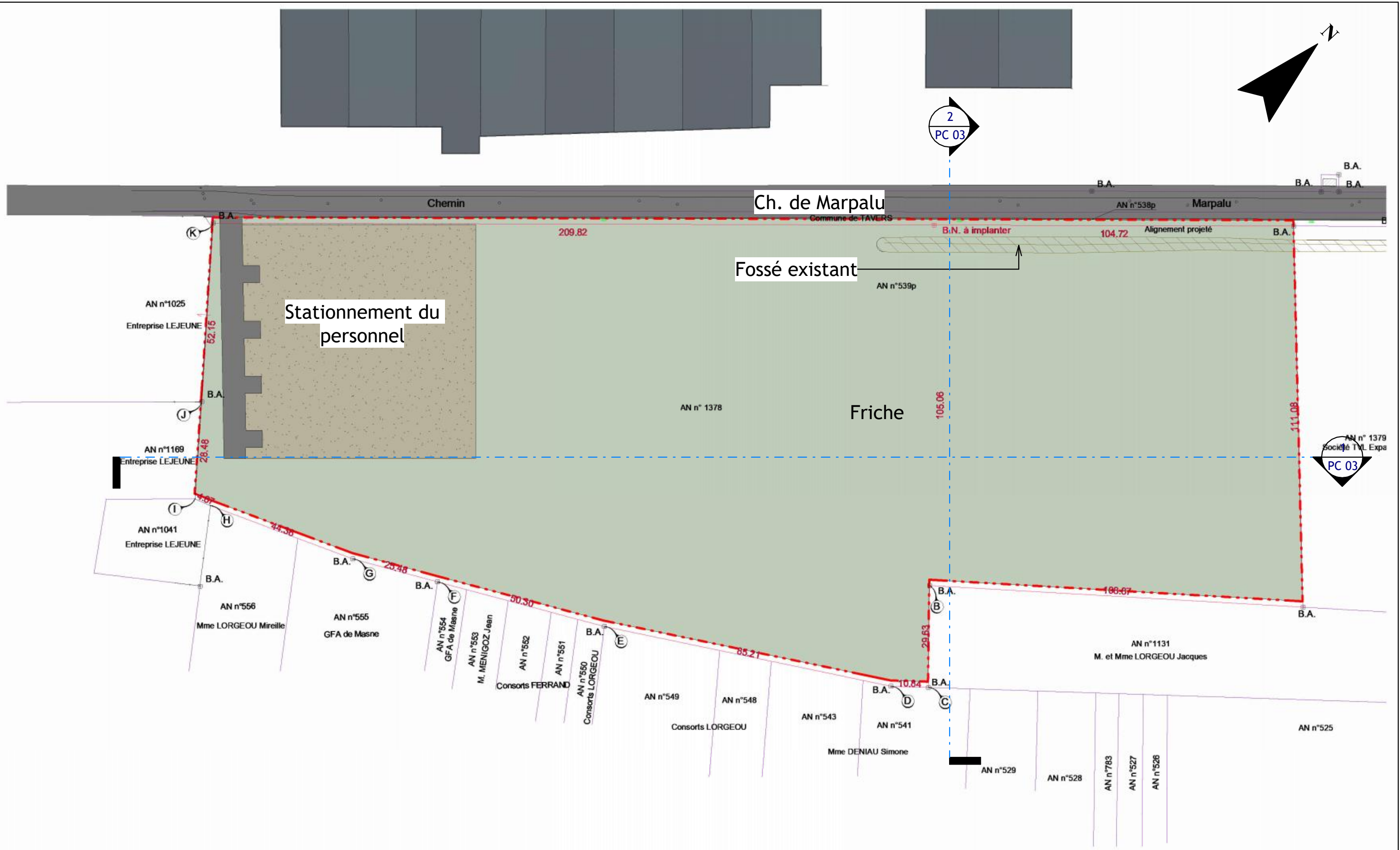




ARCHITECTE :

MK

MÉGANE KLEIN ARCHITECTE

ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE

1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :

CORTEC
ingénierie

214 Rue Aristide Briand - ZAC des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

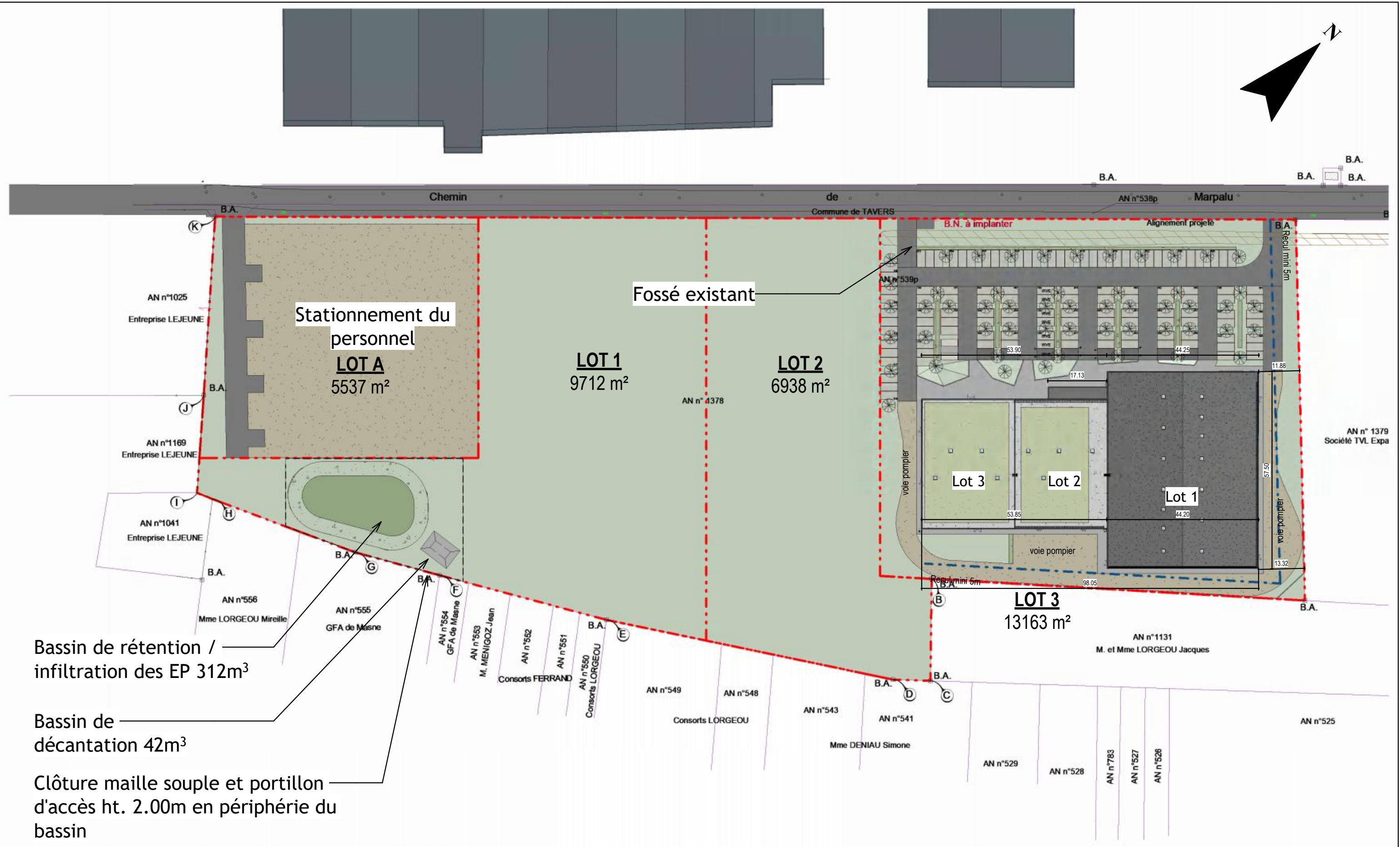
Numéro	Description	Date

SCI IMMOLIX

Construction de 3 cellules commerciales

Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

PLAN MASSE - ETAT EXISTANT		
Numéro de projet	2025-89	PC 02.1
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle	1 : 1000	



ARCHITECTE :

MK

MÉGANE KLEIN ARCHITECTE

ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE

1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :

CORTEC
ingénierie

214 Rue Aristide Briand - ZAC des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date

SCI IMMOLIX

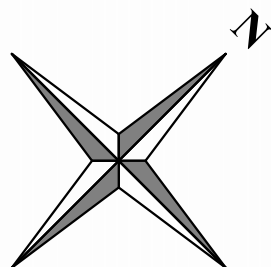
Construction de 3 cellules commerciales

Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

PLAN MASSE - ETAT PROJET

Numéro de projet	2025-89	PC 02.2
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle	1 : 1000	

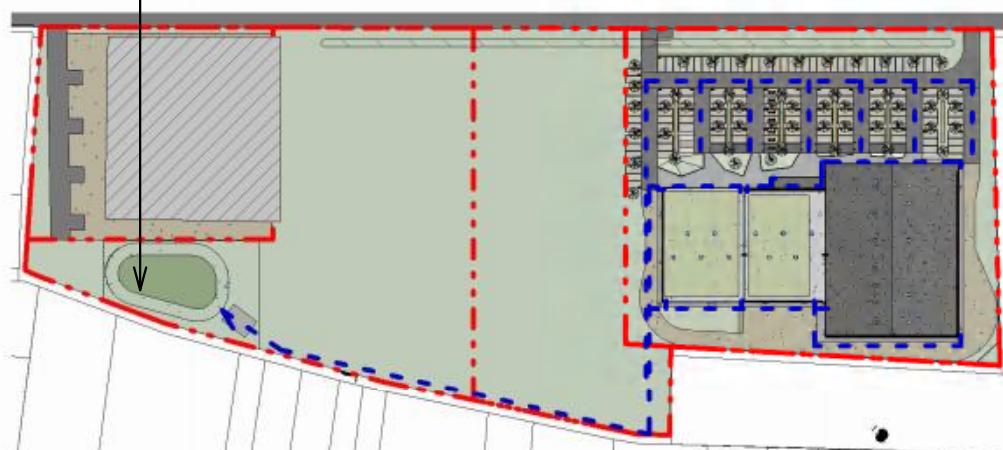
15/01/2026 12:06:02



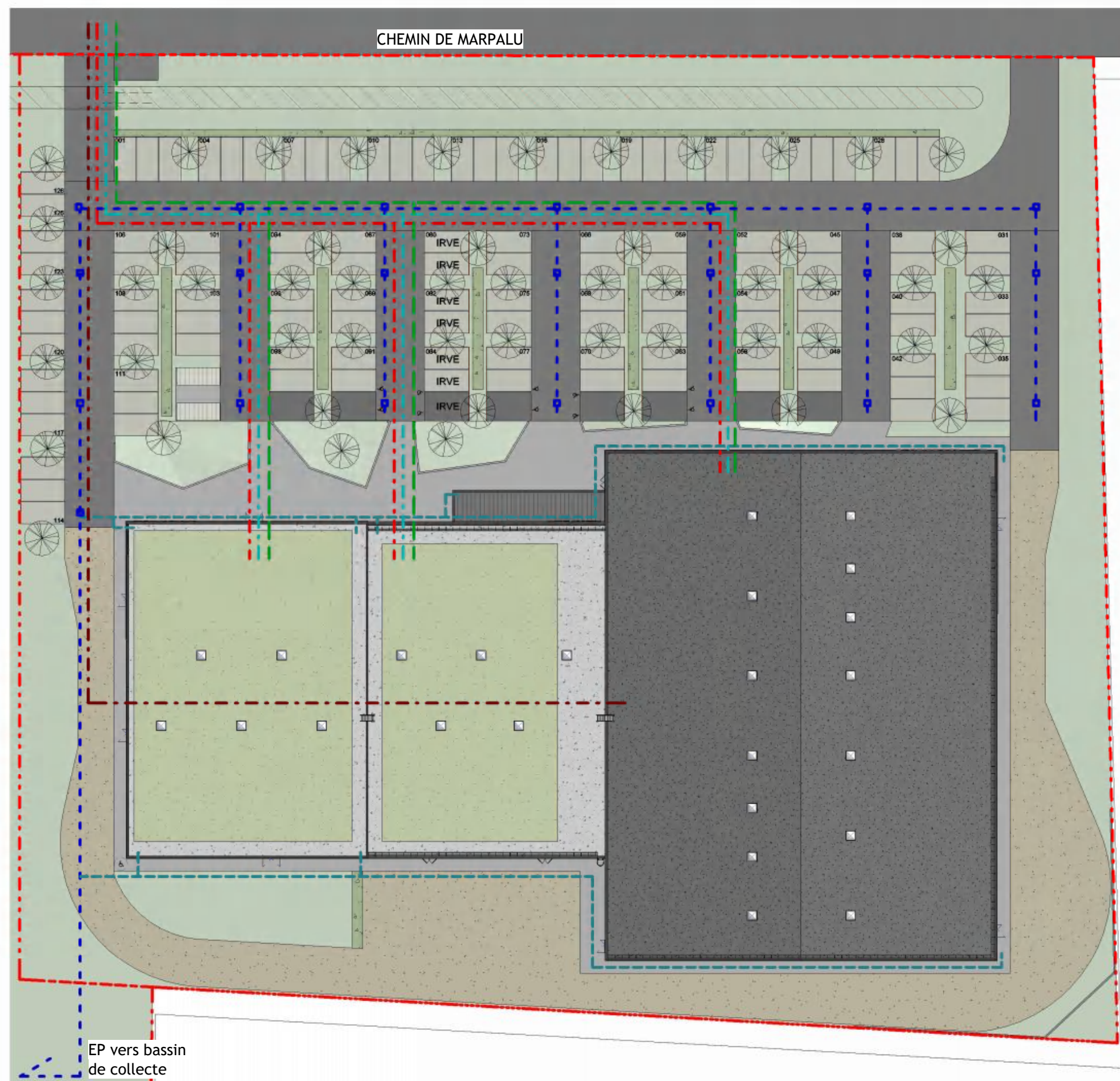
LEGENDES RESEAUX :

- Eau potable
- Eaux pluviales
- EP bâtiment
- Eaux usées
- Electricité
- Télécom

Bassin de stockage des eaux pluviales
volume 312 m³
+bassin de décantation 42 m³



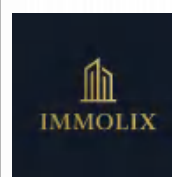
Plan de réseaux 2000
Ech : 1 : 2500



ARCHITECTE :
MK
MÉGANE KLEIN ARCHITECTE
ARCHITECTE HABILITÉE À LA MAÎTRISE
D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE
1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :
CORTEC
ingénierie
214 Rue Aristide Briand - ZAC
des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date



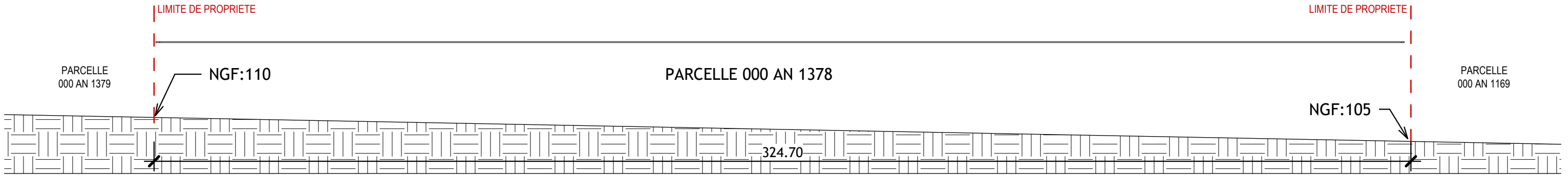
SCI IMMOLIX

Construction de 3 cellules commerciales
Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

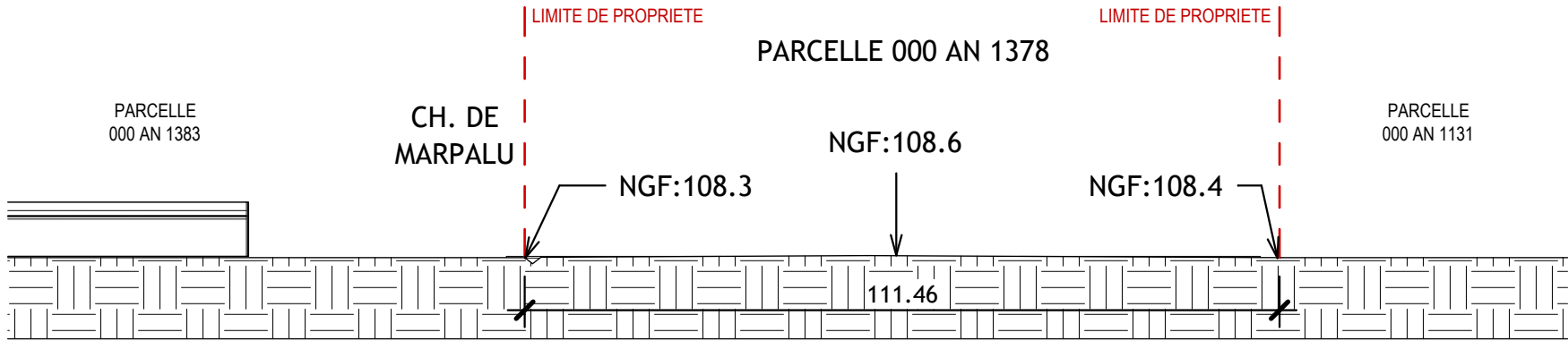
PLAN DE RESEAUX

Numéro de projet	2025-89
Date	15/12/2025
Dessiné par	V.F.
Echelle	Comme indiqué

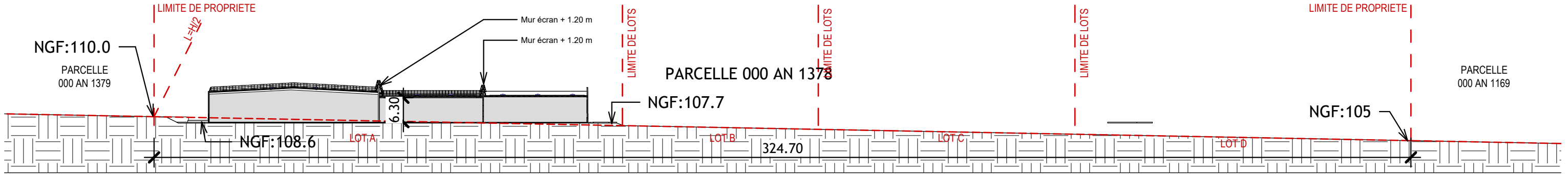
PC 02.4



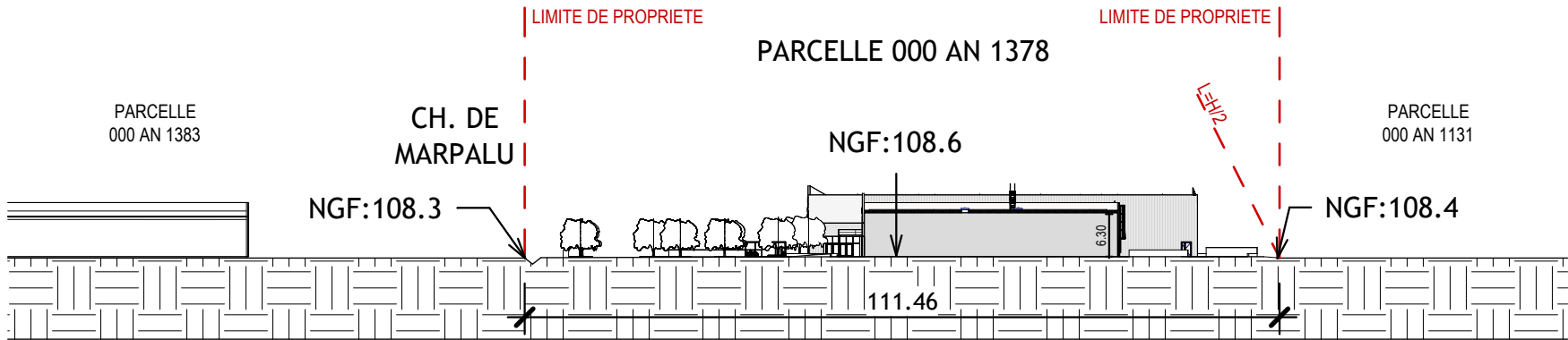
Coupe 1-EXISTANT
Ech : 1 : 1000



Coupe 2-EXISTANT
Ech : 1 : 1000



Coupe 1-PROJET
Ech : 1 : 1000



Coupe 2-PROJET
Ech : 1 : 1000

ARCHITECTE :
MK
MÉGANE KLEIN ARCHITECTE
ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE
D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE
1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :
CORTEC
ingénierie
214 Rue Aristide Briand - ZAC
des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date



SCI IMMOLIX
Construction de 3 cellules commerciales
Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

COUPES DU TERRAIN

Numéro de projet	2025-89
Date	15/12/2025
Dessiné par	V.F.
Echelle	1 : 1000

PC 03

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

I- Etat initial du terrain et ses abords

Le projet se situe dans la commune de Tavers (45190), sur la zone des Portes de Tavers, au Sud du centre commercial E.Leclerc, le long du Chemin de Marpalu. Le terrain prend place sur la parcelle 000 AN 1378, celui-ci est soumis au règles d'urbanisme de la zone UIb du PLU. Il fait partie de la réserve foncière de la ZAC. Une division du terrain est prévue cf.PC32. Cette division ne fera pas l'objet d'une revente, la SCI Immolix reste propriétaire de l'ensemble foncier, elle a pour but de délimiter le projet sur la parcelle d'origine et de faciliter d'éventuelles phases de projet dans le futur.

Le terrain est actuellement libre de toute construction, relativement plat dans le profil transversal (nord-sud) et présente un dénivellement de -5m de l'Est vers l'Ouest dans le sens longitudinal de la parcelle (environ 2%). Un espace de stationnement aérien en revêtement calcaire gravillonné et enrobé est aménagé du côté Ouest de la parcelle. Celui-ci réservé à l'usage des membres du personnel de centre E.Leclerc. Le reste du terrain est en friche, aucun arbre de haute tige n'est existant. Un fossé longe la limite Nord-Ouest du terrain.

Le terrain prend place en bordure de zone d'activité. Au Nord, la partie arrière du centre commercial E.Leclerc, à l'Est et à l'Ouest, des bâtiments d'activités de tailles moyennes, au Sud des terrains agricoles. L'accès à la parcelle se fait par le Chemin de Marpalu

La surface de la parcelle est de 35 350 m², le lot traité est le lot 3, dont la surfaces sera de 13 163 m² après division

II - Description du projet

1) PRÉSENTATION :

Le projet faisant l'objet de la présente demande permettra la création d'un ensemble construit regroupant trois cellules commerciales destinées à la location pour des activités ludiques. La demande s'oriente sur la construction de cellules à aménager et fera l'objet de demande spécifiques par les acquéreurs, en fonction de la destination finale du local. Pour le développement du projet, on considérera que ces cellules sont commerciales et qu'elle incluent 400m² d'espace de restauration afin de couvrir les éventuels besoins en espaces de stationnement.

2) ORGANISATION ACCESSIBILITE ET COMPOSITION :

Le projet s'implante dans la partie Nord-Est de la parcelle. Il sera composé d'un ensemble bâti abritant 3 cellules commerciales, la première d'environ 2 500m² et deux autres de 1 000m² de surface utile. Cet ensemble bâti est composé de manière à donner à chaque cellule son identité tout en créant un ensemble cohérent.

Les volumes de chaque cellule se détachent les uns des autres par leur hauteur, leur couleur et leur forme mais la géométrie des ouvertures et le choix des matériaux crée un ensemble harmonieux.

Les deux cellules situées aux extrémités du complexe, sont composée d'une superposition de trois types de bardage aux ondulations différentes, chaque lot ayant une couleur qui lui est propre. Cette composition a pour but de créer deux blocs de teinte différente tout en rompant l'effet de masse grâce à des bardages qui accrochent la lumière de manières différentes. Ces deux cellules ne sont pas couronnées d'un acrotère horizontal linéaire, mais d'un acrotère oblique qui génère un élanement de la forme vers le ciel.

Entre ces deux cellules, le lot 2 joue le rôle d'un volume de transition. Il est plus bas et vêtu d'un bardage plan de teinte grise. Il permet de rompre avec le principe de façade des deux autres cellules, tout en créant une transition architectural nécessaire à la cohérence de l'ensemble. En façade principale, le lot 2 est flanqué d'un auvent qui assure une accroche supplémentaire au lot 1 et permet d'abriter les accès.

Les façades latérales et arrières sont traitées plus sobrement avec un bardage plan pour les lots 1 et 3, en respectant toutefois la teinte de l'ensemble. Cette rupture a pour but d'assurer l'équilibre économique du projet.

Chaque cellule sera livrée vide à l'exception d'équipements techniques. Le reste des aménagements fera l'objet d'une demande spécifique de la part des futurs exploitants.

L'accès au projet se fera par le Chemin de Marpalu, la jonction de voirie et le busage du fossé existant sont envisagés. En premier lieu, le parking se situe devant le bâtiment, il est planté d'arbres de larges canopée et séquencé par des haies arbustives. Côté sud, une voie pompier en calcaire assure l'accès à toutes les autres faces de l'édifice. Un espace couvert dédié au stationnement des cycles est prévu au nord du bâtiment et à proximité des accès. L'ensemble comporte 126 places de stationnement dont 8 PMR et 12 places de stationnement vélos couvertes. (Détail du calcul des stationnements en PC04.4-Plan de surfaces plancher).

La zone de stationnement principale abouti à un parvis en béton désactivé et arboré côté nord en lien direct avec les accès aux cellules commerciales. Une voie réservée aux services de secours fait le tour du bâtiment, elle servira également à l'entretien du bâtiment.

Chaque exploitant assurera la gestion de ses propre déchets. Toutefois, une aire de présentation des containers à déchets sera aménagée à l'entrée du site.

3) TRAITEMENT DES LIMITES ET RESEAUX

La limite avec le chemin de Marpalu sera assurer par le fossé existant, aucune clôture n'est prévue en périphérie du projet. Une clôture en maille souple de 2.00m de haut avec portillon d'accès sera mise en place en périphérie du bassin d'infiltration des eaux pluviales. Les réseaux seront raccordés sur les réseaux public à l'exception des eaux pluviales qui seront traitées à la parcelle, grâce à la création d'un bassin d'infiltration au Sud-Ouest de la parcelle.

4) MATÉRIAUX :

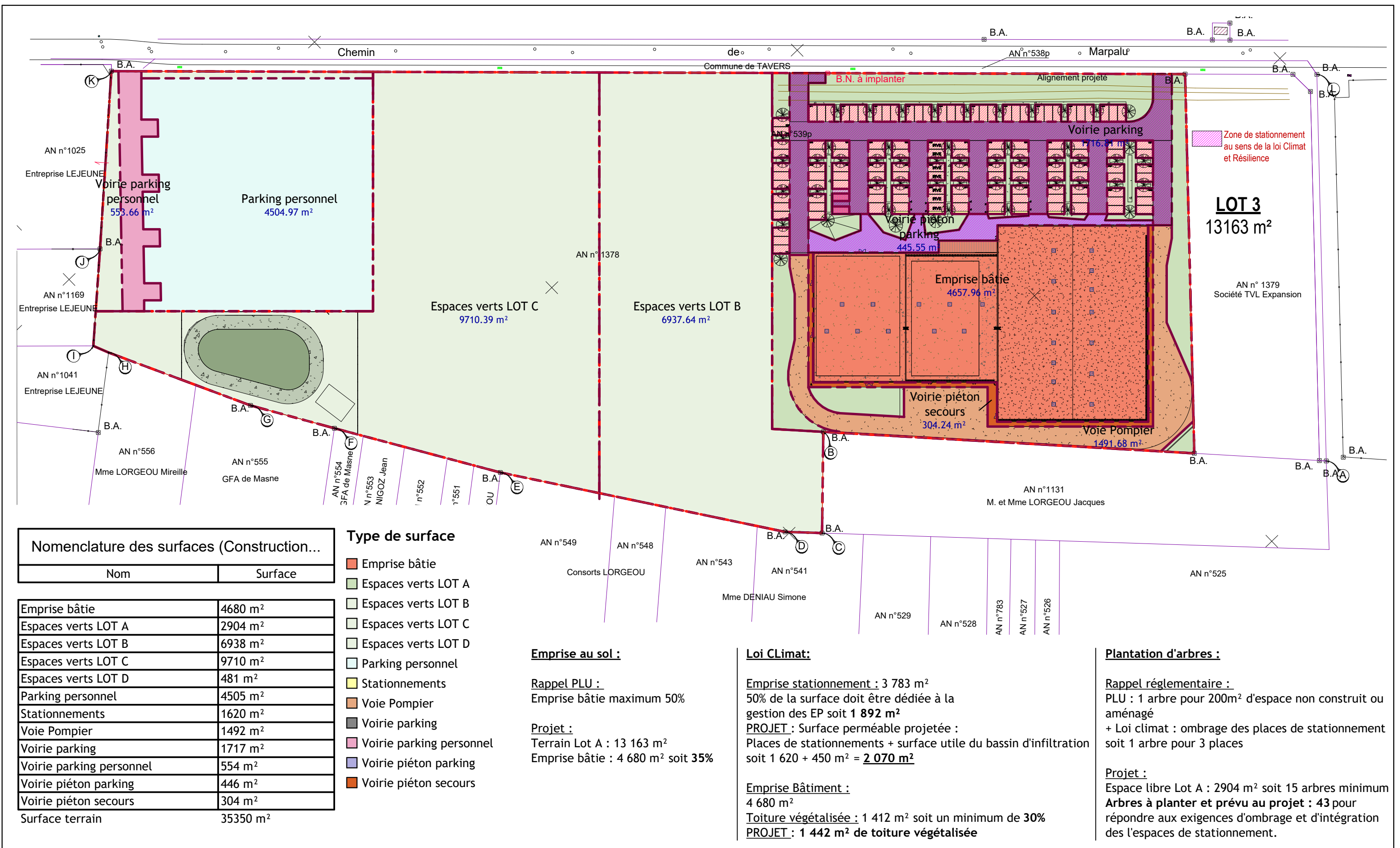
Le lot 1 sera vêtu d'une superposition de 3 bardages gris brun aux ondulations différentes (large, fine et aléatoire). Menuiseries aluminium laqué RAL 7016 (gris anthracite)
Le lot 2 sera vêtu d'un bardage plan ou en cassettes métalliques de teinte gris clair. Menuiseries aluminium laqué RAL 7035 (gris clair)
Le lot 3 sera vêtu d'une superposition de 3 bardages blanc crème aux ondulations différentes (large, fine et aléatoire). Menuiseries aluminium laqué RAL 1019 (gris sable)

Les toitures des lots 2 et 3 seront végétalisées sur une membrane d'étanchéité en conformité avec la loi climat et résilience. La toiture du lot 1 sera réalisée avec un support d'étanchéité et une membrane. Le parvis devant le bâtiment sera réalisé en béton désactivé
Les espaces de stationnement seront réalisés en nidagravel, à l'exception des places PMR et des voies de circulations qui seront en enrobé.

5) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts seront plantés d'arbres (1 pour 200 m² d'espace libre au minimum). Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de large canopé pour 3 places de stationnement, des haies arbustives seront plantés entres les poches de stationnement afin d'en limiter l'impact visuel.

ARCHITECTE : M K MÉGANE KLEIN ARCHITECTE ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE 1 Rue Edouard Branly 18000 BOURGES m.klein@meganekleinarchitecte.fr	MOE CONTRACTANT : CORTECingénierie 214 Rue Aristide Briand - ZAC des Loges 45450 FAY-AUX-LOGES cortec.ingenierie@wanadoo.fr	Numéro Description Date	SCI IMMOLIX Construction de 3 cellules commerciales Adresse du projet : Chemin de Marpallu 45190 TAVERS	NOTICE ARCHITECTURALE	
		Numéro de projet2025-89		PC 04.1	
		Date15/12/2025			
		Dessiné parV.F.			
		Echelle			



Nomenclature des surfaces (Construction...)	
Nom	Surface

Emprise bâtie	4680 m²
Espaces verts LOT A	2904 m²
Espaces verts LOT B	6938 m²
Espaces verts LOT C	9710 m²
Espaces verts LOT D	481 m²
Parking personnel	4505 m²
Stationnements	1620 m²
Voie Pompier	1492 m²
Voirie parking	1717 m²
Voirie parking personnel	554 m²
Voirie piéton parking	446 m²
Voirie piéton secours	304 m²
Surface terrain	35350 m²

Type de surface

- Emprise bâtie
- Espaces verts LOT A
- Espaces verts LOT B
- Espaces verts LOT C
- Espaces verts LOT D
- Parking personnel
- Stationnements
- Voie Pompier
- Voirie parking
- Voirie parking personnel
- Voirie piéton parking
- Voirie piéton secours

Emprise au sol :

Rappel PLU :
Emprise bâtie maximum 50%

Projet :
Terrain Lot A : 13 163 m²
Emprise bâtie : 4 680 m² soit 35%

Loi Climat:

Emprise stationnement : 3 783 m²
50% de la surface doit être dédiée à la gestion des EP soit 1 892 m²
PROJET : Surface perméable projetée :
Places de stationnements + surface utile du bassin d'infiltration
soit 1 620 + 450 m² = 2 070 m²

Emprise Bâtiment :
4 680 m²
Toiture végétalisée : 1 412 m² soit un minimum de 30%
PROJET : 1 442 m² de toiture végétalisée

Plantation d'arbres :

Rappel réglementaire :
PLU : 1 arbre pour 200m² d'espace non construit ou aménagé
+ Loi climat : ombrage des places de stationnement
soit 1 arbre pour 3 places

Projet :
Espace libre Lot A : 2904 m² soit 15 arbres minimum
Arbres à planter et prévu au projet : 43 pour répondre aux exigences d'ombrage et d'intégration des l'espaces de stationnement.

ARCHITECTE :
MK
MÉGANE KLEIN ARCHITECTE
ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE
1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :
CORTEC
ingénierie
214 Rue Aristide Briand - ZAC des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

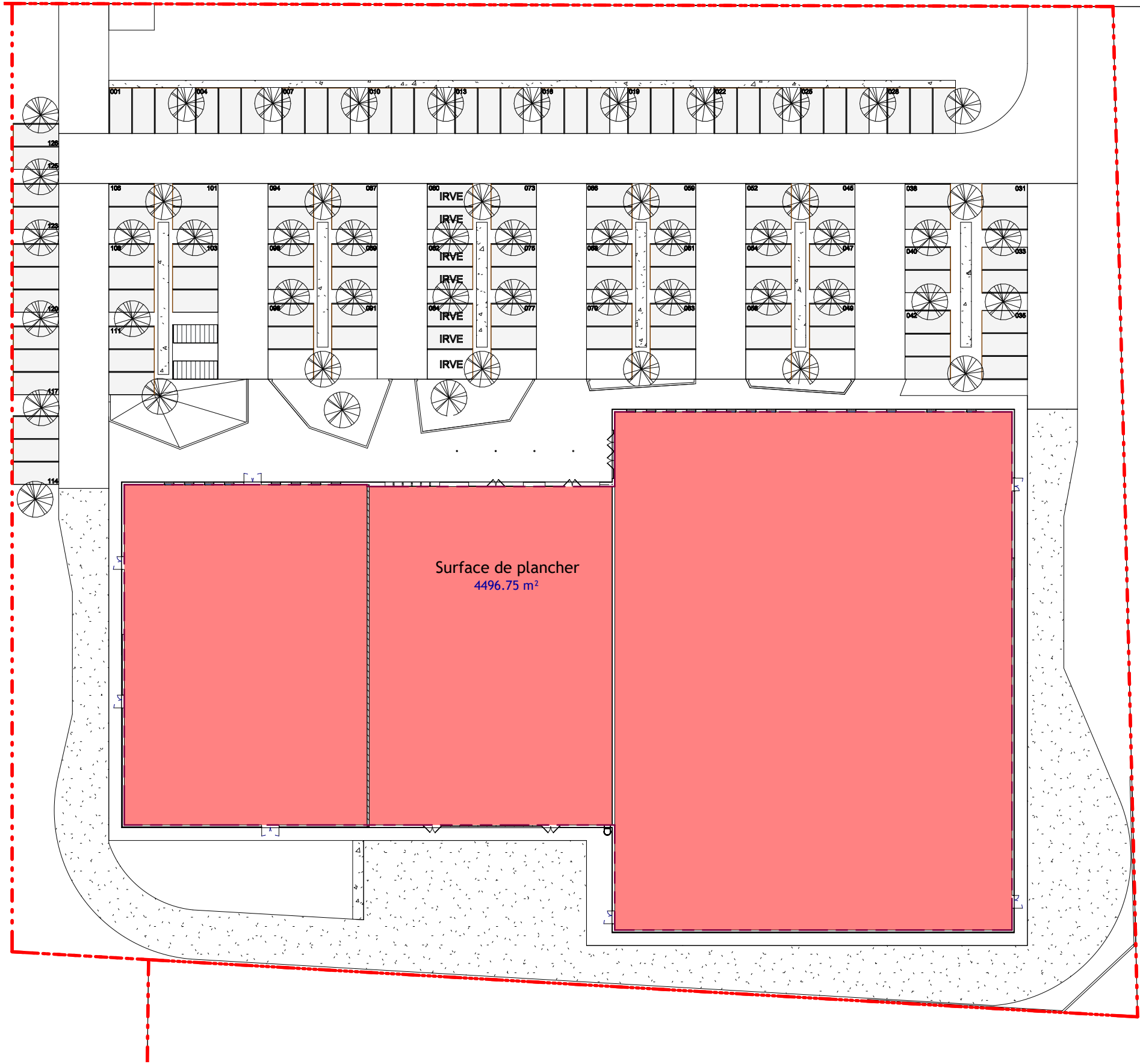
Numéro	Description	Date

SCI IMMOLIX
Construction de 3 cellules commerciales
Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

PLAN DE SURFACES ACTIVES

Numéro de projet	2025-89	PC 04.3
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle	1 : 1000	

15/01/2026 12:06:10



SURFACE DE PLANCHER TOTALE : 4496.75 m²

Stationnement automobile :

Rappel PLU :
Commerces : 20 places pour 1000 m²
Soit 90 places minimum

Projet : 139 places dont 8 PMR

Stationnement cycle :

Rappel PLU : non concerné

Selon arrêté du 30 juin 2022 : 10 % de la capacité
du parc de stationnement avec une limitation de
l’objectif réglementaire fixée à 100
emplacements

Projet : (139 places auto) x 0.10 = 14 places
> 18 places couvertes et sécurisées prévues à
proximité des entrées.

ARCHITECTE :
MK
MÉGANE KLEIN ARCHITECTE
ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE
D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE
1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

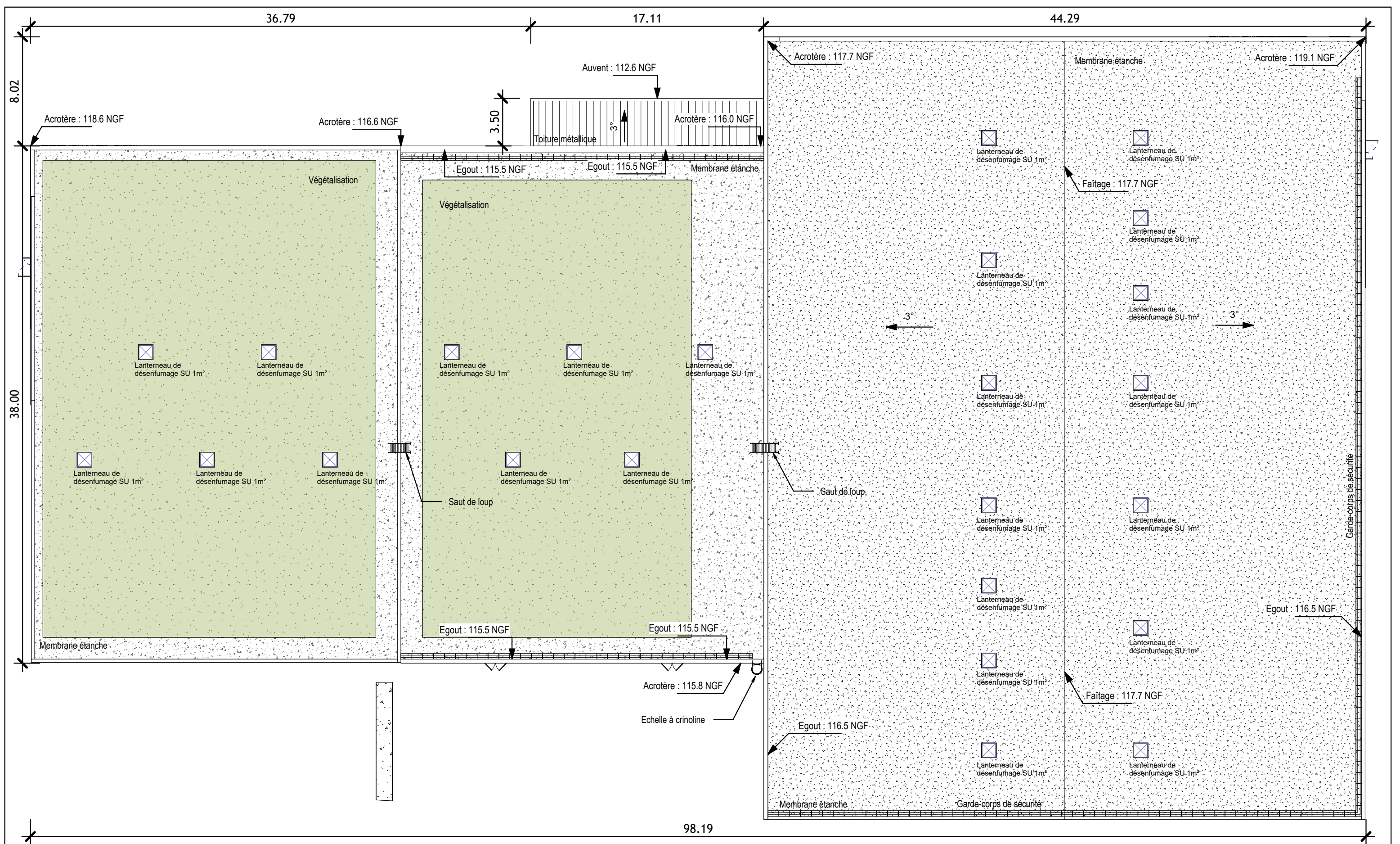
MOE CONTRACTANT :
CORTEC
ingénierie
214 Rue Aristide Briand - ZAC
des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date



SCI IMMOLIX
Construction de 3 cellules commerciales
Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

PLAN DE SURFACES PLANCHER		
Numéro de projet	2025-89	PC 04.4
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle	1 : 500	



ARCHITECTE :

MK

MÉGANE KLEIN ARCHITECTE

ARCHITECTE HABILITÉE À LA MAÎTRISE
D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE

1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :

CORTEC
ingénierie

214 Rue Aristide Briand - ZAC
des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Número	Description	Date

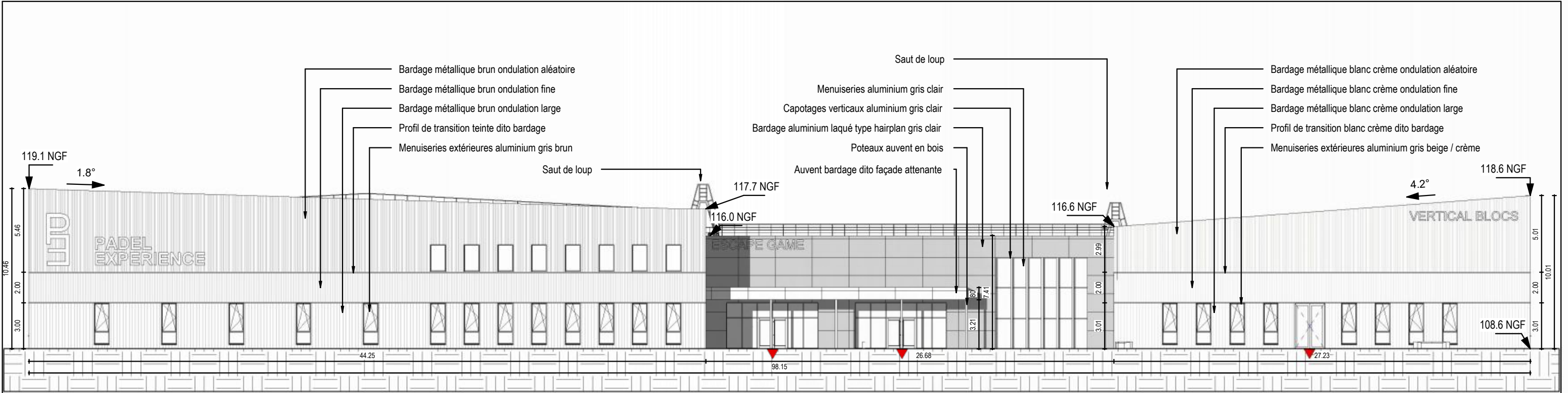
SCI IMMOLIX

Construction de 3 cellules commerciales

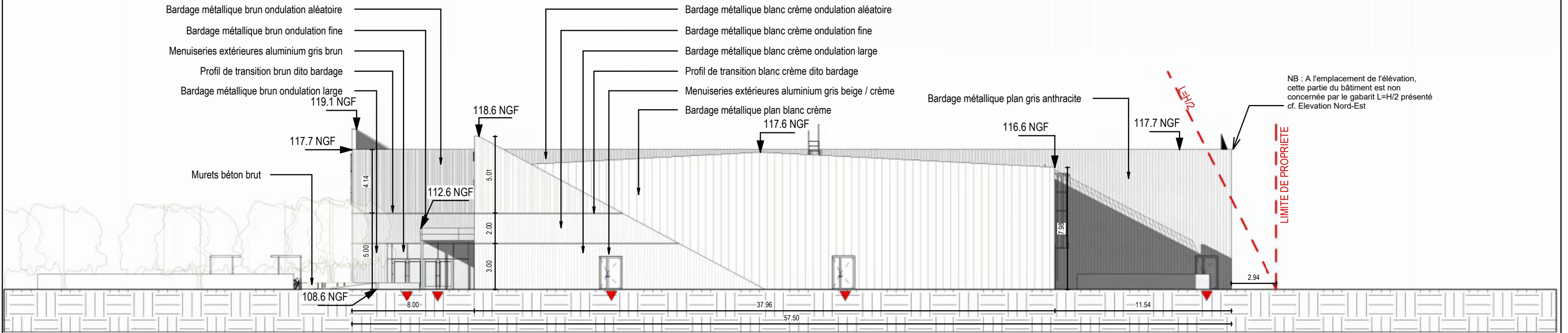
Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

PLAN DE TOITURE

Numéro de projet	2025-89	PC 05.1
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle	1 : 250	



Elévation Nord-Ouest
Ech : 1 : 250



Elévation Sud-Ouest
Ech : 1 : 250

ARCHITECTE :

MK

MÉGANE KLEIN ARCHITECTE

ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE
D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE

1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :

CORTEC
ingénierie

214 Rue Aristide Briand - ZAC
des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date



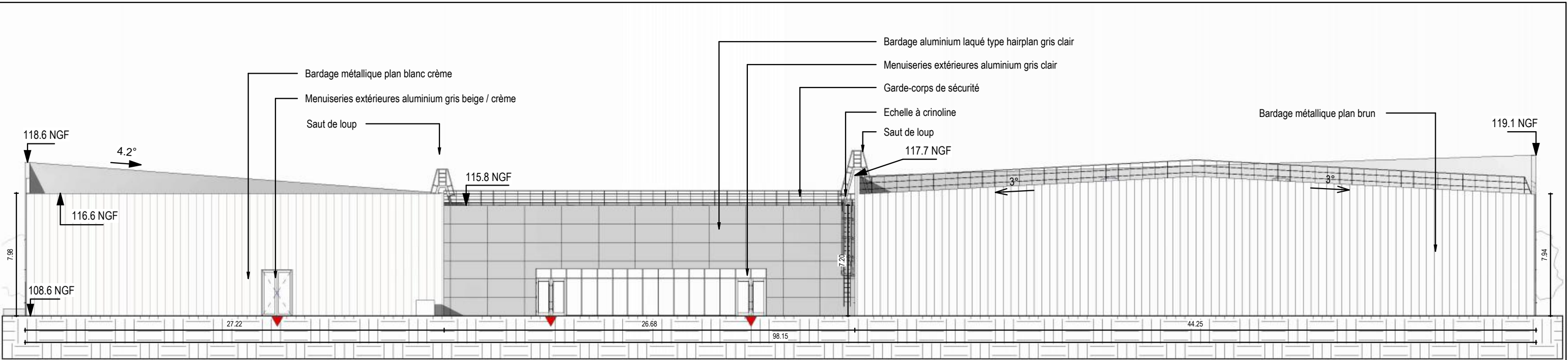
SCI IMMOLIX

Construction de 3 cellules commerciales

Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

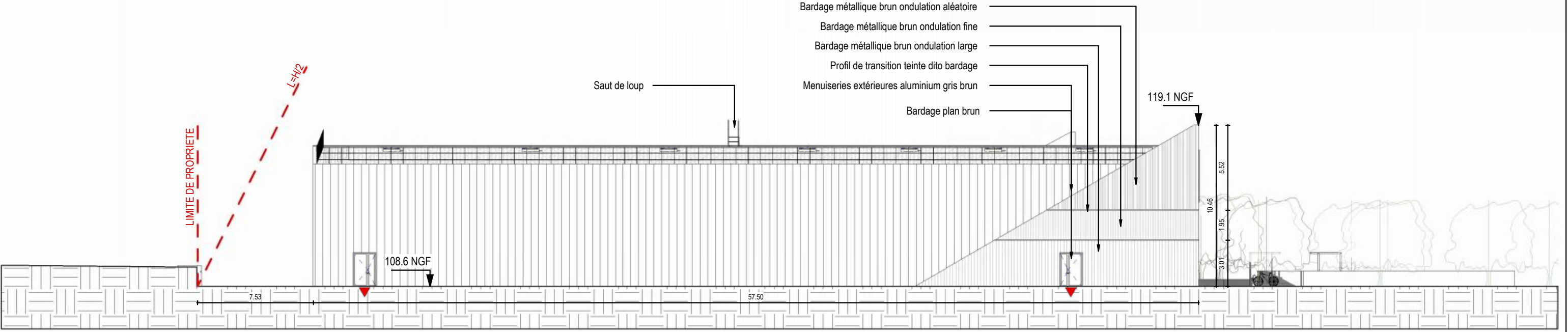
FACADES

Numéro de projet	2025-89	PC 05.2
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle	1 : 250	



Elévation Sud-Est

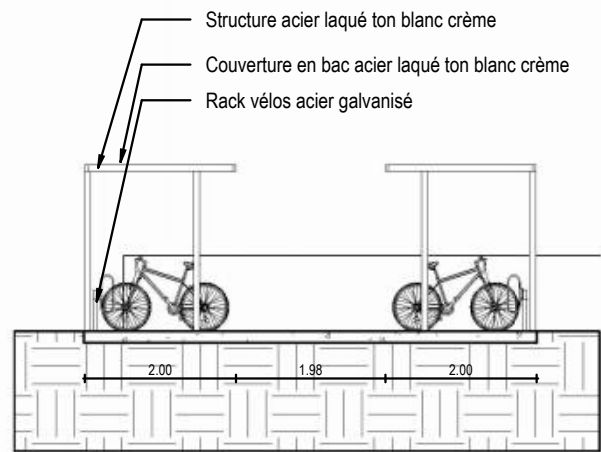
Ech : 1 : 250



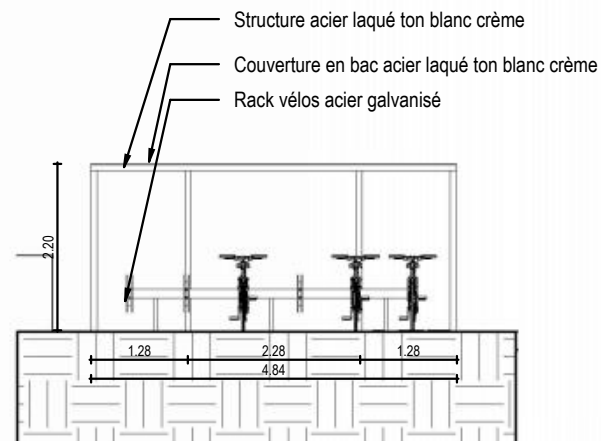
Elévation Nord-Est

Ech : 1 : 250

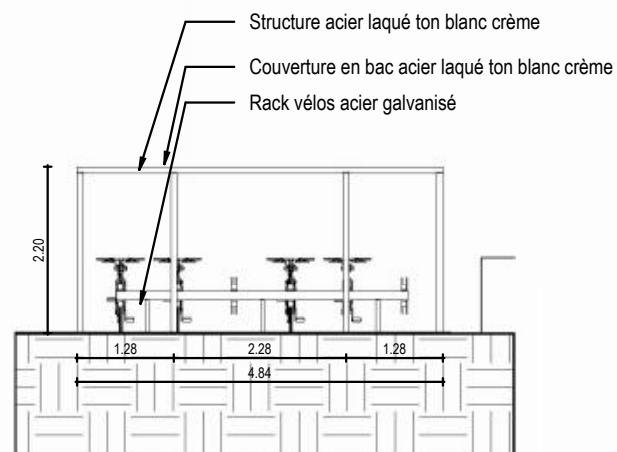
ARCHITECTE : MK MÉGANE KLEIN ARCHITECTE ARCHITECTE HABILITÉE A LA MAÎTRISE D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE 1 Rue Edouard Branly 18000 BOURGES m.klein@meganekleinarchitecte.fr	MOE CONTRACTANT : CORTEC ingénierie 214 Rue Aristide Briand - ZAC des Loges 45450 FAY-AUX-LOGES cortec.ingenierie@wanadoo.fr	<table><thead><tr><th>Numéro</th><th>Description</th><th>Date</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Numéro	Description	Date				SCI IMMOLIX Construction de 3 cellules commerciales Adresse du projet : Chemin de Marpallu 45190 TAVERS	FACADES <table><tr><td>Numéro de projet</td><td>2025-89</td><td rowspan="4">PC 05.3</td></tr><tr><td>Date</td><td>15/12/2025</td></tr><tr><td>Dessiné par</td><td>V.F.</td></tr><tr><td>Echelle</td><td>1 : 250</td></tr></table>	Numéro de projet	2025-89	PC 05.3	Date	15/12/2025	Dessiné par	V.F.	Echelle	1 : 250
Numéro	Description	Date																	
Numéro de projet	2025-89	PC 05.3																	
Date	15/12/2025																		
Dessiné par	V.F.																		
Echelle	1 : 250																		



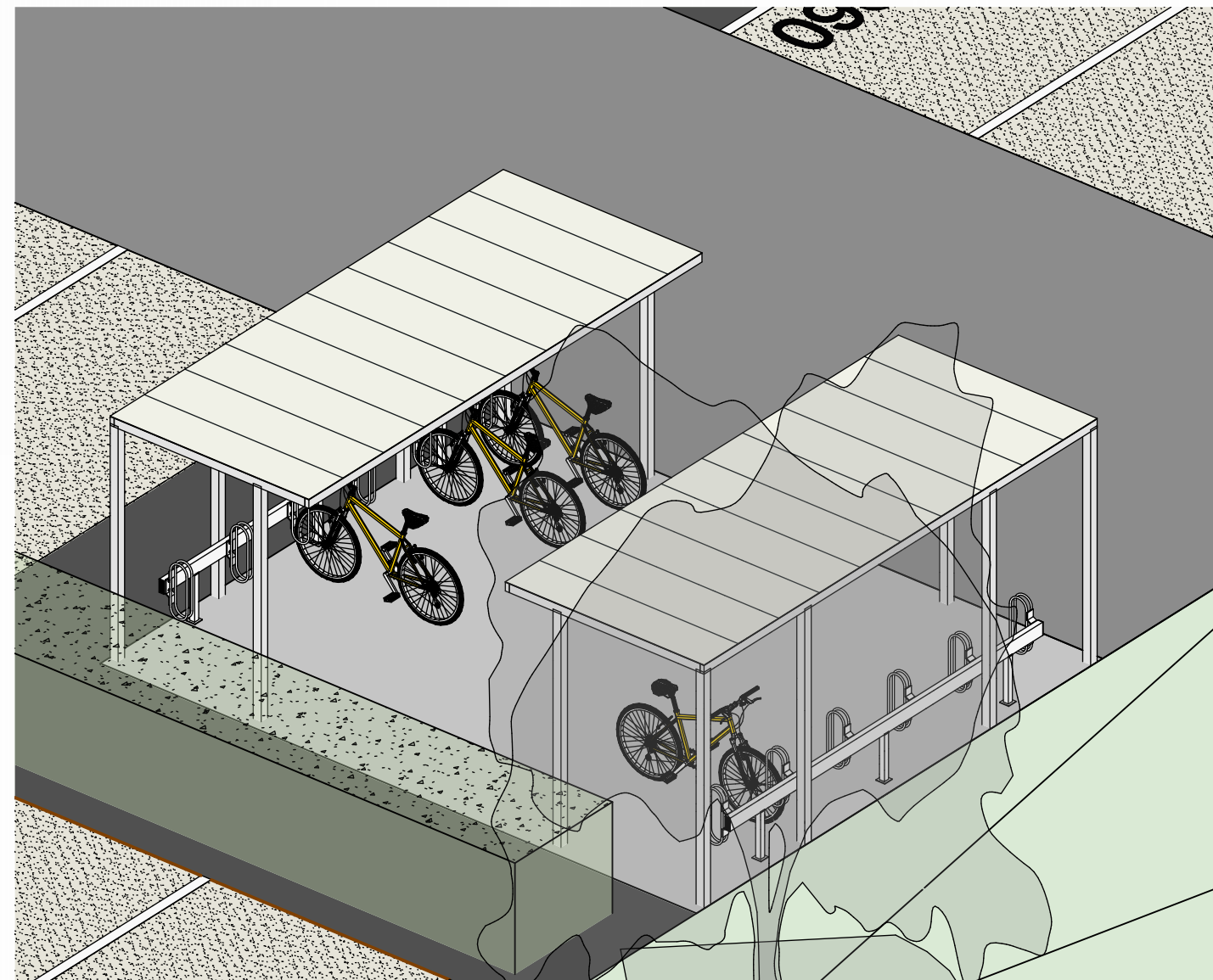
Vue de face - Abris vélos
Ech : 1 : 100



Coupe transversale - Abris vélos
Ech : 1 : 100



Vue latérale - Abris vélos
Ech : 1 : 100

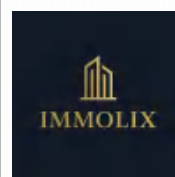


AXO Abris vélos
Ech :

ARCHITECTE :
MK
MÉGANE KLEIN ARCHITECTE
ARCHITECTE HABILITÉE À LA MAÎTRISE
D'OEUVRE EN SON NOM PROPRE
1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :
CORTEC
ingénierie
214 Rue Aristide Briand - ZAC
des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date



SCI IMMOLIX

Construction de 3 cellules commerciales
Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

FACADES

Numéro de projet	2025-89
Date	15/12/2025
Dessiné par	V.F.
Echelle	1 : 100

PC 05.4



ARCHITECTE :

MK

MÉGANE KLEIN ARCHITECTE

ARCHITECTE HABILITÉE À LA MAÎTRISE D'ŒUVRE EN SON NOM PROPRE

1 Rue Edouard Branly
18000 BOURGES
m.klein@meganekleinarchitecte.fr

MOE CONTRACTANT :

CORTEC

ingénierie

214 Rue Aristide Briand - ZAC des Loges
45450 FAY-AUX-LOGES
cortec.ingenierie@wanadoo.fr

Numéro	Description	Date



SCI IMMOLIX

Construction de 3 cellules commerciales

Adresse du projet :
Chemin de Marpallu
45190 TAVERS

INSERTION DU PROJET		
Numéro de projet	2025-89	PC 06.2
Date	15/12/2025	
Dessiné par	V.F.	
Echelle		