

# Hall de décufrage Pleyel

Saint-Denis, Grand Paris



Témoin monumental du passé industriel de Saint-Denis par son gabarit et son design, le Hall de décufrage Pleyel se déploie sur environ 1400m<sup>2</sup>, pour une hauteur de 24 mètres. Il servait par le passé au décufrage des transformateurs d'électricité. Aujourd'hui, cette cathédrale industrielle se trouve à l'intersection de différents projets d'échelle métropolitaine.

Le quartier Pleyel est un territoire hétérogène, dominé par une forte densité économique et objet d'une requalification récente à proximité du hall. Son projet urbain le distingue d'autres quartiers d'affaires par le choix d'une forte mixité

programmatisée. De plus, ce quartier accueillera en 2023 l'une des 72 gares du Grand Paris Express, avec plus de 250 000 voyageurs attendus par jour.

Du fait de l'implantation du hall en bordure du périmètre olympique des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, sa reconversion apparaît aujourd'hui comme une nécessité. La programmation proposée par les équipes devra être résolument innovante et mettre en valeur la hauteur et la monumentalité de ce bâtiment sans structure porteuse.



## Programme attendu :

Programmation innovante, notamment dans sa capacité à mettre en valeur la hauteur (24m) d'un bâtiment sans structure porteuse interne, la monumentalité du hall et la complémentarité des 3 bâtiments.

Phasage possible lié à l'attribution des Jeux Olympiques : programmation à court terme (avant 2023) et à long terme (après 2024).

## Propriétaire :

Réseau de transport d'Electricité (RTE)

## Périmètre de cession :

**Parcelle BQ0029p** d'une superficie de 1400 m<sup>2</sup> environ: trois bâtiments contigus, dont le hall. Cette parcelle fera l'objet d'une division pour distinguer le foncier directement visé par l'appel à projets (les bâtiments eux-mêmes) et le foncier attenant (installations électriques ENEDIS démolies horizon 2020). La hauteur du bâtiment « hall » s'élève à 24 m soit

l'équivalent de la hauteur d'un bâtiment de type R+7. Le second s'élève sur deux niveaux et le troisième se développe sur un seul niveau.

**Parcelle BQ0020** comprenant le pavillon du contremaître, et dont la superficie s'élève à 293 m<sup>2</sup>.

## Modalités de cession :

L'acquisition de la parcelle n'est pas un préalable à la participation à l'appel à projets. Favorable à une cession de ce bien, RTE sera impliqué à chaque stade du processus de l'appel à projets, partie prenante dans la rédaction du cahier des charges qui sera communiqué aux candidats et présent lors des phases de négociation. En tant que propriétaire du site, RTE fera partie du jury final qui choisira le lauréat.

## Présentation du site et attendus pour son développement

Ce site industriel construit dans les années 1930 est aujourd'hui hors d'usage. Il est composé de trois bâtiments contigus en forme de gradin. La hauteur du premier équivaut à un bâtiment R+7 (24m), le second s'élève sur deux niveaux et le troisième se développe sur un seul niveau. Le premier bâtiment, n'est doté d'aucune structure porteuse à l'intérieur et ne dispose d'aucune isolation. Il servait par le passé au décuage des transformateurs des deux centrales thermiques.

Par son gabarit et son design (grande baie verticales couronné d'un bandeau vitré), il est un témoin monumental du passé industriel de Saint-Denis. Les deux autres bâtiments étaient des postes de contrôle. La cohérence entre ces trois bâtiments construits en béton armé participe à la qualité architecturale du site. A l'angle de l'allée de la Seine et de la rue Ampère, le pavillon du contremaître se remarque par son style moderne et ses éléments de modénatures épurés (couche saillante, encadrement des portes, bandeaux soulignant les ouvertures). Ce bâtiment aux plans dissymétriques est composé de trois volumes principaux. Il s'élève en R+1 et bénéficie d'un accès à sa terrasse.

Le hall de décuage constitue un bâtiment phare du quartier Pleyel. Ce site s'inscrit dans un ancien complexe industriel de 18 ha, composé des centrales thermiques 1 et 2 et du hall de décuage.

Séparé du reste de la Plaine Saint-Denis par le faisceau ferroviaire Nord-Europe, coupé du centre-ville historique de Saint-Denis par l'A86 et de L'Île-Saint-Denis par la Seine, le quartier Pleyel est un territoire hétérogène, caractérisé par un tissu composite constitué principalement de bâtiments de grande échelle aux emplois divers : entrepôts, bureaux, ensembles résidentiels. Il demeure dominé par l'activité économique avec une densité d'emplois deux fois supérieure à celle de la population habitante (96 emplois à l'hectare contre 46 habitants).

Resté longtemps à l'écart de la dynamique de développement de la Plaine Saint-Denis, le quartier Pleyel a surtout fait l'objet d'une requalification à proximité du hall de

décuage au début des années 2000 grâce aux aménagements suivants:

- La ZAC Pleyel-Libération, dotée d'un programme mixte (400 logements, 57 340m<sup>2</sup> de bureaux et 19 130m<sup>2</sup> dédié aux laboratoires d'EDF).
- La Cité du Cinéma sur le site de la centrale thermique 2
- Le collège Dora Maar

En 2023, le quartier Pleyel accueillera l'une des principales gares du Grand Paris Express, à environ 10 minutes à pied du site objet de la consultation. 250 000 voyageurs par jour sont attendus une fois que les lignes 14, 15, 16 et 17 seront mises en service.

Ce projet de gare est associé à un franchissement au-dessus des voies ferrées permettant d'assurer la correspondance entre les gares existantes ou en projet, situées de part et d'autre du faisceau de la Gare du Nord. Pour accompagner la mise en service de la gare de Saint-Denis Pleyel et du franchissement, Plaine Commune envisage la création d'une ZAC dès 2018.

Les études de programmation urbaine menées par l'agence d'urbanisme AUC entre 2014 et 2016, se sont affinées dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole », puisque la partie située le long du faisceau ferroviaire a été versée à la consultation. Le lauréat, « Les Lumières Pleyel » (Sogelym-Dixence) développera un ensemble mixte d'environ 170 000 m<sup>2</sup>. Le projet urbain souhaite distinguer nettement le quartier Pleyel des quartiers d'affaires traditionnels tels que La Défense, grâce à une mixité programmatique donnant une grande importance aux activités incarnant le cœur du Territoire de la Culture et de la Création.

Ce secteur est également celui qui accueillera le village olympique et paralympique « Bords de Seine Pleyel » dans le cadre de l'organisation à Paris des JOP en 2024 (50 hectares). Celui-ci, organisé autour du fleuve à cheval sur L'Île-Saint-Denis et situé entre le quartier Pleyel à Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis, accueillera 17 000 sportifs durant l'événement. Il a été conçu en

s'appuyant sur les projets existants de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis et d'Universeine. Une fois l'olympiade terminée, le village olympique et paralympique deviendra un véritable quartier durable avec :

- 2200 logements familiaux
- 900 logements spécifiques
- 2 hôtels
- 100 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique
- des rez-de-chaussée actifs dédiés aux services et aux commerces

Dans le même temps, ce projet permettra :

- le réaménagement des berges de la Seine-l'enfouissement de lignes à très haute tension
- la complétude de l'échangeur de l'autoroute A86
- La réalisation de la passerelle-bus Saint-Denis / L'Île-Saint-Denis au-dessus de la Seine à environ 200 mètres du site objet de la consultation
- La création de murs antibruit le long de l'autoroute A86
- La création de 5 hectares d'espaces verts et 4 hectares de toitures plantées et productives.

Le hall de décuage est ainsi situé au cœur de projets stratégiques (JOP2024 et métro du Grand Paris) et sur un axe structurant est-ouest via le franchissement Pleyel, l'allée de Seine et la future passerelle bus reliant l'Ecoquartier fluvial et le Village Olympique.

Le groupement retenu devra être capable de réhabiliter un bâtiment massif et patrimonial.

La requalification du bâti devra être respectueuse de son histoire industrielle et de

son aspect extérieur tout en assurant une isolation thermique et sonore suffisante.

Les porteurs de site examineront avec attention les projets contribuant à la valorisation du passé industriel du secteur et à la mise en valeur de l'évolution des technologies liées à la production d'énergie.

La possibilité d'une ouverture totale ou partielle permettant la redécouverte et l'appropriation de ce patrimoine par le public, de façon permanente ou ponctuelle, sera appréciée.

La programmation pourra se montrer innovante notamment dans sa capacité à mettre en valeur la hauteur (24m) d'un bâtiment sans structure porteuse interne. Une mise en avant de la monumentalité du hall et de la complémentarité des trois bâtiments pourra figurer comme un critère de sélection.

Par ailleurs, la réhabilitation du hall de décuage doit pouvoir s'inscrire dans la dynamique urbaine du quartier Pleyel comme territoire de cultures et de création et du Village Olympique, et correspondre à l'orientation de l'appel à projet.

Enfin, le phasage du projet pourra se montrer innovant. En effet, l'enjeu métropolitain du site est confirmé par la mise en service du hub Saint-Denis-Pleyel en 2023 et la sélection de Paris comme ville hôte des JOP 2024. Une réflexion pourra donc être menée sur une programmation à court terme (avant 2023) et à long terme.

## Règles d'urbanisme concernant le site

Le hall de décuage est concerné par un zonage UM (Urbain mixte). Ce zonage accepte toutes les fonctions urbaines possibles hormis les activités industrielles nuisibles.

Du fait de ses caractéristiques architecturales, le hall de décuage a été retenu dans le PLU de Saint-Denis comme site à protéger. Les possibilités de

modification des toitures, façades et ouvrages extérieurs sont limitées. L'isolation par l'extérieur du bâtiment est à proscrire. Les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à la lisibilité du bâtiment d'origine et à ses qualités architecturales intrinsèques.

## Enjeux environnementaux et relatifs au changement climatique

Le bâtiment le plus haut servait par le passé au décuage des transformateurs d'électricité. Une étude de pollution du sol est en cours, pour un rendu au premier trimestre 2018.

Les JOP Paris 2024 seront exemplaires en termes de prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques. Des exigences écologiques ambitieuses sont fixées dans le dossier de candidature et la charte d'aménagement soutenable du Village Olympique et Paralympique.

Le projet du Hall de décuage, immédiatement voisin du futur Village Olympique et Paralympique, devra s'inscrire dans cette ambition d'excellence environnementale.

