositifs de sécurité sont disposés de manière totalement anarchiques.

Oui aux clôtures maçonnées avec piliers, décors en sphère... sauvegardées et bien entretenues.

Non aux menuiseries délabrées accompagnant ces clôtures élégantes.

Oui aux façades ravalées de manière homogène d'une même couleur beige-rosée afin de mettre en valeur les pavillons.

Oui aux porches d'origine laissés ouverts.

Non aux raccordements électriques, aux ajouts divers (climatisation...) visibles en façade, aux paraboles vues depuis le domaine public.

4 Les menuiseries ...

... sont identiques à un même niveau dans un pavillon et dans l'ensemble de la Cité-jardins, avec des couleurs uniformes, blanc pour les ouvrants, vert ou rouge-brun pour les volets.

... ont des caractères bien spécifiques (découpes des ouvrants, volets avec encadrements, jours ou oculus...) adaptés au fonctionnement de la maison et qui animent des façades composées très simplement par ailleurs .

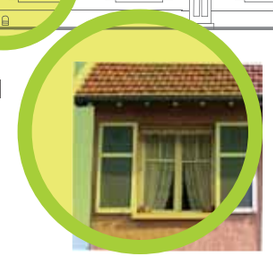
Oui aux menuiseries bien entretenues dont les fines découpes et les détails d'origine sont sauvegardés.

Oui aux fenêtres peintes de couleur blanche, aux volets avec jours, d'une couleur uniforme sur un même pavillon (vert ou rouge foncé) et comportant des encadrements blancs.

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

Oui aux portes avec jours, en bois naturel teinté de couleur foncée.

Oui aux ferronneries d'origine peintes en noir et mises en valeur sur les portes ou les petites fenêtres des pièces secondaires.



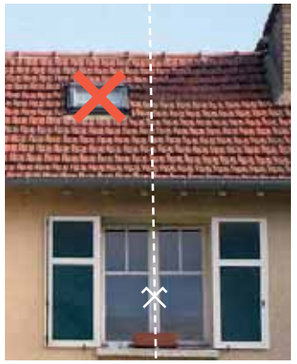
Non aux menuiseries à petits carreaux, aux grilles ajoutées dans les baies ou qui remplacent les fermetures prévues à l'origine et aux volets roulants qui nuisent à une harmonie d'ensemble du pavillon.

Non aux porches ouverts à l'origine et qui ont été clos.

5 Les extensions et les garages ...

... sont autorisés sous conditions, lorsqu'ils ne gênent pas les voisins et qu'ils ne dénaturent pas le paysage de la Cité-jardins. Il s'agit :
- **d'aménagement de combles,**
- **de construction de garages et/ou de remises.**

... sont toujours interdits, lorsqu'il s'agit :
- **de fermeture de porches,**
- **de construction de vérandas**
- **de garages en dehors de la rue des Chevrins.**



Oui à la pose de châssis de toit, 80 x 100 cm environ, disposés dans le plan de la toiture, dans l'axe des baies principales et du côté des jardins arrière .

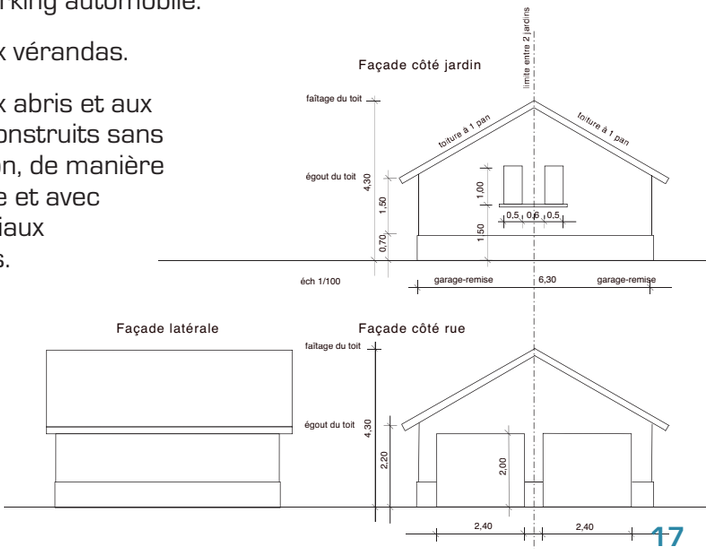
Oui aux garages implantés rue des Chevrins, suivant les prescriptions du plan et du règlement de la ZPPAUP.

Non aux porches clos, aux jardins « du devant » transformés en parking automobile.

Non aux vérandas.

Non aux abris et aux garages construits sans autorisation, de manière anarchique et avec des matériaux provisoires.

Schéma de garage-remises accolés



6 Les jardins et les clôtures ...

... les jardins sont tous clos par des haies, qui contribuent à donner à la cité son caractère de Cité-jardins et participent à son unité.

... suivant des limites bien définies dans le plan de la cité à l'origine.

... les jardins « du devant » s'ouvrent sur les rues de la Cité-jardins et sont plantés.

... situés à l'arrière des logements, longent des venelles qui sont un élément important du projet paysager de la Cité-jardins.

Non à l'abandon du portillon d'origine et à son remplacement par des modèles étrangers au paysage de la rue dans la Cité-jardins.

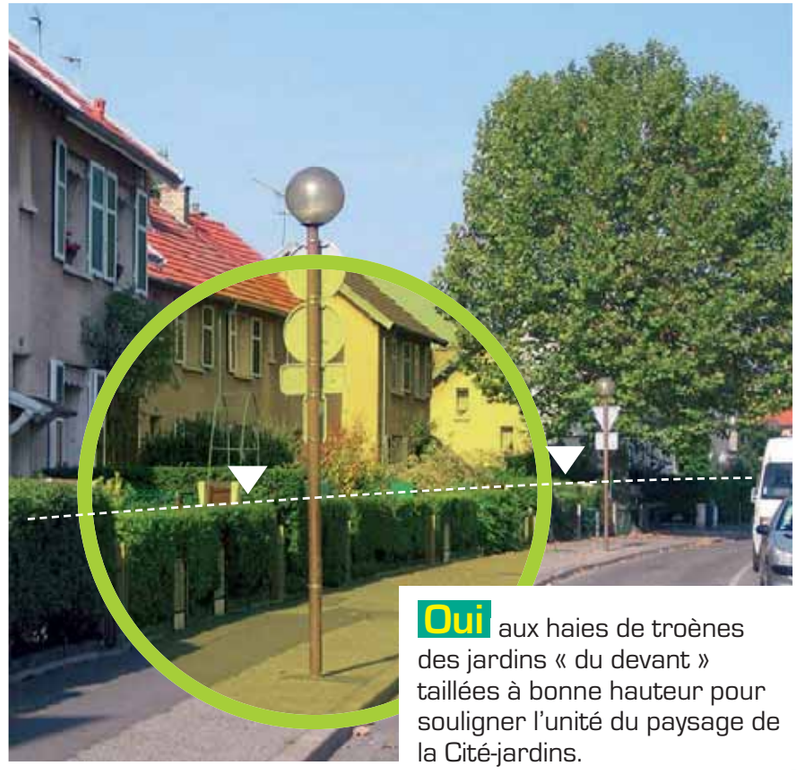
Non à l'abandon des haies de troènes et aux écrans végétaux qui ne sont pas uniformément taillés et qui masquent les entrées dans les pavillons.

Non aux clôtures constituées de matériaux « en dur » et opaques.

Non aux clôtures élevées sans autorisation et qui dénaturent totalement le paysage très homogène de la rue dans la Cité-jardins.

Oui aux clôtures basses végétales, aux portillons qui sont peints de couleur verte.

Oui au maintien des venelles en cœur d'îlots.



Oui aux haies de troènes des jardins « du devant » taillées à bonne hauteur pour souligner l'unité du paysage de la Cité-jardins.

La Cité-jardins
de Gennevilliers

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Conception et rédaction : Geriau
27, quai de l'Horloge - 75001 Paris
tél. : 01 43 25 77 81 fax : 01 43 25 98 80 courriel : c.d.dryjski@wanadoo.fr
Crédit photographique & retouches : C. Dryjski
Maquette : Ville de Gennevilliers / Direction de la Culture et de la Communication