

Requalification urbaine du marché couvert et des espaces publics attenants



Phase 1:

**DIAGNOSTIC ET EXPRESSION
DES BESOINS THEORIQUES**

Comité d'accompagnement du
13 octobre 2015

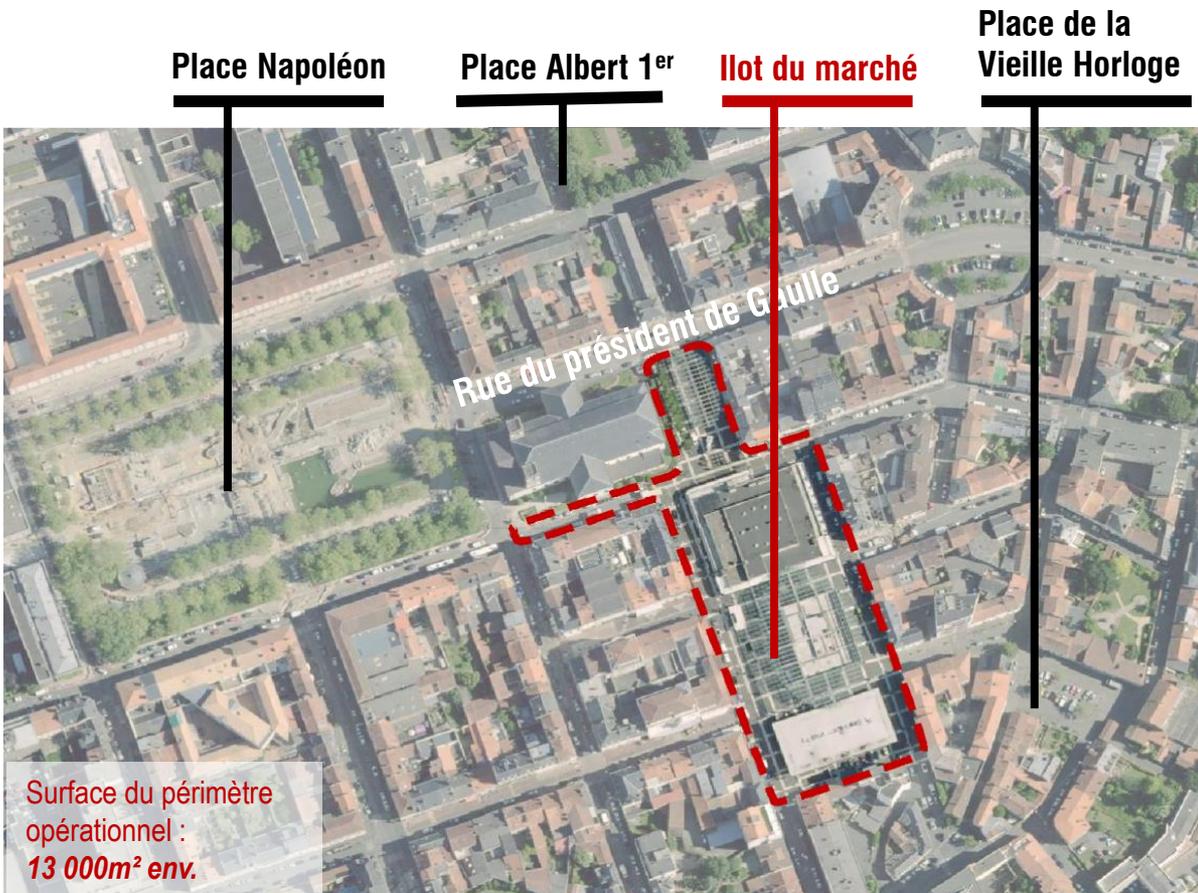
Enjeux de la mission pour la requalification de l'îlot du marché

Un enjeu majeur pour cette mission: réinscrire le quartier des Halles en perte de vitesse dans le centre-ville :

- ▶ Dynamiser le pôle à vocation alimentaire du quartier des halles pour lutter contre la vacance et la dépréciation du quartier ;
- ▶ Revaloriser les espaces publics et créer un espace agora vaste, pour accueillir différentes activités en lien avec le marché notamment.

Le périmètre de l'opération de requalification de l'îlot du marché:

- ▶ Les espaces publics :
 - Les rues autour des bâtiments, la place du 8 mai et la rue Sadi Carnot.
- ▶ Les bâtiments :
 - L'îlot nord : U Express et commerces ;
 - Le bâtiment central du marché poisson ;
 - Le bâtiment Sud du marché et commerces ;
 - L'ensemble des sous-sol de la dalle à conserver.



Bâtiments	Surfaces m ² SHON
RDC	Bât. A: 2100 m ² dont GMS = 1500m ² Bât. B: 920 m ² dont brasserie = 160 m ² Bât. C: 870 m ²
R-1	Fuzz'Yon : 740 m ² Parking commerçants : 1700 m ² Marché : 2700 m ² Autre : 960m ²
R-2	Parking: 6200 m ²



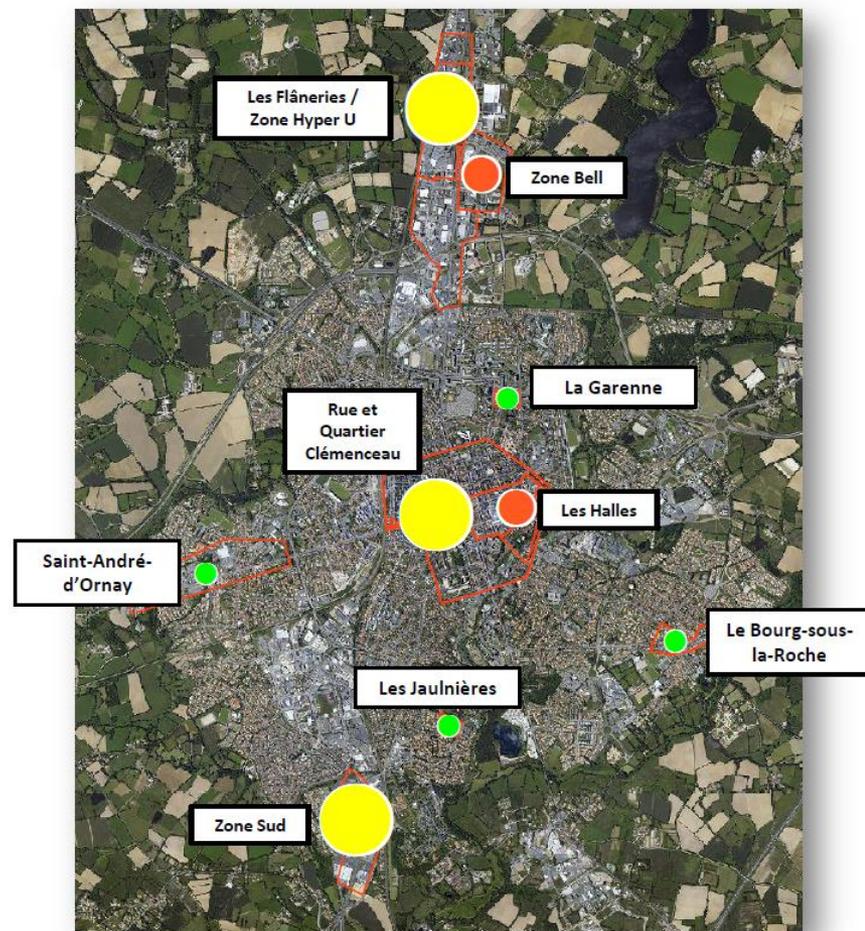
- 1 / Le quartier des halles, un secteur à réinscrire dans le centre-ville** **4**
 - ▶ Approches commerciale, urbaine, fonctionnelle, architecturale et technique

- 2 / Les entités à reconduire sur l'îlot du marché** **21**
 - ▶ Le marché
 - ▶ La GMS
 - ▶ Les restaurants
 - ▶ La librairie

1 / Le quartier des halles, un secteur à réinscrire dans le centre-ville

La centralité de centre-ville à affirmer encore aujourd'hui

- ▶ Le commerce, un des ingrédients de cette centralité. Qui reste attractif par les complémentarités avec les équipements administratifs, sociaux et culturels ;
- ▶ Les ingrédients recherchés :
 - Une accessibilité aisée ;
 - Une identification immédiate (instinctive) : savoir où le parcours commerçant commence et où il se termine ;
 - Des parkings en quantité suffisante : un client motorisé devient systématiquement un piéton ;
 - Un parcours marchand soigné et confortable ;
 - Des liaisons évidentes ;
 - Des espaces de respiration, d'animation et lieux de rencontre (place, espaces verts, terrasses...).



Pôle d'attraction départemental



Pôle d'attraction intermédiaire

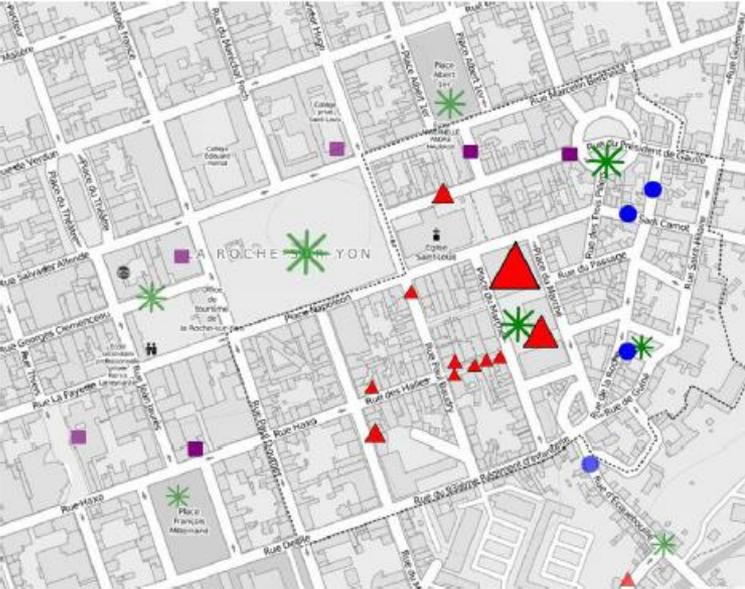


Pôle de proximité

Source: Etude commerces de la Roche-sur-Yon – 2012 – CCI de la Vendée / Filigrane

La « place du marché » au cœur du quartier des halles

Les habitudes de vie sur le quartier



- ▲ Vos courses du quotidien
- ★ Vos lieux de flânerie
- Vos équipements publics, scolaires et médicaux
- Vos habitudes de stationnement

Source : Analyse urbaine et sociale du quartier des Halles : Cibles et Stratégies 2014

La place du marché : un regroupement de diverses fonctions alimentaires qui en font actuellement une centralité de quartier...

- ▶ Le marché couvert alimentaire....
 - ▶ La halle aux poissons
 - ▶ 1 GMS alimentaire : U Express
 - ▶ 2 bars-restaurants
 - ▶ 1 épicerie fine et une cave (bière, whisky, rhum,...) depuis 1997
- ➔ **Préserver les interactions participe à l'identité et l'attractivité du site**

... complétée par 4 autres activités participant à la diversité du centre-ville :

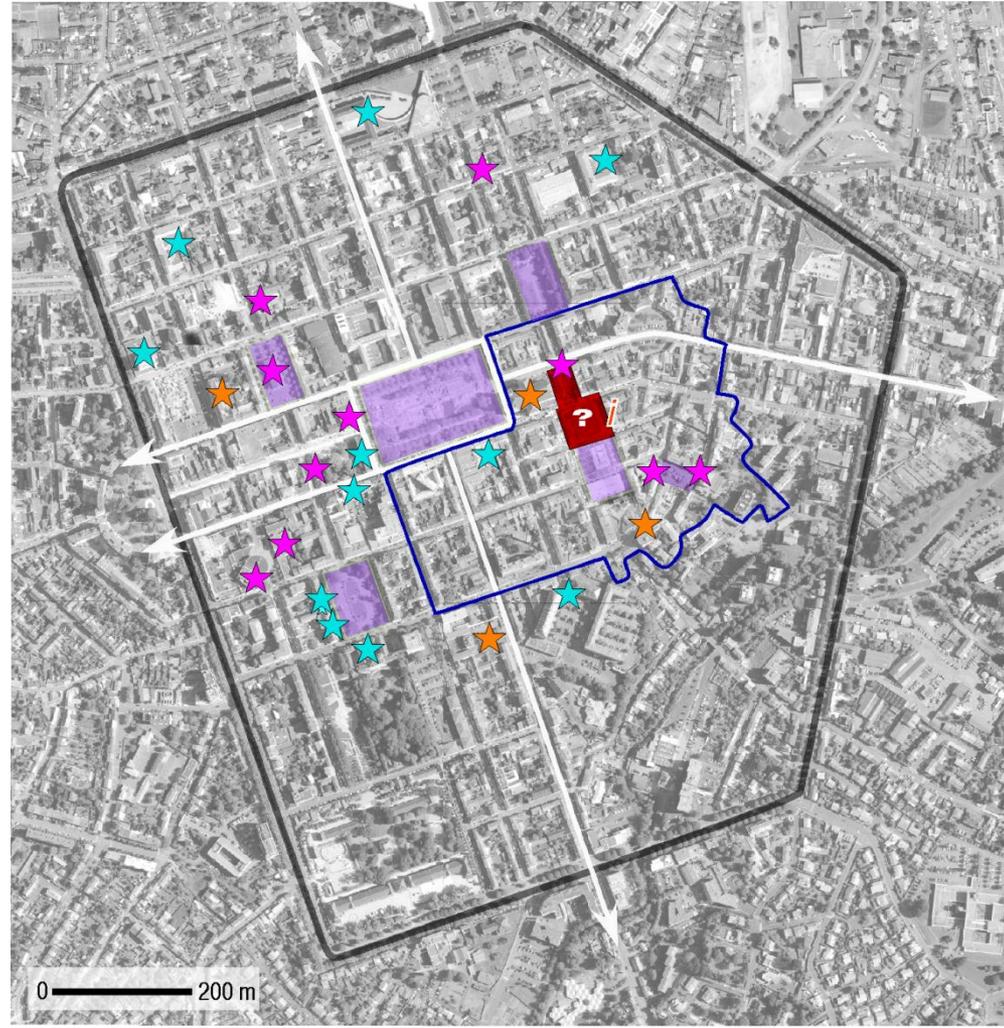
- ▶ 1 librairie spécialisée BD, Mangas et jeunesse à forte attractivité
- ▶ 1 magasin de cosmétiques Bio et lithothérapie (médecine douce)
- ▶ 1 magasin de prêt-à-porter
- ▶ 1 magasin de linge de maison



Un secteur à l'ouest de la Place Napoléon animé et qualitatif pour le piéton :

- ▶ La concentration de la quasi-totalité des équipements culturels et administratifs : un rôle d'accompagnement des espaces publics:
 - Place du théâtre, parvis des manifestations culturelles;
 - Le jardin de la mairie pour les concerts en extérieur,
 - Place François Mitterrand, tel le square des fonctions administratives ;
- ▶ La rue Clémenceau piétonnisée :
 - Une **vocation de commerces d'équipement de la personne** : un lieu de déambulation avant tout ;
 - Une rue pacifiée, avec des aménagements sécurisés et confortables.
- ▶ La place Napoléon: la place centrale du Pentagone qui a retrouvé son attractivité :
 - A **vocation de loisirs et touristique, de déambulation**;
 - **L'accueil de grands événements**, parfois contraints par les aménagements paysagers ;
 - Situé à 100m de l'îlot des Halles mais connecté difficilement par la rue Sadi Carnot.

Quelle vocation pour les espaces publics de l'îlot des Halles ?



- ★ Equipements à vocation culturelle
- ★ Lieux de culte
- ★ Equipements à vocation administrative
- i Office du tourisme



... Qui contraste avec le quartier des halles

Des ruptures urbaines entre le cœur de ville et le quartier historique, créées par l'urbanisme de dalle et la topographie :

- ▶ Manque de lien avec la place Napoléon par la rue Sadi Carnot:
 - La prédominance de la voiture et des parcours piéton peu confortables ;
 - Sensation d'être à l'arrière: de l'église et des halles.
- ▶ La dalle de la halle: 2 « murs » très présents entre la rue des Halles et la rue du Vieux Marché → **Attention, la conservation de la dalle qui empêche une réelle continuité entre la rue des Halles et la rue du Vieux Marché ;**
- ▶ Des discontinuités dans les ambiances : rue du Vieux Marché et rue des halles
- ▶ Un manque de perspective (entrée de parking, bâtiments et façades aveugles...)
- ▶ Le secteur patrimonial et culturel du quartier de la Vieille Horloge peu mis en valeur, avec un office du tourisme peu identifiable, pourtant une identité existe → **Conforter le parcours touristique**



Un bâti peu mis en valeur

- ▶ Des façades dégradées et peu entretenues autour de la place du marché ;
- ▶ Alors que certains bâtiments sont identifiés d'intérêt patrimoniaux et peuvent participer à l'attrait du quartier

- Bâtiments d'intérêt patrimonial
- Arrière de bâtiment
- Obstacles (mur de marches, rampe parking)
- Discontinuité ressentie dans l'espace public
- Composantes du parcours touristique
- Discontinuité dans le parcours touristique



... Qui contraste avec le quartier des halles

Des espaces publics peu amènes et monofonctionnels

- ▶ Aujourd'hui, des espaces publics passant uniquement :
 - Des espaces publics envahis par la voiture, trouvant **peu d'usages** en dehors de la circulation ;
 - Une piétonisation hésitante et discontinue ;
 - Deux espaces publics principaux où le « minéral » prédomine et les aménagements sont peu propices à la détente, à la rencontre, au jeu
 - Le parvis du marché: vide d'activités et aujourd'hui squatté ;
 - La place du 8 mai: passante et bruyante.
- ▶ Mais des vecteurs d'animation existant à renforcer : terrasses de café et marché de plein vent ;
- ▶ Demain, la volonté d'affirmer le dynamisme du quartier par la création d'une place publique animée:
 - Pour mieux accueillir le marché ;
 - Des activités événementielles souhaitées → Attention à la faible fréquence qui apportera de l'animation ponctuellement;
 - **Une vocation de quartier à envisager également?** Le risque d'être sinon peu investie en dehors des temps du marché et événementiels
- ▶ Ainsi que le souhait d'accorder une place privilégiée aux piétons
 - Un objectif affirmé: la volonté de piétonniser progressivement le secteur des halles dans la logique des aménagements déjà réalisés ;



- ◉ Vecteurs d'animation existants (café, restaurant)
- ★ Squat
- Présence végétale (arbres, jardinières)
- Espace de repos et rencontre (bancs)
- || Rupture dans le parcours piéton

Mais une stratégie de piétonisation à définir:

- Des aménagements à affirmer et améliorer: la rue des halles ;
- Proposition de limiter la piétonisation à l'accompagnement des activités commerciales, et pas au-delà, pour ne pas gêner inutilement le fonctionnement du quartier.



Des aménagements publics peu qualitatifs

- ▶ Un mobilier vieillissant ou disparate
 - Peu de mobilier d'accompagnement pour le repos: 4 bancs sur l'ensemble de l'îlot ;
 - Luminaires encastrés dans le sol ou sur mâts en mauvais état, éclairage peu satisfaisant ;
 - Mobilier et aménagement qui fait obstacle aux vues.
- ▶ Des revêtements homogènes mais dégradés ou peu adaptés :
 - Travaux des années 2000 , choix d'un revêtement de sol homogène rythmé par un pavement blanc ;
 - Dégradation du pavement et constat d'un sol glissant.
- ▶ Absence de logique de verdissement :
 - Une présence du végétal remarquable pour une dalle sous forme de pot et bac où sont plantés des végétaux plus ou moins imposants ;
 - Mais un verdissement proposé essentiellement par les commerçants ;
 - Une disparité inéluctable qui accompagne les activités sans structurer l'espace dans son ensemble ou créer de réelles ambiances.

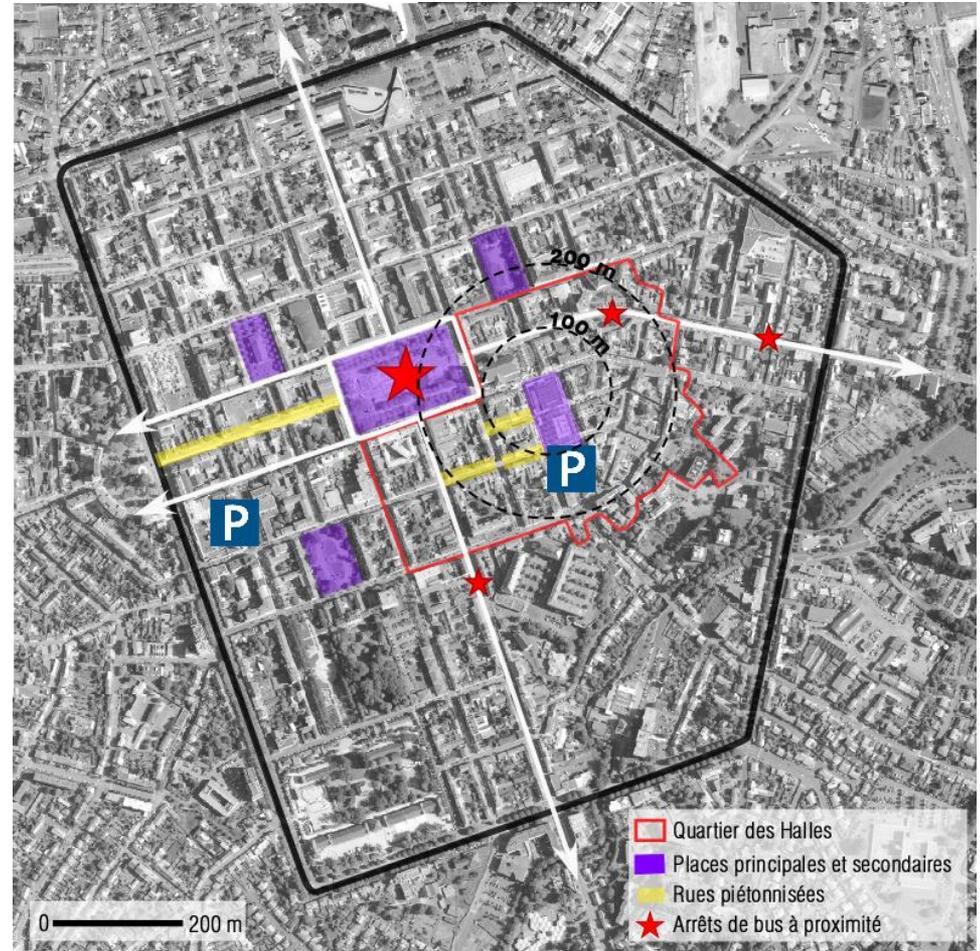


Une circulation contrainte dans le quartier

- ▶ Une accessibilité aisée par la proximité aux artères d'entrée de la ville:
 - Est par l'avenue De Gaulle ;
 - Sud par la rue du Maréchal Joffre.
- ▶ Mais une circulation contrainte à l'intérieur du quartier par la trame vernaculaire (étroitesse, non rectiligne, introvertie, statut de desserte de quartier).
- ▶ Des entrées de quartier qui ne créent pas d'appel
 - Peu de perspectives et lisibilité depuis les grands axes ;
 - Peu de portes d'entrées.

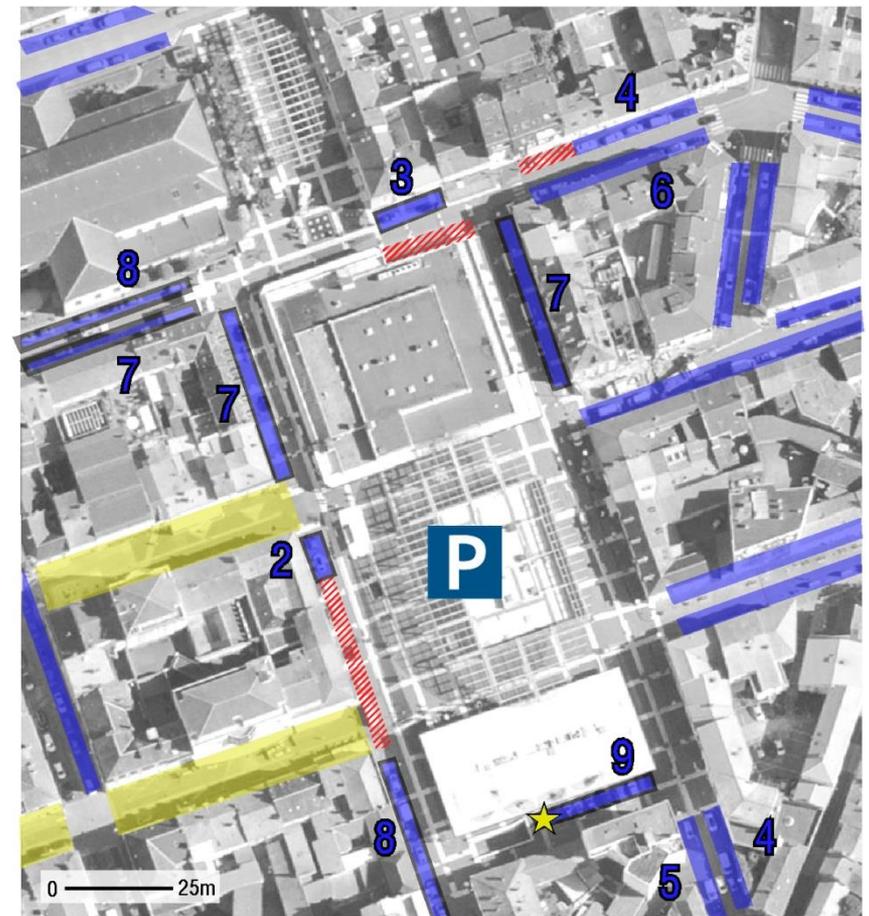
Une desserte en transports en commun de qualité mais en bordure de quartier :

- ▶ Une bonne accessibilité en TC au centre-ville par la rue du Président de Gaulle et la place Napoléon ;
- ▶ Un éloignement relatif au quartier des halles ;



Une offre de stationnement sur le quartier importante mais occupée inégalement :

- ▶ Une offre de 36 places en surface sur le pourtour de la place mais peu de stationnement sur la longueur de la dalle → contraste avec les usages Yonnais de stationner au plus près de sa destination
- ▶ Des places de stationnement en surface plus nombreuses sur les rues adjacentes
- ▶ Un potentiel sous utilisé: le parking en sous-sol de la halle (196 places)
 - Une forte utilisation le samedi, le jour d'affluence du marché, mais sous utilisé en semaine ;
 - un accès bien identifié au nord mais une entrée au sud peu utilisée et mal indiquée ;
 - Une offre en surface sur le reste de la ville suffisante et préférée par les Yonnais.

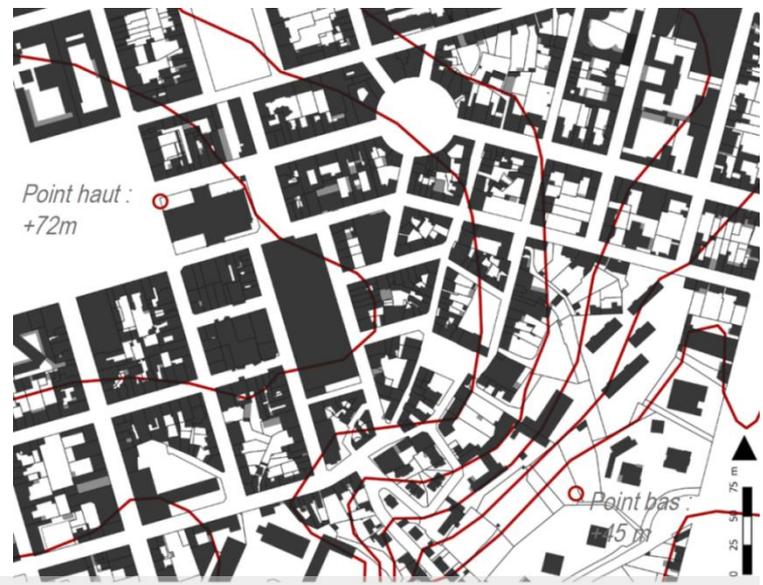


- ★ Stationnement vélo
- Stationnement automobile en surface
- ▨ Stationnement illicite sur emplacement livraison
- Rues piétonnes

Des futurs aménagements assujettis à l'urbanisme de dalle et à la topographie

La contrainte majeure: les dénivelés présents sur l'ensemble de l'îlot

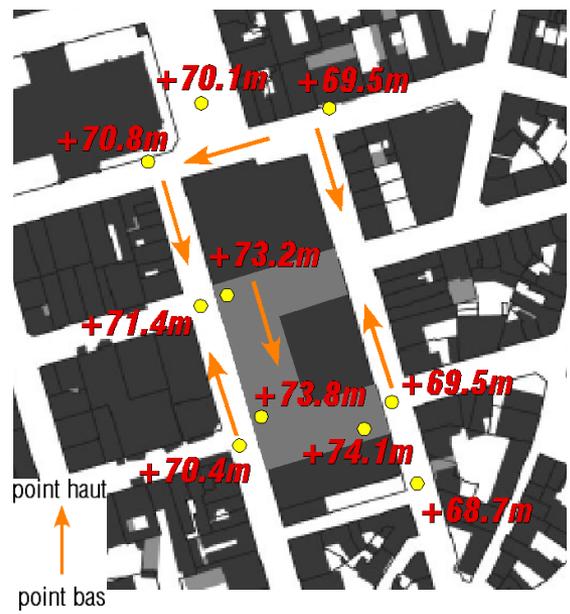
- ▶ La topographie naturelle qui crée un écart de 27 m entre le point haut de la rue Sadi Carnot et le point bas des halles ;
- ▶ Des contraintes supplémentaires posées par la dalle
 - Une continuité de niveau avec la rue Sadi Carnot qui crée un écart de 3,4m au niveau de la rue des Halles;
 - Accentuée par **une dalle en pente inversée** à la topographie naturelle.
- ▶ Créant des barrières visuelles au sud de l'îlot et des contraintes dans les parcours piétons.



Source : Schéma de développement commercial : Cibles et Stratégies 2014 / Filigrane

Des contraintes structurelles

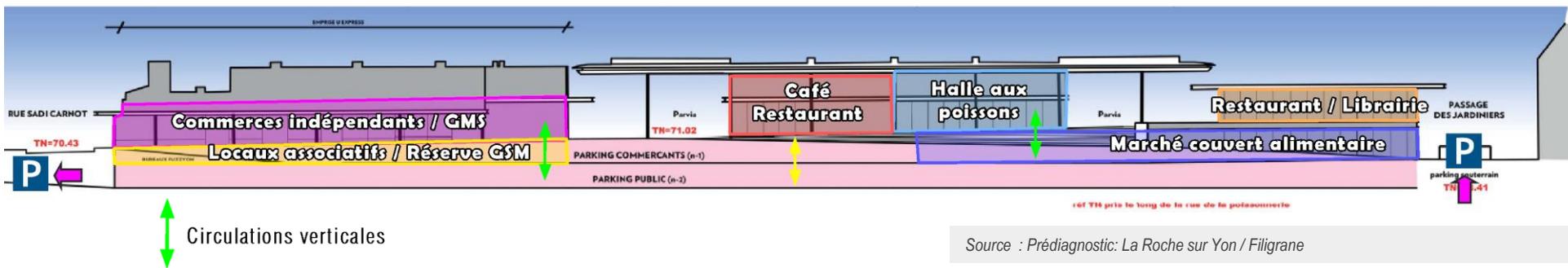
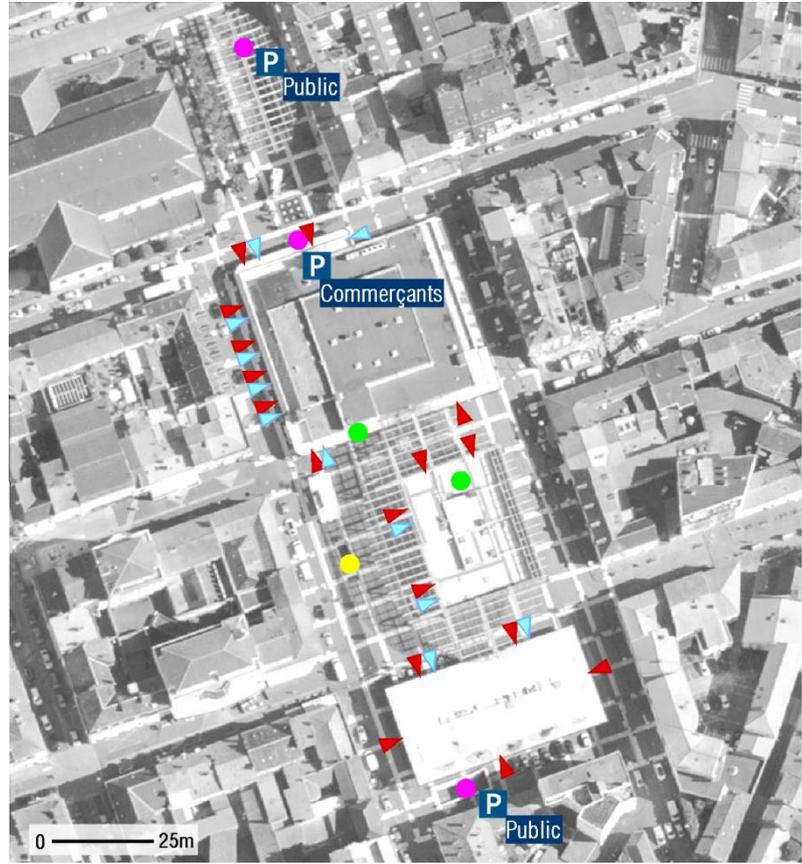
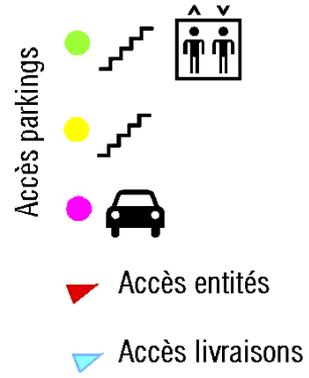
- ▶ La dalle admet une surcharge maximale de 1000 kg/m²
 - Accepte l'installation de matériel scénographique
 - La circulation et le stationnement sont acceptés pour des véhicules ne dépassant pas 3,5 tonnes
- ▶ Les aménagements paysagers sur une dalle sont contraints:
 - Le verdissement est possible en bac
 - Il est nécessaire de percer la dalle et de condamner une partie du sous-sol pour installer les fosses.



Dont découle un fonctionnement complexe...

Une multiplicité des entités et des accès qui fait perdre en lisibilité d'ensemble

- ▶ Des accès multiples aux différentes entités
 - Horizontaux ou verticaux: **attention à porter au devenir de ces accès après démolition du bâtiment nord?**
 - Principaux ou logistiques
- ▶ Une imbrication de fonctions
 - Commerçante : un marché couvert constitué de commerçants / producteurs temporaires, des commerces indépendants aux registres différents, des cafés / restaurants, 1 GMS
 - Associative : locaux Fuzz'Yon
 - Stationnement : parkings souterrains destinés à 2 publics différents : visiteurs et commerçants.



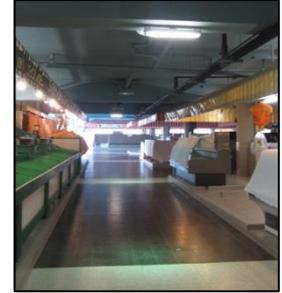
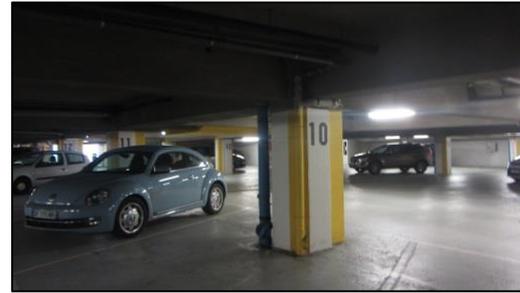
Source : Prédiagnostic: La Roche sur Yon / Filigrane

Une structure poteau poutre visible

- ▶ Une trame avec module principal de 8,40m x 8,40m
 - Des poteaux en sous-sol
 - Une structure présente dans les grands volumes

→ une bonne modularité des espaces

- ▶ Structure saine, modifications structurelles pouvant être envisagées sans trop de difficulté



Des hauteurs sous plafond à considérer pour les futures activités

- ▶ Grand confort en R-1 (RDC bas)
→ possibilité d'accueillir les véhicules commerçants jusqu'à 2,5 mètres de hauteur pour un volume de 10m³



Particularités techniques et fonctionnelles

- ▶ Une pente d'environ 2% sur le plancher des niveaux à considérer,
- ▶ Des charges permanentes et surcharges d'exploitation différentes selon les niveaux et les entités,
- ▶ Seulement 54% du site accessible aujourd'hui (selon le rapport Qualiconsult de 2010).

Structure de l'ensemble bâti

- Fondations par semelles filantes ou isolées au droit des structures porteuses
- Parois périmétriques enterrées en voiles béton armé contre terre
- Structure en voile béton ou maçonneries de BBM pour les noyaux intérieurs de circulations verticales
- Dallage béton armé au N-2
- Plancher en béton armé des niveaux avec pente intégrée

... et des contraintes techniques en termes de réseaux

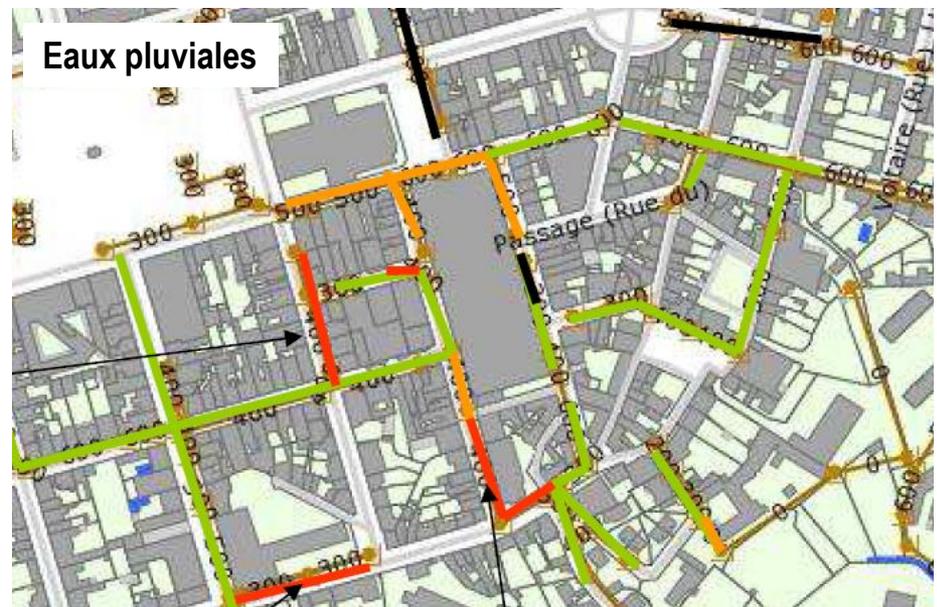
Des réseaux implantés sur l'ensemble des voies du secteur :

- L'implantation d'activités sur le futur espace public, sur dalle, nécessitera des travaux spécifiques pour répondre aux besoins.

Sans problèmes capacitaires aujourd'hui

Mais des travaux ponctuels de réhabilitation en priorité forte à prévoir :

- Eaux pluviales : rue Sadi Carnot et rue de la Poissonnerie;
- Eaux usées: passage des jardiniers, rue Malesherbes et rue de la Poissonnerie; rue des Halles en limite d'opération.
- Eau potable: rue de la Poissonnerie.



Affirmer les continuités urbaines avec les secteurs Clémenceau / Napoléon et de l'Horloge

- ▶ Une meilleure lisibilité depuis la rue du Président De Gaulle, depuis la place Napoléon, depuis la rue des halles
- ▶ Estomper les ruptures et ouvrir les perspectives visuelles:
 - Aménager la topographie ;
 - Donner une visibilité depuis la place du 8 mai 1945 à la place Albert 1^{er} ;
 - Aménager la continuité vers le quartier de la vieille horloge par la rue du vieux marché ;
 - Donner à voir l'église st Louis.
- ▶ Un parcours marchand continue depuis le boulevard Aristide Briand jusqu'aux halles
- ▶ Un parcours touristique à valoriser depuis la place Napoléon jusqu'à la place de l'Horloge

Privilégier les circulations sur les axes d'entrée de ville et proposer des solutions de stationnement rapidement accessible pour favoriser les modes doux dans le quartier des Halles:

- ▶ Conforter la vocation de desserte des axes secondaires où la circulation est apaisée voire supprimée pour accompagner le parcours marchand;
- ▶ Conforter les parkings relais positionnés aux entrées du Pentagone : le parking des halles est semble-t-il un maillon de cette offre à conforter
 - Une compensation des places en surface supprimées pour la piétonisation à prévoir ;
- ▶ Conférer confort et sécurité aux parcours piétons: continuités, accessibilité, revêtements etc.

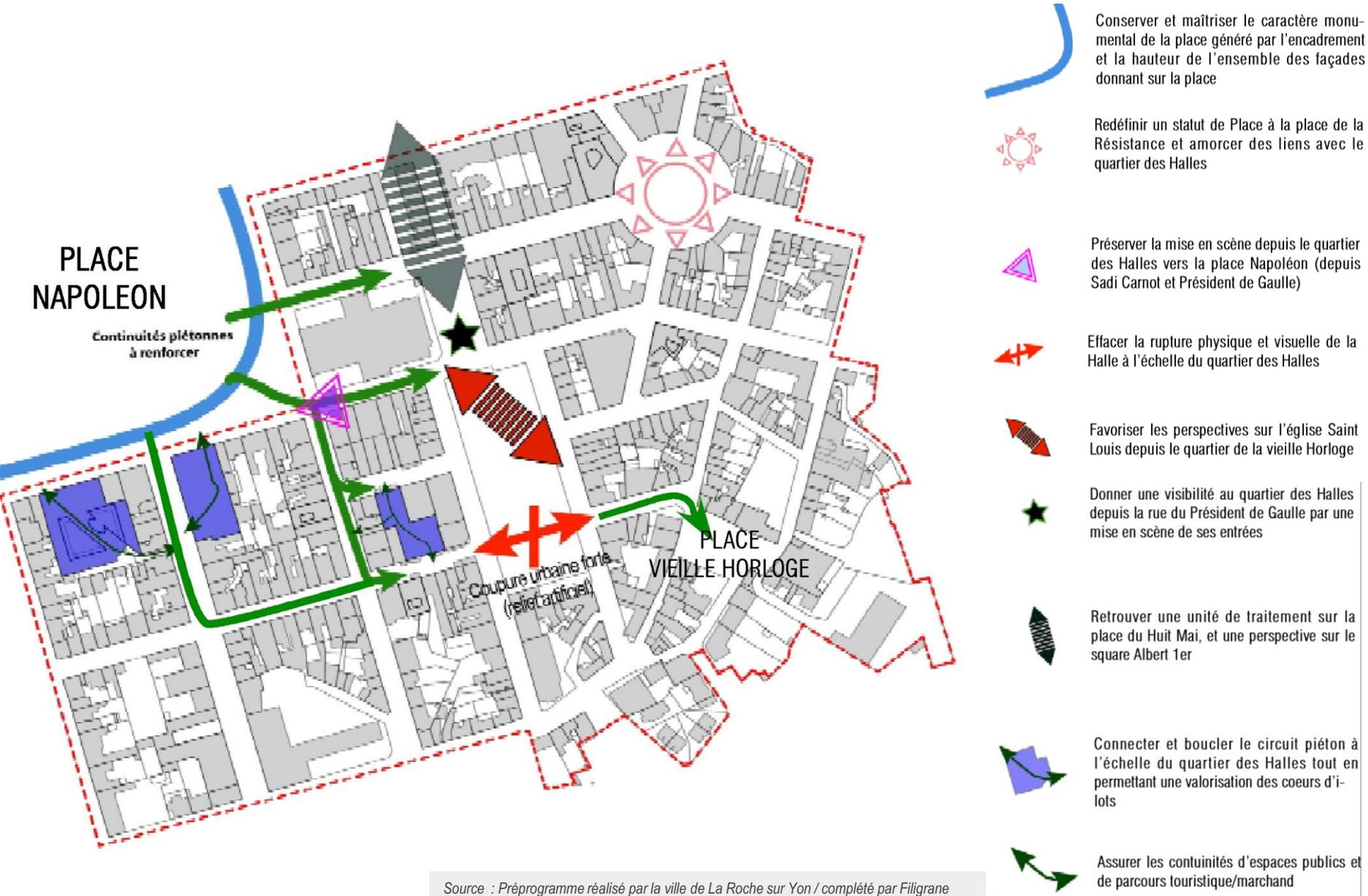
Renforcer la vocation alimentaire du quartier des halles et conforter la dynamique existante

- ▶ Sur le quartier :
 - Enrayer la vacance commerciale, particulièrement la galerie Pompidou ;
 - Assurer le maintien des professionnels de santé et autres services sur le quartier.
- ▶ Pour l'îlot du marché :
 - Améliorer le fonctionnement du marché : conforter le marché du samedi et optimiser le fonctionnement des halles et marchés en semaine
 - Maintenir et valoriser le U Express, dans sa complémentarité avec le marché ;
 - Dynamiser et valoriser la diversité et la qualité des commerces alimentaires;
 - Maintenir une continuité de service de l'ensemble des commerces pendant la durée de travaux: *des implantation provisoire pas envisageables pour la GMS et les restaurants.*

Créer une place publique, offrant une grande modularité, qui répondra à plusieurs vocations :

- ▶ La place du marché qui pose le problème de la compatibilité avec d'autres activités mais qui laisse les ¾ de la semaine un espace vide ;
- ▶ La place des événements dans sa complémentarité avec la place Napoléon (associatifs, culturels, Foire mensuelle...);
- ▶ La place de vie du quartier des halles : les terrasses de café, des lieux de rencontre

Carte de synthèse



-  Conserver et maîtriser le caractère monumental de la place généré par l'encadrement et la hauteur de l'ensemble des façades donnant sur la place
-  Redéfinir un statut de Place à la place de la Résistance et amorcer des liens avec le quartier des Halles
-  Préserver la mise en scène depuis le quartier des Halles vers la place Napoléon (depuis Sadi Carnot et Président de Gaulle)
-  Effacer la rupture physique et visuelle de la Halle à l'échelle du quartier des Halles
-  Favoriser les perspectives sur l'église Saint Louis depuis le quartier de la vieille Horloge
-  Donner une visibilité au quartier des Halles depuis la rue du Président de Gaulle par une mise en scène de ses entrées
-  Retrouver une unité de traitement sur la place du Huit Mai, et une perspective sur le square Albert 1er
-  Connecter et boucler le circuit piéton à l'échelle du quartier des Halles tout en permettant une valorisation des coeurs d'îlots
-  Assurer les continuités d'espaces publics et de parcours touristique/marchand

Source : Préprogramme réalisé par la ville de La Roche sur Yon / complété par Filigrane



2 / Les entités à reconduire sur l'îlot du marché

Définition des besoins immobiliers théoriques

- *le marché type halle*
- *la GMS*
- *les restaurants*
- *la librairie*

Des relocalisations non considérées dans la présente étude, prises en charge par la ville:

- *Fuzz'Yon*
- *les commerces de l'îlot nord (hors GMS)*



Niveau haut
(dalle)



Niveau Bas

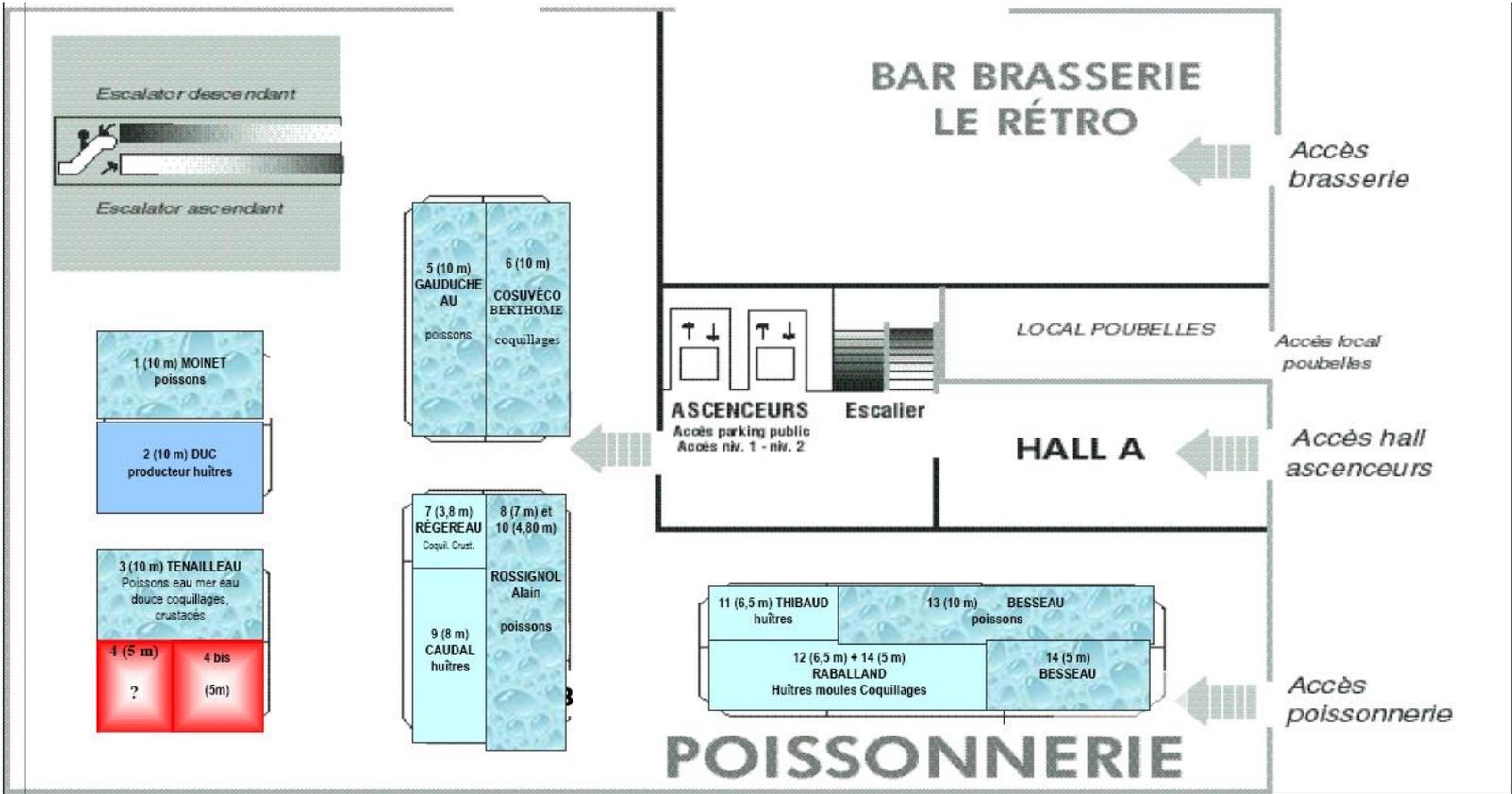
Un marché couvert scindé en deux

- ▶ Une halle aux poissons sur dalle constituée de 11 étals de produits de mer
- ▶ Un marché couvert alimentaire en rez-de-rue sud (niveau bas) accueillant 41 alimentaires et 15 producteurs
- ▶ Une tenue du mardi matin au samedi matin de 7h à 13h
→ **Les jours de tenue sont-ils pertinents ? Faut-il les réinterroger pour capter une clientèle plus large et cibler les actifs ?**
- ▶ Un règlement de marché ne mentionnant pas d'obligation pour les commerçants d'être présent tous les jours - 3 matinées par semaine pour les abonnés disposant d'un banc (étal) et 2 matinées pour les producteurs → **Le réaménagement du marché sera l'opportunité de revoir certains articles du règlement**
- ▶ Le stationnement des camions des commerçants répartis sur les rues adjacentes (Poissonnerie, Sadi Carnot, Passage, Roche, 93è RI, passage des Jardiniers...)

Les halles de la place du Marché en chiffres

- 67 commerçants dont 15 producteurs
- 1 halle sur dalle (poissons/fruits de mer) : 500 m² environ
- 1 halle niveau bas : 1 100 m² environ
- 450 ml d'étals dont 343 ml niveau bas et 107 ml sur dalle
- le commerçant disposant d'un étal (banc) est abonné
- 5 volants sur le carreau (sur dalle)
- Un parking souterrain de 198 places gratuites la 1^{ère} heure

La halle aux poissons: 1 espace surdimensionné



Le marché couvert : les hypothèses de dimensionnement futur

Alimentaires sensibles	Nombre d'étals	Total Linéaire par activité (m)
Produits de la mer	11	106,6
Produits carnés	10	73,5
Cavistes	2	10
Torréfacteur	1	4
Boulangeries/pâtisseries	5	33,3
Crémeries fromageries (B.O.F.)	4	25
Produits du monde/traiteurs	5	26,85
Arboriculteur	1	6,5
Total Activités sensibles	39	285,75
Alimentaires non sensibles	Nombre d'étals	Total Linéaire par activité (m)
Fruits et légumes / maraîchers	7	79,5
Producteurs Fruits et légumes	4	14
Olives/fruits secs	1	9
Apiculteurs	2	10
Producteurs saisonniers	4	10
Total Activités non sensibles	18	122,5
Total général	57	408,25

Dans la halle couverte:

- ▶ Remettre les alimentaires sensibles et les fruits et légumes représentant le principal motif de fréquentation des marchés ;

→ Activités du marché aux poissons actuel

Le futur marché couvert = entre 40 et 50 étals
 → 330 à 370 ml

- ▶ Animer le **pôle dégustation**, constitué d'un bar de vente des produits du marché et d'un espace de convivialité avec chaises et tables. Reconduire l'**espace enfants** → **en extérieur?**
- ▶ Créer un **espace d'exposition** avec un stand et des affichages, pour les associations par exemple.

→ Activités du marché actuel

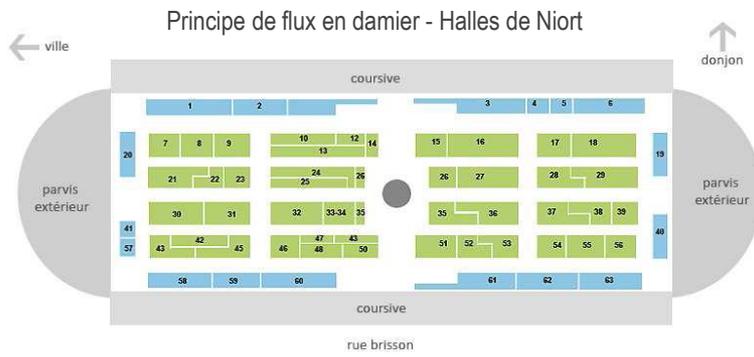
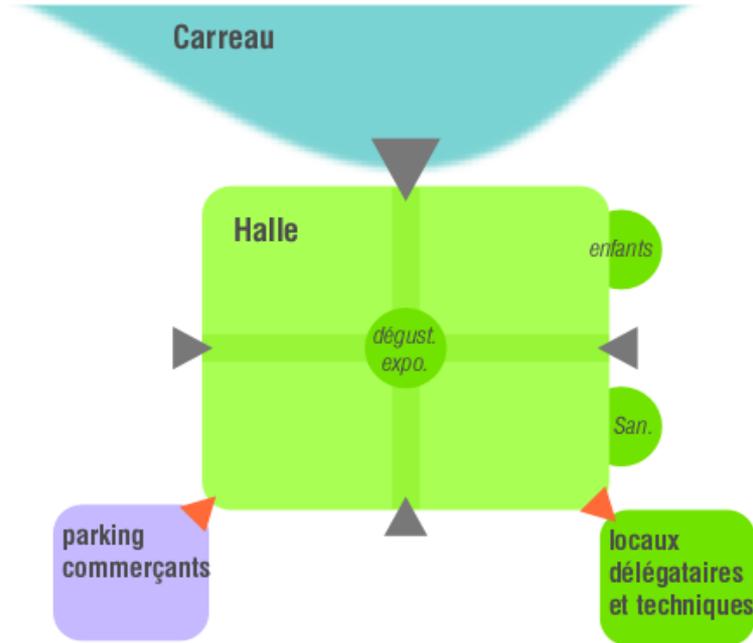
Sur le carreau

- ▶ A minima, les **5 volants actuels** ;
- ▶ Les **alimentaires non sensibles hors maraichers** ;
- ▶ Prévoir un **potentiel de développement** dans le cas où le marché se développe bien: la possibilité d'atteindre 40 volants sur le carreau.



Les critères de bon fonctionnement d'un marché couvert

- **Qualité et diversité des produits** : notions de qualité, fraîcheur et authenticité du produit → impact direct sur l'acte d'achat → certitude de trouver sur place des produits différents et de meilleure qualité que dans d'autres circuits de distribution.
- **Agencement des étals** : une organisation de flux en damier pour une meilleure visibilité des stands et des produits. Des produits réfrigérés placés contre les murs intérieurs de façon à ce que les systèmes de réfrigération se trouvent dans les coursives et non au milieu des Halles.
- **Multiplicité des entrées** : ce qui distingue une halle de la grande distribution c'est la **transparence et les ouvertures de la halle sur la ville** → généralement chaque façade dispose a minima d'un accès.
- **Circulation fluide** : à l'intérieur du marché couvert comme à l'extérieur → **Importance des différents modes d'accessibilité**
- **Grande capacité de stationnement à proximité** : identifié comme un des parkings du centre ville → permet de contrer l'évasion de la clientèle vers les zones commerciales périurbaines et d'élargir la zone d'attractivité du marché → Confort incontournable pour la clientèle.
- **Chargement / déchargement**: qui ne gênent pas la circulation dans le quartier tout en assurant aux commerçants d'aller au plus près des étals: **le parking souterrain à utiliser mais des liaisons verticales à adapter.**
- **Luminosité** : privilégier l'éclairage naturel ; sinon un éclairage plutôt bas, pour mettre en évidence les produits et rendre les lieux plus conviviaux.
- **Architecture remarquable et identifiable immédiatement**



Un fonctionnement satisfaisant dans l'ensemble:

- ▶ Une surface de vente de 900 m² de plain-pied confortable voir surdimensionnée
- ▶ Des locaux de stockage transformés au fil du temps, largement surdimensionnés
- ▶ Un parcours clientèle dissocié des livraisons
 - Une entrée sur le parvis qui offre une visibilité nécessaire. Bien que la GMS tourne le dos à la rue Sadi Carnot et à l'avenue du Président de Gaulle ;
 - Un accès livraison par la rue Sadi Carnot par le biais d'un quai, puis d'un monte-charge pour stocker en sous-sol.
- ▶ Des locaux du personnel qui ne répondent pas aux normes
- ▶ Une attractivité en forte baisse, attribuée aux groupes qui squattent devant l'entrée et font peur à la clientèle.

Critères de bon fonctionnement d'une GMS sur l'ilot marché

- ▶ L'accessibilité pour les livraisons :
 - Par semi-remorque de 12 mètres de long (26 tonnes minimum) ou véhicule de 7 mètres de long (15 tonnes environ)
 - Mais un accès contraint à l'échelle du quartier aujourd'hui limité aux rue Sadi-Carnot, Malesherbes et de la Poissonnerie pour la surcharge de chaussée, Attention aux rayons de giration sur les voies entourant la dalle.
- ▶ Une bonne visibilité depuis les espaces publics.
- ▶ Un local adapté aux pratiques d'achat :
 - Pas de local étriqué ou en longueur
 - Une nécessité de 4,5 mètres de hauteur sous poutre dans les réserves
 - Avoir une surface de plain-pied sans niveaux



Un vecteur d'animation à développer :

- ▶ Par le service en terrasse;
- ▶ Et la complémentarité avec les activités de vente alimentaires des commerces alentours comme du marché.

Critères de bon fonctionnement du restaurant :

- ▶ Différencier l'accès livraison de l'entrée de la clientèle ;
- ▶ Respecter la marche en avant ;
- ▶ Conserver le confort présent aujourd'hui dans le Karo ; une salle spacieuse et des tables desserrées.
- ▶ Des réserves suffisantes et une chambre froide importante pour entreposer les produits frais ;
- ▶ La lumière naturelle est indispensable ;

Objectif : étoffer l'offre actuelle

- ▶ Reconduire le Karo qui souhaite rester sur le parvis
- ▶ Un 2^{ème} bar-restaurant pour insuffler une dynamique.



Un commerce spécialisé :

- ▶ Spécialisé dans les pôles jeunesse et BD/Mangas/Comis et adapté aux spécificités locales :
- ▶ Une aire de chalandise étendue ;
- ▶ Développement d'une activité sur internet et d'un point relais.

Critères de bon fonctionnement de la librairie :

- ▶ Développer l'activité de plain-pied et sans niveaux pour présenter les 60 à 70 000 volumes de façon confortable dans les rayonnages ;
- ▶ Un espace de **réserves** suffisant pour ne pas avoir de stockage à la vue de la clientèle ;
- ▶ Différencier l'**accès livraisons** de la clientèle idéalement (livraisons 4 fois/semaine en moyenne) ;
- ▶ Un **espace d'animation** au sein des pôles thématiques pour permettre la tenue d'événements existants aujourd'hui (heure du comte, accueil des bibliothécaires départementales etc.) ;
- ▶ Une **bonne visibilité** depuis les espaces publics avec une grande vitrine.

