

La requalification du site des Magasins Généraux

Un projet de renouvellement urbain

Fiche synthétique



Le contexte

Le périmètre des Magasins généraux, vaste secteur de 12 hectares, joue un rôle d'articulation urbaine entre le quartier Brindeau, la gare, les Docks Vauban et le quartier Saint-Nicolas. La ville du Havre et la Communauté urbaine ont engagé une dynamique de mutation importante à ses abords, avec des aménagements qualitatifs de l'entrée de ville au nord, le développement des établissements d'enseignements supérieurs à l'ouest, la construction d'une passerelle sur le bassin Paul Vatine, le développement du pôle tertiaire autour de la gare et l'arrivée prochaine de l'extension du tramway.

Sa situation dans le cœur métropolitain représente une offre toute particulière, tant par sa valeur patrimoniale sur la partie nord avec la présence de Docks du XIX^{ème} siècle que par les activités présentes actuellement (nombreuses enseignes de négoce de BTP) avec un développement ces dernières années d'espaces de loisirs démontrant le potentiel d'attractivité du site. La partie sud du site est constituée, quant à elle, d'entrepôts d'activités plus récents sur de vastes parcelles. Néanmoins, le site présente une vacance ponctuelle et croissante, et des problématiques de circulation et de stationnement liés au statut privé de la majorité des voies extérieures.

Les voies extérieures majoritairement privées, accueillent des flux diversifiés (camions, camionnettes mais aussi véhicules légers, piétons et cycles) et des usagers tout aussi distincts (employés et clientèle des activités mais aussi étudiants, lycéens, passants et clientèle du centre commercial...) ce qui pose des problèmes de sécurité importants et de gestion du stationnement.

Les enjeux

Le devenir du secteur des Magasins généraux est un sujet d'intérêt commun pour la Ville du Havre, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et les propriétaires du site. La ville a donc souhaité engager un travail partenarial avec les propriétaires du lotissement des Magasins généraux afin de développer un projet de requalification.

Ce projet de requalification s'inscrit également dans les objectifs du Contrat de Plan Inter-régional Etat-Région Vallée de la Seine (CPIER), qui finance cette étude dans le cadre de sa fiche action 1.4 pour permettre les réflexions urbaines et pré-opérationnelles sur les sites complexes en bénéficiant de l'ingénierie des partenaires tels que l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), la Chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCIT) Seine Estuaire et l'Agence d'urbanisme de la région du Havre et de l'Estuaire de la Seine (AURH).

Dès 2019, La ville du Havre a missionné une équipe pluridisciplinaire, pilotée par Une Fabrique de la ville pour élaborer un diagnostic urbain et paysager du quartier et proposer un projet d'aménagement pour l'amélioration de l'image et le devenir du site : Rendre le secteur plus innovant et attractif sur les thématiques de la ville productive, créative et résiliente.

Les enjeux qui ressortent de l'analyse sont :

- l'importance de la réhabilitation des voies, pour faciliter et sécuriser les usages,
- la nécessité d'améliorer les traversées Est-ouest,
- la valorisation de l'identité du site par la restauration de sa valeur patrimoniale en réhabilitant le bâti des Docks de briques et en mettant en valeur les façades urbaines sur la rue Marceau et des Briquetiers.

Les orientations urbaines

L'axe fort du projet urbain est la création d'un mail paysagé Est-Ouest, trait d'union entre les quartiers, qui constituera un espace apaisé et végétalisé aux bénéfices des usagers et en contact avec le futur tramway. La création de 3 nouvelles voies permettra de poursuivre le désenclavement de ce vaste site, sur lequel il est prévu la réhabilitation des docks d'intérêt patrimonial au nord tout en conservant leur vocation économique et la réalisation de nouvelles constructions en grande majorité sur le secteur sud accueillant à terme une programmation mixte (programme de logements, bureaux équipements, commerce et service). Ce projet d'aménagement devrait se dessiner à l'horizon 2023.

Le travail partenarial

Dès le début de l'étude, la ville du Havre a souhaité engager des échanges et un travail partenarial avec les propriétaires du lotissement des Magasins généraux, réunis en association syndicale libre (ASL) pour la gestion des voies et espaces communs. Elle a ainsi convié les propriétaires et usagers du site à quatre ateliers fin 2021.

A l'issue de ces ateliers où les enjeux urbains et architecturaux ont été partagés et les attentes exprimées, la ville a proposé aux propriétaires de poursuivre le dialogue par la signature d'un accord de méthode ayant pour vocation à établir les objectifs et l'organisation du partenariat.

Ce document décline le diagnostic partagé et les axes de travail à venir :

- amélioration des mobilités sur le quartier,
- préservation et entretien du patrimoine des docks,
- diversification des usages des magasins généraux,
- développement de la qualité environnementale du site,
- proposition d'une gouvernance adaptée.

La mise en place d'un sursis à statuer

Les enjeux publics de développement urbain de ce secteur attractif du cœur métropolitain nécessitent une maîtrise des projets à venir. De plus, des études complémentaires à visée plus opérationnelles vont être engagées pour définir les modalités de mise en œuvre des principes d'aménagement.

A ce stade de l'avancement du projet la collectivité s'est doté d'un outil permettant de continuer la démarche engagée et de ne pas compromettre le projet futur, partagé collectivement, par des interventions ponctuelles. C'est pourquoi un périmètre de prise en considération selon l'article L424-1 du code de l'urbanisme a été instauré. Ce périmètre permettra au Maire du Havre de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

PLAN DE SYNTHESE DES ENJEUX DE PROJET

Source : Une Fabrique de la Ville



- Renforcer la trame Est-Ouest
- Requalifier les voies et pacifier les usages
- Préserver la qualité patrimoniale des halles
- Créer une façade urbaine sur la rue Marceau
- Tracé du tramway
- Périmètre d'étude