

AMC

DELMAS - HARARI - AVENIER CORNEJO - ARBA

**DOSSIER PLEYEL, DESTINATION PHARE DU GRAND PARIS ?
ÉVÈNEMENT DU PATRIMOINE ROYANNAIS À LA VILLE DE DEMAIN
RÉFÉRENCE L'HÔTEL CALA DI VOLPE DESIGN MOBILIER AIMANTÉ
DÉTAILS FAÇADES POLYCARBONATE PRODUITS FAUX PLAFONDS**

N°326 - OCTOBRE 2024
WWW.AMC-ARCHI.COM

ISSN 0998-4190
FRANCE - 31 € - MAROC - 318 MAD

M 02754 - 326 - F - 31,00 € - RD



APRÈS L'INDUSTRIE, UNE NOUVELLE CENTRALITÉ URBAINE ET TOURISTIQUE DU GRAND PARIS ?

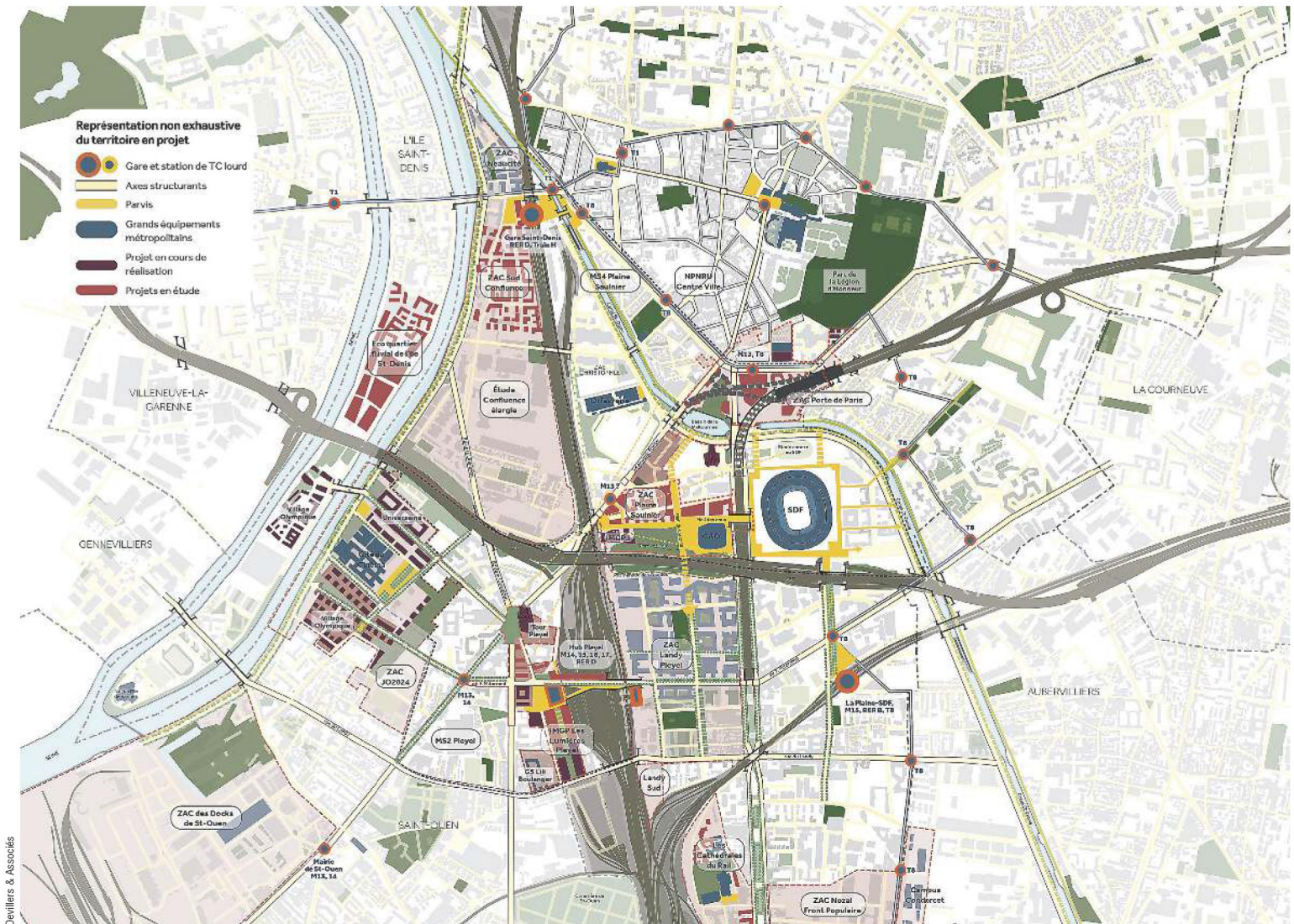
Sur le site de l'IGN, une vue aérienne de 1919 montre la manufacture de pianos qui donne son nom au carrefour reliant la capitale des rois de France aux portes de Clignancourt et de Clichy, isolée dans un environnement encore champêtre. A l'est pointe cependant un faisceau de voies ferrées longeant des gazomètres : infrastructures et industries investissent le secteur dès les années 1820 jusqu'à la déprise manufacturière des années 1970. La Seine et le chemin de fer scellent la vocation du site. Peu sensible au décor qui avait séduit les impressionnistes, l'industrie utilise le fleuve pour le transport de matériaux, le refroidissement de ses installations et l'évacuation de ses rejets pollués. La Plaine Saint-Denis et ses environs se spécialisent dans la chimie, la métallurgie et l'énergie. L'usine du Landy alimente Paris en gaz de ville, la centrale de Saint-Denis

assur
aire t
devie
est r
Tiru
centi
centi
les ci
impli
seme
F----

devenu un secteur de bureaux rutilant. Au nord-est, le Stade de France et son jeune voisin le centre aquatique olympique (CAO) ressemblent à deux crustacés géants, équipements hors normes dans un environnement qui s'urbanise malgré la proximité des autoroutes les plus fréquentées de l'Hexagone. Ils soulignent l'importance des événements sportifs pour l'aménagement de ce territoire, que confirme à l'ouest le village des athlètes, dont la réouverture en quartier d'habitation est programmée pour le début de 2025. Ou les nouveaux franchissements piétons, notamment le plus important, le franchissement urbain Pleyel (FUP, acronyme adopté par la population) (*lire p.64*), qui atterrit presque au pied de la tour ;

SON INCROYABLE ACCESSIBILITÉ

avec la station Saint-Denis Pleyel qu'il connecte au quartier du Landy,



Devilleurs & Associés

Territoire en projet autour du secteur Pleyel, schéma de l'agence Devillers et Associés, 2023.

de la ZAC Lumière Pleyel, prévoyant la construction de 120000 m² de bureaux, à partir d'un plan guide défini par Bordas Peiro. Attaquée par un voisin, la ZAC a été annulée en décembre 2021 par le tribunal administratif au motif d'une étude d'impact insuffisante. Elu maire de Saint-Denis en 2020, Mathieu Hanotin (PS) ne conserve que la première phase de 480 logements. Critique quant à l'excès de surfaces de bureaux, il a pour projet de faire du quartier une destination touristique. L'idée peut surprendre. Elle trouve ses premières justifications dans la capacité hôtelière de Pleyel, près de 1000 chambres d'hôtel grâce à deux établissements, qui devrait être portée à 2000 chambres.

Des bureaux aux loisirs ?

Autre argument, l'installation d'un équipement culturel de 5000 m² géré par la fondation privée Art Explora au premier étage de la gare Saint-Denis Pleyel, auquel s'ajoute la proximité du Stade de France et du centre aquatique olympique, lui aussi géré par un opérateur privé, le groupe Récréa. Qui aurait pu deviner que la phase héritage des Jeux se traduirait par la transformation du CAO en Aquaboulevard ? Pour maximiser ces atouts, Mathieu Hanotin a manifesté son intérêt pour l'implantation d'une des quatre gares de bus appelées à remplacer la gare de Bercy. Le site retenu est à proximité du nouvel échangeur de l'A86 ouvert au nord de Pleyel. Surtout, l' élu a mandaté un cabinet-conseil pour étudier un programme encore non rendu public d'équipement touristique sans équi-

valent en Europe, et créer deux IGH faisant signal dans le paysage grand-parisien. Un complément aux immeubles de bureaux du pont habité programmé le long du FUP, pensé pour couper le vent et rendre plus urbaine l'aride traversée du faisceau ferré. Les fondations de ces bâtiments, coulées pendant les épreuves olympiques, attendent le lancement du chantier. Jusqu'à quand ?

Marqué par un bâti dense pour compenser une charge foncière relativement élevée et financer les espaces publics qui font défaut, le réaménagement de Pleyel ne doit pas se penser uniquement en gestes spectaculaires : il doit aussi s'attacher au maillage urbain avec les parties les plus attractives du territoire. Par exemple, rechercher des connexions douces de la Seine, réaménagée en promenade au droit du village olympique, avec les quartiers voisins ; imaginer des usages pour les halles industrielles existantes, comme à l'île de Nantes ou à Saint-Ouen ; oser les superpositions programmatiques de hangars que la RATP réalise déjà dans Paris intra-muros ; donner à la population les espaces verts et les équipements qui lui manquent. Le maire fait le pari que le tourisme déclenchera un cercle vertueux, suscitant la création de commerces, de services, attirant à leur tour des habitants, l'ensemble renforçant les finances locales, et donc de nouveaux équipements, qui à leur tour attireront de nouveaux habitants sans chasser la population historique. Après la ville du quart d'heure, la ville Pleyel, fondée sur les vertus du tourisme en milieu postindustriel ? **O.N.**

(*) *Le Monde*, 11 septembre 2024.

ATELIER DU PONT

RÉHABILITATION-EXTENSION DE L'ACADÉMIE FRATELLINI

L'académie Fratellini déménage sur le plateau du Landy en 2003. Loïc Julienne et Patrick Bouchain plantent une sorte de campement provisoire sur un parking aménagé pour la Coupe du monde, sur les terrains de l'ancienne usine à gaz. Recyclage et réemploi sont à l'honneur et le restent dans réhabilitation menée par l'Atelier du Pont. Le projet marque la pérennisation de l'équipement, après le renouvellement du bail qui lie celui-ci à Plaine Commune Développement et l'autorise à demeurer sur le site jusqu'en 2049. Outre la mise aux normes, le projet consiste à réaménager les vides liant les quatre bâtiments du programme. Certains sont étendus, notamment la grande halle, qui se retrouve flanquée de deux ailes restituant un alignement sur rue tout en affirmant son rôle clé. Rue couverte entre deux places menant aux deux chapiteaux de l'école, elle est traitée comme un espace flexible dégagé de ses volumes intérieurs parasites. Valorisée, la charpente édifiée sans fondations est renforcée par des portiques intermédiaires, afin de supporter une couverture plus lourde car plus isolée thermiquement, adaptée aux besoins des élèves circassiens susceptibles de s'arrimer à la structure pour effectuer des exercices. Les scénarios ont été pensés avec les intéressés et un ingénieur circassien. Signe des temps, le réemploi a été cette fois quasi scientifique et industriel, avec l'objectif de réutiliser 90% des matériaux démontés. Les architectes ont travaillé avec l'entreprise spécialisée Tricycle curage. Le temps du chantier, le chapiteau principal s'est converti en magasin de réemploi contenant 70 références intégrées dans le projet ou vendues, ce qui a permis d'absorber le surcoût de la dépose des matériaux, trois fois plus important qu'une démolition classique. **O. N.**

LIEU : 1-9 rue des Cheminots, Saint-Denis

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Académie Fratellini

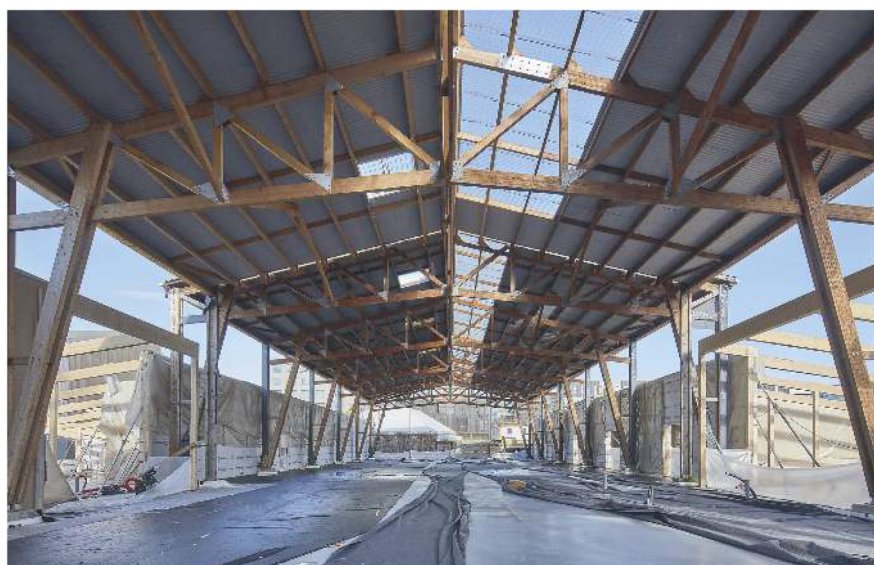
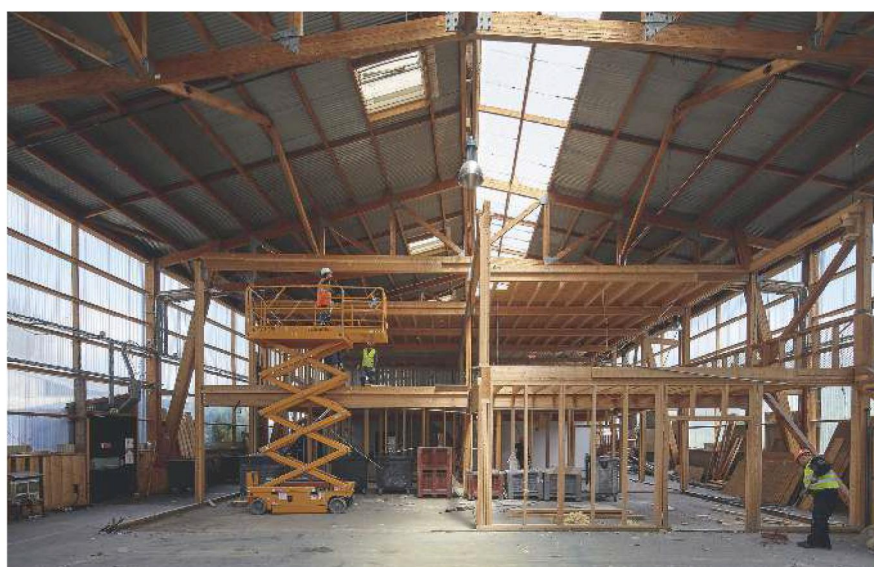
MAÎTRISE D'ŒUVRE : Atelier du Pont, architecte; Berim, structure béton, fluides, VRD, économiste; Arborescence, structure bois; Cat's, consultant circassien; Bellastock, réemploi; Plan02, environnement; AEU, écologue; Agna, acoustique

PROGRAMME : réhabilitation-extension de centre d'art

SURFACE : 4940 m² réhabilités + 1 902 m² neufs

CALENDRIER : livraison, 2025

COÛT : 11,22 M€ HT



163 ATELIERS HÔTEL ET BUREAUX

Les usines de piano Pleyel se trouvaient là. En 1965, quatre tours sont prévues à leur place. Une seule sera construite, par Bernard Favatier et Pierre Hérault en 1973. Blindée d'acier Corten, elle dresse sa sombre figure dont les façades sont réhabilitées en 1988-89. Au sommet, à 129 m, tourne une enseigne géante louée par Bayer, puis Philips, Siemens et Kia. La tour domine un quartier mixte, encore village mais bousculé par des immeubles de bureaux aussi mornes que médiocres. Isolée, obsolète, finalement inoccupée, elle est transformée en hôtel 4 étoiles. A la manœuvre, deux architectes : Sretchko Markovic et Axel Schoenert. Le premier conçoit également à deux pas Maestro, un IGH de bureaux de 25 étages. Ses 5000 t d'exosquelette en métal portent 87% des charges des étages pour offrir des plateaux libres. Son noyau de circulations verticales ne sert que de contreventement. A 80 cm des façades, sa résille blanche signe l'une des figures de gratte-ciel les plus réussies de ces dernières années. Après le Corten, ce blanc immaculé rhabille aussi la tour Pleyel. Avec celui de Maestro, de Music-Hall, l'immeuble de bureau en U (18535 m²) qui les relie, et celui de la salle de conférences (10000 m²), il réunit ces quatre programmes complémentaires en une seule entité. Chargé des espaces intérieurs, Axel Schoenert glisse 697 chambres et suites dans les 37 premiers étages de la tour Pleyel (36090 m²). Hall d'entrée adventice construit en structure métallique, quatre restaurants, bar, fitness au 38^e, piscine et skybar au 40^e font de l'hôtel H4 un totem puissant, un belvédère d'exception symbole d'un quartier en plein renouveau. *J.-F. P.*

LIEU : 149 boulevard Anatole-France, Saint-Denis

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Pleyel Investissement ; Financière des Quatre-Rives/Groupe Liberg, AMO

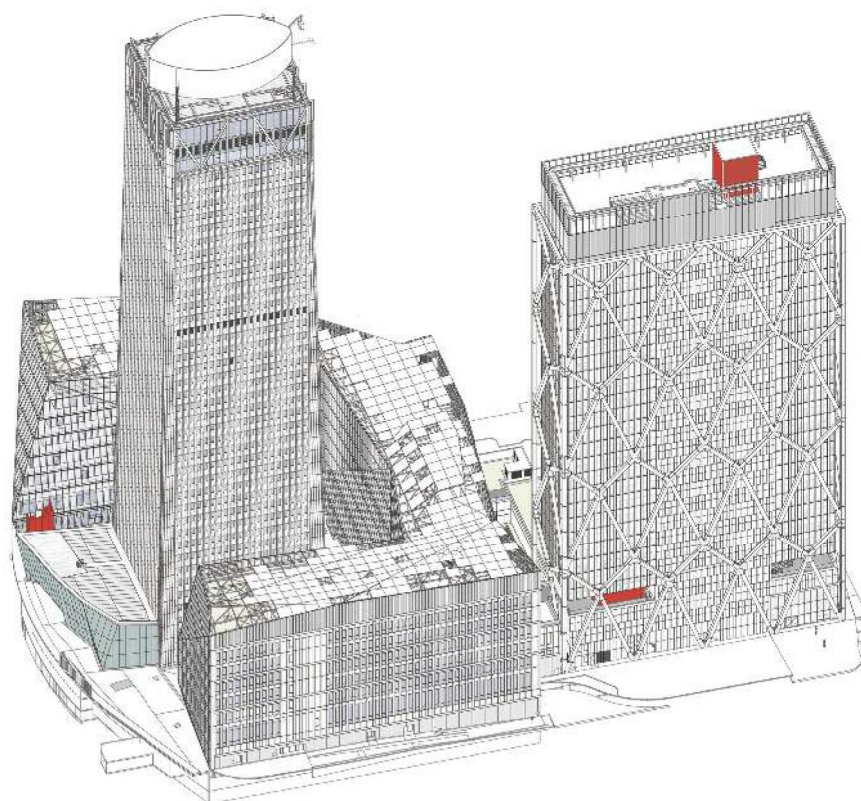
MAÎTRISE D'ŒUVRE : 163 Ateliers (Sretchko Markovic), architecte ; Pangea Design, Moex ; Axel Schoenert Architectes, aménagement intérieur hôtel ; Berim, BET structure, fluides ; Equilibre, BET structure métal ; Arcora, BET façades

PROGRAMME : hôtel 4 étoiles (700 chambres), centre de conférences, commerces, bureaux, parkings

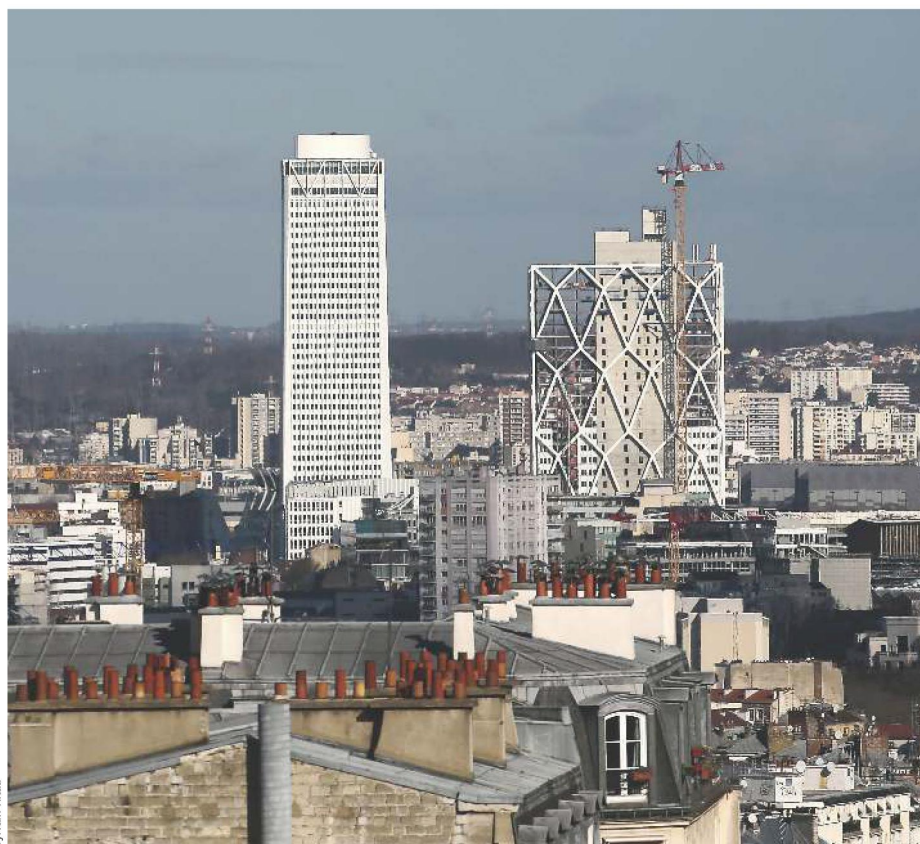
SURFACE : 77 561 m² SP (hôtel, 34 882 m² + bureaux, 34 594 m² + commerces 962 m² + restauration 1 494 m²)

CALENDRIER : curage-désamiantage, 2018 ; chantier, 2021 ; livraison, 2024

COÛT : 140 M€



AXONOMETRIE



Sylvain Hittau