

## CHARTRE COMMERCES

---

**ZAC du PANORAMA  
(CLAMART - 92140)**

---

15, avenue Jean Baptiste Clément - 92 140 CLAMART  
Courriel : [contact@spla-panorama.fr](mailto:contact@spla-panorama.fr)  
Téléphone : 01 46 42 44 35



## **PREAMBULE**

Le projet s'inscrit dans le cadre de la création d'un nouveau quartier animé, regroupant diverses fonctions (habitation, activité, commerces, hôtel, cafés...) autour de généreux espaces publics dont un lac central. Ce quartier dispose d'une identité architecturale forte et assumée.

Les activités commerciales qui s'implantent en pied d'immeuble participent par leur devanture à la constitution du paysage de la rue.

Leur aspect et leurs accessoires participent, pour une grande part, à la qualité des façades, de l'espace public, donc à la qualité de vie des usagers de la rue. L'impact visuel et spatial d'une création de cellule commerciale se répercutent sur l'ensemble de la rue. Ils sont d'autant plus forts que ces transformations se produisent au niveau même des yeux du passant.

L'aménagement des devantures de boutique exige une prise en compte de l'environnement urbain existant.

Il convient alors d'harmoniser l'architecture des immeubles avec l'architecture des commerces à rez-de-chaussée, tout en conjuguant une attraction commerciale avec le concept d'une unité globale des ambiances urbaines.

## **I – L'INTEGRATION DES DEVANTURES AU PAYSAGE DE LA RUE**

### **LE RYTHME VERTICAL DES BÂTIMENTS À CONJUGUER AU RYTHME HORIZONTAL DES COMMERCES À REZ-DE-CHAUSSÉE.**

Dans le cas d'un alignement des bâtiments sur la rue, le partage foncier se traduit dans l'espace par des lignes de mitoyenneté qui marquent la limite de chacune des façades.

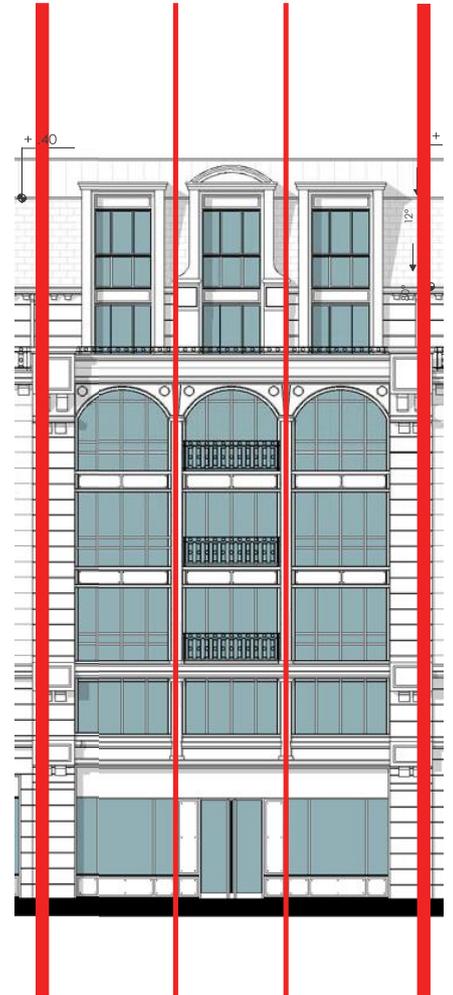
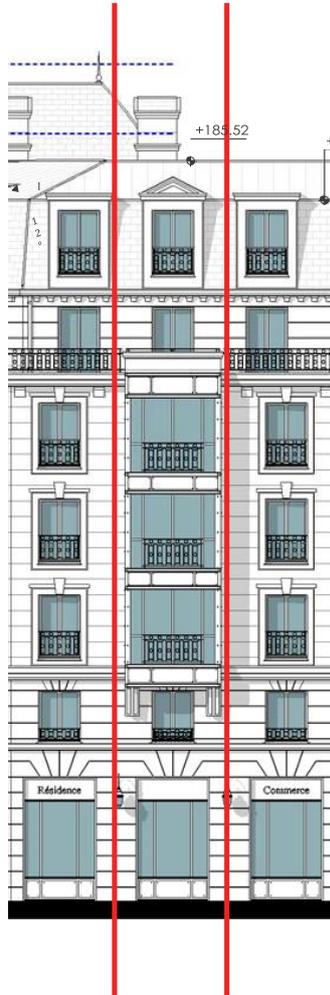
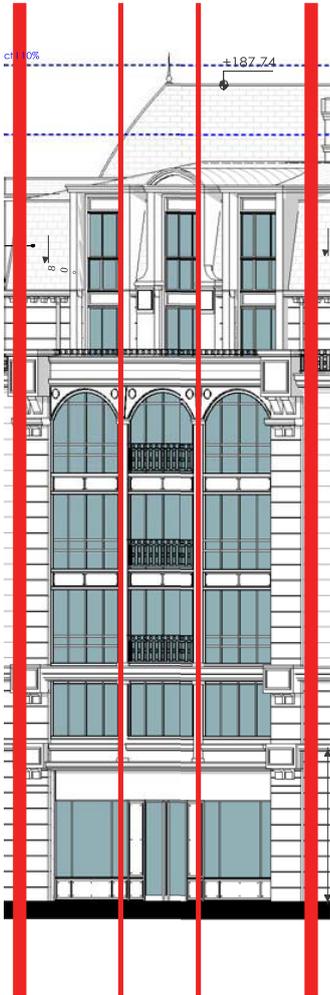
Ces verticales sur la hauteur du bâtiment rythment le paysage de la rue ; par conséquent, les « gommer » en rez-de-chaussée empêche d'individualiser chaque immeuble et la devanture commerciale, ce qui perturbe l'animation de la rue.

Il s'agit de respecter l'homogénéité de l'aménagement des espaces urbains et maîtriser l'effet socle.

L'harmonie du paysage d'une rue traditionnelle tient beaucoup à la régularité des hauteurs d'étage de ses façades.

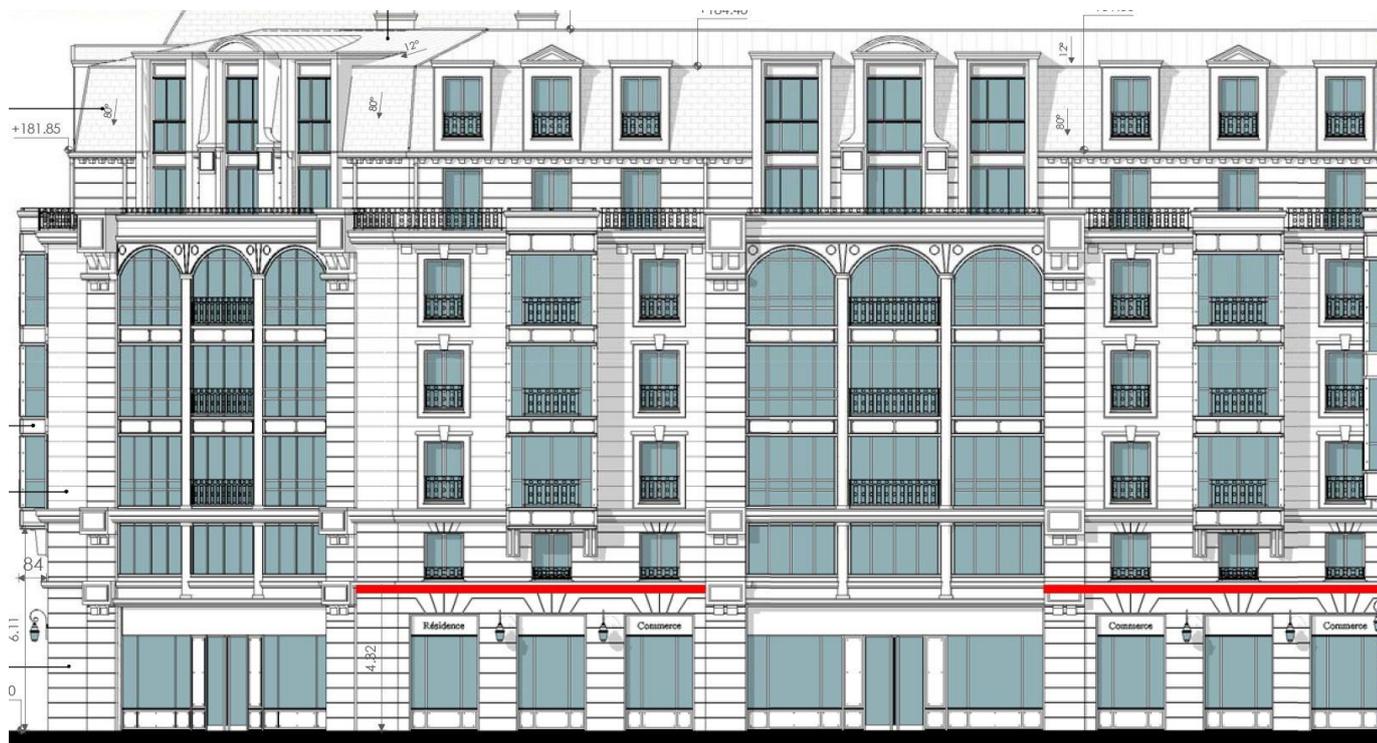
Cette régularité est interrompue quand, notamment, un commerce étend sa devanture sur un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée. Il constitue une rupture dans le paysage de la rue en perturbant l'homogénéité de l'alignement urbain.

L'occupation commerciale est à limiter sous le bandeau horizontal du rez-de-chaussée (corniche)



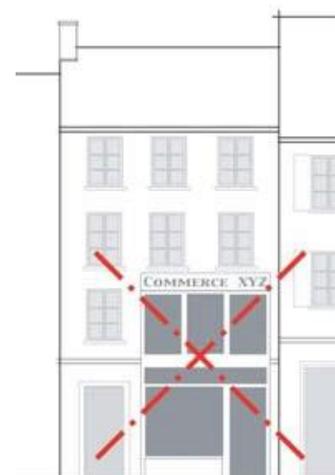
*Les lignes verticales, limites des bâtiments, rythment le paysage de la rue*

*Les lignes verticales, doivent exprimer en façade les lignes de mitoyenneté.*



*Les lignes horizontales du rez-de-chaussée favorisent le marquage d'un effet socle.*

*Les devantures commerciales doivent dans leur composition, respecter la ligne horizontale des rez-de-chaussée.*





### III-L'ADAPTATION DES DEVANTURES AUX IMMEUBLES DE CLAMART

#### TRAVAILLER LES PLEINS ET LES VIDES EN RESPECTANT LA VERTICALITÉ DES TRUPEAUX ET DES BAIES DE L'IMMEUBLE

Les façades des immeubles sont composées de « pleins » (les trumeaux) et de « vides » (les baies). L'organisation entre ces pleins et ces vides doit être perceptible jusqu'au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Situées à la base de l'immeuble, les devantures commerciales participent à la composition générale de la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

#### La composition de l'immeuble sert de base à la composition de la devanture

Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.

#### Le rez-de-chaussée commercial, "l'assise" de l'immeuble

Le rez-de-chaussée doit représenter visuellement une assise suffisamment solide pour supporter les étages supérieurs de la façade.

**Les lignes des descentes** de charges sont matérialisées par les parties maçonnées entre deux baies.

*Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.*





## LA DEVANTURE EN APPLIQUE

**La devanture en applique habille l'encadrement de la baie, c'est un coffrage menuisé faisant saillie sur la maçonnerie.**

La devanture en applique est composée d'un entablement (bandeau et corniche), d'une vitrine et d'un soubassement. L'entablement plus ou moins travaillé repose sur des jambages habillés de panneaux ou décorés de pilastres qui peuvent être droits ou cannelés, surmontés de chapiteaux ou non.

Il sert de support à l'enseigne à plat : lettrage indiquant l'intitulé du négoce. La corniche est généralement moulurée. La devanture est le plus souvent en bois peint, en acier ou en alu.

Conçues à l'origine pour orner la façade de l'immeuble, les devantures en applique ne doivent pas être déposées. Cela mettrait à jour des éléments de structure qui n'étaient pas destinés à être vus.



Les matériaux de placage brillants, clinquants, fragiles sont à éviter. Devantures et éléments menuisés sont toujours peints, le vernis et lasures incolores sont à proscrire. Les éléments techniques tels que les climatisations seront judicieusement intégrés.

L'ensemble des devantures sera peint selon le RAL 9011-7026.

L'apposition de vitrophanies, publicité sur les vitrines ne peut pas recouvrir plus de 50% de la surface vitrées.



## LES SYSTÈMES DE PROTECTION ET FERMETURES

**Choix d'un vitrage anti-effraction obligatoire, les grilles de protection sont à proscrire.**

Le dispositif de fermeture doit être étudié en même temps que les autres parties de la devanture. L'étude doit prendre en compte l'impact du système aussi bien en position d'ouverture que de fermeture.

En position de fermeture, le système de protection ne doit pas nuire à l'attrait du paysage de la rue.



Lorsque la grille de protection est indispensable, elle est placée derrière la vitrine. Elle est à maille ou lames micro-perforées de couleur en harmonie avec les couleurs de la devanture. Les volets pleins, même disposés à l'intérieur sont proscrits.

### Les vitrines :

Les vitrines seront composées d'un double vitrage garantissant l'isolation acoustique et thermique. Un vitrage retardateur d'effraction est obligatoire.

S'agissant de commerce de restauration, les vitrines seront dites en accordéon permettant une large ouverture.

S'agissant des autres commerces, il sera privilégié des ouvrants à la française ou fixe.



## LES STORES

Les stores jouent un rôle important dans l'aspect définitif de la devanture. Ils seront implantés de préférence en dessous de l'enseigne.



Enseigne

Store

S'agissant de commerce de restauration, les stores pourront être des stores continus.

S'agissant des stores des autres commerces, ils seront des stores individuels implantés entre trumeaux.

Compte tenu de possibilité de vents forts, les stores seront obligatoirement accrochés aux façades.

**Les dessous des stores seront obligatoirement sombres.**

Le positionnement des stores est défini en annexe.

S'agissant de commerces de restauration, le store au dessus du bandeau est attendu tel que figurant en annexe : façade de principe 1





S'agissant des autres commerces, le store au dessous du bandeau d'enseigne est attendu tel que figurant en annexe : façade de principe 1

Ils doivent répondre à certaines conditions :

- L'équipement en store doit être véritablement justifié par l'ensoleillement,
- L'aspect des éléments, une fois dépliés, doit être particulièrement étudié,
- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes générales de l'environnement et de préférences unies,
- Eviter les motifs, les tons contrastés et les dessins compliqués,
- Toute publicité doit être évitée sur ces éléments, seule la raison sociale de l'activité peut y être mentionnée sur le lambrequin (partie tombante du store)
- Eviter les formes arrondies en « corbeille », préférer les armatures rectilignes des stores à projection à « l'italienne ».

Le choix de la forme du store, de son emplacement et de sa couleur se fait en harmonie avec les autres éléments de la devanture. **Les stores seront plats à faible pente avec une retombée pouvant intégrer un lettrage.**

## LES ENSEIGNES

**Les éléments de signalisation font partie intégrante du décor de la devanture : ils sont les facteurs clés de l'identification du commerce. Ils interviennent considérablement dans le paysage urbain.**

### Les enseignes "en applique" ou "en bandeau"

Les enseignes en applique sont apposées sur la devanture, dans le même plan que la façade, pour être vues lorsque l'on se trouve face à la devanture. Elles traduisent la raison sociale du commerçant.

La disposition générale des enseignes, leurs formes et matériaux, graphisme et schématisation des signes doivent être étudiés avec soin, en même temps que la devanture elle-même.



L'enseigne en drapeau est proscrite sauf dans les cas d'obligation réglementaire.

## LE LETTRAGE

Le graphisme choisi pour le lettrage va exprimer l'identité du commerce : sa couleur doit être en harmonie avec le bandeau. Il faut éviter de multiplier les types de lettrage et la quantité d'informations sur une même enseigne. Le lettrage doit être homogène sur l'ensemble de la façade et éviter les couleurs vives.





### Une bonne lisibilité allie simplicité de typographie et contraste

- Le texte sera également simple et efficace, en rapport direct avec l'activité
- L'enseigne doit être rédigée en langue française
- On proscritra toute accumulation de textes et mélange de typographies
- On s'efforcera de limiter le nombre de couleurs
- On privilégiera les lettrages en reliefs (lettres découpées)

L'enseigne sera composée de lettres détachées de hauteur 45 cm maximum :

- Soit en lettres séparées, décollées du fond par entretoises avec éclairage arrière,
- Soit en lettres séparées d'épaisseur 1 cm, collées et éclairées par une rampe lumineuse de la même teinte que le fond de l'enseigne,
- Soit en lettres boîtiers lumineuse.

Dans tous les cas, la verticale de l'enseigne ne débordera pas du nu vertical de la vitrine.

## LES SYSTÈMES D'ÉCLAIRAGE

**Des éclairages trop violents et abondants, multicolores deviennent agressifs et éblouissent le passant. C'est par l'exploitation du contraste "clair-obscur" que l'on obtient le meilleur effet : des éléments éclairés se détachant sur un fond sombre, ou inversement.**

Il devra être compatible avec «**le plan lumière**» de la ZAC.

Le choix à soumettre à l'aménageur ou à la collectivité se fera entre :

- **Les lampes fluocompactes** : elles dégagent moins de chaleur et sont plus efficaces que les technologies à incandescence les halogènes à haute efficacité : bien moins sobres que les fluocompactes, elles permettent néanmoins de produire une belle lumière. Elles supportent les luminaires à variateur.
- **Les LED** : à la fois très durables et très sobres, elles s'allument instantanément et supportent bien les allumages répétés. Elles résistent aux chocs et au froid.

D'autres critères, tels que la température de couleur ou l'indice de rendu des couleurs, permettront de mettre en valeur la vitrine.



Un éclairage excessif va à l'encontre du but commercial recherché. L'éclairage des vitrines et des enseignes ne doit pas être prédominant par rapport à l'éclairage public.

## IV - L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

La limite entre espace privé et espace public est formalisée par l'alignement des façades qui constituent un véritable « front » bâti. Les devantures des boutiques doivent s'implanter sur cet alignement pour préserver le volume « en creux » de la rue.

La limite entre plusieurs occupations du domaine public seront matérialisés par l'implantation de clous au sol délimitant ainsi clairement le domaine public occupé.

### LES TERRASSES OUVERTES

**Toute occupation du domaine public en vue d'une exploitation commerciale donne lieu à une autorisation précaire et révoquant et au paiement d'un droit de place.**

L'occupation des espaces extérieurs doit participer à la qualité et à la valorisation de l'espace public. Un projet d'aménagement sobre, limitant la variété et le nombre d'objets occupant l'espace commun, met en valeur l'espace public urbain et les architectures qui le forment. De même la discrétion et la finesse des installations permet de libérer les bâtiments et les perspectives urbaines. La qualité des matériaux utilisés et l'harmonie des couleurs contribuent à la perception accueillante et agréable d'un lieu.

### IMPLANTATION

Ambiance place du Miroir d'Eau





Ambiance bord de lac



Ambiance côté jardin

L'aménagement d'une terrasse, tout comme celui d'une devanture commerciale, doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. Les relations qu'entretient cette terrasse avec l'espace public et le commerce, la nature du sol, le mobilier, l'éclairage et le chauffage sont autant d'éléments qui doivent être composés avec soin. Les terrasses temporaires non couvertes peuvent, après autorisation, occuper le domaine public. Il convient de respecter quelques règles simples :

- limiter l'encombrement de l'espace public, afin de conserver la fluidité du trafic piéton,
- si le sol en question n'est pas suffisamment plan et régulier pour pouvoir y poser du mobilier, alors un plancher en platelage régulier d'une hauteur correspondant à une ou deux marches pourra être installé. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera alors permise par une rampe et la terrasse sera obligatoirement ceinte d'un garde-corps.

Toute activité de cuisson et cuisine est interdite sur le domaine public.

## LES TERRASSES FERMÉES

**La fermeture des terrasses pourra être autorisée.**



La création d'une terrasse fermée est autorisée pour les brasseries et les restaurants. Il convient néanmoins de respecter quelques principes. La profondeur minimale de la terrasse est de 3/4 m sur la place.

La profondeur maximale est de 1/3 de la largeur du trottoir. Il est obligatoire de laisser sur le trottoir un espace piéton libre d'obstacles d'au moins 2.00 m.

L'empiétement en largeur de la terrasse est limité à la dimension du commerce existant dans l'immeuble. La terrasse est fermée par des éléments agencés perpendiculairement et parallèlement à la façade. Il s'agira autant que possible d'éléments en acier. Le PVC est proscrit. Les structures sont réalisées comme pour les devantures en menuiseries bois, en acier ou en alu à sections fines. Les matériaux de mauvaise qualité et les peintures brillantes sont à proscrire. Les affiches publicitaires sur les parties transparentes ou vitrées sont à proscrire à l'exception de la carte menu de l'établissement (dimensions maximales 0,80 x 0,60 m). Le toit de la terrasse est couvert par un store banne en toile tissée de préférence.

L'ensemble doit être démontable. Un nettoyage du sol et le cas échéant du plancher doit être réalisé périodiquement.



## ÉLÉMENTS DE SÉPARATION

**La délimitation des terrasses par des éléments de mobilier, des claustras végétalisés ou des jardinières peut améliorer la lisibilité des espaces.**

### JARDINIÈRES ET PLANTATIONS

La disposition de jardinières permet d'agrémenter une façade, ou de traiter une limite semi-ouverte entre la terrasse et l'espace public. Les jardinières seront de préférence en terre cuite, bois ou métal.



### **Les matériaux de synthèse sont à proscrire.**

Le végétal agrémenté les façades urbaines et permet de donner un peu d'intimité et de recul à des espaces proches des cheminements et des flux de véhicules. La variété des éléments séparatifs mis en place pour chaque terrasse sera limitée à deux types par commerce :

- Sur la façade principale : un modèle ponctuel et répétitif. Il s'agira de pots en terre, bois ou métal de 50 cm de haut maximum, plantés d'un seul type de végétal qui sera bas (85 cm pot compris maximum).
- Sur les séparations latérales (perpendiculaires à la façade de l'immeuble), un modèle formant une limite continue ou ponctuelle selon les cas. Il s'agira de pots ou bacs en terre, bois ou métal. Les plantes pourront être plus hautes que sur la façade principale (1,30 m maximum), à condition de permettre la vue en ménageant une transparence importante.

### **Les planchers sont autorisés ainsi que les terrasses extérieures.**



## **LE MOBILIER**

**L'étude des aménagements de terrasses extérieures doit être guidée par le choix de la sobriété et de la qualité des matériaux.**

**Le mobilier sera choisi dans des gammes de matériaux solides et durables** tels que, l'alu, la toile ou le rotin.

**Les formes seront simples**, un seul modèle de table, et un seul modèle de chaise sera disposé sur chaque terrasse.

Deux couleurs, maximum, peuvent être utilisées pour ce mobilier, la couleur des matériaux étant prise en compte. Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture ou du store, ou maintiendront la couleur



naturelle des matériaux. Toutefois, l'usage d'une seule couleur est la solution la plus agréable et accueillante pour les promeneurs.

Les coussins ou autres objets décoratifs seront en harmonie avec le mobilier.

Les oriflammes sont interdites même temporairement.

Lorsque la terrasse est détachée de la façade, un élément de protection mobile est nécessaire : le parasol sur pied amovible. Les parasols sont répartis de manière régulière dans l'espace octroyé. Un modèle carré facilitant la juxtaposition est recommandé. Dans tous les cas, la toile est unie (ni motifs, ni rayures) identique au store de la façade si possible. Si la teinte est différente des stores, elle sera de préférence claire et en harmonie avec les couleurs environnantes. Le lambrequin s'il existe est droit. D'une manière générale, toute publicité sur les toiles est interdite. Le nom de l'établissement ou sa raison sociale peuvent être inscrits sur le lambrequin (partie tombante du parasol).

### **Les couleurs vives sont proscrites**

### **Le PVC est proscrit.**



### **LES PORTE-MENUS**

Les porte-menus devront avoir des coloris sombre ou inox.







## V – DEMARCHES A ENTREPRENDRE

**Tout projet de devanture et d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation administrative.**

**La demande doit être déposée pour avis préalable à l'aménageur (SPLA PANORAMA) accompagnée des pièces suivantes :**

- plan de situation du terrain
- plan de masse au 1/500ème
- photographies de l'immeuble et de son environnement
- plans, coupes et façades, avec les cotations, de l'état actuel (avec indication des réseaux électriques et de télécommunication)
- coupes et façades, avec les cotations, du projet de devanture et/ou d'enseigne.
- autorisation du propriétaire, ou procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires.

**Pour la devanture :**

- Indication des matériaux et du mode d'éclairage.
- Dessin précis et détaillé de la devanture.

**Pour l'enseigne :**

- Indication de son emplacement sur la façade, de ses dimensions, de sa hauteur par rapport au trottoir, de son graphisme, des couleurs,
- des matériaux et de son éclairage.

**Déclaration de travaux ou permis de construire (s'il y a modification de l'affectation ou des surfaces) :**

- La demande doit être faite sur un imprimé à retirer auprès des services municipaux.

**Autorisation d'occupation de la voirie :**

- Elle doit être obtenue auprès du service urbanisme, avant le démarrage des travaux, pour l'implantation des échafaudages sur le domaine public.

**L'ensemble des dossiers pourra être déposé en mairie qu'après accord de l'aménageur ou à défaut d'aménageur par les services de la Ville.**

**Le non respect de la présente charte entrainera l'application d'une pénalité de 1 000 euros par jour calendaire de retard par infraction constatée et après un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure restée infructueuse de se conformer aux stipulations de la présente charte.**



## LEXIQUE

- Alignement : limite le long d'une voie publique, qui ne doit pas être dépassée par une construction.
- Allège: partie maçonnée basse sur laquelle s'appuie une fenêtre, minceur sur un mur épais.
- Assise: fondations d'une bâtisse en béton.
- Baie: ouverture fermée ou non d'une porte ou d'une fenêtre dans un mur, une cloison.
- Bandeau : partie supérieur du tableau de la devanture.
- Entablement: corniche en saillie qui couronne une baie, une devanture, un meuble.
- Jambage : montants latéraux de porte, fenêtre, cheminée (piédroit).
- Lettrage : art du tracé des lettres. Calligraphie.
- Mitoyenneté : copropriété d'un élément séparatif entre deux biens immobiliers voisins.
- Pilastre: faux pilier intégré au mur en ornement.
- Pleins: ensemble des maçonneries pleines formant une bande horizontale en façade entre les baies de deux étages.
- Soubassement: assise ou fondation d'un édifice, d'un élément porteur (mur, pilier, colonne).
- Trumeau : pan de mur situé entre deux baies de même niveau.
- Vide: espace ventilé de séparation du sol au premier plancher d'une bâtisse sans sous-sol, non accessible.

*Enseigne*

*Enseigne*

Vitrage

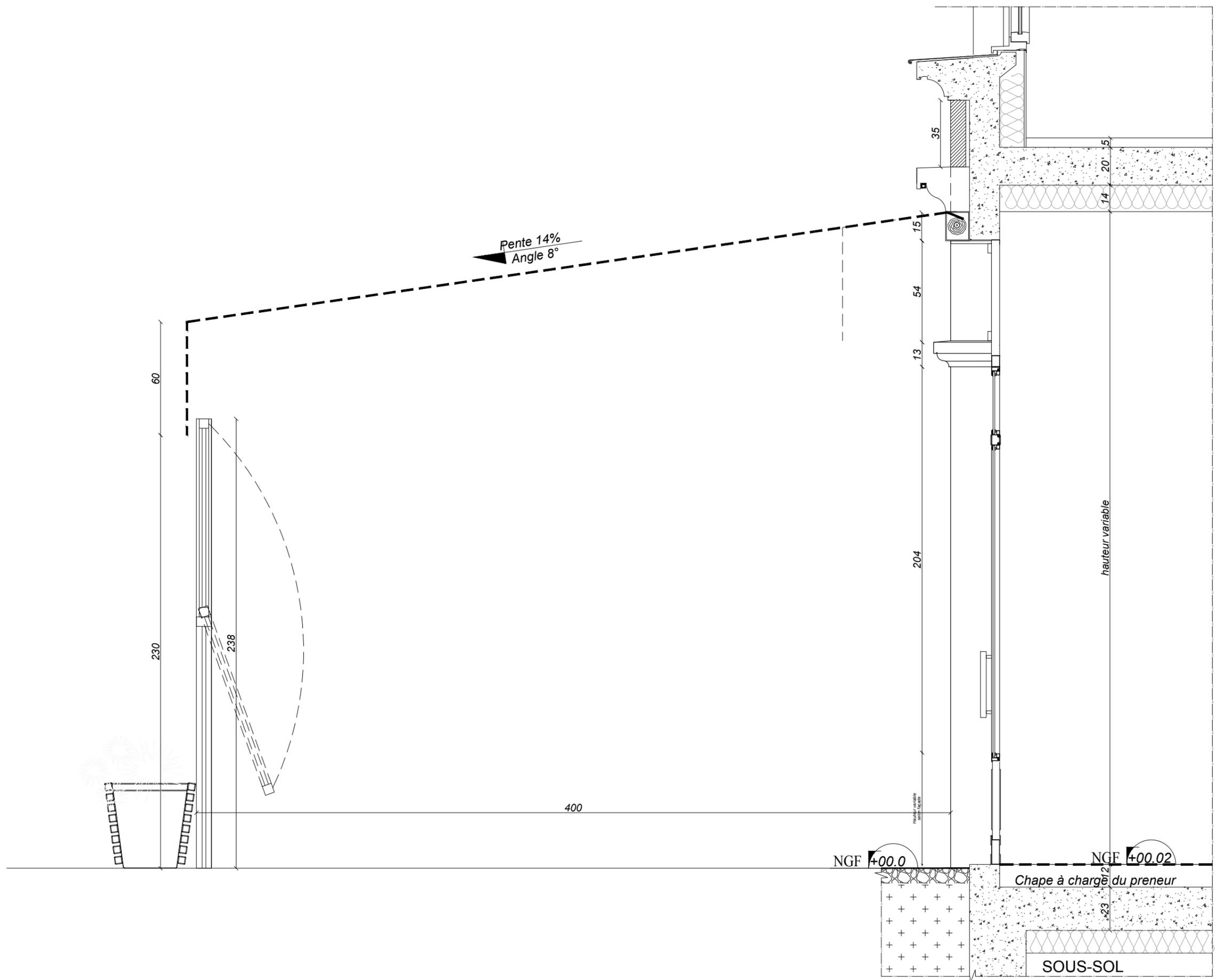
Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage



*Enseigne*

*Enseigne*

*Enseigne*

*Enseigne*

Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

