

# Etude stratégique des secteurs Colbert et Coquets





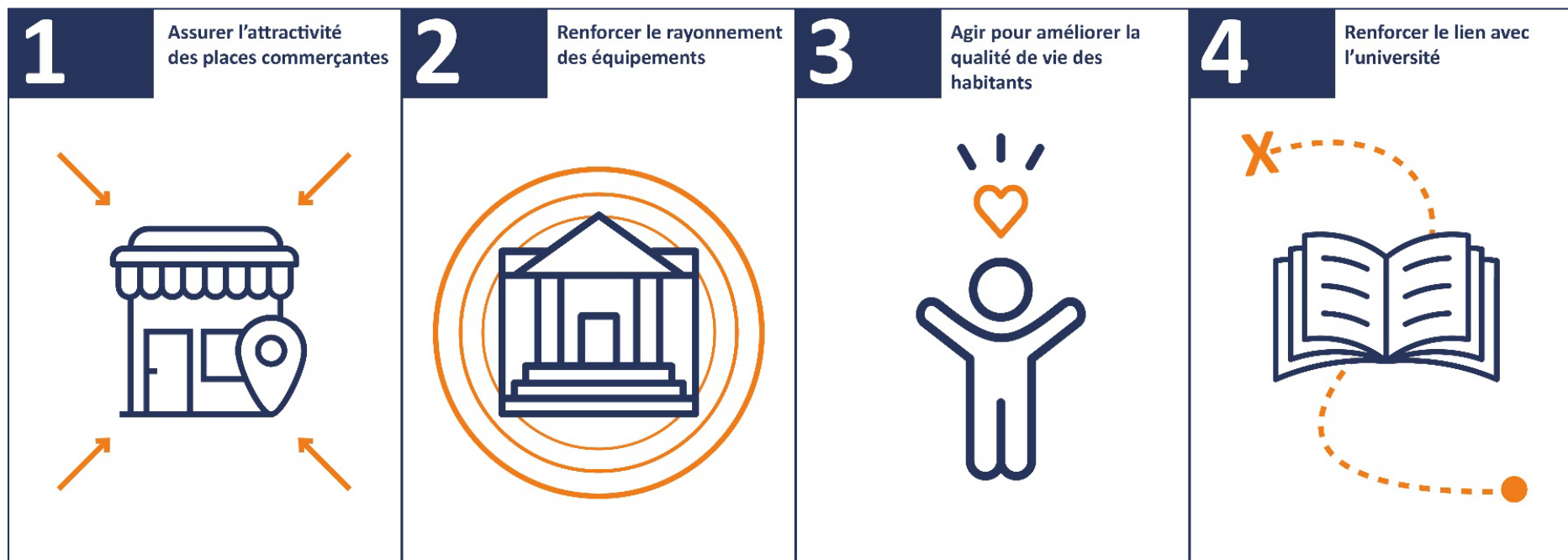
# 00 La démarche de travail élaborée

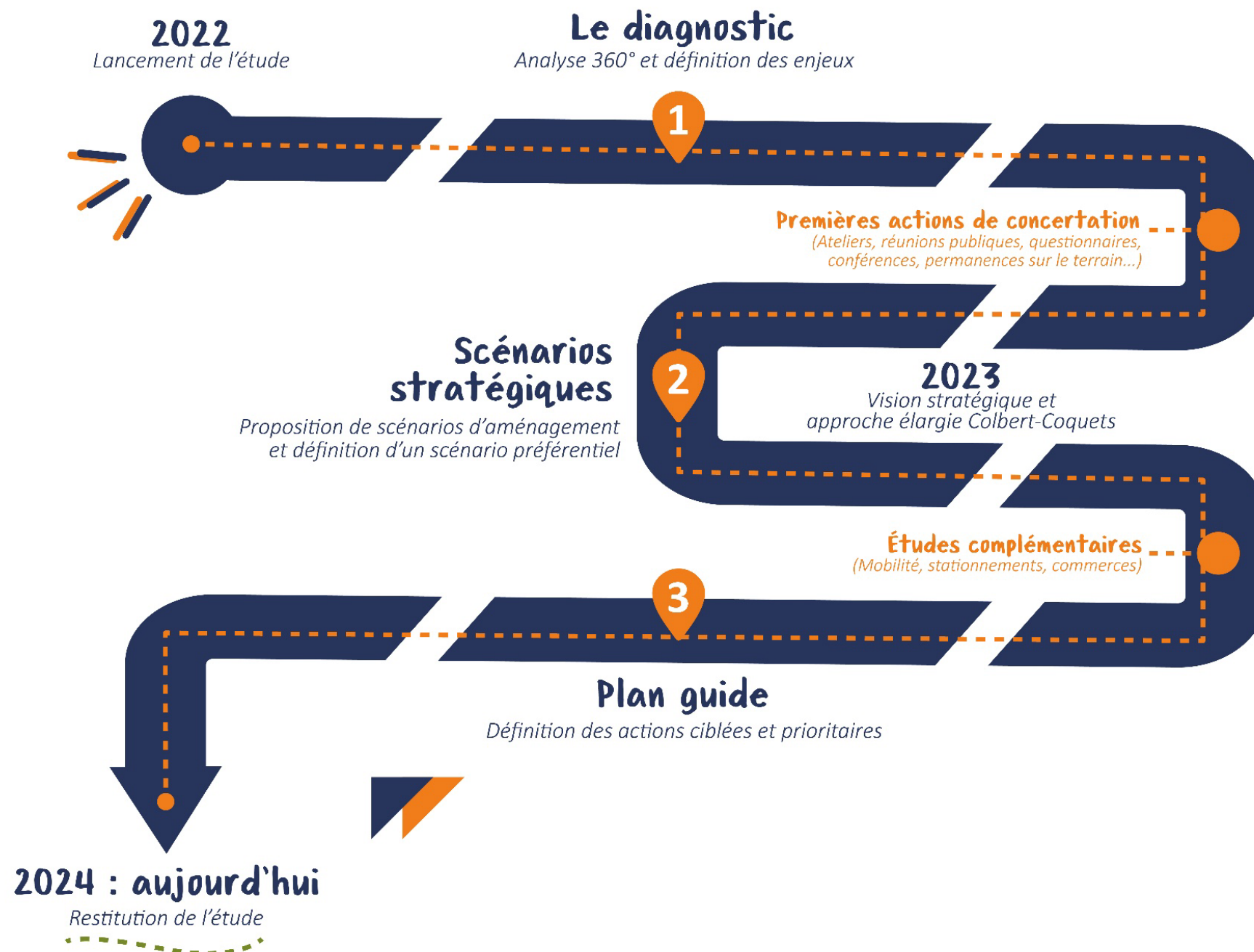
## Objet de l'étude

Depuis deux ans, la ville mène, en collaboration avec VE2A, une étude urbaine visant à requalifier le cœur de ville en lui apportant cohérence et lisibilité.

L'heure est venue de découvrir le travail réalisé et les évolutions projetées à un horizon de 2 à 20 ans.

> Pour rappel, les enjeux de l'étude du schéma directeur Colbert & Coquets sont :





# 00 La démarche de travail élaborée

Les étapes de concertation menées :

## Un projet concerté

*Tout au long de l'étude, les avis des habitants, commerçants et usagers de la ville ont été mis à profit et ont permis d'alimenter les réflexions et d'apporter des perspectives nouvelles pour l'avenir du cœur de ville.*

**Soit plus de 600 participations à ce jour**

*Au fil des phases diagnostic (plus de 400 avis) et d'étude stratégique (200 avis)*

Réunions publiques, une exposition cet été et de nombreux ateliers de travail de concertation réalisés :



Ateliers de travail :  
**Commerçants**  
env. 20 personnes



Avec VE2A



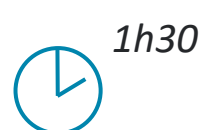
Ateliers de travail :  
**Habitants**  
env. 60 personnes



Avec VE2A



Ateliers de travail  
**Elus – techniciens ville**



Avec VE2A



Ateliers de travail  
**Techniciens métropole**



Avec VE2A



# 01 Synthèse du diagnostic

# 01 Synthèse du diagnostic

## La place Colbert



Les dimensions de la place :  
175 m



+ Fonctionnement du marché ?

Espace piéton / automobile :



50%



50%

Avec 125 places de parking

Espace minéral vs vert :



Espace abrité vs découvert :



Avec une centaine d'arbres

## La place Colbert

- Une place aux aménagements vétustes
- Une perte de vitalité et une désertification en soirée/nuît et lors des périodes de fermeture des commerces
- Problèmes d'usages de la place sur certaines plages horaires, contribuant à la dégradation de son image
- + Une place hyperconnectée aux axes viaires et aux transports en commun
- + Une place commerçante dynamique et emblématique, reconnue dans la métropole

ZOOM

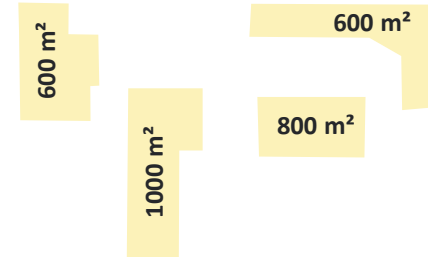


# 01 Synthèse du diagnostic

## La place des Coquets



Les dimensions des parvis :



Espace piéton / automobile :



Avec environ 325 places de parking

Espace minéral vs vert :



Espace abrité vs découvert :



Avec une cinquantaine d'arbres

## Quartier Coquets

ZOOM

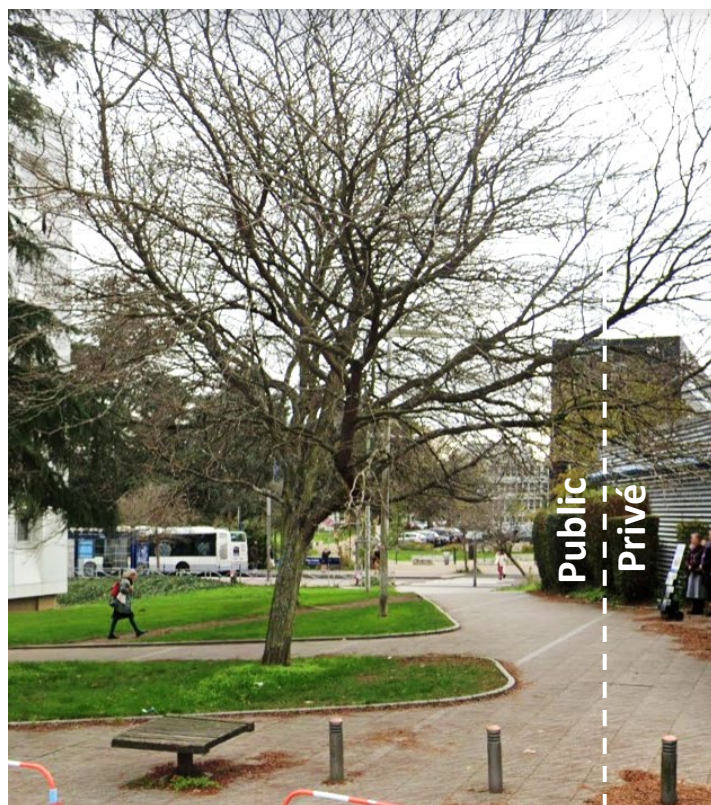
- Un quartier très routier et sans espace public confortable
- Peu de place pour le piéton et le végétal
- Des commerces peu visibles au sein de la galerie commerciale
- + Connexion et visibilité du quartier depuis les grands axes viaires
- + Un supermarché qui attire un flux important
- + Des commerces diversifiés et appréciés
- + Un quartier résidentiel autour, calme et paysager
- + Un grand parking dont la sortie peut être améliorée



# 01 Synthèse du diagnostic

## Le cœur de quartier résidentiel

Des limites parcellaires en décalage avec les aménagements



Des espaces ouverts traversés privatifs



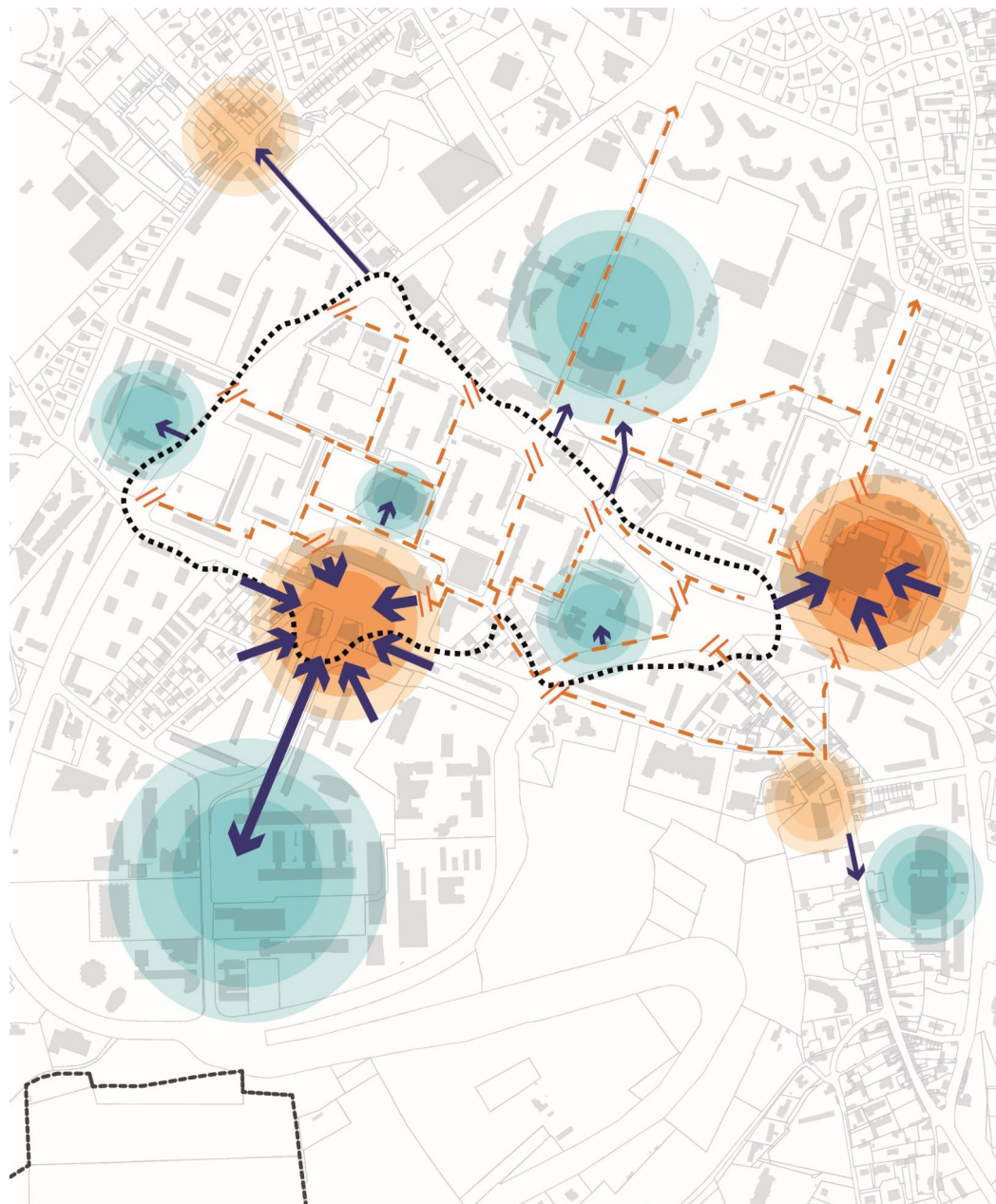
Des confusions favorisant les conflits d'usage





# 01 Synthèse du diagnostic

## Les discontinuités à l'échelle du quartier Colbert-Coquets



### ► Une rupture entre le quartier Colbert et le reste de la commune

*La place Colbert et à plus large échelle l'ensemble du quartier tendent à se dégrader.*

### ► Un manque d'articulation entre les polarités

Coquets et Colbert, deux polarités structurantes accessibles en voiture ou transports en commun, qui souffrent d'espaces publics vétustes et de manque de lien entre elles.

Manque de visibilité et d'adressage de certaines polarités, sensation d'arrière ou de mise à côté

### ► Déconnexion de Colbert et Coquets de la trame urbaine, accroche et fonctionnement routier

→ Accès depuis les axes structurants

■ Manque de lisibilité et clarté dans les flux piétons, confusion espace résidentiel/public

// Discontinuité des parcours dans la ville, éléments de rupture importants autour des voiries et des arrivées sur les places Coquets et Colbert

## Quartier Colbert-Coquets

### ECHELLE GLOBALE

- Un espace métropolitain au cœur d'un quartier résidentiel
- L'avenue du Mont-aux-Malade constitue une rupture difficile à franchir pour les piétons
- Des parcours qui ne répondent pas aux besoins piétons, cyclables et PMR
- Une confusion entre espaces publics et privés (potentiels conflits d'usages, de gestion...)
- Une lisibilité des équipements culturels à améliorer
- + Une très bonne accessibilité viaire et en transports en commun

# 02 Le plan guide



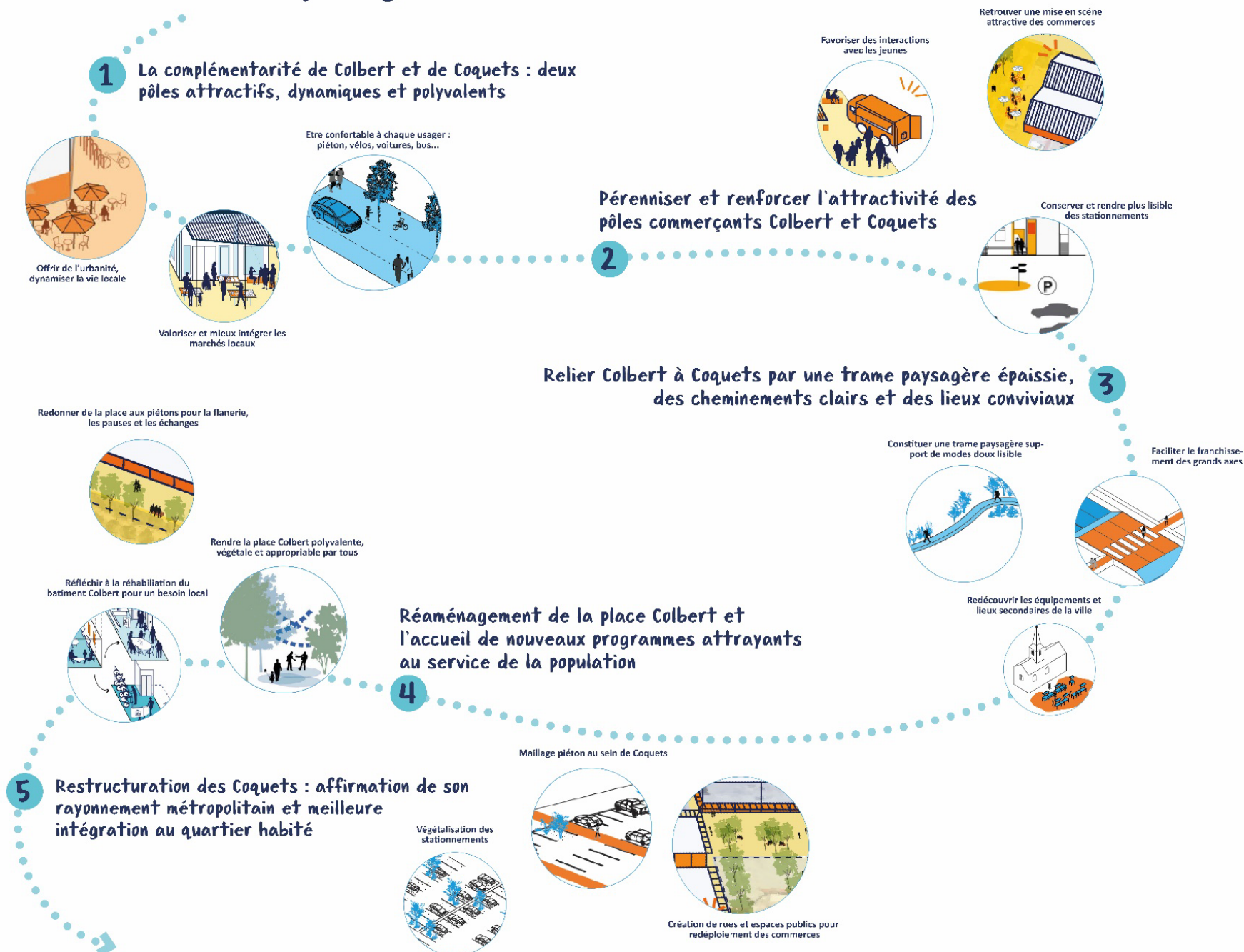
*Tout au long de l'étude, les avis des habitants, commerçants et usagers de la ville ont été mis à profit et ont permis d'alimenter les réflexions et d'apporter des perspectives nouvelles pour l'avenir du cœur de ville.*

**Soit plus de 600 participations à ce jour**

Au fil des phases diagnostic (plus de 400 avis) et d'étude stratégique (200 avis)

- Affirmer les **deux polarités mixtes et complémentaires** :
    - **Colbert** = une polarité à dominante commerciale / culturelle / médico-social
    - **Coquets** = une polarité à dominante commerciale et de service
  - **Structurer et répartir l'offre de santé** autour d'un ou deux pôles médicaux
  - Relier les différentes polarités par **un axe structurant et un maillage doux sécurisé**, végétaliser les espaces publics et clarifier les continuités publiques paysagères au sein du quartier
  - Recomposer le carrefour de l'avenue du Mont-aux-Malades en mobilisant les emprises foncières mutables pour **des espaces plus qualitatifs, optimisés et permettant l'implantation de nouveaux programmes**
  - Assurer **une meilleure intégration de la mairie** dans le cœur de ville
  - **Pérenniser les bâtiments qui entourent la Place Colbert**
  - Requestionner le **positionnement de la librairie Colbert** pour une meilleure valorisation de celle-ci en cœur de ville
  - Structurer un **pôle multimodal** bus/Teor/vélo/voiture et rendre lisible l'offre de stationnement privée/publique
- ✓ **Partagés et majoritairement compris**
  - ✓ Colbert pourrait aussi accueillir des services
  - ✓ type CCAS ou médical, maison de santé...
  - ✓ **La volonté d'un apaisement plaie** mais cela ne doit pas être au détriment des accès et stationnements essentiels aux commerçants
  - ✓ Les continuités piétonnes publiques ont été ajustées et échanges avec les copropriétés
  - ✓ **Intéressant mais crainte de la densification, non retenu**
  - ✓ **Pas nécessairement pour la majorité, elle est conservée à sa place par contre le CCAS oui déplacement à Colbert**
  - ✓ **Bati Colbert est apprécié**, ses potentiels de réhabilitation sont à l'étude
  - ✓ **Pas nécessaire, non retenu**
  - ✓ **Partagés et majoritairement compris**, intéressant à intégrer sur la place Colbert sans réduire le stationnement, faciliter l'articulation avec le Teor et l'EMS et ses parkings (échange et ateliers de travail avec la métropole)

## Les intentions du plan guide :





# 02 Mise en oeuvre du plan guide

## Les grands principes du schema directeur

### La place Colbert

Colbert est une **place majeure du territoire**. Il faut conforter son attractivité, **valoriser l'attrait pour ses commerces de qualité et y apporter de nouvelles fonctions** (espaces paysagers, nouveaux programmes...). Plus conviviale, elle doit revenir au cœur d'un **parcours urbain connectant le campus, l'espace Marc Sagnier, le pôle sportif, les écoles et les Coquets**.



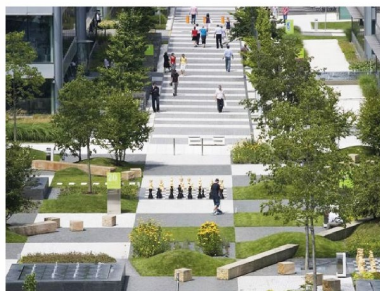
Place Roger Levanneur, Montmorency



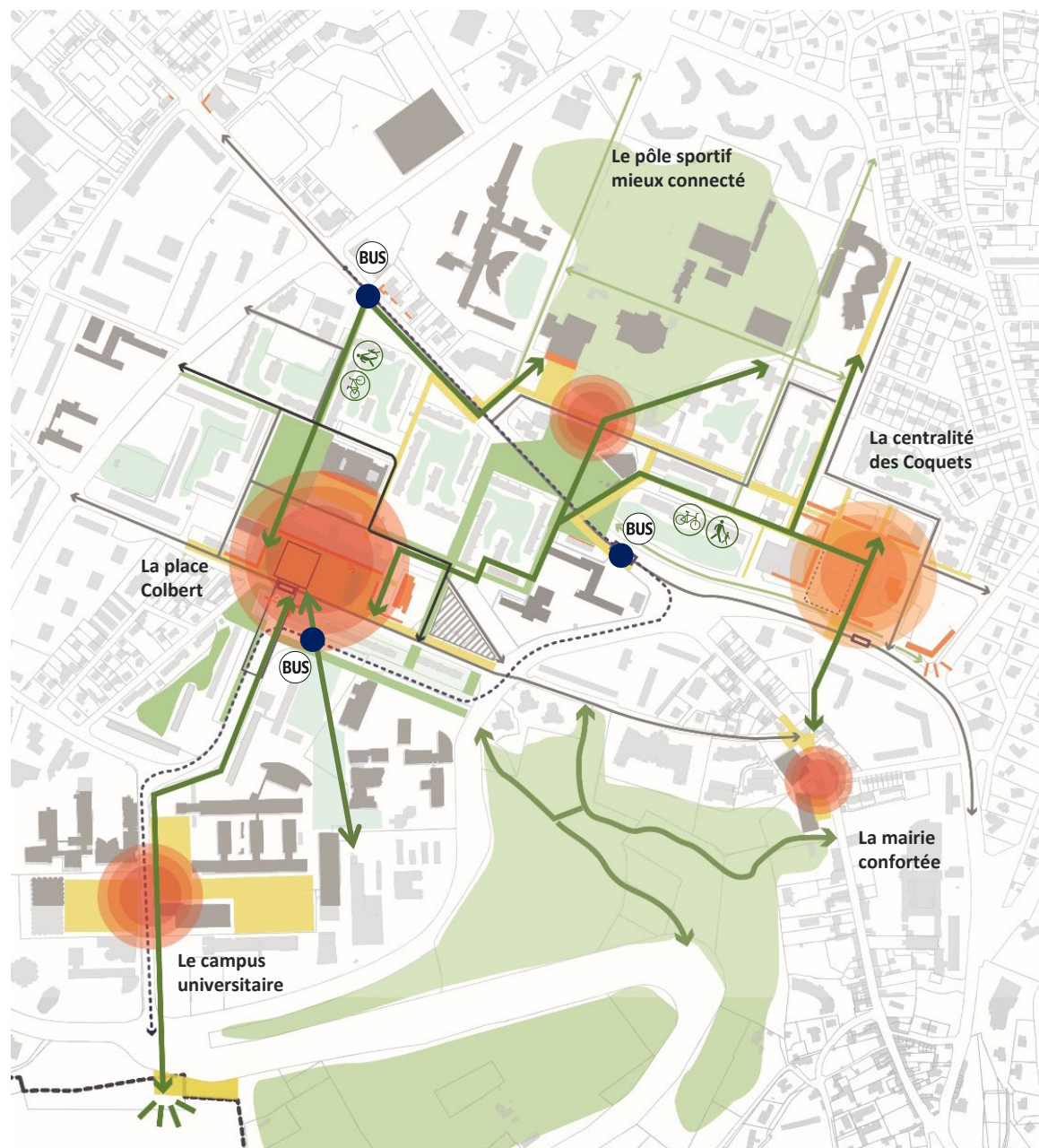
Place, television centre, Londres, Angleterre, Gilles Pies, John Sturrock photograph

### Le campus

Avec près de 20 000 étudiants, le campus de Mont-Saint-Aignan ne peut rester à l'écart des transformations de la commune. **Le réaménagement de Colbert s'ouvrira vers le campus via la rue Thomas Becket valorisée et des programmes pour les étudiants seront accueillis à Colbert.**



Ciglier Marani Architects' Patchwork Park, The LA Team, landarchs



### Le pôle sportif

Les équipements et terrains de sport sont **valorisés et réintégrés** aux itinéraires de promenade de la ville. Ils sont **accessibles par des cheminements piétons et cycles lisibles**.

### Les Coquets

Le pôle commerçant des Coquets profite d'une **position stratégique en entrée de ville** sur l'avenue du Mont-aux-Malades. L'enjeu est de **restructurer cet ensemble vieillissant en confortant sa visibilité et son rayonnement métropolitain tout en valorisant un meilleur dialogue avec le reste de la ville**. Des espaces publics seront créés afin de retrouver des rues commerçantes ainsi qu'une galerie commerciale aérienne et couverte.



Place Roger Levanneur, Montmorency



Råda torg (i.e. square), agence Mareld, Göteborg, Suède, Krister Engstrom photographe

### Le secteur Mairie

Les services de la mairie sont maintenus en place, **cette centralité est confortée dans sa vocation administrative et de service**. Une meilleure connexion aux Coquets et à Colbert est faite afin de faciliter la pratique quotidienne de Mont-Saint-Aignan.

# 03 Les liaisons douces





### Aménager un plateau donnant la priorité aux piétons et aux vélos

\* = Passage souterrain supprimé



Rendre agréable les déplacements piétons et cyclables et améliorer l'accès aux PMR



Renforcer et rendre plus confortable les liens entre les différentes polarités



Voie partagée piéton/vélos à réaménager



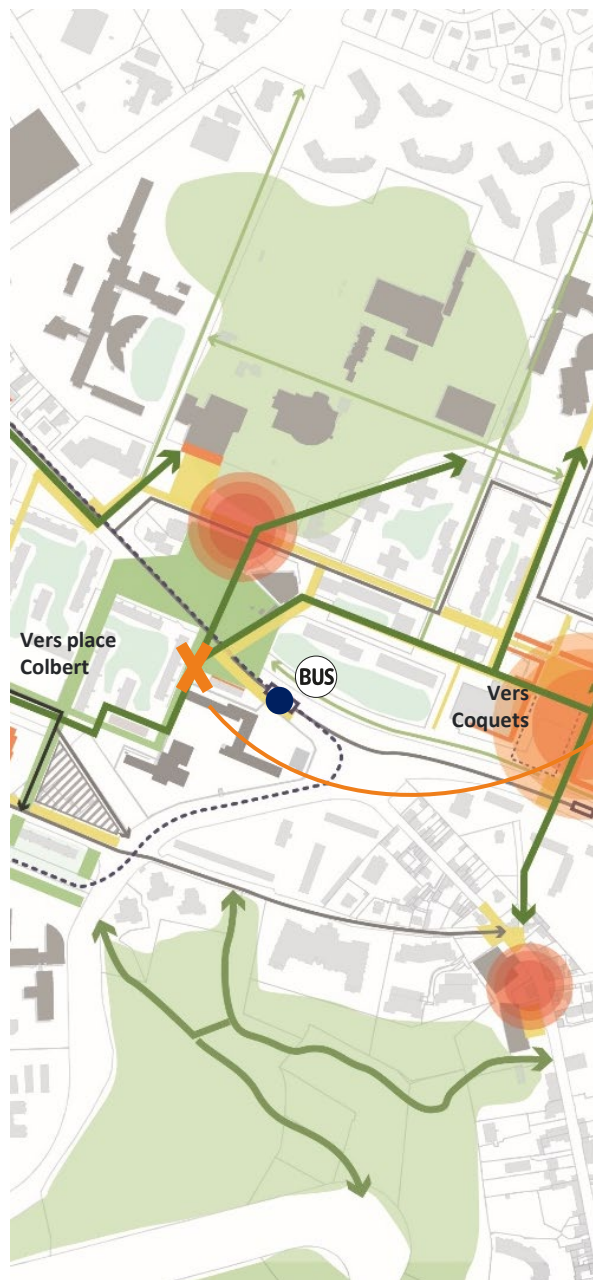
Création d'une nouvelle voie



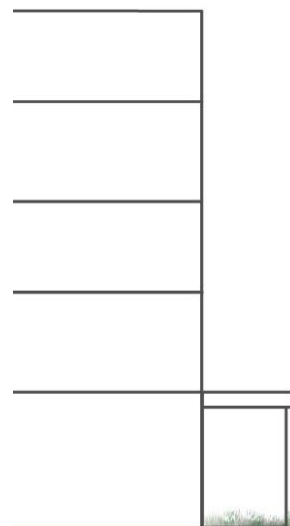
# 03

## Mise en oeuvre du plan guide

### Le principe des liaisons douces, maillage structurant



Privé  
Parc résidentiel

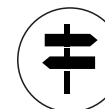


7 m

Nouvelle sente  
piétonne et  
bande plantée

12 m

Stationnement  
Réorganisation avec 1 seule  
bande agrandie ?

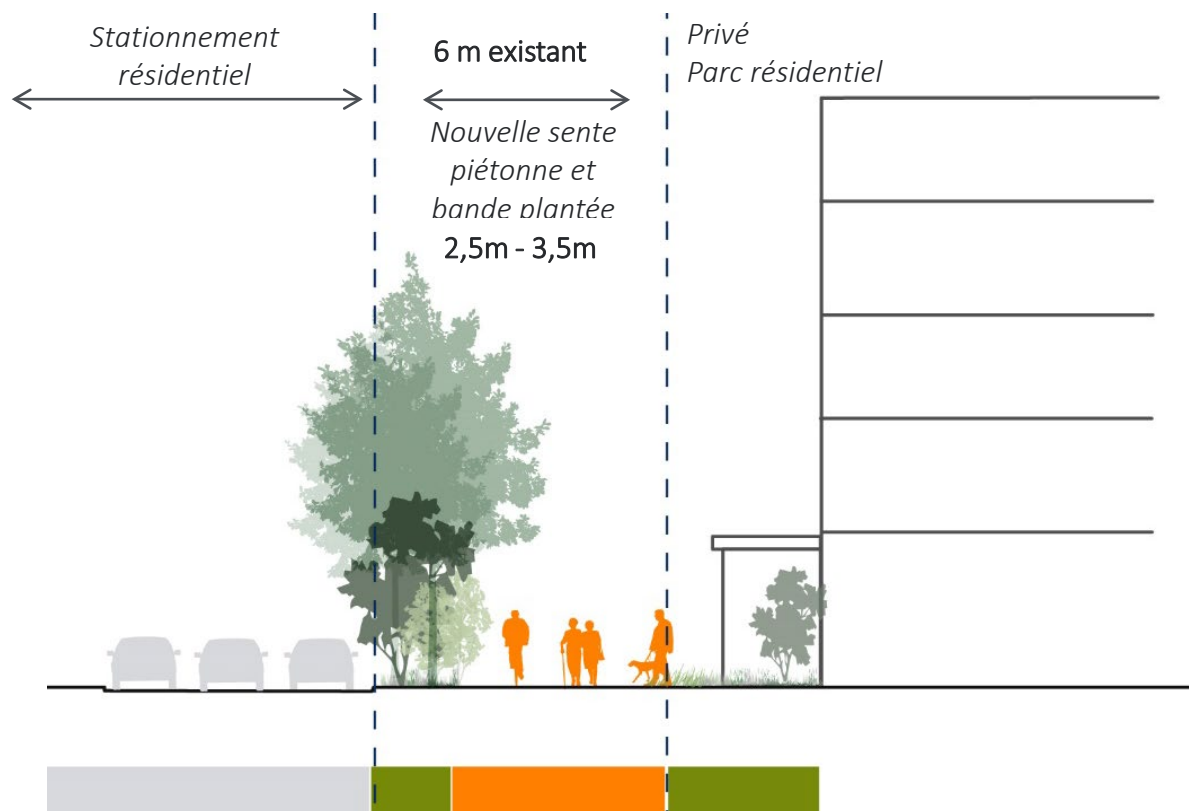
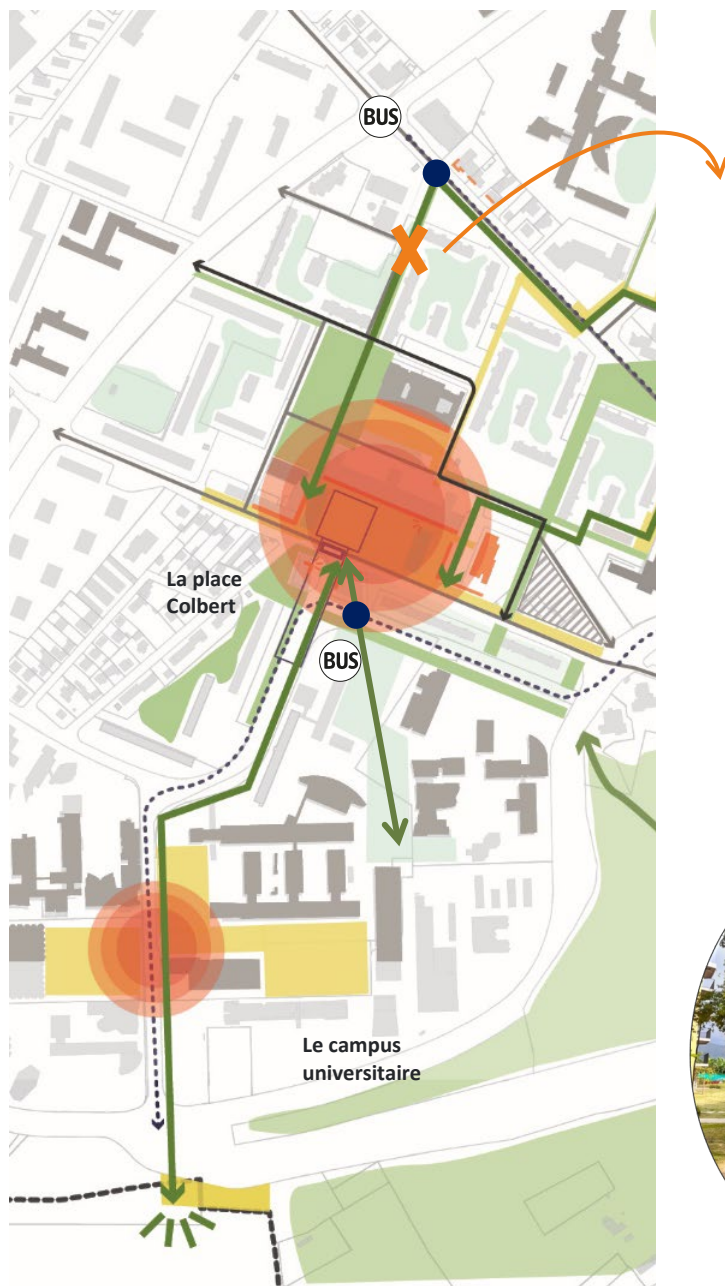


BUS

Liaison piétonne vers TEOR







# 04 Le secteur Coquets

Déclinaison du plan guide



# 04 Mise en oeuvre du plan guide : Le secteur Coquets

## Une feuille de route pour un projet privé



Restructuration des Coquets

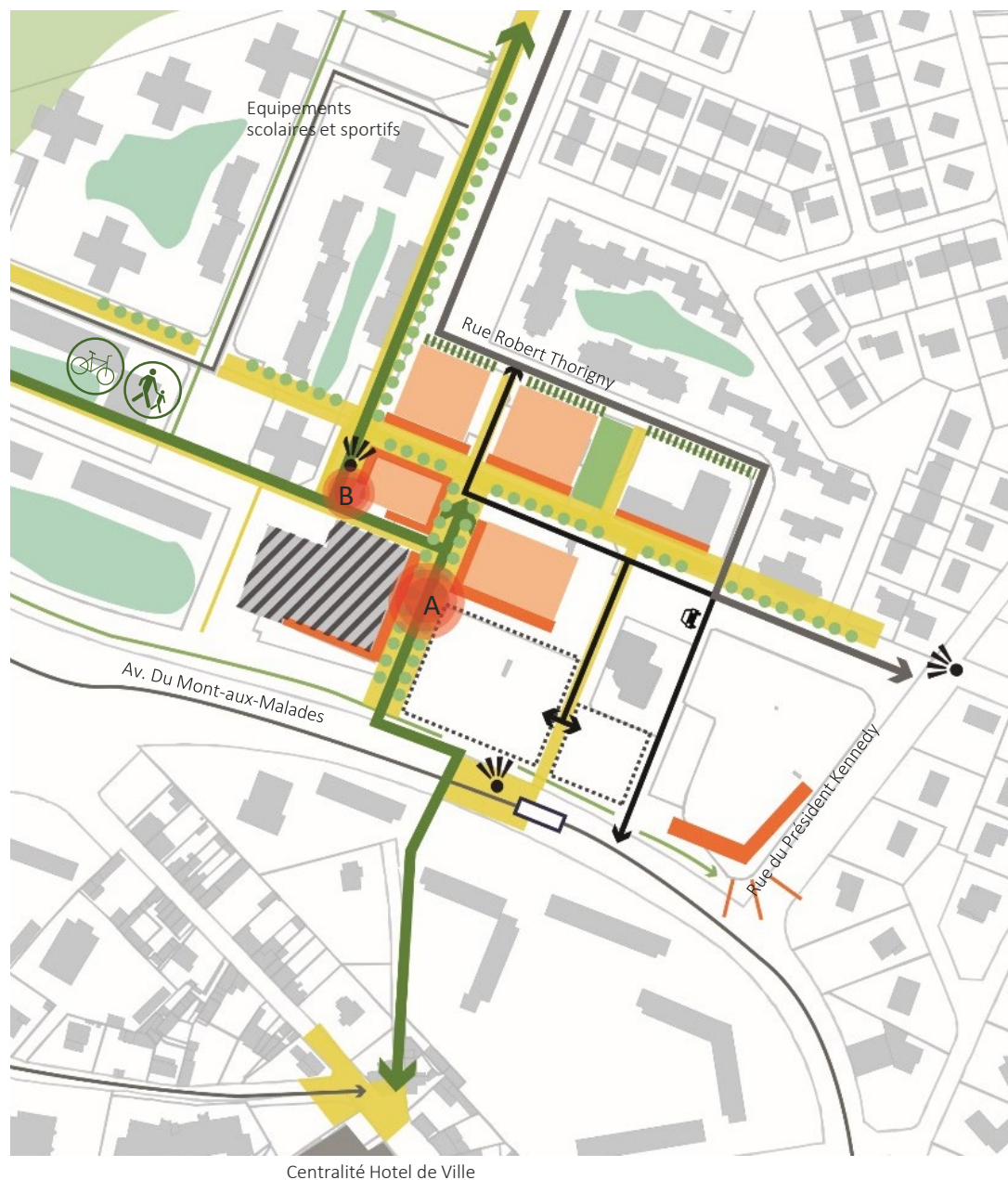


### Les grands principes du plan guide :

- ➔ Recomposer le centre commercial pour l'adapter aux nouveaux usages
- ➔ Conserver le Super U et sa capacité de stationnement
- ➔ Trouver une réponse commerciale hybride entre galerie aérienne/halles et rues marchandes
- ➔ Redéployer la galerie marchande dans une logique de rues commerçantes en continuité de l'opération rue Robert Thorigny avec :
  - Installer les commerces le long des nouvelles voies
  - Dégagement de perspectives dans le tissu résidentiel
  - Valorisation de l'adressage commercial sur la RD (effet vitrine)
  - Affirmation d'une liaison piétonne vers RD, bus et secteur mairie
  - Création d'espaces publics qualitatifs et végétalisation du secteur
  - Réorganisation de la circulation automobile pour plus de lisibilité

# 04 Mise en oeuvre du plan guide : Le secteur Coquets

## La traduction des ambitions en OAP



### Les principes à retraduire en orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

#### Programme

- Ilots mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux
- Adressage commercial – accroche sur l'espace public
- Adressage résidentiel – limites paysagères
- Bati commercial conservé

#### Insertion urbaine

- Liaisons douces créées ( piétons, cycles)
- Cône de vue et perspective à valoriser
- Alignement de façade à privilégier

#### Qualité environnementale et paysagère

- Parvis commercial
- Mail paysager
- Place de quartier

#### Desserte et organisation viaire

- Maillage viaire créé
- Maillage viaire existant
- Poche de stationnement conservé pour commerces



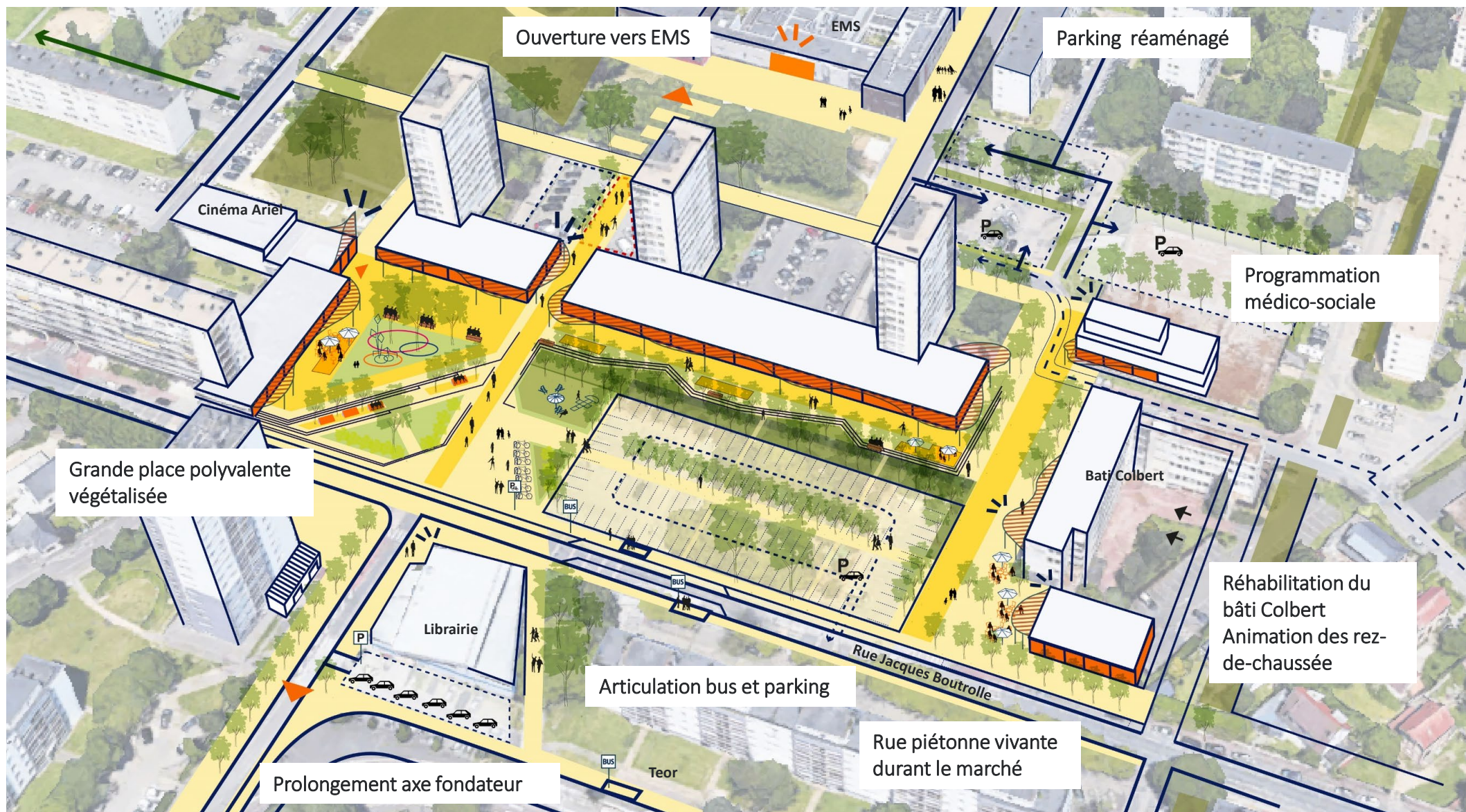
# 04 La place Colbert

Déclinaison du plan guide

## Le stationnement



Un total de 132 places de stationnement à conserver en un seul espace à végétaliser et prolongement de la voie longitudinale sur la rue Jacques Boutrolle

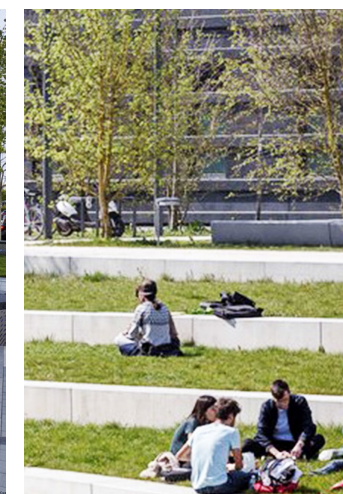
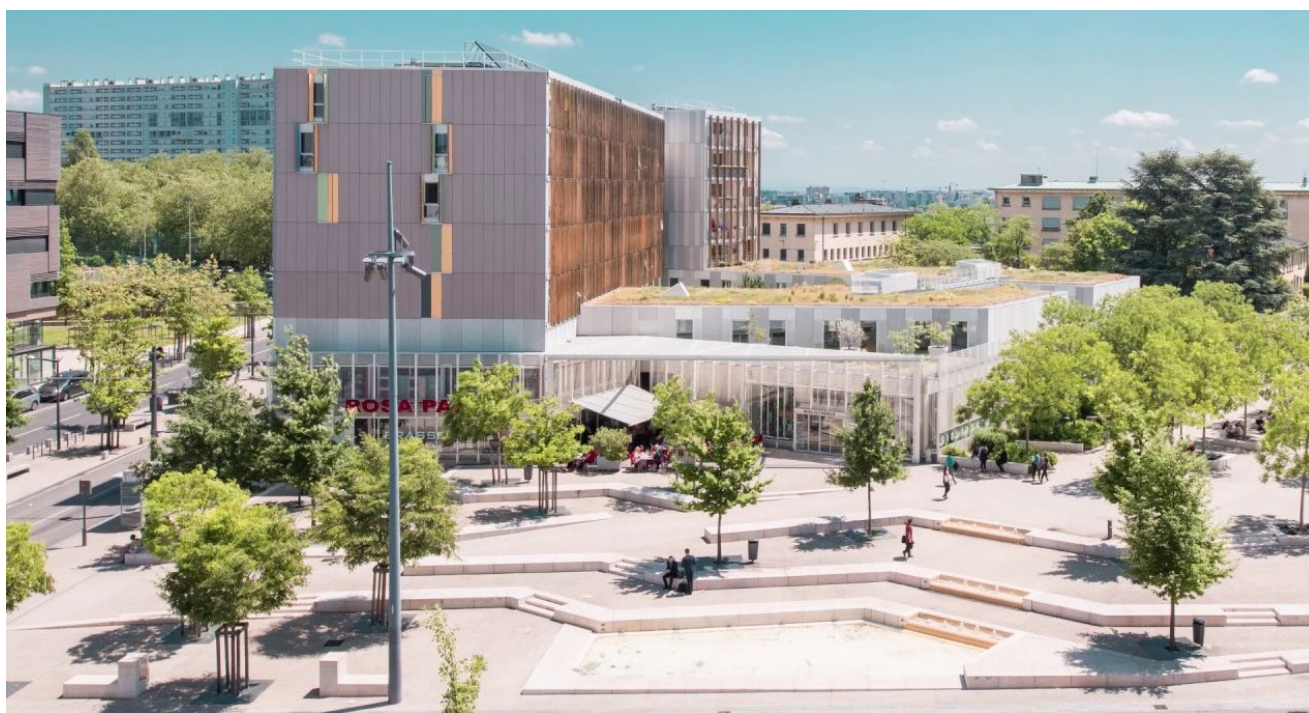
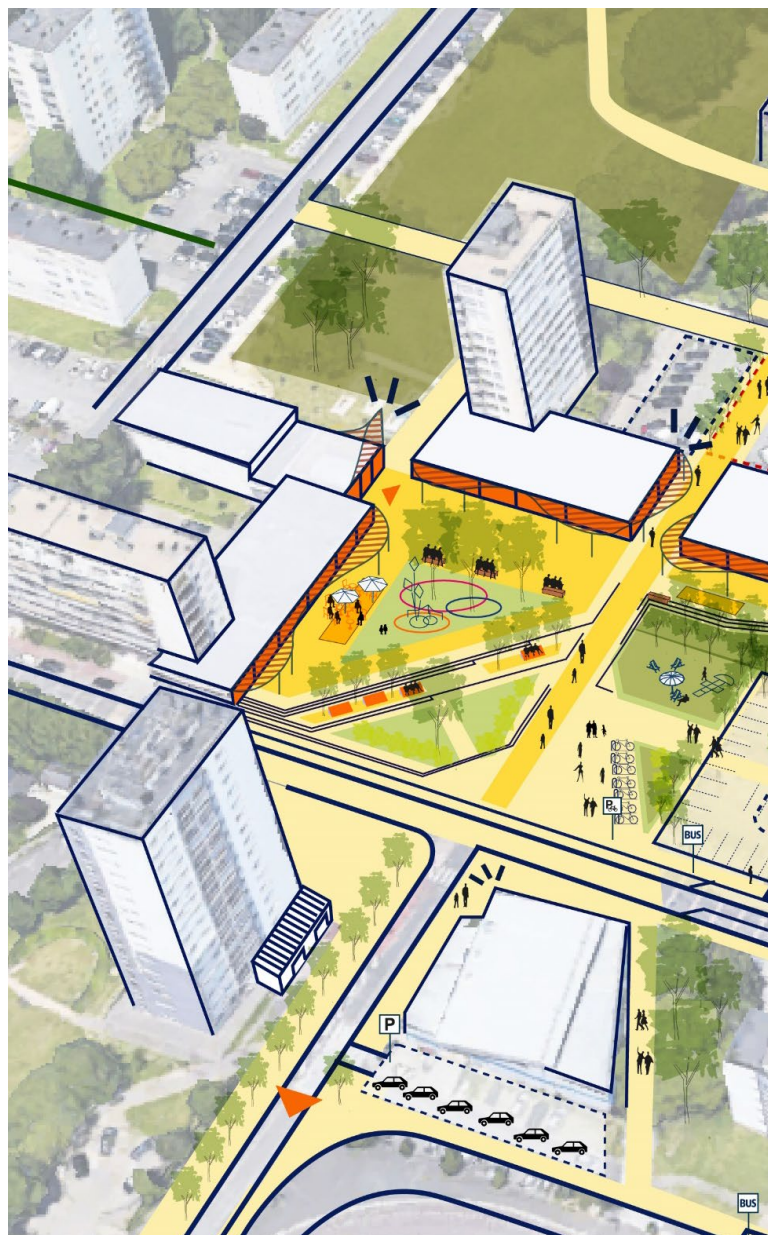




# 04 Principes d'aménagement place Colbert

## Parti pris d'aménagement : la place à horizon 2030

La place en gradin :

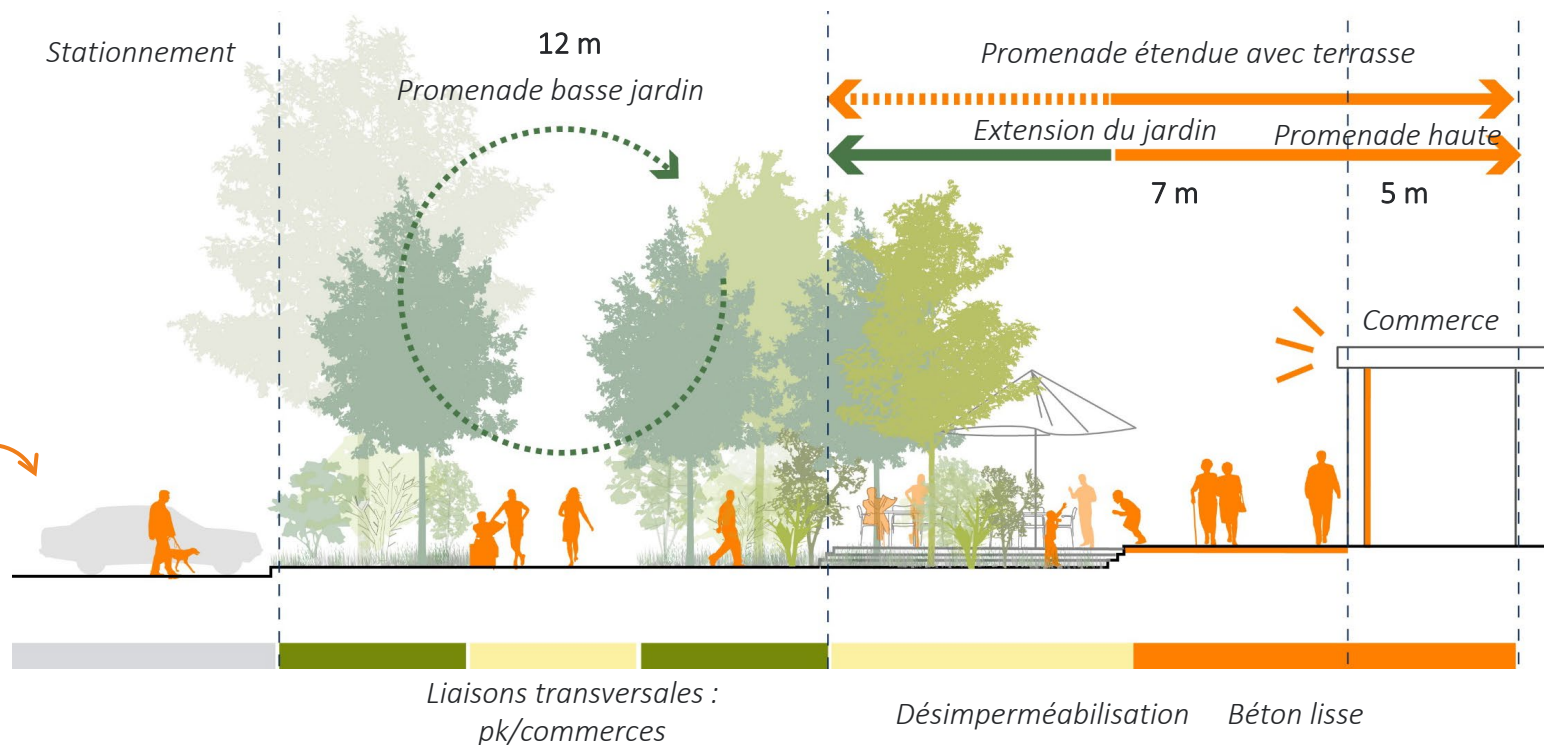
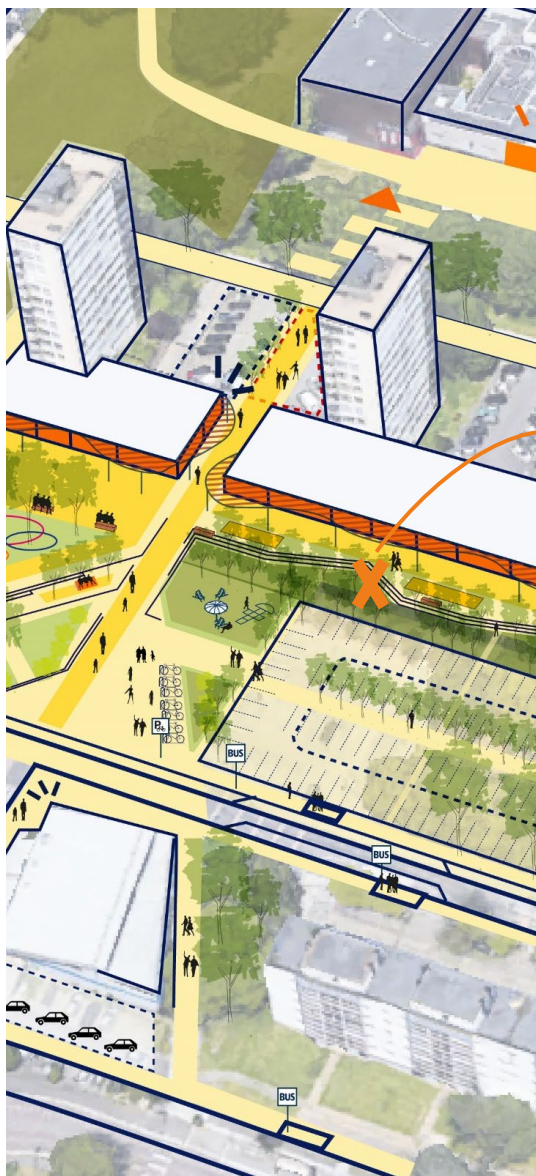




# 04 Principes d'aménagement place Colbert

## Parti pris d'aménagement : la place à horizon 2030

### La promenade haute active et la promenade basse jardinée





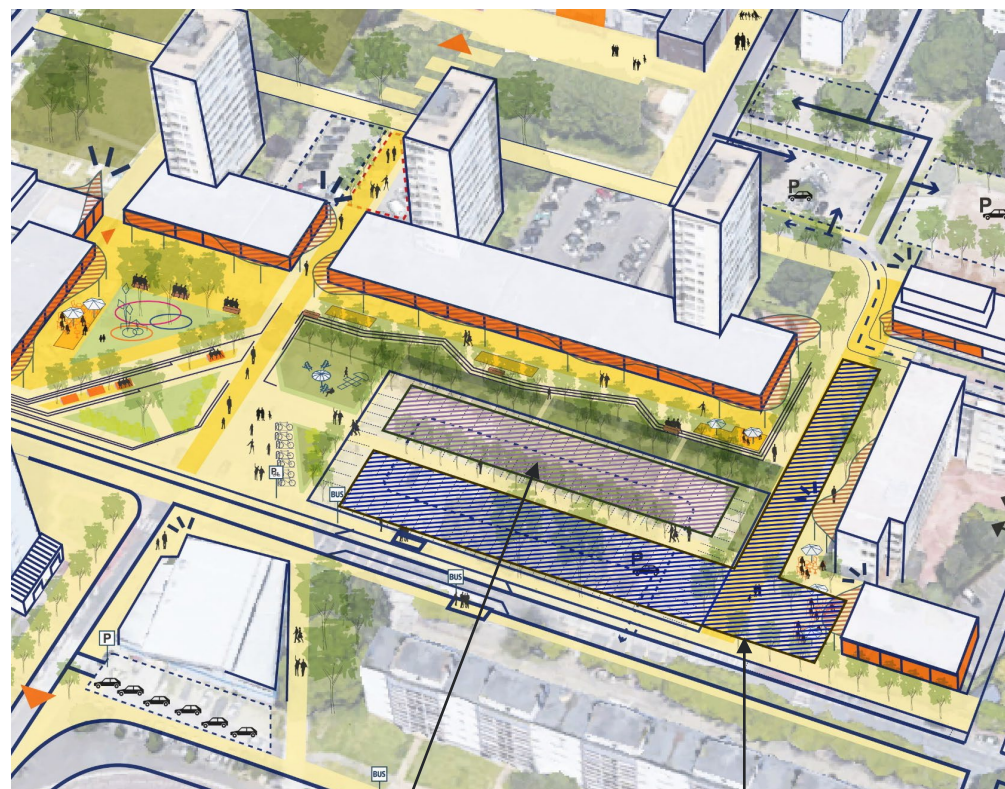
# 04 Principes d'aménagement place Colbert marché

La place, nouveau déploiement du marché :



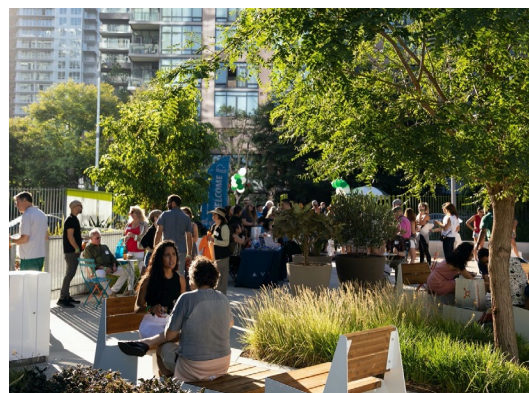
## Le marché conservé :

- ☐ L'accueil du linéaire marchand :  
290 ml d'emplacements permanents  
137 ml d'emplacements volants
- ☐ L'organisation du stationnement des véhicules



Une poche du parking  
dédiée au stationnement

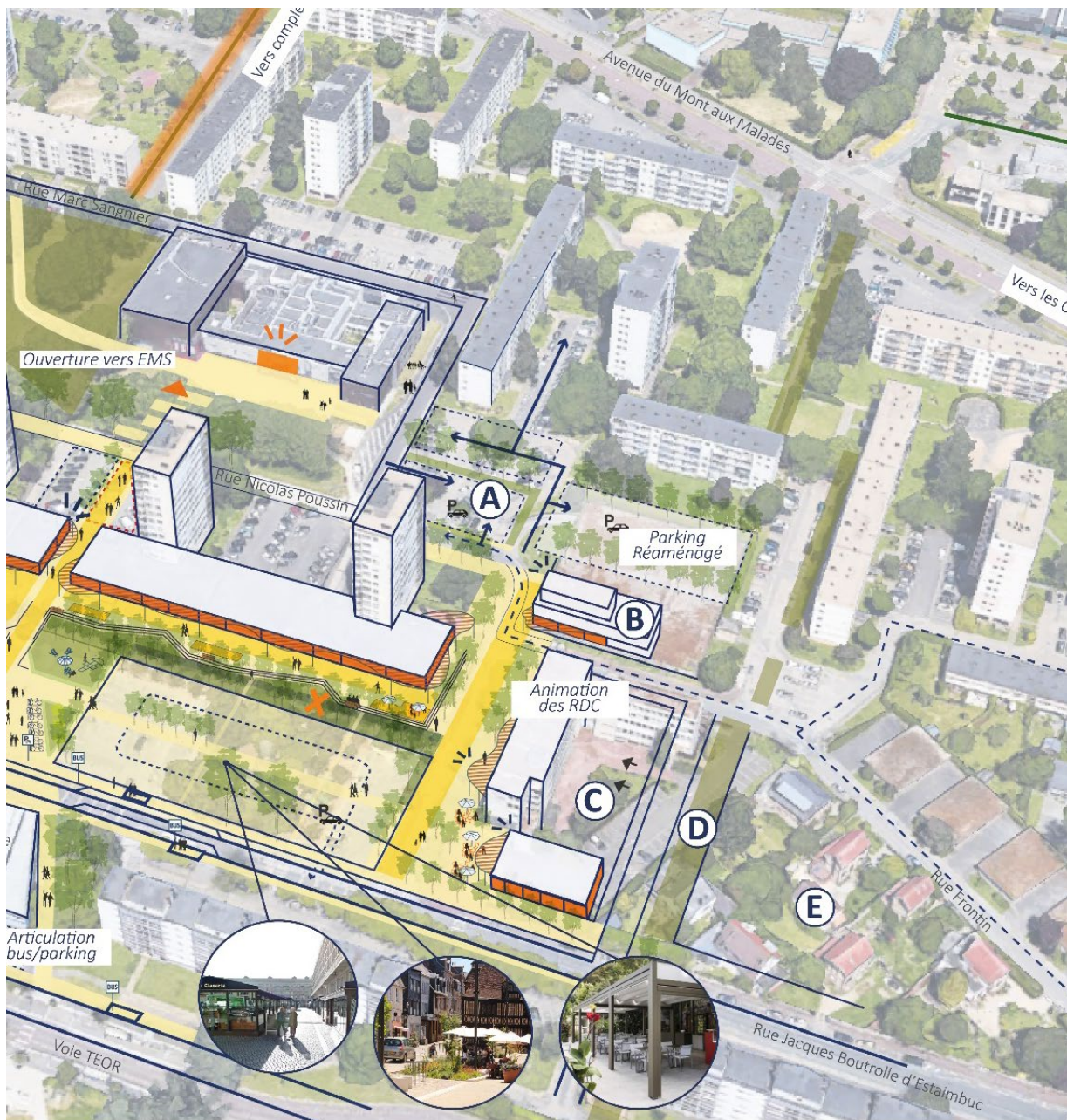
Emprise mobilisable  
pour le marché actuel  
de Colbert





# 04 Principes d'aménagement place Colbert

## Les orientations programmatiques

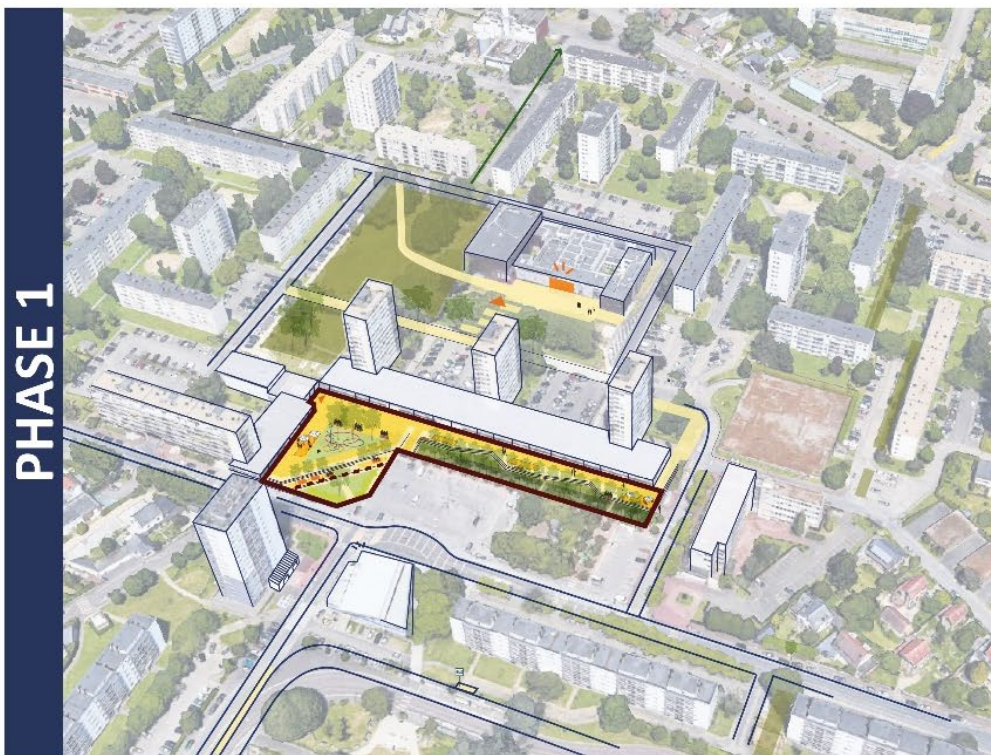


➔ Définir la programmation autour de 5 axes :

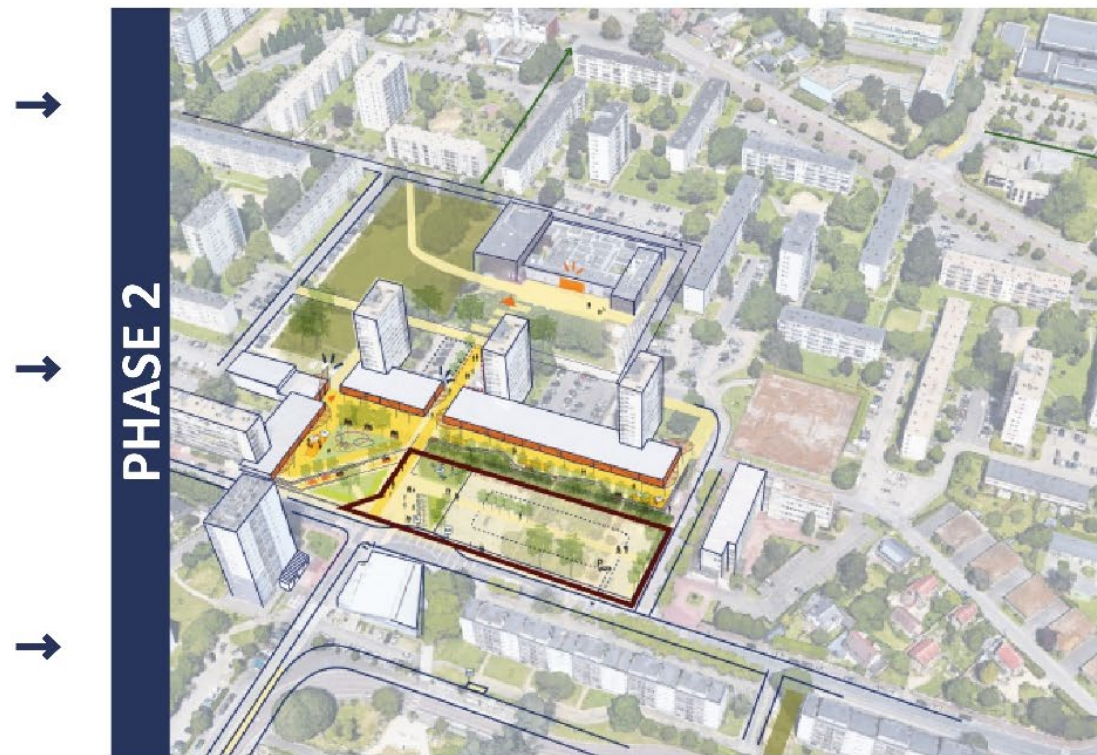
- (A)** Stationnement public et résidentiel avec recomposition urbaine  
- Nouvelle poche de stationnement créée en aérien avec plantation d'arbres
- (B)** Nouveau programme bâti médical et social (CCAS, CMS)
- (C)** Programme bâti Colbert à vocation privée : Logements et halle gourmande
- (D)** Voie créée à l'arrière du bâtiment Colbert
- (E)** Programme immobilier résidentiel et élargissement du périmètre de réflexion sur les garages rue Frontin



## Découpage en plusieurs phases



Étude urbaine des secteurs Colbert et Coquets  
Ville de Mont-Saint-Aignan, janvier 2024



*Des phases complémentaires viendront finaliser la place par la suite*

# 05 Le schéma directeur Colbert - Coquets



# 05 Le schema directeur Colbert Coquets

## La place Colbert

Premières transformations sur l'espace public à 2 ans

Des aménagements confortables sur la place Colbert ( mobilier urbain...)



Un réaménagement de la place permettant la réalisation d'événements et festivités



Une percée dans le linéaire commerçant de Colbert vers l'EMS

## L'Avenue du Mont-aux-Malades

Projet à 5-10 ans en lien avec la Métropole :

Une valorisation des jardins publics et une amélioration des espaces de promenade



Des traversées piétonnes sécurisées et engageantes sur les avenues



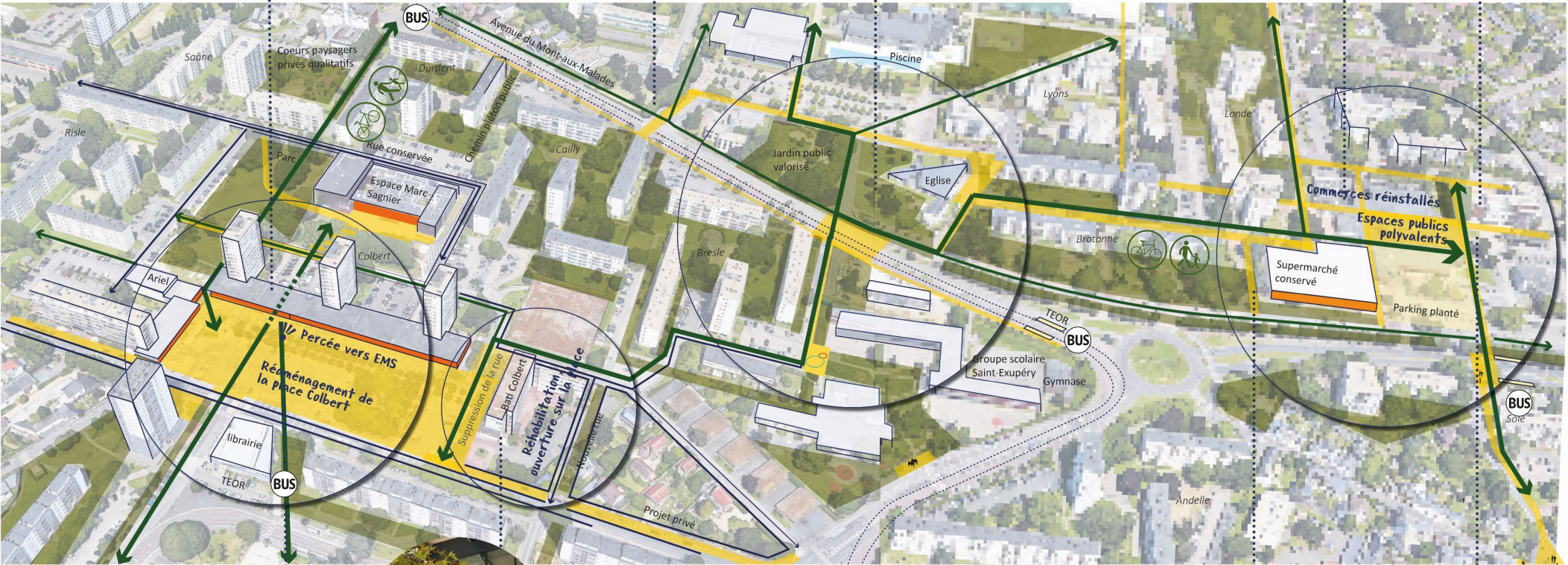
## Les Coquets

La transformation des Coquets à 5 ans :

Installation des commerces en rez-de-chaussée sur rue en continuité de la rue Robert Thorigny



Promenade commerçante couverte



Projet en cours de définition avec la Métropole :

Amélioration des relations entre les transport en commun



Un réaménagement paysager du parking



La programmation pour Colbert :

Déplacement de la rue derrière le bâti Colbert  
Une halle commerciale

Un cabinet médical, le CCAS et le PMI  
et un espace pour les étudiants



Des cheminements piétons paysagers à l'intérieur du tissu habité

De nouvelles rues au sein de Coquets



## Les services et équipements

## Les chemins et rues

La transformation de Coquets sera encadrée au PLU et portée par un opérateur privé



# MERCI

## Nous contacter :

### **SARL VE2A - Siège Social**

**Moulin Marc d'Argent**  
3 rue des petites eaux de  
Robec - 76000 ROUEN  
Tel.: 09 72.33.32.84  
[contact@ve2a.com](mailto:contact@ve2a.com)  
SIRET :  
512.770.884.00033

### **Agence Paris**

**Le « cinq »**  
5 Rue de Savoie - 75006 PARIS  
+33 1 43 26 66 39

### **Agence Océan Indien**

**Cour de l'Usine**  
La Mare  
97438 Sainte-Marie