

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, ...).

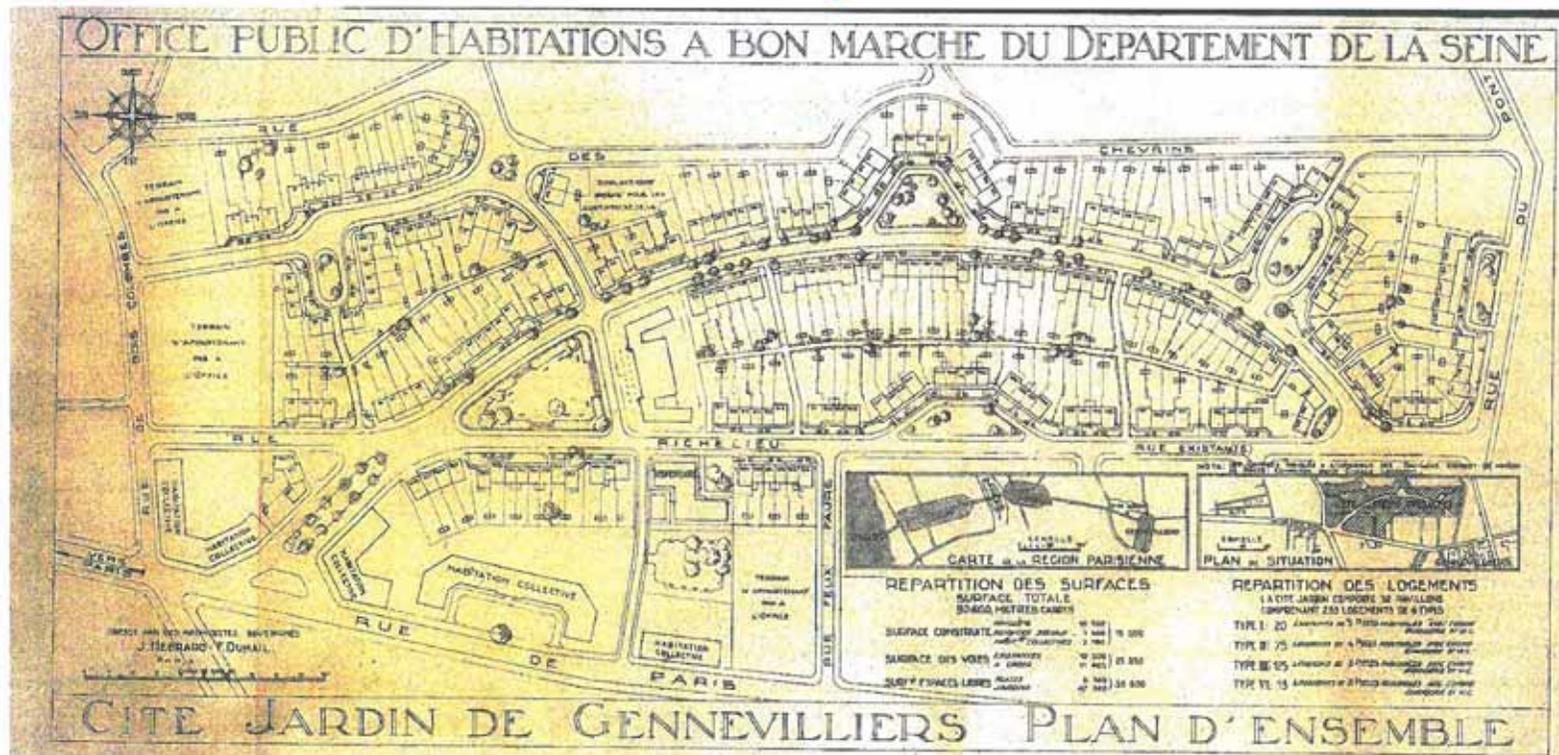
**... mais aussi de ...**

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



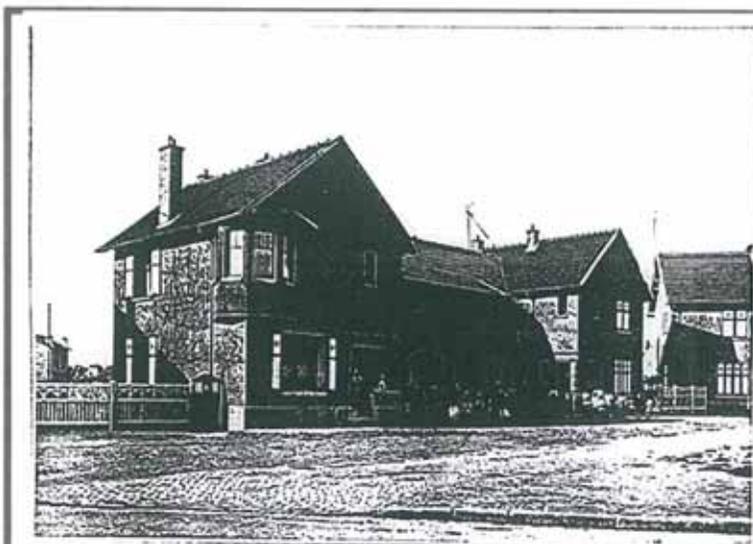
Photo aérienne, aujourd'hui

*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**



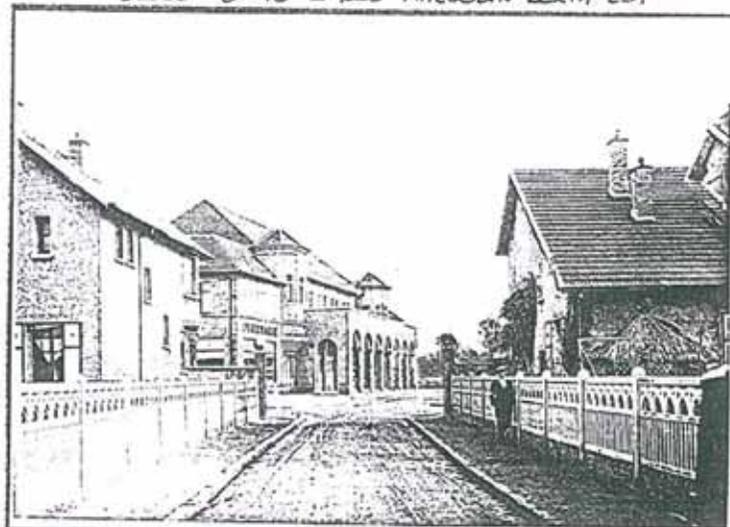
63-69 - RUE CHEVREUL



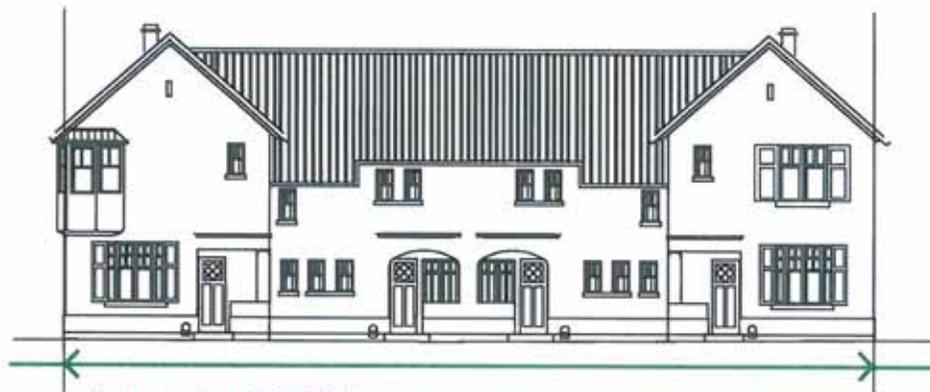
"CLOSE" 8-18 - RUE MARCELIN BERTHELOT



"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)

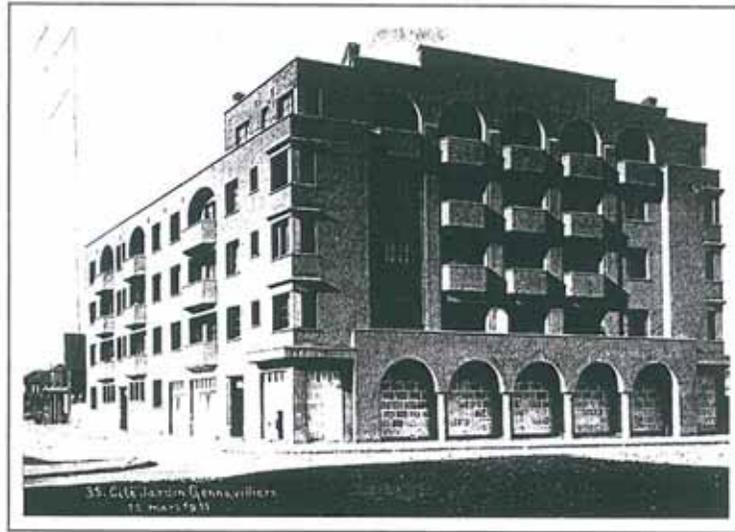


d'après : Fonds Dumail & Hébrard architectes / Institut Français d'architecture (IFA)

**... « 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.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*



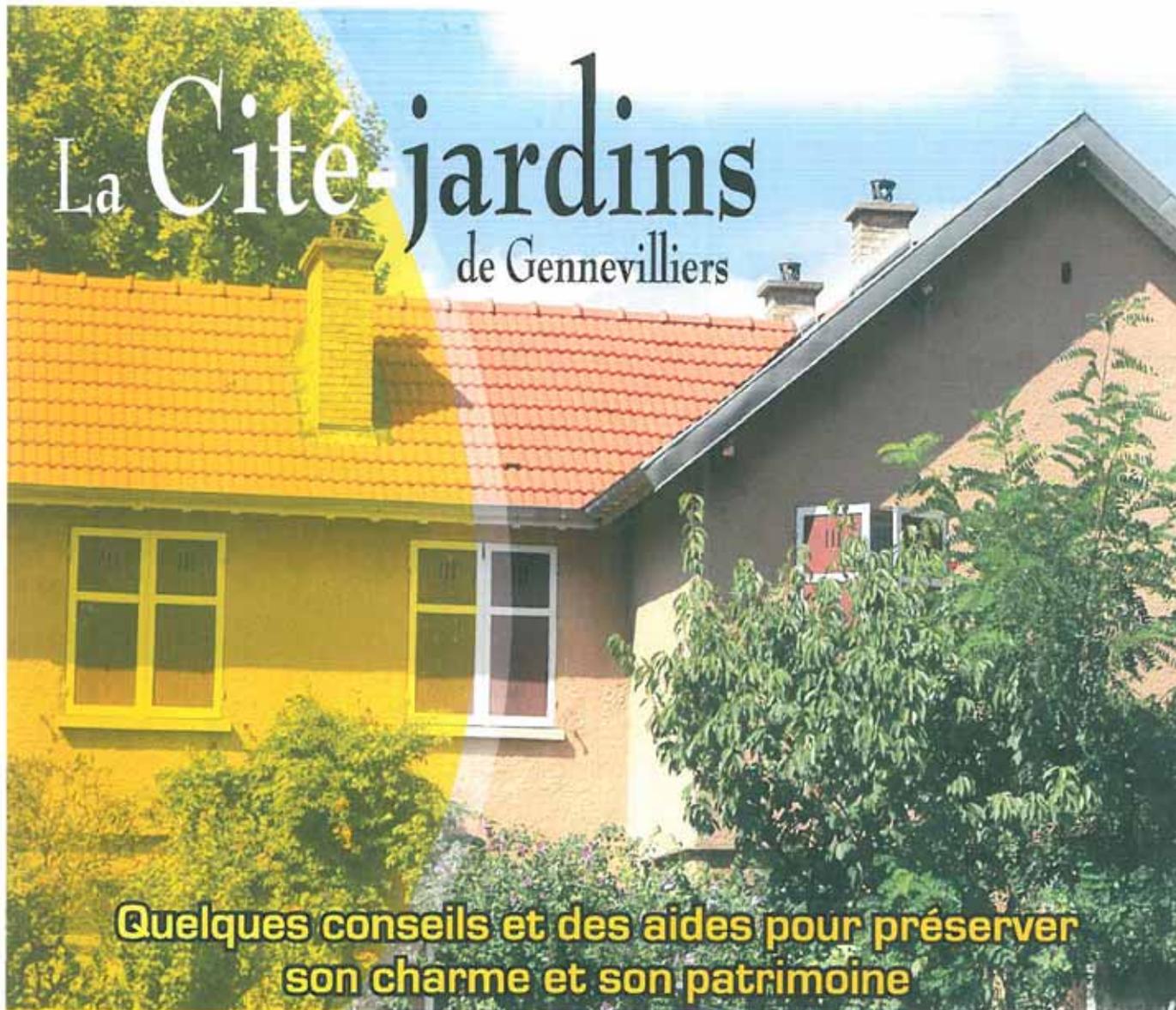
**... POUR SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR  
la cité-jardins**

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



# 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**

# La Cité-jardins aujourd'hui ...

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



**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.



intendia-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 »



# 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 Dumeil & Hébrard architectes / Institut Français d'architecture (IFA)



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



# 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, grattes-pieds, bandeaux, ...



Non

Oui



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



- aux façades commerciales dénaturant un « pavillon »

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager



Oui

- aux clôtures maçonnées avec décors d'origine



Oui

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



Non

- aux menuiseries délabrées ....

- aux raccordements 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

# 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



17

# 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/m <sup>2</sup>	20	12/m <sup>2</sup>
• Auvent	2 000	10	200
<b>Rue des Clémentines</b>			
• 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

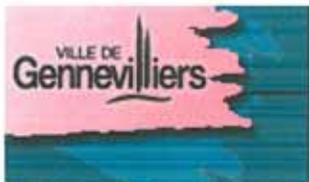


Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie

**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<sup>ème</sup> 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