

**DR 22 Béziers
ZA Béziers Ouest
Route de Maureilhan
34 500 BEZIERS**

CONSTRUCTION D'UN MAGASIN LIDL

*Avenue Jean Louis Torrelles
SAINT-ASSISCLE
66100 PERGPIGNAN*

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**PC4
Octobre 2025**

**NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET
PRESENTANT LE PROJET**
(Art. R. 431-8 du Code de l'Urbanisme)

Le présent dossier concerne la construction d'un magasin pour l'enseigne LIDL, d'une surface de vente de 997 m² (sas d'entrée inclus).

A – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS INDIQUANT LES CONSTRUCTIONS, LA VEGETATION ET LES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

1 – Etat initial du terrain :

Le terrain d'implantation est situé sur la commune de Perpignan, dans le département des Pyrénées-Orientales, de la région Occitanie.

Le site est situé au Nord-Ouest de Perpignan.

L'assiette foncière du projet se situe sur les parcelles section 000 BR N° 435 - 436 - 437 zone UE1, d'une surface globale de 32 134 m². L'unité foncière fera l'objet d'une division parcellaire afin d'obtenir une parcelle de 9500 m² (435 partiel, 436 complet et 437 partiel) au Sud-Est du terrain.

Le terrain est actuellement desservi à l'Est par l'avenue Dr. Jean-Louis Torrellies et au Nord par la rue de la Vigneronne. Au Sud, la parcelle est bordée par une voie ferrée et à l'Ouest par un terrain vague.

Les bâtiments existants étaient ceux des anciens abattoirs et des services techniques de la mairie. Ces bâtiments sont démolis.



2 – Etat initial des abords :

L'emplacement du projet se situe en contrebas de l'avenue du Dr. Jean-Louis Torreilles, le rendant largement perceptible depuis la route. Les arbres de hautes tiges le long de l'avenue du Dr. Jean-Louis Torreilles seront conservés.

Le paysage a un caractère mixte, urbain pavillonnaire, composé de quelques maisons en rez-de-chaussée ou à un étage et artisanal et économique, composé de diverses sociétés de prestation de services.



B – PRESENTATION DU PROJET

1- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume de la construction nouvelle :

Le projet concerne la construction d'un supermarché de moyenne surface sous l'enseigne Lidl. Ce projet permettra de répondre à un besoin de service de proximité.

Le plancher du futur magasin sera construit à la cote altimétrique de 37.5 m NGF.

Les constructions, bâtiment et ombrières, auront une emprise au sol de 2 287 m². Le magasin aura une surface de plancher de 2 139m².

Le parc de stationnement sera implanté au Nord de la parcelle et comptera 112 places. L'ombrage du parking sera assuré par des arbres à raison de 1 arbre de grande canopée pour 3 places et d'une ombrière photovoltaïque de 542m².

La voirie du parc de stationnement sera en double sens avec une largeur de voie de 6.50 m. La voirie empruntée par les poids lourds pour assurer les livraisons aura une largeur de 7.50 m. Le quai de livraison sera positionné côté ouest du bâtiment.

Un cheminement piétonnier d'une largeur de 1.40 m, avec des îlots de protection, permettra la circulation des piétons en toute sécurité.

Le bâtiment respectera les règles d'implantation imposée par le PLU. Il sera construit avec un recul de 5 m de recul minimum par rapport aux limites de propriétés et aura une hauteur maximale de 7.70 m au point le plus haut.

Le projet respectera son environnement architectural existant avec un bâtiment de faible hauteur tout en présentant des teintes neutres et sobres.

2 - Les matériaux et les couleurs de la construction :

L'aspect général du bâtiment est guidé par sa fonctionnalité, avec une attention particulière sur la qualité architecturale, rappelant les codes architecturaux locaux.

La façade sera rythmée par l'intégration de poteaux habillés de briques, d'enduit RAL 9010 et de parement en pierres catalanes type Cayrou. La façade Est et l'entrée principale seront vitrées afin d'assurer l'éclairage naturel de la surface de vente. Des végétaux plantés dans deux jardinières viendront habiller la façade Nord.

Le toit deux pentes aura une inclinaison de 7.5 % et 12,8 %. Il sera composé de bac acier isolé de couleur ocre et sera sécurisé par des garde-corps en aluminium. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture à la hauteur de 711m² (soit 31% de la couverture).

Les menuiseries seront de teinte grise RAL 7024.

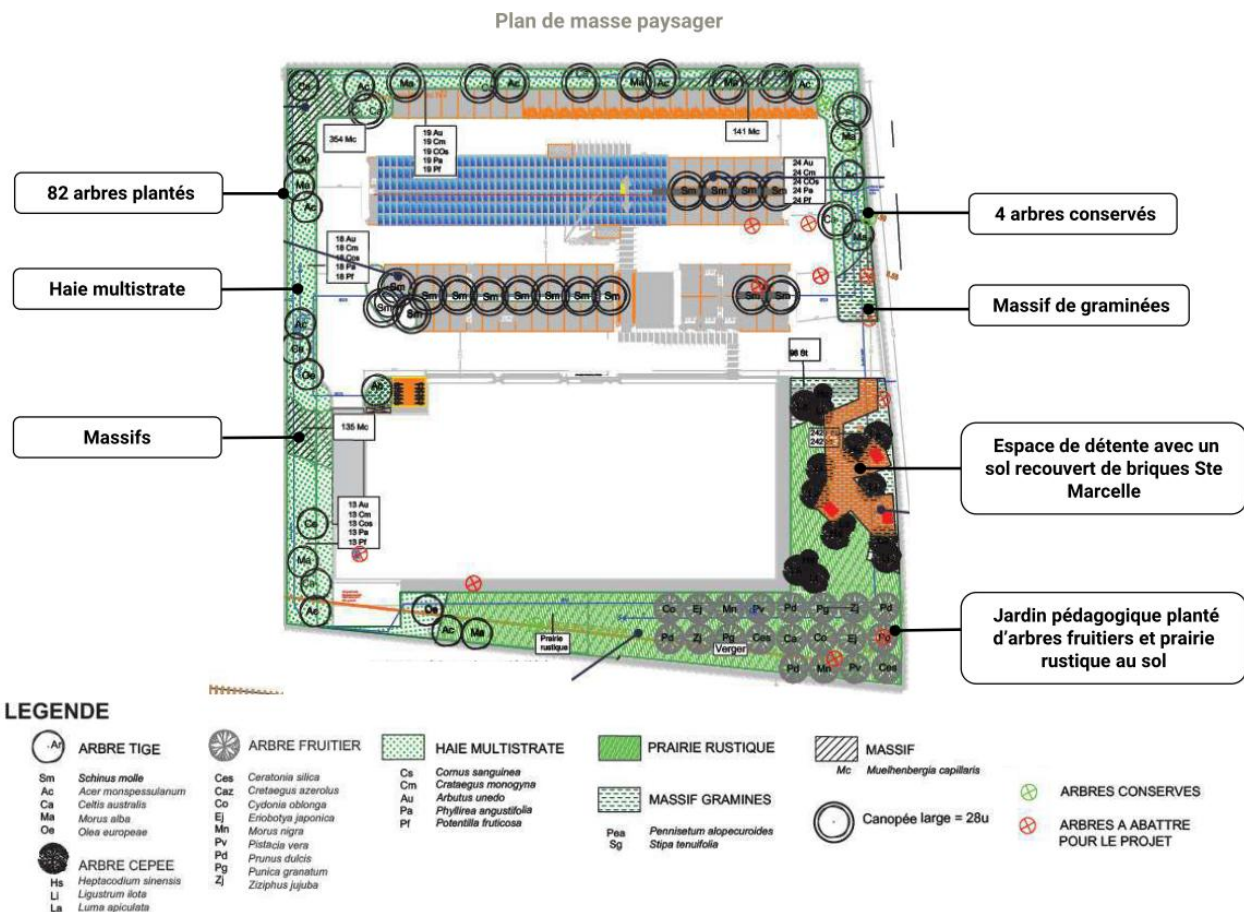
L'angle de la façade Sud-Est est marqué par l'entrée du magasin, elle est facilement identifiable depuis la rue et le parc de stationnement.



3 - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer :

Une large bande d'espace vert d'une surface de 2 656 m² (28% du foncier) sera créée le long des limites de propriété de la parcelle. Une bande d'espace vert sera également intégrée entre les places de stationnement afin de planter les arbres nécessaires à l'ombrage.

Au total, 86 arbres (dont 4 existants conservés) seront répartis dans ces espaces verts. Les choix d'espèces végétales seront adaptés au climat et au terrain afin de limiter les besoins en arrosage, maintenance et engrais.



Un bassin de rétention enterré, d'un volume de 597m³ permettra la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Le parc de stationnement sera largement drainé, 106 places de stationnement seront en pavés drainants, conformément à l'étude hydraulique ci-jointe.

4 - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :

La parcelle est desservie par une entrée existante inchangée donnant en contrebas de l'avenue Dr Jean-Louis Torreilles.

Un parc à vélos de 12 arceaux est positionné sur le parvis le long de la façade principale du magasin ainsi qu'un autre de 8 arceaux au niveau de l'abris caddie.

Les cheminements piétons sont matérialisés au sol par un zébra.

Le site est accessible aux personnes à mobilité réduite depuis le trottoir de l'avenue du Dr Jean-Louis Torreilles.

Le parc de stationnement comptera 112 places :

- dont 3 dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- dont 3 aux familles
- dont 6 places électriques, dont 2 aux dimensions PMR
- dont 18 places prééquipées.

5 - Défense Incendie :

Un Poteau Incendie est existant à moins de 100m de l'entrée du magasin sur le domaine public rue Lucie Coutaz et un autre à moins de 200m du deuxième.

6 - Eaux usées :

Les eaux pluviales seront collectées et stockées conformément à l'étude hydraulique ci-jointe.

Les eaux usées seront rejetées dans un bassin de rétention d'un volume de 597m³, avec rejet à débit régulier en direction d'un exutoire (Réseau EP ou fosse) publique.

Divers :

Le bâtiment sera raccordé aux réseaux (EDF, téléphone, Adduction d'eau potable, Eaux usées) sur les réseaux existants en limite de parcelle.

7 - Gestion des déchets :

Une politique de livraison étudiée pour moins d'impact.

La société LIDL optimise continuellement ses flux logistiques par le choix des véhicules adaptés et « propres ».

Une flotte de camions parmi les moins polluants (norme euro5).

Un retour des déchets des magasins par des camions de livraison (pas de voyage à vide).

Un taux de remplissage des camions de minimum 96 %.

Une livraison en dehors des heures d'ouverture du magasin.

20% de la flotte est constituée de camions PIEK (certification attestant d'une moindre nuisance sonore).

Les déchets sont valorisés et traités.

Le tri des déchets est valorisé avec des zones dédiées dans l'ensemble des lieux d'activités (Presse à balles en magasin, zone de tri dans les bureaux).

Les plastiques sont retournés en entrepôt pour être compactés et produire des sacs-poubelles.

Les plastiques rigides peuvent servir à créer des palettes ou du mobilier (les bancs du SAS d'entrée sont 100% en plastique recyclé).

Les cartons compactés en magasin permettent de produire de nouveaux cartons.

Les fers sont collectés pour recyclage externe.