

LE DEVENIR DES MAGASINS GENERAUX

Réunion publique du 20 juin 2025 au Phare, Centre Chorégraphique National du havre, 30 rue des Briquetiers LE HAVRE

Participants à la réunion : 85 personnes



Compte rendu

PRESENTATION DU PROJET

Déroulé de la présentation :

- 20 ans de renouvellement urbain
- Un secteur contraint
- Des potentiels
- Principes pour une transformation
- La ville productive
- Le parc
- La ville résidentielle
- Echéances

20 ans de renouvellement urbain

En introduction, la ville rappelle les différents projets réalisés à proximité de la zone projet, au sein du quartier de l'Eure. Un retour rapide est fait sur les transformations des dock Vauban, du jardin Fluvial, du quartier Saint-Nicolas, des docks Dombasle, de la zone technique de l'Escaut, de la ZAC Dumont D'Urville ainsi que le parc Winston Churchill.

Ce rappel permet de souligner la volonté de transformation du quartier ainsi que de placer le projet des Magasins généraux dans cette continuité.

Un secteur contraint

Cette partie illustre les problèmes auxquels le site des Magasins Généraux fait face :

- Un site très minéral et enclavé
- Une voirie très sollicitée et un stationnement anarchique
- De nombreux conflits entre les différents usagers
- Un secteur qui vit la nuit
- Une voirie partiellement privée, partiellement publique
- Un patrimoine bâti qui se dégrade
- Un risque naturel de submersion marine

Des potentiels

Malgré ces contraintes, le site comporte de nombreux potentiels.

Si l'on prend une carte de la ville basse, ce projet se situe, de façon géographique, au centre de celle-ci. Sur ses 13 hectares, le site accueille une quarantaine d'entreprises. Au nord, on a un patrimoine portuaire d'avant-guerre encore préservé. C'est aussi un quartier attractif malgré une importante vacance, avec une grande diversité d'activités.

La future ligne C du tramway longera la zone projet, améliorant sa desserte en transport en commun.

Enfin, il faut rappeler qu'un groupe scolaire verra le jour dans la partie sud du projet.

Principes pour une transformation

Le premier plan guide a permis d'orienter les premières réflexions sur le quartier, en échangeant avec les propriétaires.

En 2024, ce premier plan est actualisé. Cette mise à jour oriente l'aménagement du quartier en trois grandes zones :

- La ville productive, située au nord du projet
- Le parc central
- La ville résidentielle, située au sud du projet

Les traversées Est/Ouest imaginées du premier plan guide sont reprises et développées. La rue des Briquetiers est imaginée comme la « vitrine » du quartier ; la rue des Magasins Généraux comme une rue « industrielle » et la rue d'Iéna, prolongée sur sa partie Ouest, comme une rue « festive ».

L'objectif est de garder les activités actuelles du quartier dans leur diversité.

Le programme d'aménagement prévoit une surface de plancher égale à 80 000m², dont une réserve foncière pour de l'enseignement supérieur en lien avec le campus. Sur la partie Sud, le projet prévoit environ 500 logements, bureaux, commerces... ainsi que l'implantation d'un nouveau groupe scolaire de 11 classes.

La ville productive

La partie Nord du projet verra l'organisation des voies s'adapter pour intégrer des cheminements piétons sécurisés : des trottoirs seront implantés sur l'ensemble des rues. L'ouverture d'une halle piétonne sur le nord permettra de faciliter les liens avec le parc d'entrée de ville Winston Churchill et la rue des Briquetiers.

La rue des Magasins Généraux Est/Ouest gardera son double sens de circulation. La rue des Magasins Généraux Nord/Sud sera mise en impasse. La rue d'Iéna restera en sens unique, y compris sur le nouveau tronçon à l'Ouest.

La création de trottoirs entrainera la réorganisation du stationnement dans la rue des Magasins Généraux. Sur la rue d'Iéna, l'ensemble des stationnements sont supprimés. Pour compenser autant que possible les pertes, un nouveau parking aérien sera créé à l'angle de la rue de Iéna prolongée et de l'impasse.

Cette partie du projet est constituée d'anciennes halles de stockage liées à l'activités portuaire qui ont survécu aux bombardements de la seconde guerre ; l'objectif est de valoriser ce patrimoine.

Le parc

Situé proche des quais du bassin Paul Vatin, ce parc de près de 3ha est vu comme une continuité du bassin dans le quartier. Il aura aussi une fonction de parvis pour le lycée Jules Le Cesne dont il borde l'entrée.

Ce parc pourrait accueillir de nombreuses activités ; elles seront choisies pour répondre au mieux aux attentes et aux besoins du quartier et de la ville.

La ville résidentielle

Située au sud du quartier, cette zone comprendra essentiellement du logement. Une voie Est/Ouest est percée ainsi qu'une place est organisée au centre. Les rues seront apaisées.

Les bâtis ont des volumétries variées allant du R+3 au R+17, disposent de stationnement privatif et prennent en compte le risque de submersion marine.

L'organisation du plan masse prend en compte les propriétés actuelles pour permettre une évolution progressive du site.

Echéances

Le projet se déroulera sur un temps long, près de 15 ans probablement, avec des premiers travaux prévus plutôt à partir de 2029. A court terme, dès l'intégration des voies dans le domaine public, des aménagements ponctuels seront réalisés pour sécuriser les flux piétons dans le quartier.

TEMPS D'ECHANGES

- *Quel est le coût de l'opération et comment financer ces travaux ?*

Le chiffrage n'a pas encore été arrêté. A titre d'exemple, sur le quartier Danton, l'opération a coûté environ 40 millions d'euros. Une partie des coûts seront financés par des investissements privés.

- *Risque-t-il d'avoir une gentrification du quartier ? Que le projet génère une augmentation des loyers et des prix telle que les habitants actuels soient obligés de partir ?*

Aujourd'hui, le quartier n'a pas d'habitants. Le fait d'augmenter l'offre en logement ne devrait pas entrainer d'augmentation des prix des logements. Le quartier disposera d'une mixité de logements privés et publics. Il comprendra des logements locatifs sociaux et en accession maîtrisée. L'arrivée de populations avec plus de moyens est possible, comme cela s'est fait dans le quartier St Nicolas ; pour autant il ne semble pas que cela ait bouleversé le quartier.

- *Avec l'ouverture de la halle couverte, les associations qui utilisent actuellement les lieux seront mises à la rue ?*

Non, nous pouvons prendre comme exemple l'aménagement réalisé quai de Floride pour le nouveau terminal croisière. Les anciens bâtiments accueillait des associations avec lesquelles la ville a travaillé pour trouver un nouveau lieu d'accueil, notamment aux docks. Un site de relocalisation sera trouvé avec les associations.

- *Avec les travaux réalisés rue de Pressensé, des rats sont apparus dans le quartier ; des opérations de dératisation seront prévues ? Serait-il possible d'installer des conteneurs enterrés ainsi que des caméras pour améliorer la gestion des déchets ?*

Dans les villes, notamment portuaires, la présence de rats est certaine. Une campagne de dératisation fonctionne si la propreté publique et privée sont assurées. Pendant la période de travaux, il est certain que des rats pourront ressortir, malgré les efforts qui seront menés.

Concernant les déchets, aucun dispositif ne garantit la propreté. Si les gens ne respectent pas, il n'y a aucune solution technique parfaite. Néanmoins, si on renouvelle un quartier, il est plus facile de le maintenir propre.

- *L'activité des boîtes de nuit entraîne des problèmes de sécurité.*

L'opération vise à refaire les espaces publics, les lumières, les caméras de vidéo-surveillance. En requalifiant la rue de Léna (« voie festive »), nous souhaitons réduire les conflits entre les véhicules et les personnes sortant des boîtes nuit ou autres établissements recevant du public, en laissant de la place pour une circulation sécurisée des piétons. Le stationnement sera reporté en dehors de la rue de Léna ; elle pourra, comme aujourd'hui, être piétonisée le week-end.

- *Le stationnement dans le nouveau parking rue Léna sera-t-il payant ?*

A ce stade, le parking est prévu gratuit comme les autres des voies au sein des magasins généraux. Ce sont généralement les riverains et usagers qui viennent à demander à rendre le stationnement payant par la suite.

- *Est-ce qu'il y aura des aménagements rue des Briquetiers ?*

Aucune modification n'est prévue sur la rue, ni de changement de fonction.

- *Le quartier sera-t-il alimenté par le chauffage urbain ?*

Oui au sud notamment le prochain groupe scolaire, mais pas le nord.

- *Les activités existantes sur la partie sud seront-elles maintenues pendant les travaux ?*

L'accessibilité aux entreprises durant la période travaux sera assurée avec le moins d'entraves possibles ; l'objectif est de permettre aux entreprises qui utilisent des camions de pouvoir y accéder. Cela sera vu en détail en temps utile.

- *Avec cette nouvelle configuration, les activités au sud sont poussées à partir ?*

La Ville ne souhaite pas faire partir les activités existantes sur site ; seule la libération des emprises qui deviendront le Parc est nécessaire. La transformation du quartier se fera progressivement, par l'initiative même des propriétaires privés. Il n'est pas nécessaire de maîtriser l'ensemble du quartier par la Zone d'Aménagement Concerté.

Des commerces et activités peuvent aussi intégrer les rez-de-chaussée des futurs bâtiments.

- *Une crèche est-elle en projet dans l'espace résidentiel ?*

Pour le moment, cela n'a pas encore décidé. Il est en effet possible que cela soit utile.

- *Aurons-nous le TGV ? Réfléchissez-vous à déplacer la gare ?*

Il n'y a pas de remise en cause de la gare. Le souhait est plutôt que l'offre existante fonctionne mieux ! Par ailleurs, il faut souligner que la desserte sera grandement améliorée avec le tramway bientôt disponible (fin 2027, début 2028), qui permettra de relier le site à l'hôpital Monod en 25 minutes.

- *Avec la fermeture du parking Ferrer, le parking de Bricomarché va être impacté. Je ne veux pas de véhicules « ventouses » !*

Les nouvelles constructions auront leur propre parking et seront donc autonomes. On compte aussi sur un report des usagers vers le tramway.

- *Il n'y a plus de banque dans le quartier !*

En effet, mais c'est le cas partout. Il y a 20 ans c'était l'inverse. Avec la réalisation de l'opération Dumont Durville et le nouveau quartier, nous aurons besoin de commerces de proximité ; on peut espérer qu'une banque voudra s'installer !

- *Le président de l'ASL s'inquiète : va-t-il y avoir assez de places de stationnement ? Il n'arrive pas à être rassurés, il a 110 véhicules d'entreprise.*

Ce souci est légitime. La Ville le prend en compte et tente d'y répondre dans la conception des espaces. Pour autant, le statut privé des voies ne peut plus durer. Il n'est plus possible de tolérer de tels conflits d'usages. Le statut actuel n'est pas raisonnable. On a là l'opportunité de faire quelque chose de plus beau et de plus sûr.