



DOSSIER DE

# CONCERTATION PREALABLE

D'AVRIL À JUIN 2024

PROJET URBAIN DES CATHÉDRALES DU RAIL





# UN SITE UN TÉMOIN DU PASSÉ À TRAVERS L'HISTOIRE UN PROJET CULTUREL

La construction du dépôt de la Plaine remonte à 1874, à une époque où la commune de Saint-Denis était fortement industrialisée. Il s'agissait d'entrepôts et d'ateliers assurant la réparation et la maintenance des locomotives à vapeur affectées aux manoeuvres des gares du réseau nord parisien, Il accueillait alors jusqu'à 120 locomotives à vapeur, entretenues par plus de 1100 cheminots. Surnommée la « Grande Cathédrale », l'atelier de réparation du gros matériel (ou atelier de levage) première halle construite sur le site, a été achevée vers la fin des années 1920.

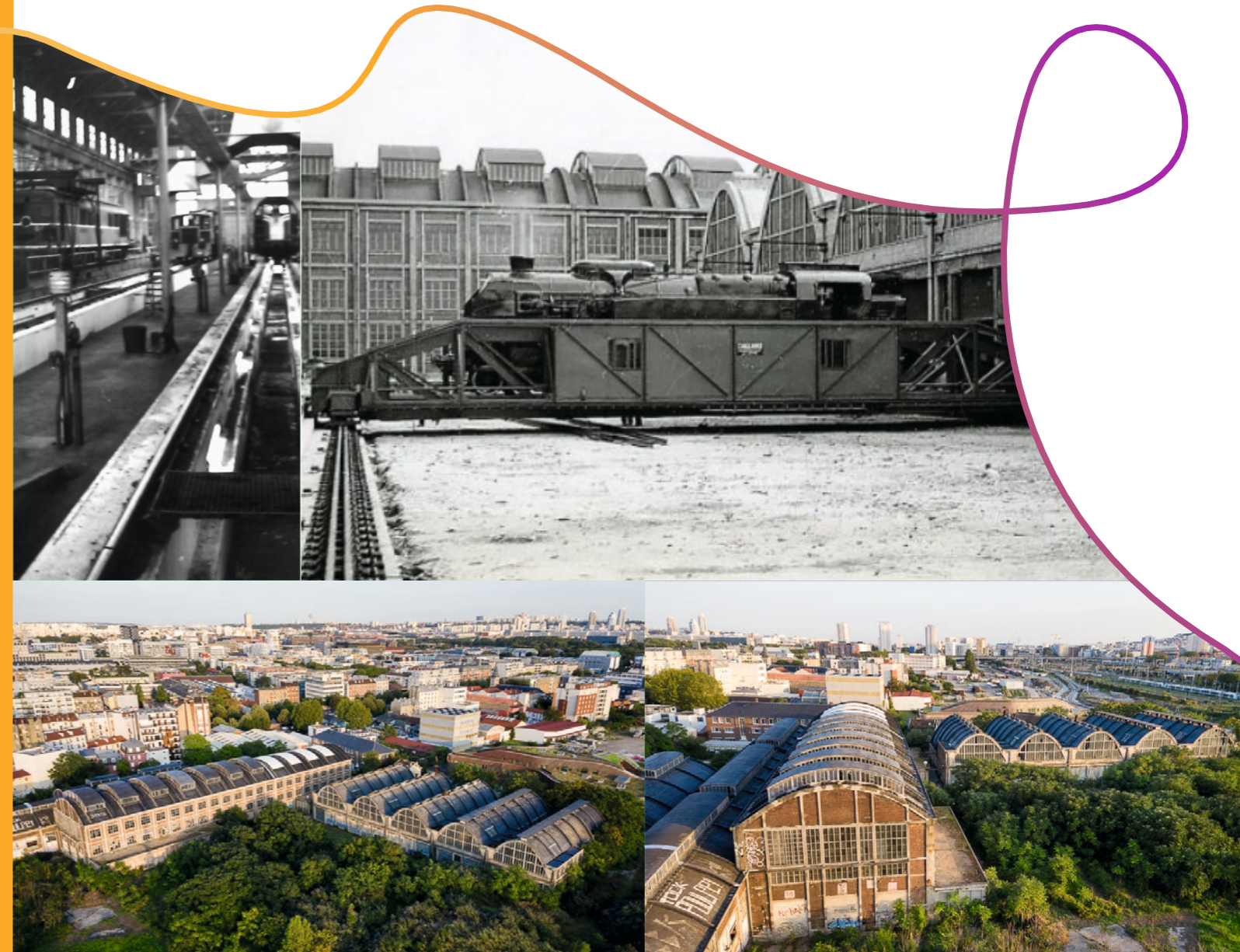
En grande partie détruits par les bombardements du 21 avril 1944, les bâtiments ont été reconstruits après guerre. Après la disparition des locomotives à vapeur des chemins de fer à la fin des années 1950, le dépôt s'est consacré progressivement puis exclusivement à l'entretien et à la réparation des locomotives diesel.

En 1952, l'édifice est complété par une deuxième halle appelée « Petite Cathédrale », destinée à la réparation du petit matériel. L'activité des ateliers s'arrête en 1990 et les bâtiments sont alors utilisés pendant plusieurs années comme lieu de stockage par différentes entreprises.

## Reconvertir un site industriel en lieu culturel

Le site, actuellement propriété de SNCF Réseau et de SNCF Voyageurs, n'a plus d'activité depuis 24 ans. Seules subsistent encore sur place les Cathédrales du rail, à l'architecture caractéristique du patrimoine ferroviaire : deux structures en béton armé à remplissage de briques, couvertes de voûtes et de charpentes en béton.

Ces halles sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) depuis 2004.





# UN NOUVEAU QUARTIER

DURABLE

PAYSAGÉ

CULTUREL

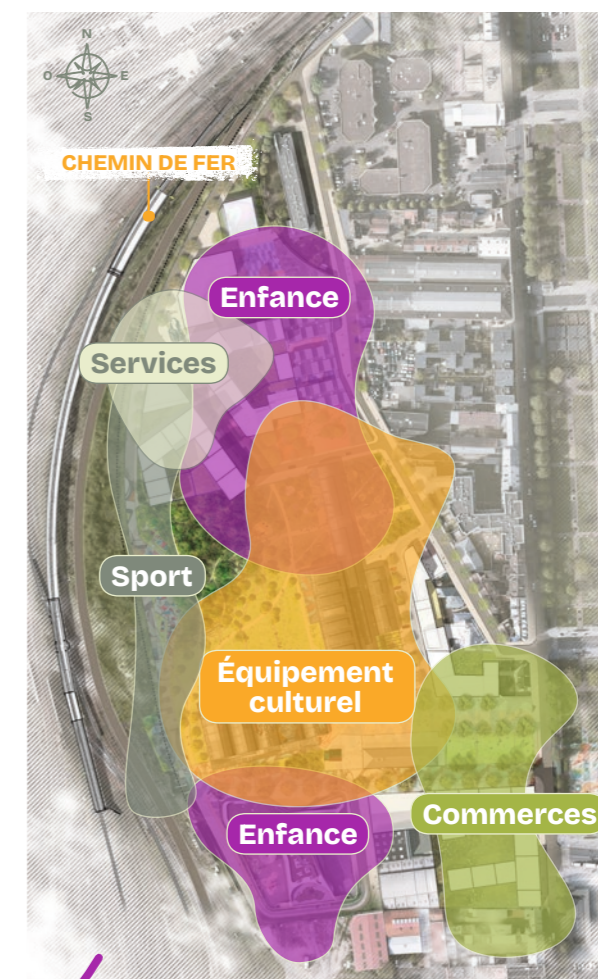
Le projet de transformation des Cathédrales du rail a été choisi au regard de la qualité de son projet urbain, mais aussi de l'originalité et de l'adéquation de son projet culturel avec le territoire.

Intégrer un morceau de faisceau ferroviaire à la ville : c'est le défi relevé par le projet urbain qui prévoit une offre de **650 logements** répartis en plusieurs îlots (environ : 30 % en bail réel solidaire\* (BRS), 20 % en logements locatifs sociaux et 50 % en accession libre).

L'offre commerciale de proximité, répondant à la demande future, représentera près de 2 000 m<sup>2</sup> au sein du quartier et le long de l'avenue Wilson.

Le confort de vie des habitants est un des objectifs majeurs, avec un mode de chauffage sobre et un aménagement des bâtiments pensé pour limiter les impacts sonores dus à la proximité de la courbe du faisceau ferroviaire.

## Concilier habitat, services et durabilité



Deux équipements publics de la Ville de Saint-Denis actuellement situés Chemin des Petits Cailloux (une Maison du Petit Enfant et un centre de Protection Maternelle et Infantile) seront relocalisés au cœur du quartier. Deux équipements privés d'intérêt général seront également installés dans la zone nord : un pôle santé et une école spécialisée.

\* Le bail réel solidaire est un dispositif de bail de longue durée. Ce contrat de bail, qui concerne uniquement les logements neufs, est conclu entre un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur. Le preneur devient propriétaire du bâti, de la construction du bien immobilier. Il est, en revanche, seulement locataire du terrain avec un bail à longue durée renouvelable.





# UN SITE SOCIALEMENT ACCESSIBLE GÉOGRAPHIQUEMENT

➔ **650 logements** répartis sur 4 ilots dont

- 50% en accession
- 30% en Bail Réel Solidaire
- 20% en locatif social

➔ **2 000 m<sup>2</sup>** de commerces

➔ **2 000 m<sup>2</sup>** d'activité

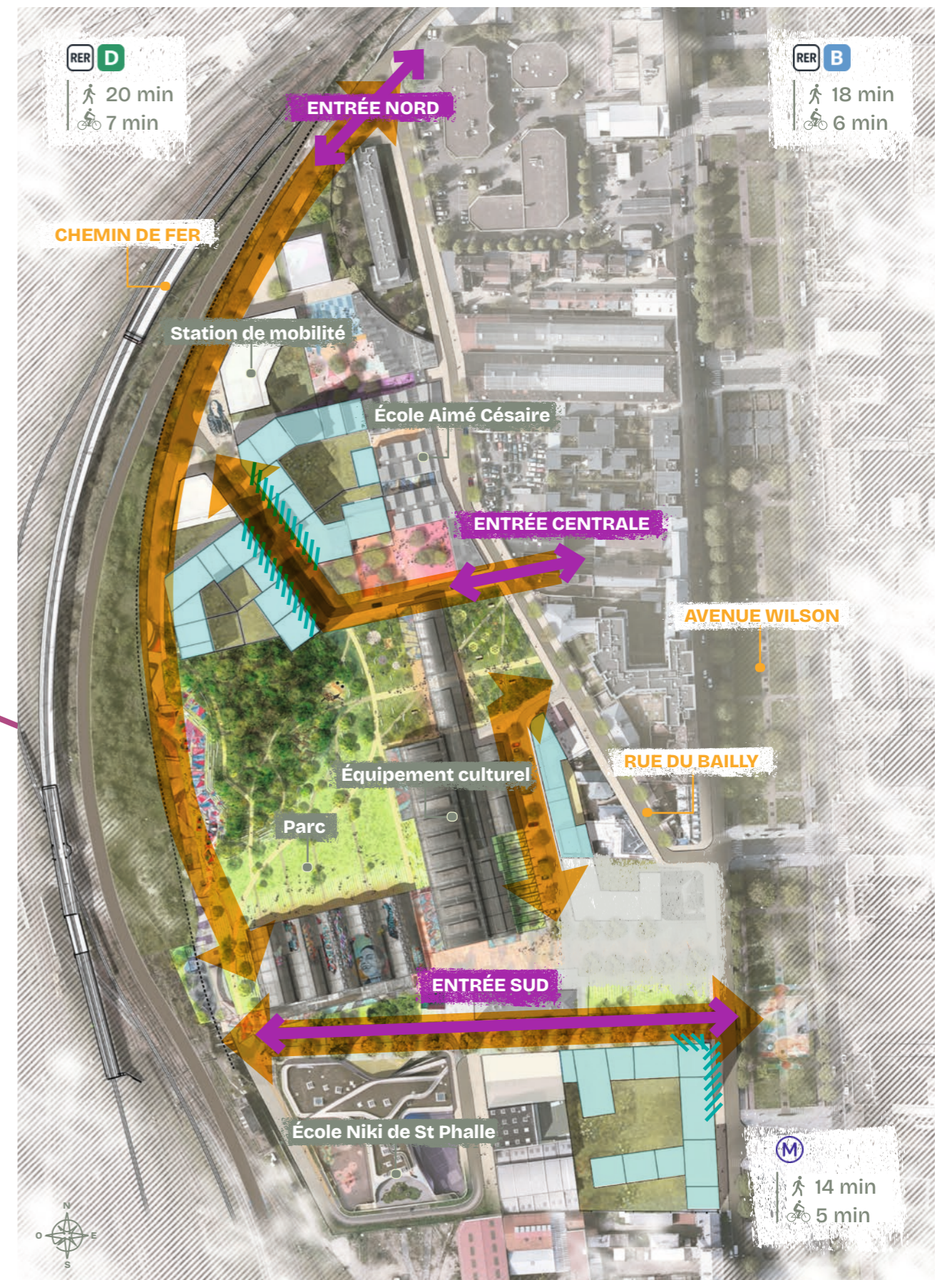
➔ **1 crèche / PMI**

➔ **1 arbre** par logement sera planté dans le parc = **650 arbres**

## Le passage du monde des machines à celui des hommes

Ce projet permet de passer d'un territoire inaccessible et marqué par une architecture de fonction, à un quartier désenclavé proposant une architecture urbaine et contemporaine. Ce nouveau quartier proposera des logements répartis autour d'un grand parc de 1,65 hectare, 2000 m<sup>2</sup> de commerces et services, et d'un espace culturel contemporain unique et vivant. **D'une friche industrielle, le territoire se transformera en un nouveau lieu de vie dynamique, écologique et tendance.**

L'accessibilité sera à la fois **géographique** avec plusieurs ouvertures vers la ville, ses activités et ses transports, mais aussi **sociale** par la création de 650 logements ecoconçus.



➔ Accès et circulations

■ 650 futurs logements et RDC actifs

▨ Futurs commerces

■ Projet connexe – autre MOA Destination et constructibilité à définir



# UN PROJET ENGAGÉ

POUR SES HABITANTS

POUR L'ENVIRONNEMENT

## Le projet affirme son engagement durable à travers quatre grands axes

- Cela passe d'abord par une **conception urbaine et architecturale bioclimatique** qui optimisera le bien-être et la résilience des habitants. Les matériaux et revêtements seront durables avec un choix tourné au maximum vers des matériaux biosourcés ou issus de l'économie circulaire. L'objectif visé est le seuil 2025 de la RE2020.
- Le projet inclut également la **préservation de la biodiversité à travers la création d'îlots de verdure et d'un parc de 1,65 hectares**, réalisé par Plaine Commune, véritable écrin pour la faune locale. Le parc préserve ainsi un vaste espace ouvert au cœur du quartier, un grand espace central inscrivant le projet dans son environnement, faisant le lien entre le bâti ancien et nouveau.



Au total, ce seront plus de 650 arbres, soit un par logement, qui parsèmeront l'ensemble du nouveau quartier gratifié du label BiodiverCity.

- Enfin, le projet urbain inclut **un travail fin sur la mobilité, avec la création de stations de vélos, de bornes de recharge électrique et plus globalement via la mise en place d'une centrale de mobilité** qui mutualisera

les besoins et services en stationnement. Afin d'accompagner le report modal vers le vélo à Saint-Denis, cette centrale de mobilité accueillera un local de mobilités douces ainsi que des services vecteurs d'animation et de cohésion en rez-de-chaussée. Cet espace permettra aux riverains de stationner leurs vélos de tous types (électriques, cargos, triporteurs...) de façon sécurisée. Enfin, par la priorité donnée aux mobilités douces, il contribuera à limiter et fluidifier la circulation routière.

**Le projet des Cathédrales du rail dévoile ainsi des objectifs ambitieux en matière de performance environnementale et sociale, ce nouveau lieu de vie a pour ambition d'allier préservation et modernité tout en contribuant au besoin de ses habitants et vise la certification « Quartier durable francilien ».**





## Nos engagements



- Production photovoltaïque sur les toitures les plus hautes
- Conception bioclimatique des logements
- Couverture jusqu'à 70% des besoins énergétique du quartier
- Raccordement au Réseau de Chaleur Urbain SMIREC (65% d'ENR en 2025)



- Gestion optimisée des eaux de pluie (parc, toiture végétalisée, noues...)
- Matériaux locaux, biosourcés et issus du réemploi
- Structure mixte bois-béton selon les hauteurs



Vue depuis le Parc des Cathédrales rénovées - @ BjEncore



- Centrale de mobilité nord en silo, réversible
- Local des mobilités douces au sud



- Activité ESS de réparation
- Co-construction des usages et design des espaces communs



- Cœurs d'îlots végétalisés
- Parc de 1,65 hectares
- Toitures végétalisées
- Valorisation des biodéchets et déchets verts
- Plateforme de compostage gérée par une association locale



- ⇒ 1,65 hectare
- ⇒ Plus de 70% d'essences locales et indigènes
- ⇒ Moins 3°C en période de canicule

## Le parc des Cathédrales, élément central du projet urbain

Un grand parc public de 1,65 hectare, ouvert à tous, réalisé par Plaine Commune, est au cœur du projet de renouveau des Cathédrales du rail. Il sera le troisième plus grand parc de Saint-Denis (surface équivalente au Parc Diderot de Pantin par exemple).

Ce vaste espace vert sera composé d'essences locales et indigènes à plus de 70 %, constituant ainsi une réserve de biodiversité et d'habitats privilégiés pour la faune (oiseaux, insectes, hérissons etc.). Dans

l'intérêt des visiteurs et des futurs habitants, ce poumon vert fera également office de tampon d'isolation acoustique en absorbant les nuisances sonores de la voie ferrée.

Le projet intègre par ailleurs une gestion des eaux pluviales qui seront dirigées via l'ensemble des surfaces imperméables (toitures, rues) vers les espaces paysagers, dont le parc fait partie. Ces aménagements devraient permettre une diminution de 3°C de la température en période de canicule.



# UN LIEU CULTUREL

FÉDÉRATEUR

POLYVALENT



## De la révolution industrielle à la révolution culturelle

Partie intégrante du nouveau quartier des Cathédrales du rail, **les halles seront réhabilitées pour accueillir, dans la « Grande Cathédrale », un musée dédié au Street Art et au Hip Hop de France baptisé l'Aérosol Saint-Denis et, dans la « Petite Cathédrale », un espace de vie axé sur les cultures urbaines** à destination des dionysiens et des franciliens.

Un choix qui ne doit rien au hasard, puisque la ville de Saint-Denis est, avec Marseille, l'un des berceaux du Hip Hop en France. Ce projet culturel fédérateur, porté par les deux acteurs historiques que sont Maquis-

art et Hip Hop Citoyens, proposera un très large éventail d'activités autour de toutes les facettes de la culture Hip Hop pour en faire découvrir la richesse et l'ampleur auprès du grand public. Il pérennisera et décuplera l'expérience réussie de l'Aérosol Paris 18<sup>e</sup>, menée en 2017 sur le site SNCF d'Hébert, ancienne halle de messagerie d'une gare de marchandises désaffectée.

**L'Aérosol Saint-Denis se veut à terme l'un des lieux de visite incontournables de la région parisienne** aux côtés des grands musées ou espaces culturels, attirant aussi bien des dionysiens et des franciliens que des audiences nationales et internationales. Véritable espace de vie axé sur les cultures urbaines, la « Petite Cathédrale » proposera une offre de restauration, des activités sportives, des pratiques libres du graffiti et des événements diversifiés tout au long de l'année.



# → CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET

2021-2030

2021

Redéfinition  
de la **programmation**  
et des **attentes**

2022

**Ateliers  
de travail**

2023

- **Annnonce du  
groupement  
lauréat** de la  
consultation
- **Début des  
premières  
études** (faune-  
flore, pollutions)

2024

- **Concertation préalable**  
d'une durée de 2 mois  
(d'avril à juin)
- **Dépôt du permis  
d'aménager**
- **Diagnostics techniques**
- **Signature des PSV**

2025

- **Délivrance  
des autorisations**  
d'urbanisme
- **Cession effective  
des terrains**

2026

- **Réhabilitation  
des halles**
- **Début des  
travaux**

2028

**Livraison  
du parc  
et arrivée  
des premiers  
habitants**

2029

**Ouverture  
de l'Aérosol  
de Saint-Denis**

2030

**Fin des  
travaux**



# ➔ DIALOGUER AVEC LES HABITANTS

S'INFORMER

PARTICIPER

ÉCHANGER



Le projet urbain Cathédrale du Rail à Saint-Denis s'accompagne d'une concertation réglementaire, régie par le code de l'urbanisme.

La concertation réglementaire a lieu d'avril à juin 2024. La concertation vise à recueillir les avis et les contributions des habitants autour du projet.

## Comment s'informer et participer ?



Le public est informé par les modalités de la concertation sur le projet de réaménagement :

- **Une information sur le site internet** de Plaine Commune et de la Ville de Saint-Denis
- **Une parution dans le journal municipal** de Saint-Denis
- **Des annonces sur les réseaux sociaux** et de la Ville de Saint-Denis et de Plaine Commune
- **Le présent dossier de concertation** consultable sur le site internet de Plaine Commune : [plainecommune.fr](http://plainecommune.fr)



La concertation vise à assurer la contribution du public au projet. Une **réunion publique** sera organisée pour cela.

L'ensemble des rencontres proposées sont ouvertes à toutes et à tous.

Le public peut s'informer et faire part de ses remarques, questions et observations via différents moyens (notamment via un **formulaire** sur le site internet de la Plaine Commune).

## Et après la concertation ?

L'ensemble des contributions recueillies lors de la concertation seront analysées avec soin et **consignées dans un bilan de la concertation.**

Elles permettront à l'aménageur d'**enrichir son projet.**





# Les intervenants du projet

- **Les partenaires institutionnels :**

Plaine Commune  
et Ville de Saint-Denis



- **Co-aménagement :**

Eiffage Aménagement (Mandataire)  
et Equans Aire Nouvelle



- **Exploitants :**

Maquis-art et Hip Hop Citoyens



- **Architecte urbaniste :**

Devillers & Associés



- **Paysagiste :**

Atelier Coloco



- **AMO et expertises :**

Terao et SEPOC Cabinet Merlin



## Pour en savoir plus



Consultez  
le site internet  
de Plaine Commune :  
[plainecommune.fr](http://plainecommune.fr)