



المملكة المغربية
وزارة الداخلية
ولاية جهة سوس ماسة
عمالة أكادير إداوتنان



SDR TPME SOUSS MASSA
S.M.A.R.T. TOURISME



مدينة أكادير
VILLE D'AGADIR



أكادير سوس ماسة تهيلة
Agadir Souss Massa Aménagement

PARC URBAIN AL INBIAAT

CHARTRE ARCHITECTURALE DES COMMERCES DU PARC



Adil EL HAJIBI
Architecte DENA
Urbaniste

TABLE DES MATIÈRES

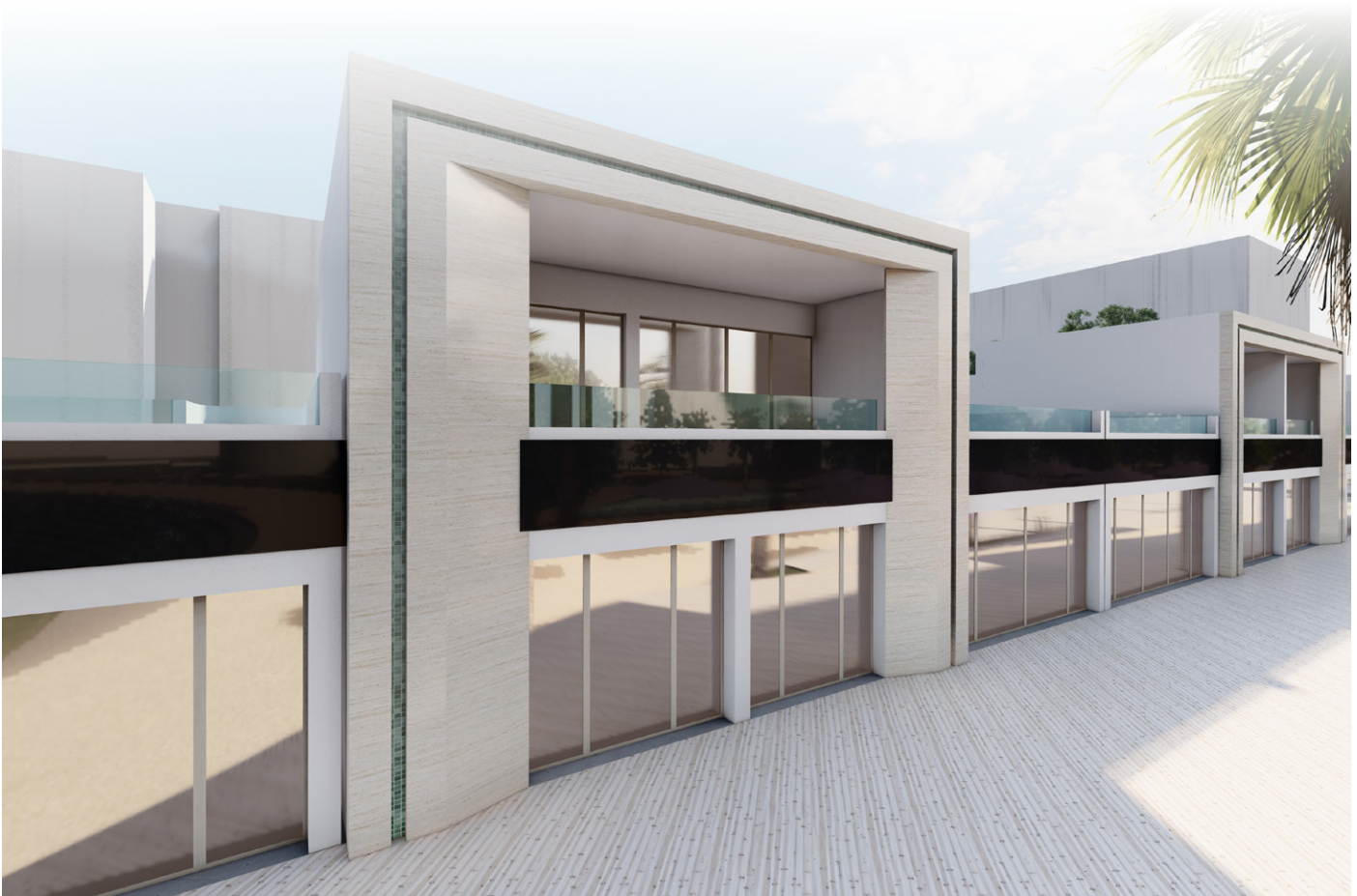
INTRODUCTION	4
STRUCTURE DE LA CHARTE	5
A. TRAITEMENT DES FAÇADES	6
A - 1. Composition	6
A - 2. Matériaux de la façade principale	7
A - 3. Plan de calepinage de la pierre de Taza	8
A - 4. Matériaux des façades arrières et latérales	9
A - 5. Menuiserie	10
A - 6. Enseignes	11
A - 7. Installations techniques	15
B. TERRASSES EXTÉRIEURES	17
B - 1. Limites	17
B - 2. Circulation	19
B - 3. Séparations	20
B - 4. Seuils	22
B - 5. Revêtements	23
B - 6. Couvertures	24
B - 7. Mobilier	29
B - 8. Eclairage des terrasses	30
C. TERRASSES EN ÉTAGE	31
C - 1. Typologie	31
C - 2. Protection	32
C - 3. Revêtement	33
C - 4. Couvertures légères	33
C - 5. Installation d'écrans de projection ou de téléviseurs	33

TABLE DES MATIÈRES

C - 6. Végétation	33
D. COURS ARRIÈRE	35
D - 1. Exploitation	35
D - 2. Couverture	35
D - 3. Eclairage	35
D - 4. Végétalisation	36
E. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	37
E - 1. Types d'aménagement	37
E - 2. Procédure administrative	37
E - 3. Dispositions techniques	37
E - 4. Mesures de sécurité	37
F. GÉNÉRALITÉS	38
F - 1. Ecrans publicitaires	38
F - 2. Remise en état	38
F - 3. Entretien et durabilité	38
F - 4. Aménagement extérieurs	38
F - 6. Rubans néon et LED agressifs	39
F - 7. Engagement de l'acquéreur	39

INTRODUCTION

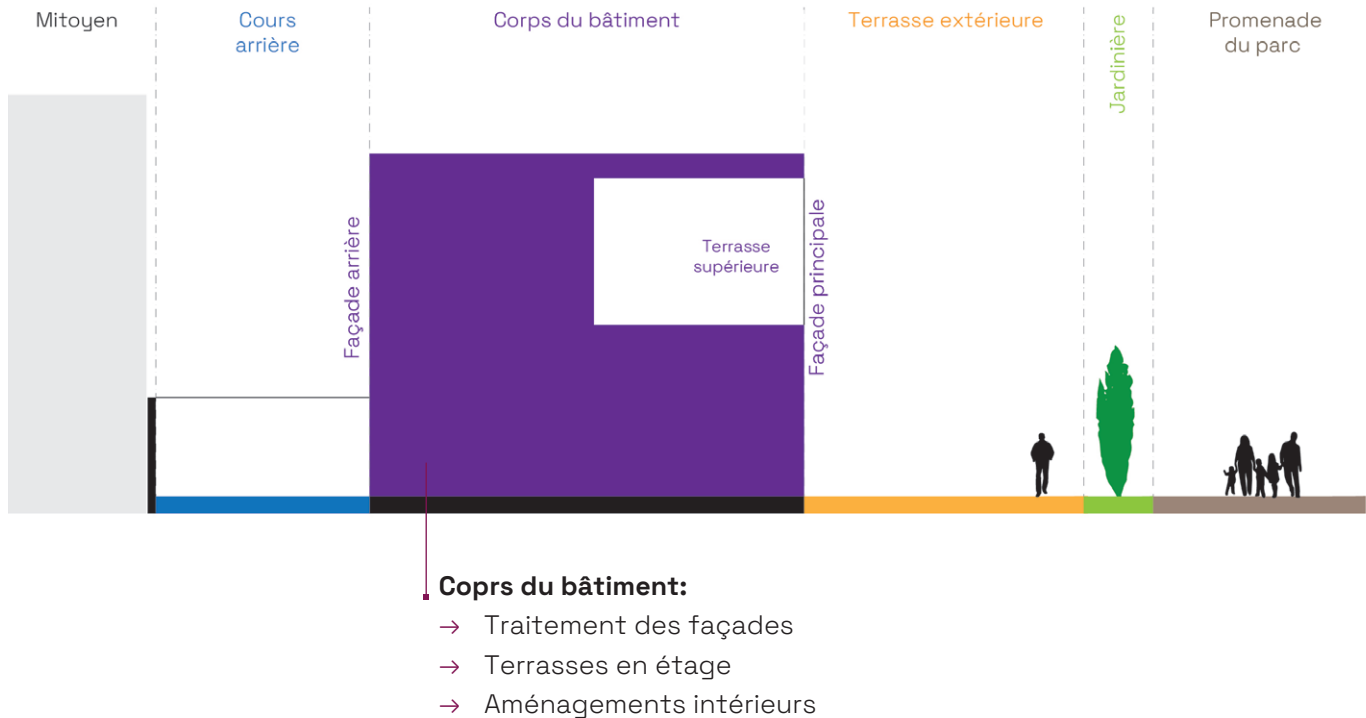
Cette charte vise à garantir une harmonie architecturale et fonctionnelle au sein des locaux commerciaux R+1. Elle s'adresse à tous les exploitants de cafés, restaurants et commerces, afin d'assurer un cadre soigné, cohérent et attractif pour les visiteurs. Le respect de ces règles est un engagement commun pour préserver la qualité du site.



STRUCTURE DE LA CHARTE

Le document de la charte architecturale des commerces sera organisé de manière à couvrir les différentes parties sur lesquelles l'intervention des usagers est attendue.

La décomposition issue de la volumétrie des commerces est présentée dans le schéma suivant :



Ce document sera donc structuré en six sections, à savoir :

- Traitement des façades**
- Terrasses extérieures**
- Terrasses en étage**
- Cours arrière**
- Aménagements intérieurs**
- Généralités**

A. TRAITEMENT DES FAÇADES

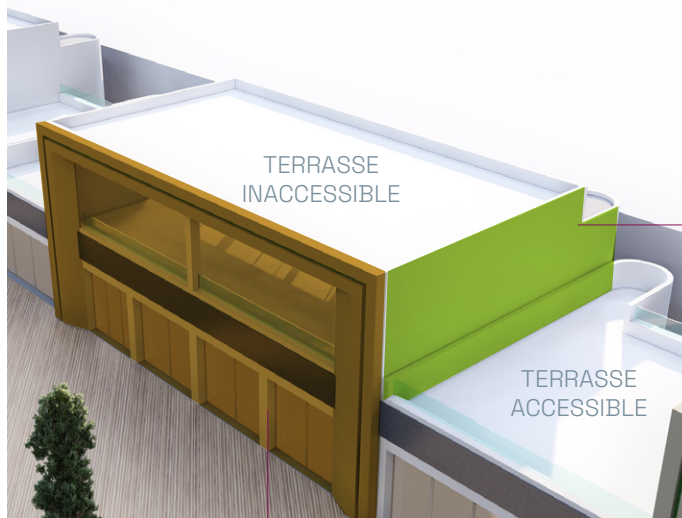
A - 1. Composition

Tous les locaux commerciaux du Parc Al Inbiaat disposent d'au moins deux façades à traiter :

Façade principale : Il s'agit de la devanture principale des locaux commerciaux du parc. Elle est conçue selon un ordonnancement clair, avec un jeu de pleins et de vides soigneusement étudié. Cette façade est majoritairement transparente (vitrée), offrant une grande ouverture visuelle sur l'extérieur.

Façade arrière : Donnant sur les cours arrière des commerces, cette façade présente un traitement sobre et obéit à une trame géométrique régulière, assurant cohérence et simplicité dans son expression architecturale.

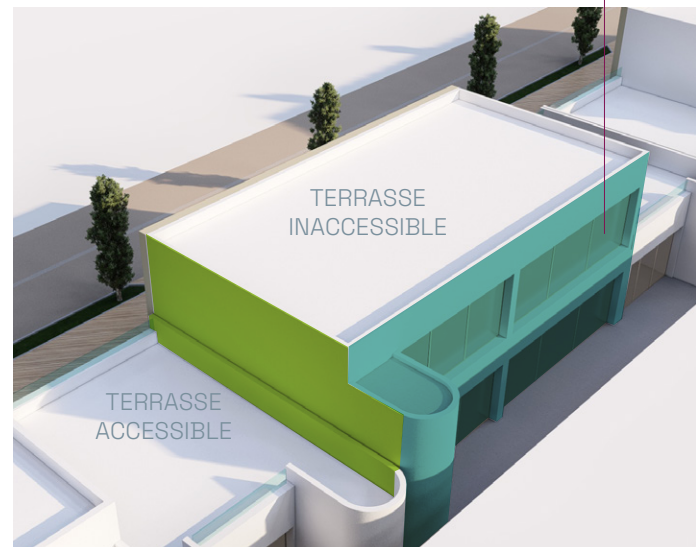
Façades latérales : Les locaux en rez-de-chaussée disposant d'un accès aux terrasses sont, en plus, encadrés par des façades latérales aveugles.



Les façades latérales cadrent les terrasses accessibles

La façade arrière est conçue dans un rythme géométrique régulier, rythmé par les cade d'escalier semi-cylindriques

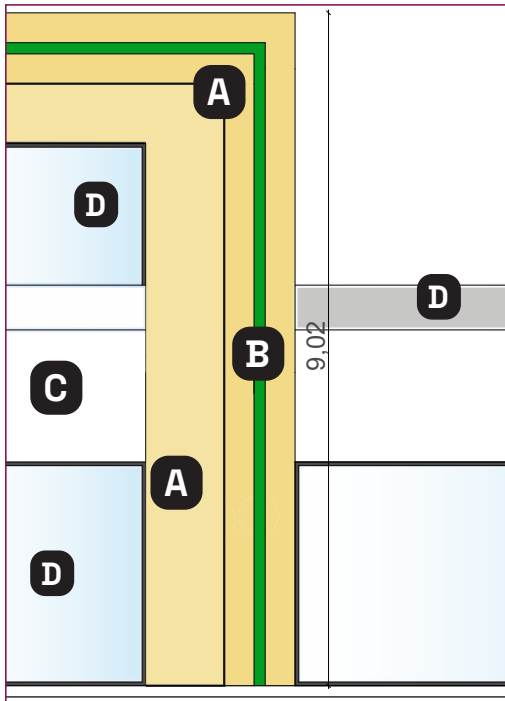
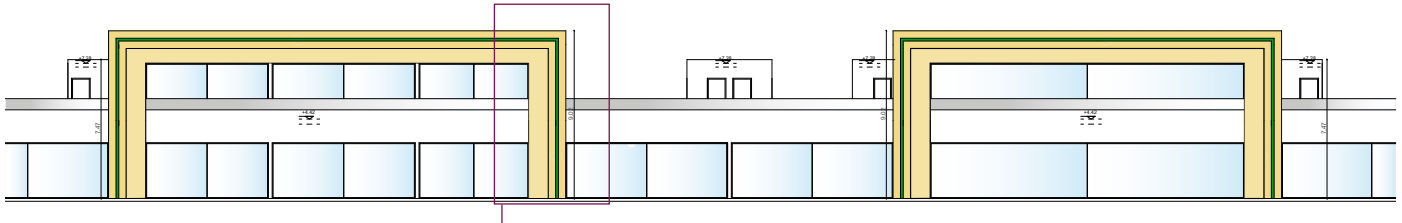
La façade principale donne sur le parc Al Inbiaat est composée de un à deux niveaux avec un bandeau central (poutre) comme trait d'union linéaire



- Façade principale
- Façade arrière
- Façade latérale

A. TRAITEMENT DES FAÇADES

A - 2. Matériaux de la façade principale

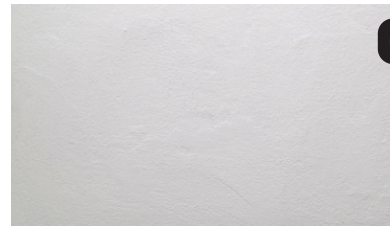


A Pierre de Taza grise
Aspect brut

Epaisseur : 3 cm



B Joint creux en zellige beldi
turquoise (5x5 cm²)



C Enduit monocouche blanc
effet taloché lisse

Prescriptions principales

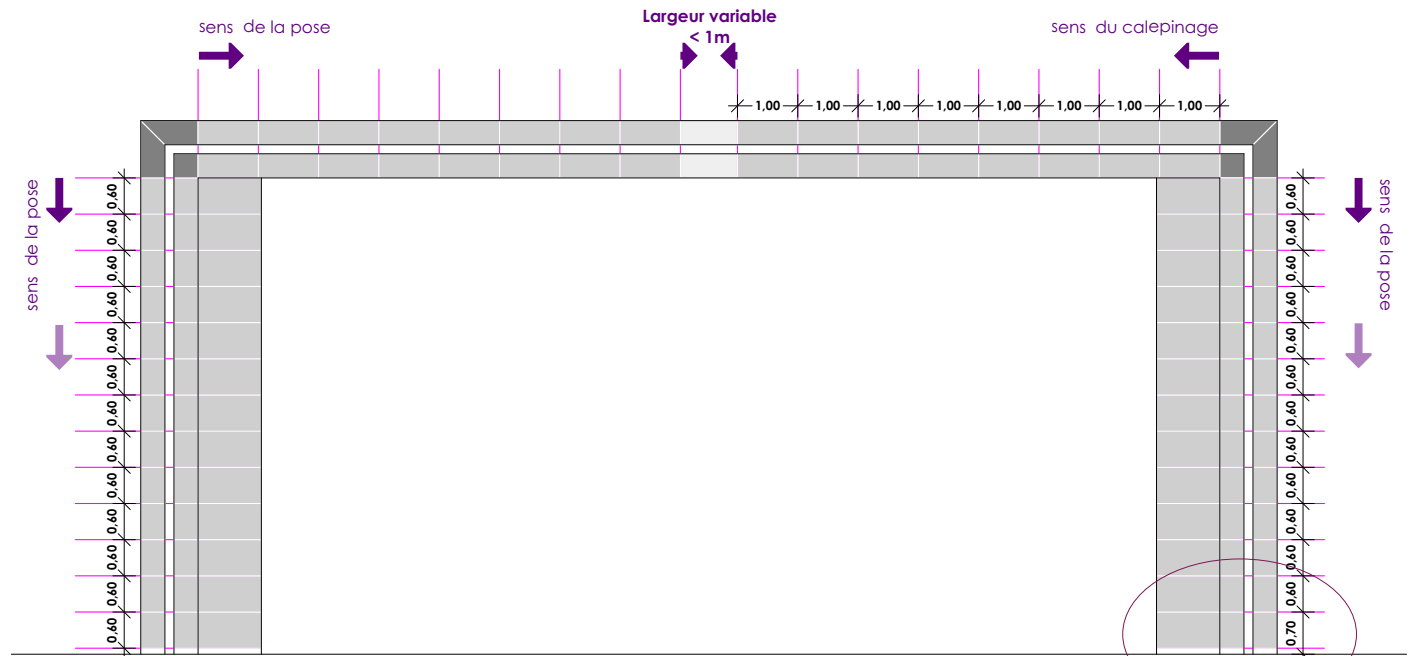
- **Matériaux autorisés** : enduit monocouche, pierre de Taza,
- **Interdiction** de changer la teinte blanche de la façade ou des autres matériaux désignés ci-dessus
- **Interdiction** des façades hétérogènes, ajouts anarchiques, stickers géants...

A. TRAITEMENT DES FAÇADES

A - 3. Plan de calepinage de la pierre de Taza

Les encadrements en pierre de Taza présentent des largeurs variables. Afin de garantir une homogénéité dans l'aspect final, il est impératif de respecter le calepinage indiqué dans le plan ci-dessous.

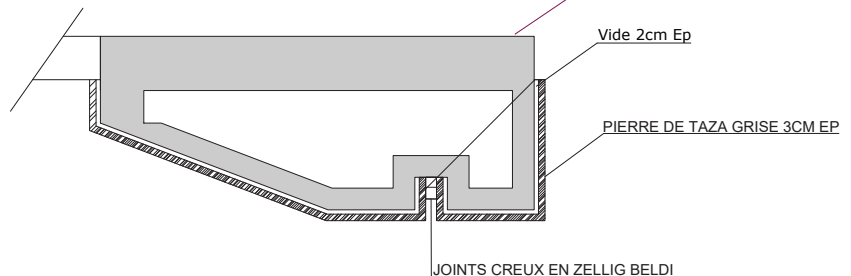
Le principe est simple : commencer la pose des éléments, conformément aux dimensions indiquées, à partir des angles des encadrements. La pièce centrale, placée dans l'axe de symétrie, permettra alors d'absorber les variations de largeur.



Plan de calepinage des encadrements de façade.

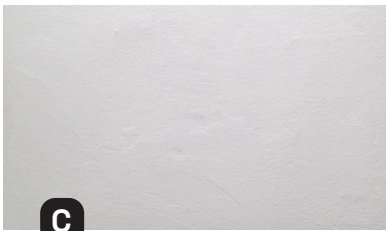
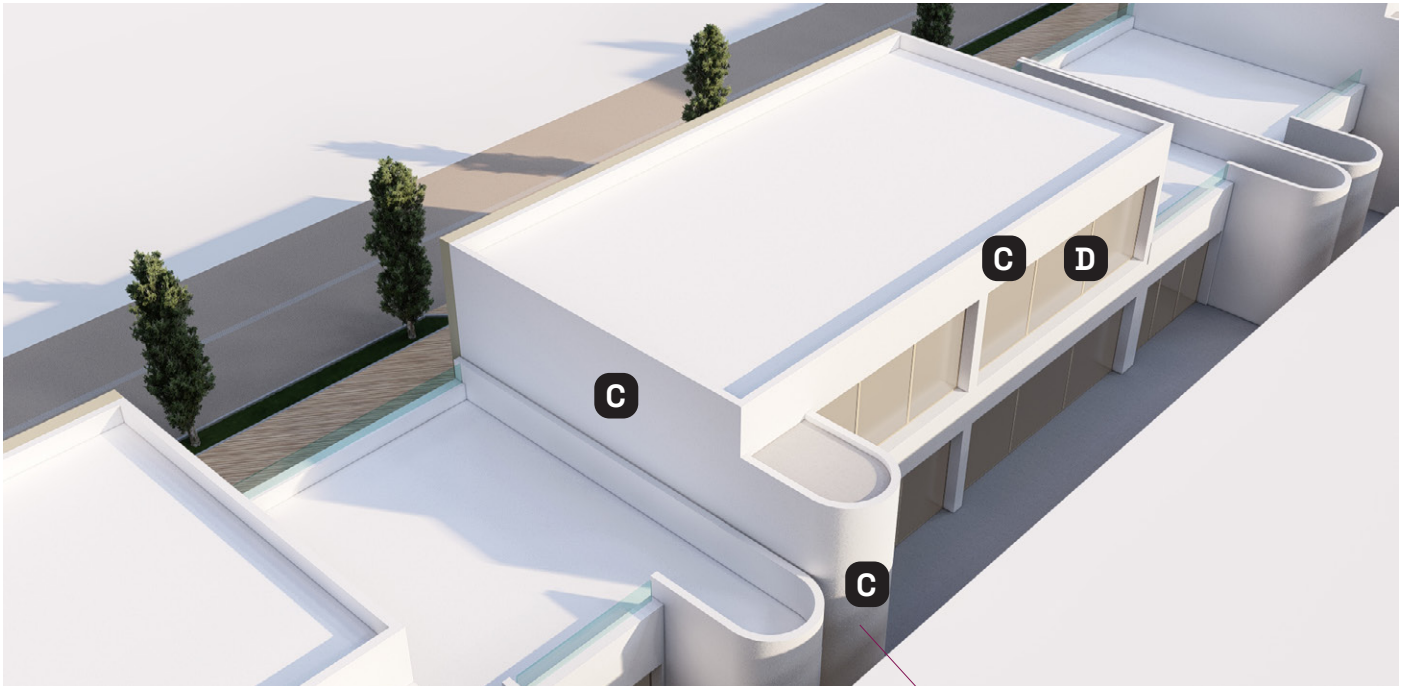
Mode de fixation :

- Agrafes/pattes inox fixées au voiles, insérées dans des feuillures dans la pierre.
- Tiges filetées + résine chimique insérées dans trous percés dans le mur et la pierre.

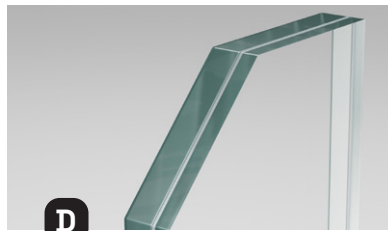


A. TRAITEMENT DES FAÇADES

A - 4. Matériaux des façades arrières et latérales



C
Enduit monocouche blanc
effet taloché lisse



D
Vitrage stadip

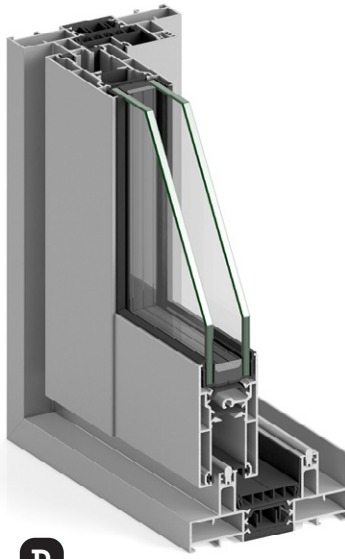
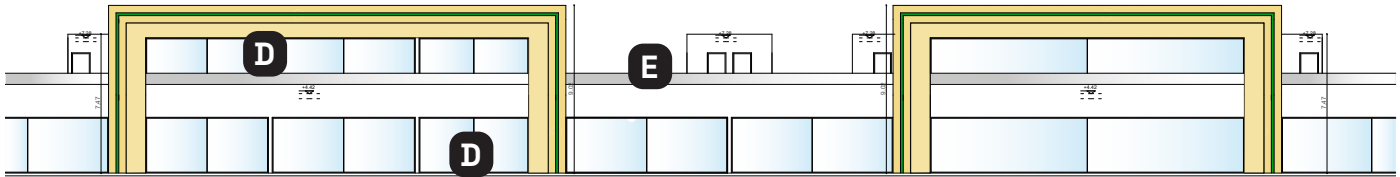
Cage d'escalier

Prescriptions principales

- **Matériaux autorisés** : enduit monocouche, pierre de Taza,
- **Interdiction** de changer la teinte blanche de la façade ou des autres matériaux désignés ci-dessus
- **Interdiction** des façades hétérogènes, ajouts anarchiques, stickers géants...

A. TRAITEMENT DES FAÇADES

A - 5. Menuiserie



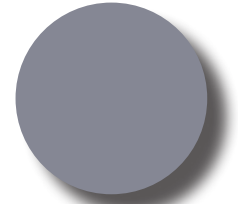
D

Baie vitrée en aluminium,
verre stradip

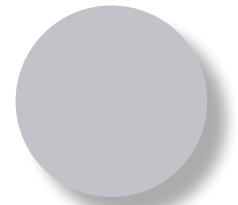


E

Garde corps en verre
trempé fixation aluminium



Nuancier aluminium
gris anthracite



Verre teinté dans la masse
gris fumé

Prescriptions principales

- **Baie vitrée aluminium** : Ossature en profilé d'aluminium avec vitrage Stadip
- **Couleur aluminium** : gris anthracite
- **Couleur vitrage** : gris fumé
- **Garde corps** : en verre STADIP façonné avec les chants polis fixe en partie basse par un profil serreur

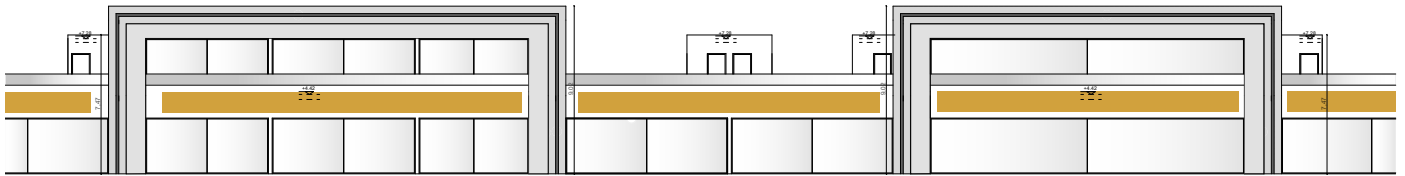
A. TRAITEMENT DES FAÇADES

A - 6. Enseignes

Dimensions maximale pour les enseignes murales

Image de marque et emblème de chaque commerçant, la conception les couleurs et les styles des enseignes sont libres à conditions de respecter les prescriptions suivantes :

H = 0,80



Emplacement des enseignes sur la façade principale

Prescriptions principales

- **Emplacement autorisé** : au-dessus de l'entrée principale, centrée sur la travée. Une seule enseigne par local.
- Pergolas: en cas d'usage de pergolas en terrasse une enseigne supplémentaire peut être tolérée à condition que ses dimensions ne dépassent pas 3m et 60 cm de hauteur.
- **Dimensions maximales** : ne doivent pas dépasser la largeur de la baie principale ni masquer des éléments architecturaux.
- **Matériaux autorisés** : lettres découpées en métal, bois, PMMA opaque. Fond de caisse interdit sauf s'il est intégré dans un bandeau architectural.
- **Éclairage** : indirect ou rétroéclairage doux (LEDs intégrées). Interdits : néons apparents, enseignes clignotantes, écrans LED.
- **Typographie** : claire, sans surcharge graphique. Interdits : polices fantaisistes, trop agressives ou difficilement lisibles.

A. TRAITEMENT DES FAÇADES

Variante 01 : enseignes lettres / logo découpé



A. TRAITEMENT DES FAÇADES

Variante 02 : enseignes perpendiculaires



A. TRAITEMENT DES FAÇADES

Variante 03 : enseignes murales



A. TRAITEMENT DES FAÇADES

A - 7. Installations techniques

1. Façades principale et latérale

Principe général : Toute installation technique est formellement interdite sur les façades principale et latérale.

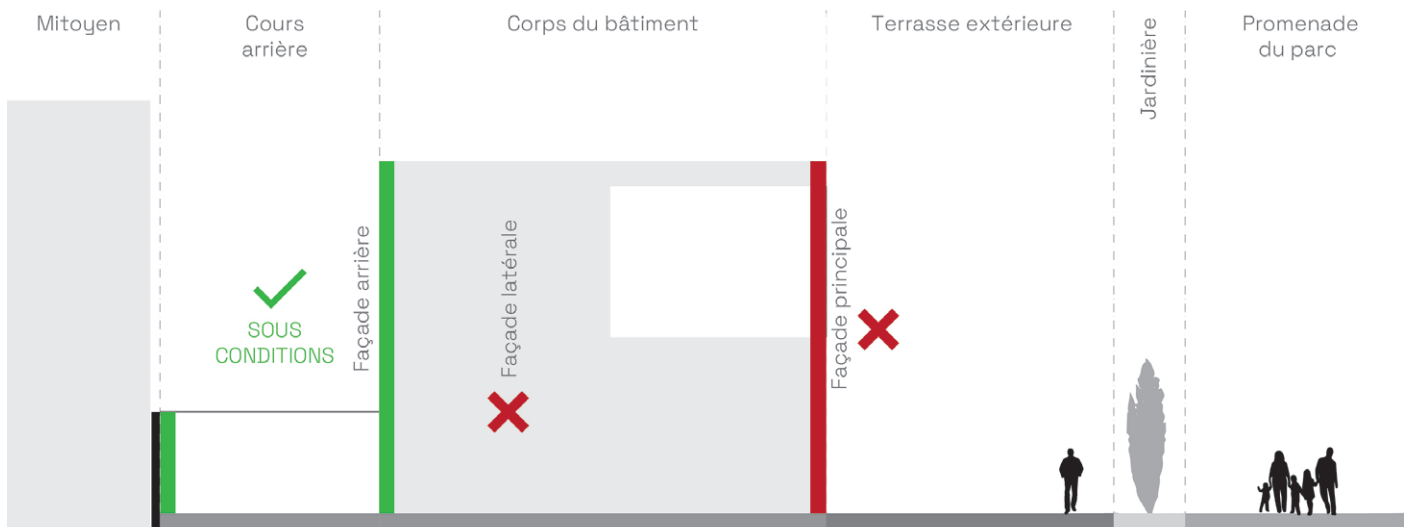
Objectifs :

Garantir la cohérence architecturale et préserver la qualité paysagère visible depuis l'espace public.

Assurer la lisibilité commerciale et éviter toute pollution visuelle.

Éléments interdits :

- Groupes extérieurs de climatisation,
- Gaines, coffrets électriques,
- Antennes, paraboles,
- Câblage apparent,
- Tuyauteries extérieures,
- Panneaux ou dispositifs techniques visibles.



A. TRAITEMENT DES FAÇADES

2. Façade arrière

Principe général : Les installations techniques peuvent être autorisées sur la façade arrière, à titre exceptionnel et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

a. Implantation

- Les équipements doivent être positionnés de manière discrète, hors du champ visuel direct depuis la voie publique.
- Ils doivent être fixés à une hauteur minimale de 2,20 m, pour libérer les circulations et éviter les chocs.
- L'implantation doit se faire en retrait par rapport aux ouvertures (portes et fenêtres).

b. Traitement architectural et visuel

- Les installations doivent être intégrées dans des coffrages ventilés, réalisés en bois, métal perforé ou matériaux compatibles avec la façade.
- Le traitement doit être sobre et discret :
- Couleurs harmonisées avec le parement (gris clair, ton pierre, beige...).
- Absence de marquage, logo ou autocollant visible.
- Aucun câble ou tuyauterie ne doit être apparent ou courir librement en façade.

c. Conditions techniques

- Les équipements doivent garantir un fonctionnement silencieux (niveau sonore conforme aux normes en vigueur).
- Aucun rejet d'air chaud, de fumée ou de vapeur ne doit être orienté vers des zones fréquentées ou vers les logements voisins.
- Les installations doivent être facilement accessibles pour entretien, sans perturber les usages collectifs.

Prescriptions principales

- **Interdiction** totale sur la façade principale et latérale
- **Climatisations, gaines, hottes** : intégration en toiture ou masquage avec habillage discret sur façade arrière
- **Câblage électrique** encastré ou dissimulé.

B. TERRASSES EXTÉRIEURES

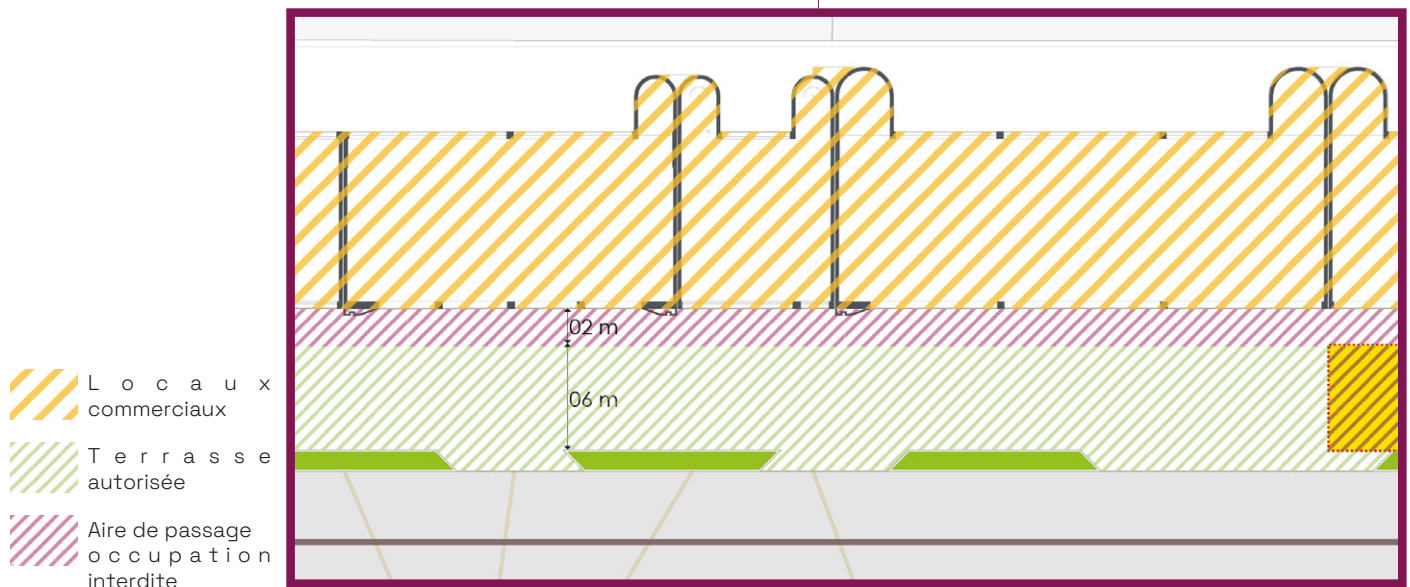
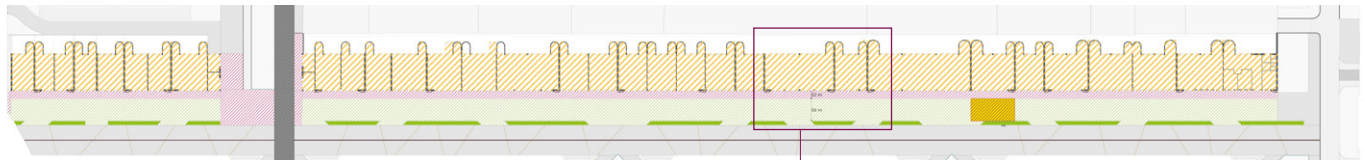
B - 1. Limites

1. Largeur de la terrasse

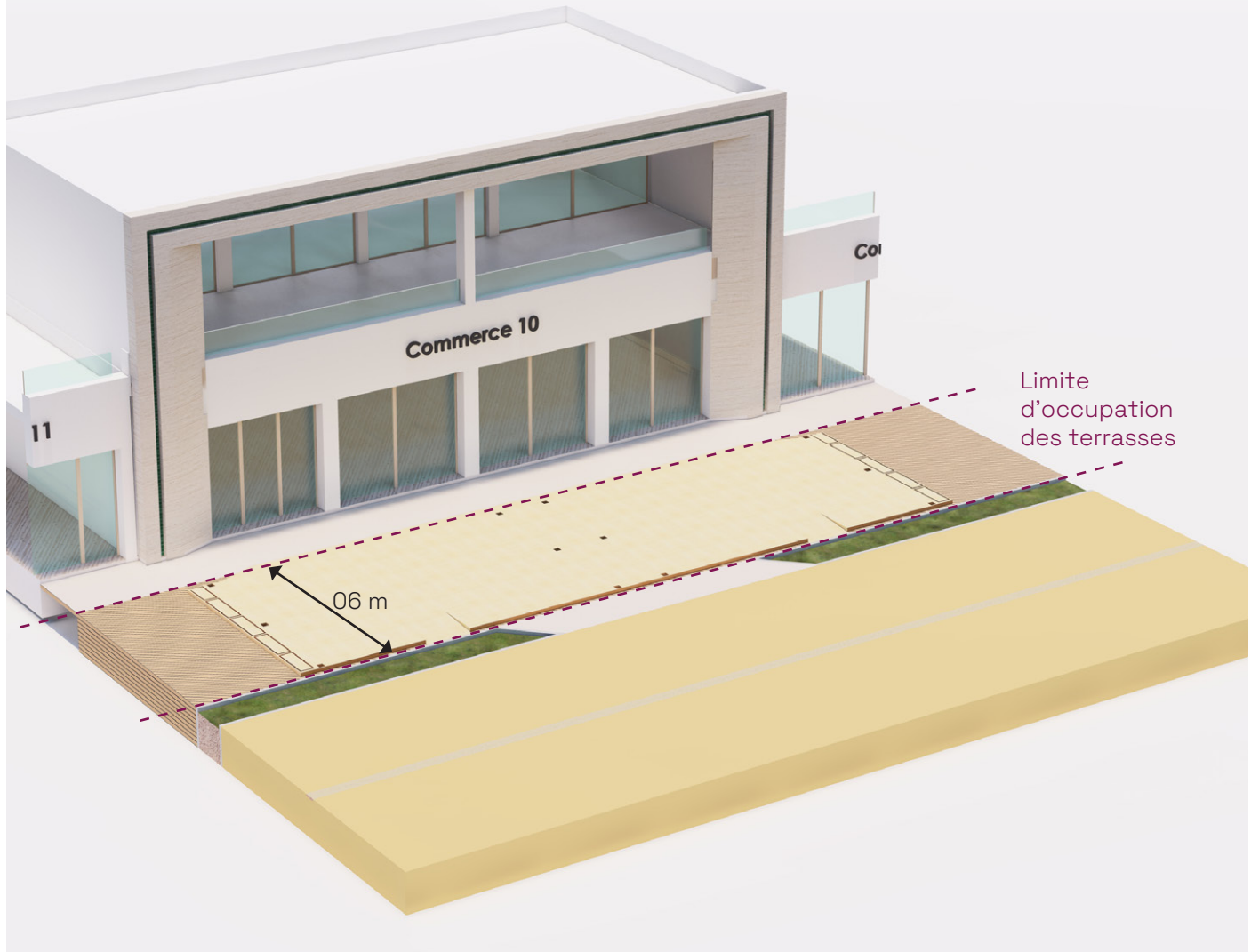
- La largeur exploitable de la terrasse est strictement égale à la largeur de la façade du local concerné, mesurée linéairement au droit du nu de façade.
- Aucun empiètement sur les façades voisines ne sera autorisé, même partiellement.

2. Profondeur de la terrasse

- La profondeur maximale autorisée de la terrasse est fixée à 6 mètres à partir du nu de façade.
- Cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade concernée, sans possibilité d'extension au-delà.



B. TERRASSES EXTÉRIEURES



B. TERRASSES EXTÉRIEURES

B - 2. Circulation

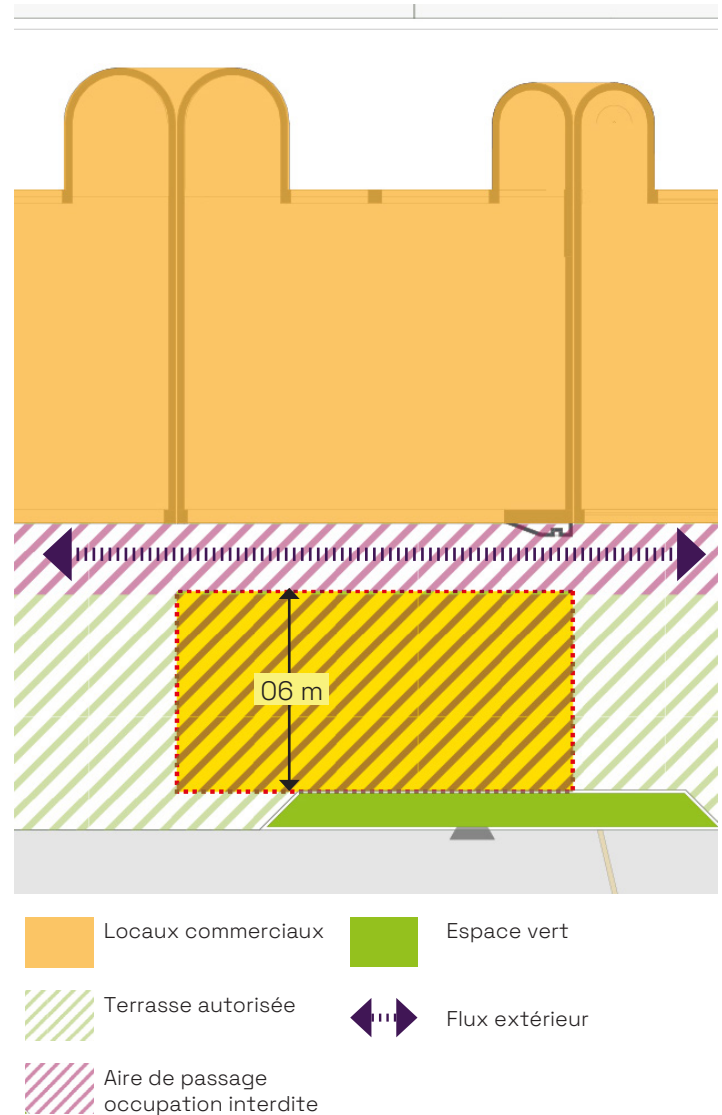
Dans le cadre de l'exploitation des terrasses extérieures, il est impératif de préserver les cheminements piétons conformément aux prescriptions d'accessibilité et de sécurité.

- Un passage longitudinal continu de 2,00 mètres de largeur doit être maintenu adossé parallèlement aux façades commerciales. Il constitue l'axe secondaire de circulation piétonne.
- Afin de garantir l'accessibilité aux commerces, chaque terrasse privative devra intégrer un passage transversal libre de 1,50 mètre de largeur minimale, permettant un accès direct depuis le trottoir jusqu'à l'entrée du local.

Ce passage transversal doit :

- Assurer la connexion fluide entre le passage longitudinal (2,00 m) et les accès aux locaux.
- Permettre le croisement de deux personnes, y compris en situation de handicap ou avec poussette.
- Rester totalement dégagé de tout mobilier, dispositif ou élément d'aménagement, qu'il soit fixe ou mobile.

Ces passages piétons doivent rester accessibles, continus et non encombrés en tout temps, même en période d'exploitation maximale des terrasses.



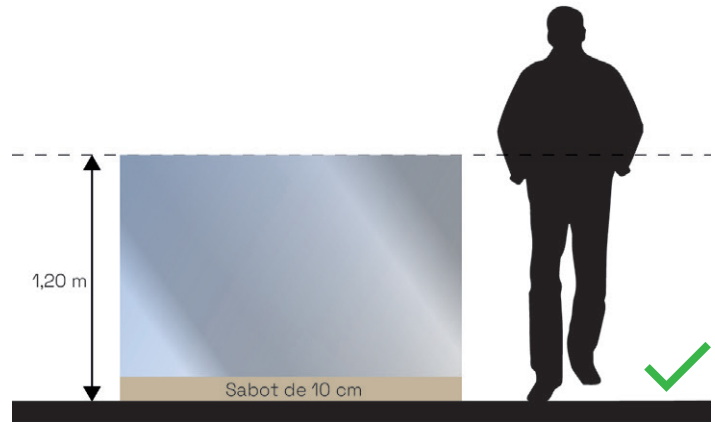
B. TERRASSES EXTÉRIEURES

B - 3. Séparations

Dans un souci d'organisation des espaces extérieurs, de lisibilité des limites d'exploitation, et de préservation de la cohérence urbaine, il est permis d'installer des éléments de séparation légers entre les terrasses privatives de chaque commerce, sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

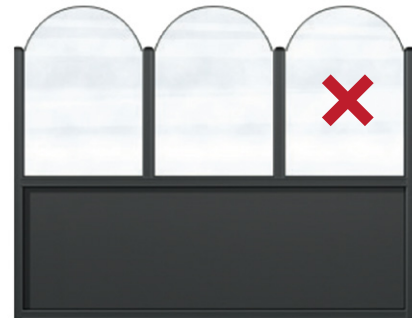
1. Hauteur

- La hauteur maximale des séparateurs est fixée à 1,20 mètre depuis le niveau fini du sol de la terrasse.
- Aucun élément décoratif, pot, enseigne ou dispositif technique ne devra dépasser cette hauteur.



2. Matériaux et transparence

- Les séparations doivent être constituées de matériaux légers, à structure fine, sans effet de masse.
- Les panneaux doivent être vitrés et transparents à 100 % sur toute leur surface (verre clair trempé ou polycarbonate lisse).
- Aucune opacité partielle ou totale (film, adhésif, sablage, grillage, etc.) n'est autorisée, sauf éventuelle bande de sécurité inférieure (max. 10 cm).



3. Fixation et stabilité

- Les dispositifs doivent être autoportants, démontables et non ancrés de manière permanente dans le sol public ou privé.
- Aucun scellement, perçage du revêtement ou emprise au-delà des limites autorisées n'est toléré.

B. TERRASSES EXTÉRIEURES

4. Esthétique et uniformité

- Le design, les matériaux et les finitions doivent être uniformes sur l'ensemble du projet (hauteur, épaisseur, types de montants, couleur).
- Les couleurs des montants ou structures doivent être neutres et sobres (gris clair, noir mat, aluminium anodisé...).



5. Interdictions spécifiques

- L'usage de pots de végétation comme élément de séparation est strictement interdit.
- Les séparateurs ne doivent pas comporter de publicité, d'enseigne, ni d'éclairage intégré ou suspendu.
- Aucun élément ne doit entraver les cheminements piétons, ni réduire les passages transversaux obligatoires (min. 1,50 m).
- Les séparateur en matériaux durs, béton, aciers, aluminium ...etc, sont interdits.



6. Entretien

- Les surfaces vitrées doivent être régulièrement nettoyées et maintenues en parfait état de transparence.
- Tout élément endommagé ou présentant un risque (bris, instabilité) doit être retiré immédiatement par l'exploitant concerné.



B. TERRASSES EXTÉRIEURES

B - 4. *Seuils*

Le seuil des terrasses extérieures ne doit en aucun cas excéder une hauteur de 0,10 mètre (10 centimètres) par rapport au niveau du sol fini existant.

Afin d'assurer l'accessibilité universelle, notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR), des rampes d'accès intégrées doivent être aménagées à l'intérieur de chaque terrasse. Ces rampes doivent avoir une largeur minimale de 0,90 mètre, une pente conforme aux normes d'accessibilité en vigueur (maximum 5%), et être positionnées de manière à assurer une liaison fluide entre le trottoir et la terrasse.



B. TERRASSES EXTÉRIEURES

B - 5. Revêtements

Les plateformes destinées à supporter le mobilier des terrasses commerciales doivent répondre à des exigences à la fois esthétiques, techniques et sécuritaires. Elles permettent de corriger les éventuelles irrégularités du sol, d'unifier le revêtement sur l'ensemble des terrasses, et de créer un socle visuel cohérent.

Caractéristiques générales

- Les plateformes doivent être amovibles et réversibles, sans scellement au sol.
- Elles doivent garantir une stabilité parfaite et un niveau uniforme sur toute la surface accessible au public.
- Le revêtement doit être antidérapant, résistant aux UV, à l'humidité et aux charges d'usage (mobilier, piétons, chariots...).
- La plateforme ne doit en aucun cas créer un ressaut supérieur à 2 cm entre elle et le sol adjacent (cheminement, espace public...).
- Les joints doivent être fermés pour empêcher toutes accumulations de déchets sous la plateforme,
-

Matériaux autorisés

Les matériaux doivent allier durabilité, facilité d'entretien, et qualité visuelle. Voici les options permises :

- Bois naturel
- Composite bois-plastique (WPC)
- PVC imitation bois / polymères décoratifs
- Caillebotis bois ou composite

Matériaux proscrits :

- Plateforme en béton,
- Carrelage
- Chape de ciment
- Palettes brutes réutilisées



Bois



WPC



PVC



Caillebotis

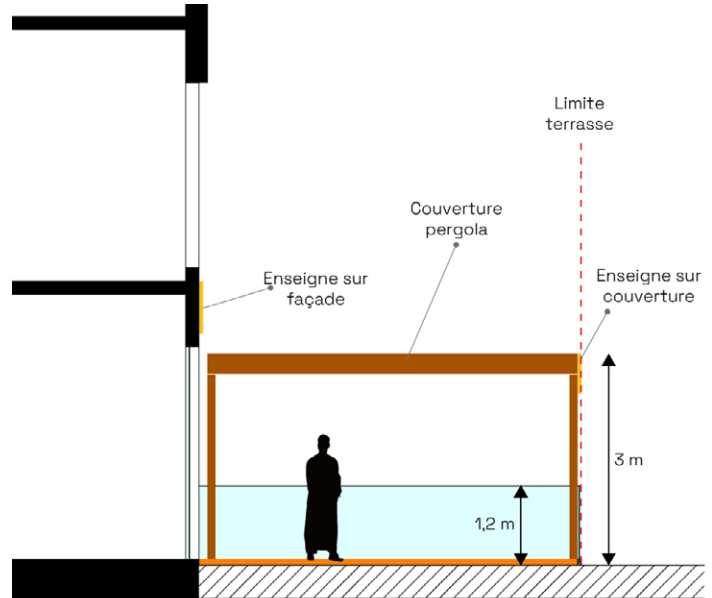
B. TERRASSES EXTÉRIURES

B - 6. Couvertures

Afin de garantir l'unité architecturale, la sécurité des usagers et la réversibilité des aménagements, toute installation de couverture au-dessus des terrasses commerciales doit respecter les prescriptions générales suivantes :

1. Hauteur maximale

- La hauteur maximale des couvertures, mesurée depuis le niveau fini de la plateforme de la terrasse, ne doit pas excéder 3,00 mètres.
- Aucun élément de la structure ou de la couverture ne doit dépasser cette hauteur, y compris les dispositifs décoratifs, les caissons de stores ou les mécanismes motorisés.



2. Emprise dans les limites de la terrasse

- Les couvertures doivent rester strictement confinées à l'intérieur du périmètre autorisé de la terrasse.
- Cette emprise est délimitée par les séparations vitrées latérales, ou par les limites matérialisées dans le plan d'aménagement validé.
- Aucun débord latéral ou frontal ne sera toléré au-delà de cette emprise.



3. Structure et matériaux

- Les structures porteuses doivent être légères, démontables et autoportantes, sans effet de masse.
- Matériaux autorisés : aluminium thermolaqué, acier galvanisé peint, ou bois traité classe 4.
- L'ossature doit être de teinte neutre et sobre

COUVERTURES PERMISES

- Pergola légère (pergola ouverte, structure fixe ou démontable)
- Pergola bioclimatique
- Toile tendues (soumises à avis BC)
- Écran solaire intégré (claustra verticale ajourée ou panneaux de bois léger)

B. TERRASSES EXTÉRIEURES

(gris clair, noir mat, beige, ton bois naturel).

- Les éléments de toiture doivent être translucides, ajourés ou rétractables (ex.: lames orientables, toile micro-perforée, claire-voie, etc.).



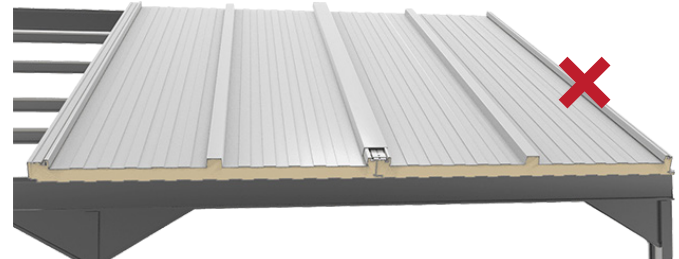
4. Fixation

- Aucune fixation directe à la façade du bâtiment n'est autorisée.
- Les dispositifs doivent être totalement indépendants de la structure du local, sans ancrage ni percement de la façade (ni sur linteaux, ni sur menuiseries, ni sur bandeaux ou allèges).
- Les stores bannes repliables sont tolérés uniquement s'ils sont fixés sur une traverse technique indépendante conçue à cet effet (non sur mur nu).



5. Réversibilité et démontabilité

- Tous les éléments de couverture doivent être démontables sans intervention lourde, et sans altération du domaine public ou du bâtiment.
- Aucun système de fermeture latérale, même provisoire, n'est autorisé.



6. Sécurité et accessibilité

- La structure doit présenter aucune arête vive ni risque de chute d'objets.
- L'ensemble de l'installation doit garantir la libre circulation des piétons autour de la terrasse et ne pas masquer les issues de secours ou dispositifs de sécurité.

COUVERTURES INTERDITES

- Store banne (à bras articulés ou coffre)
- Parasol (sur pied ou central)
- Tente, chapiteau, barnum ou voile d'ombrage tendue
- Couverture rigide (toiture pleine, tôle, tuile, polycarbonate)
- Fermetures latérales (rideaux plastiques, bâches, panneaux rigides ou souples)

B. TERRASSES EXTÉRIEURES

Variante 01 : pergolas



B. TERRASSES EXTÉRIEURES

Variante 02 : Parasols



B. TERRASSES EXTÉRIEURES

B - 7. Mobilier

1. Qualité esthétique

- Le mobilier doit participer à l'élégance et à l'unité visuelle du site.
- Les formes doivent être simples, avec un design sobre et contemporain.
- Le style doit être cohérent sur toute la terrasse.

2. Matériaux autorisés

- Bois naturel traité
- Métal thermolaqué
- Résine tressée (haut de gamme)
- Toile technique tendue
- Cuir synthétique d'extérieur
- Osier ou rotin naturel ou synthétique
- Tissus d'ameublement d'extérieur
- Feuilles de palmier, doum, nattes naturelles
- Les matériaux doivent être durables, faciles à entretenir, et résistants aux intempéries.

3. Couleurs

- Teintes autorisées : blanc, noir, gris, beige, bois naturel.
- Interdits : couleurs vives, finitions brillantes, motifs voyants.

4. Mobilier interdit

- Plastique bas de gamme, PVC brillant.
- Bois non traité ou contreplaqué (gonflable, non durable).
- Fer forgé non traité (rouille).
- Textiles intérieurs, mousse non hydrofuge.
- Cuir naturel (non adapté à l'humidité et au soleil).
- Parasols publicitaires, éléments lumineux, gonflables ou dégradés.

5. Mobilité et entretien

- Le mobilier doit être démontable ou rétractable, sans ancrage permanent.
- Il doit être rentré ou sécurisé hors horaires d'exploitation.
- Il doit rester propre et en bon état.



B. TERRASSES EXTÉRIEURES

B - 8. Eclairage des terrasses

1. Principes généraux

- L'éclairage doit contribuer à une ambiance sobre, chaleureuse et non intrusive, respectant la tranquillité du voisinage et l'esthétique du site.
- Il doit être fonctionnel, dirigé vers le sol ou les tables, sans créer d'éblouissement ni de diffusion excessive vers l'espace public.

2. Éléments autorisés

Luminaires intégrés au mobilier ou à la structure

- Appliques ou spots intégrés à la pergola, structure légère ou mobilier.
- Luminaires encastrés dans le sol ou dans les plateaux de table (faible intensité).
- Lampes nomades à batterie (type LED portable ou rechargeable) de petite taille.

Guirlandes lumineuses discrètes

- Guirlandes LED à lumière chaude (blanc chaud ou ambre), tendues de manière linéaire ou autour d'une structure.
- Fixées à l'intérieur de la limite de la terrasse (sous pergola ou entre poteaux).
- Interdites si clignotantes ou multicolores.

3. Éléments interdits

Sources lumineuses agressives ou inesthétiques

- Spots halogènes puissants, projecteurs, néons, rubans LED visibles directement.
- Luminaires orientés vers la voie publique ou les façades voisines.
- Enseignes lumineuses clignotantes, gyrophare, laser, etc.

Éclairage sur façade du bâtiment

- Aucun dispositif lumineux ne doit être fixé ou orienté vers la façade du local.
- Les enseignes lumineuses doivent suivre une réglementation spécifique distincte.

4. Caractéristiques techniques

- Température de couleur recommandée : entre 2200K et 3000K (blanc chaud).
- Intensité lumineuse modérée : max. 300 lumens par source en terrasse.
- Interrupteur ou minuterie obligatoire : extinction automatique ou manuelle à la fermeture du commerce.
- Tous les luminaires doivent être certifiés pour usage extérieur (IP65 minimum).
- Les câbles doivent être invisibles ou discrètement intégrés, sans traîner au sol.
- Aucun branchement précaire (dominos, rallonges non sécurisées) ne sera toléré.

C. TERRASSES EN ÉTAGE

C - 1. Typologie

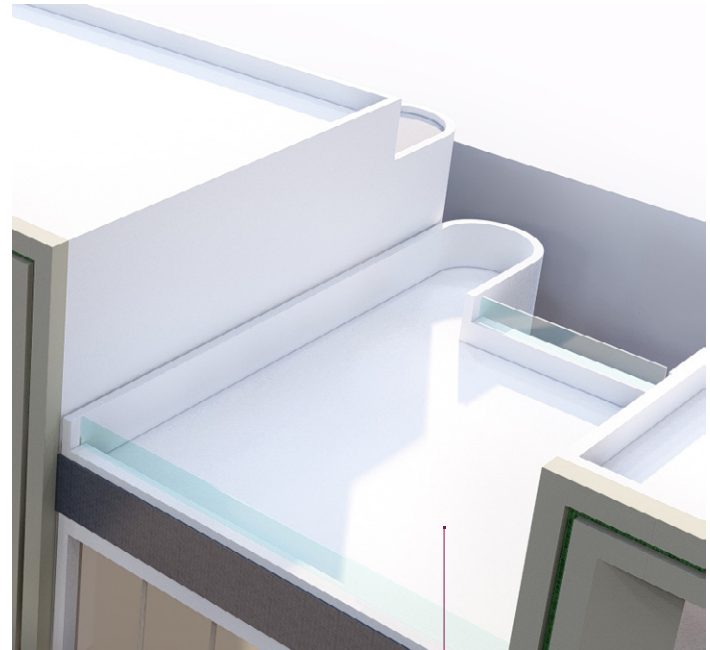
Les terrasses commerciales situées en étage peuvent se présenter sous deux configurations distinctes :

Terrasses en étage non couvertes :

Espaces extérieurs à ciel ouvert, généralement accessibles directement depuis les commerces en étage. Elles sont visibles depuis l'espace public et soumises à des règles strictes en matière de sécurité, de revêtement, de visibilité latérale et de traitement paysager.

Terrasses en étage couvertes :

Espaces abrités par un auvent, une toiture légère ou intégrés sous une avancée de plancher. Leur traitement doit préserver l'unité architecturale du bâtiment et respecter les règles de transparence, de protection visuelle, et de cohérence avec les percements de façade.



Terrasse non
couverte



Terrasse couverte

C. TERRASSES EN ÉTAGE

C - 2. Protection

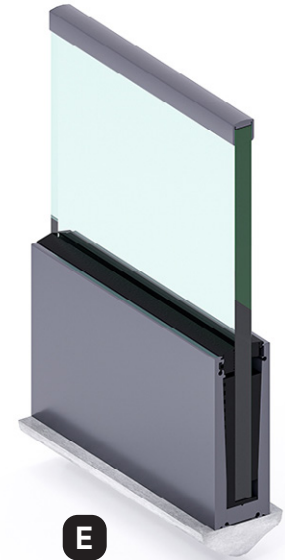
Les terrasses en étage doivent être équipées d'un garde-corps conforme aux normes de sécurité, assurant la protection des usagers tout en s'intégrant de manière sobre et contemporaine à la façade.

Le garde-corps doit être constitué d'un vitrage sur sabot (fixation à la base) avec les caractéristiques suivantes :

- Vitrage feuilleté de sécurité, trempé ou laminé, sans encadrement vertical visible.
- Hauteur minimale : 1,20 mètre mesurée depuis le niveau fini du sol de la terrasse.
- Teinte du vitrage : gris clair translucide, assurant à la fois discrétion et légèreté visuelle.
- Sabot bas en profilé aluminium (gris foncé ou noir mat de préférence), discret et sans saillie dangereuse.

Aucun élément de protection complémentaire (grille, filet, ajout postérieur) ne doit être fixé sur ou au-dessus du garde-corps.

L'installation doit être soigneusement alignée, sans rupture de niveau ni variation entre commerces adjacents si les terrasses sont contiguës.



E

Garde corps en verre
fixation aluminium

Dans le cas des Terrasses en étage accessibles à ciel ouvert:

Garde-corps en façade arrière

- Un garde-corps métallique est autorisé uniquement en façade arrière, dans la mesure où il n'est pas visible depuis l'espace public principal.
- Il doit présenter un design sobre, aux lignes épurées et sans ornementation superflue.
- Hauteur minimale réglementaire : 1,20 mètre depuis le niveau fini de la terrasse.
- Main courante arrondie ou de section sécurisée, sans parties saillantes ni angles vifs.

Sécurité des enfants et prévention des accidents

- Tous les dispositifs doivent empêcher l'escalade ou l'accès par les enfants :
- Aucun appui intermédiaire horizontal ne doit permettre une prise ou une montée.
- Aucun mobilier ou bac ne doit être placé contre le garde-corps pour éviter l'effet d'escalier.
- Barreaudage vertical uniquement, espacement maximum de 11 cm pour éviter toute montée ou passage d'enfant.

C. TERRASSES EN ÉTAGE

C - 3. Revêtement

Le sol doit être couvert d'un revêtement antidérapant, résistant aux intempéries et à l'usage intensif.

Matériaux recommandés :

- Bois naturel traité ou composite WPC (avec fixation invisible).
- Grès cérame antiglisse.
- Résine drainante ou béton quartzé texturé.

Interdits :

- Gazon synthétique, moquette extérieure, carrelage intérieur ou glissant.
- Palettes ou dalles sur plots non stabilisées.

C - 4. Couvertures légères

Seules les structures légères, autoportantes et démontables sont autorisées (type pergola ou auvent ouvert).

La couverture doit être implantée en retrait de 5,00 mètres minimum par rapport à la ligne de façade principale.

Elle doit rester dans les limites de la terrasse, sans débord ni saillie au-delà du garde-corps.

Hauteur maximale : 3,00 mètres depuis le niveau de la terrasse.

Toiture autorisée : ajourée, rétractable ou légère (lames orientables, toile sobre tendue, claire-voie).

Fixation à la façade interdite, aucun ancrage sur le bâtiment ou les garde-corps.

Interdits : toitures rigides pleines, bâches plastiques, voiles flottantes, tuiles ou tôles.

C - 5. Installation d'écrans de projection ou de téléviseurs

- Interdit dans une bande de 5,00 m depuis la ligne de façade principale.
- Orientation vers l'intérieur uniquement, aucun écran ne doit être visible depuis l'espace public ou dirigé vers un parc ou une zone résidentielle.
- Fixation intégrée et discrète, sans trépied ni structure apparente.
- Câbles entièrement dissimulés, pas de fils visibles ou suspendus.
- Équipements étanches (norme IP65 recommandée).
- Interdits : projecteurs suspendus, toiles temporaires, enceintes à fort volume.
- Extinction obligatoire en dehors des heures d'exploitation.

C - 6. Végétation

La végétation en terrasse est fortement encouragée, à condition de rester légère, soignée et réversible.

Autorisé :

- Bacs plantés, jardinières ou pots de grande taille.
- Plantes grimpantes sur treillis, petits arbustes en pot.

Interdit :

- Plantation en pleine terre ou substrat massif (poids excessif).
- Accumulation de pots désordonnée ou végétation sèche.

C. TERRASSES EN ÉTAGE

Types d'arbustes et plantes à encourager (liste non exhaustive)

PALMIERS



SUCCULENTES



ARBUSTES



D. COURS ARRIÈRE

D - 1. Exploitation

- Stockage : autorisé uniquement sous forme discrète et temporaire, dans des armoires fermées ou coffres intégrés. Aucune accumulation apparente ni stockage de déchets ou de matériaux encombrants.
- Terrasse supplémentaire : possible uniquement pour un usage interne (pause, détente du personnel), sans service commercial ni accueil du public. Mobilier léger et non fixé.
- Aire de repos : autorisée si traitée avec soin (banc, assise, jardinière), dans un esprit de sobriété et de tranquillité.
- Activités interdites : toute activité bruyante, générant des odeurs, des fumées ou des nuisances est strictement interdite :
 - pas de cuisine, barbecue, friteuse ou installation de cuisson ;
 - pas d'activité technique ou industrielle ;
 - pas de sonorisation, diffusion sonore ou musique.



D - 2. Couverture

Seules les couvertures légères, non permanentes et démontables sont autorisées :

- voile d'ombrage, toile tendue, pergola légère autoportante.
- Hauteur maximale : 2,50 m.
- Aucun ancrage sur la façade ni débord sur les limites mitoyennes.
- Interdits : bâches plastiques, toitures pleines, tôle, tuiles...etc

D - 3. Eclairage

- L'éclairage doit rester sobre et discret, destiné uniquement à la sécurisation ou à l'usage ponctuel de la cour.
- Sont autorisés :
 - appliques murales à lumière chaude et orientée vers le sol ;
 - balises basses ou éclairage intégré.
- Projecteurs puissants, néons, éclairage clignotant ou dirigé vers l'extérieur sont interdits.

D. COURS ARRIÈRE

D - 4. *Végétalisation*

- L'intégration de la végétation est fortement encouragée, sous forme de :
 - murs végétaux, treillis plantés ou plantes grimpantes sur support ;
 - bacs et jardinières avec plantes locales, sobres et faciles d'entretien.
- Interdiction de planter en pleine terre ou d'introduire des espèces encombrantes ou allergènes.
- Aucun bac ou pot ne doit être posé contre les murs mitoyens ou les garde-corps (risque de surcharge ou de chute).



E. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

E - 1. Types d'aménagement

- L'aménagement intérieur doit être conçu avec un souci de qualité, de cohérence et de fonctionnalité, en lien avec la vocation du local.
- Il doit respecter la structure porteuse et les volumes existants (aucune altération des murs porteurs, dalles, ou éléments structurels).
- Les acquéreurs ou locataires conservent une liberté de choix des matériaux, des finitions et des couleurs, à condition que ces choix ne nuisent pas à la sécurité ni à l'intégrité technique du bâtiment.
- L'intégration des différents espaces (vente, stockage, cuisine, sanitaires, etc.) doit respecter les normes en vigueur selon l'usage prévu.

E - 2. Procédure administrative

- Un plan d'aménagement détaillé, établi par un architecte ou un professionnel qualifié, est requis pour tout projet d'agencement intérieur.
- Une autorisation préalable de travaux doit être obtenue auprès de l'instance de gestion ou du service technique compétent avant tout début de chantier.
- L'aménagement doit respecter l'ensemble des dispositions urbanistiques, techniques, sanitaires, sécuritaires et environnementales en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité, à la ventilation, et aux installations électriques.

E - 3. Dispositions techniques

- Les installations techniques (électricité, plomberie, ventilation, climatisation, réseaux, etc.) doivent être adaptées à l'usage prévu (restauration, commerce, service, etc.).
- Elles doivent être intégrées de manière subtile dans le design : gaines dissimulées, faux plafonds, trappes d'accès, armoires techniques encastrées.
- Les réseaux visibles doivent être soignés, discrets et accessibles pour entretien, sans création de danger (chauffe, fuite, surcharge...).

E - 4. Mesures de sécurité

L'aménagement intérieur doit intégrer dès la conception des mesures de sécurité actives et passives, conformes aux normes en vigueur :

- Systèmes de détection et d'alarme : installation de détecteurs de fumée, dispositifs de coupure électrique, alarme incendie selon la catégorie d'activité.
- Équipements de lutte contre l'incendie : Extincteurs adaptés au type de risque (feu électrique, gaz, huile...).
- Matériaux : utilisation de matériaux classés non inflammables ou faiblement combustibles pour les revêtements, mobiliers fixes et faux plafonds.
- Éclairage de sécurité : installation d'un éclairage de secours dans les circulations, près des sorties et zones stratégiques.
- Électricité : conformité des tableaux électriques, disjoncteurs, mise à la terre, ventilation des locaux techniques.

F. GÉNÉRALITÉS

F - 1. *Ecrans publicitaires*

L'installation d'écrans publicitaires, quels que soient leur format ou leur technologie, est **strictement interdite** :

- en façade principale et façades latérales ;
- sur les terrasses extérieures ou en étage ;
- sur les toitures, les vitrines, garde-corps, ou autres éléments visibles depuis l'espace public.

Aucun dispositif numérique, lumineux ou déroulant n'est autorisé, même temporairement.

F - 2. *Remise en état*

À la fin de l'exploitation ou en cas de changement de locataire, le propriétaire ou exploitant est tenu d'assurer une remise en état complète :

- Terrasses extérieures : démontage des installations et nettoyage du sol.
- Façade : retrait des enseignes, câbles, éclairage ou éléments fixés ; rebouchage et réfection des parements.
- Intérieur : les aménagements fixes de qualité seront préservés, à l'exception du mobilier libre ou des éléments non intégrés.

F - 3. *Entretien et durabilité*

Tous les aménagements (intérieurs et extérieurs) doivent être entretenus régulièrement et maintenus en parfait état d'usage et d'aspect :

- Mobilier, structures de terrasse, couvertures, revêtements, végétation, signalétique, vitrines...
- Les matériaux choisis doivent être durables,



résistants aux intempéries, et faciles à nettoyer.

- Tout élément dégradé, oxydé, fissuré ou inesthétique doit être remplacé ou retiré sans délai.
- Un suivi annuel peut être exigé par le gestionnaire du site ou le maître d'ouvrage.

F - 4. *Aménagement extérieurs*

Il est strictement interdit de modifier ou d'occuper les jardinières intégrées au parc ou aux abords paysagers.

La voie piétonne centrale de 10 m est interdite à tout usage autre que la circulation :

- Interdits : mobilier, étalage, stationnement, marchandise, totem, stands, signalétique, parasols, etc.
- Aucune occupation, même temporaire, n'est tolérée sur cet axe.

F - 5.

F. GÉNÉRALITÉS

F - 6. *Rubans néon et LED agressifs*

L'usage de rubans LED, néons lumineux, clignotants ou à couleurs agressives est interdit :

- sur les façades principales et latérales ;
- sur les structures de couverture ou pergolas ;
- à l'intérieur des vitrines s'ils sont visibles depuis l'espace public.

L'éclairage à LED est toléré uniquement s'il est intégré de manière subtile dans une enseigne discrète, à lumière blanche ou chaude (température < 3000K), sans effet dynamique.



F - 7. *Engagement de l'acquéreur*

L'acquéreur du local commercial n°[_____] situé dans le parc Al Inbiaât

s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions énoncées dans la Charte architecturale des commerces du parc Al Inbiaât, incluant notamment:

- l'aménagement intérieur,
- le traitement des façades et enseignes,
- l'aménagement des terrasses et cours arrière,
- les installations techniques,
- l'éclairage, le mobilier et la végétalisation,
- ainsi que les dispositions relatives à l'entretien, à la sécurité et aux usages autorisés.

Aucun aménagement, modification ou installation ne sera réalisé sans autorisation préalable des instances compétentes.

En cas de cessation d'activité, l'acquéreur procédera à la remise en état des lieux conformément aux prescriptions de la charte.

Fait à le

Signé :