

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE



N° PC 033 037 21 P0039-M03 déposée le 26/02/2026	
Par :	SA ERILIA, représentée par Monsieur ROUSSELIE Antoine
Demeurant à :	214 Avenue Jules Cantini 13008 MARSEILLE 08
Sur un terrain sis à :	80 Route Nationale 113 33640 BEAUTIRAN
Parcelle(s) :	E 2296 E 2313
Superficie :	3755 m ²
Nature des Travaux :	Construction de trois bâtiments Modification de l'accès voitures et piétons, des clôtures périphériques et limite de terrasses, des façades et toitures, ajout de panneaux photovoltaïques et suppression d'une place de stationnement
Surface de plancher :	Initiale 1224 m ² - Modifiée 1219 m ²

Le Maire de la commune de BEAUTIRAN

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu l'article R.111-5 du code de l'urbanisme,

Vu le PLU approuvé le 26 septembre 2013,
Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 8 décembre 2020,
Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 17 juin 2024,
Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur des Régailles au PLU,

Vu le permis d'aménager n° 033 037 18 P0001 du 18/12/2018,

Vu le permis de construire n° 033 037 21 P0039 du 21/04/2022,
Vu le transfert du PC n° 033 037 21 P0039-T02 à SA et STE A MISSION ERILIA le 07/02/2023,
Vu l'arrêté de prorogation de validité du 11/03/2025,

Vu l'avis défavorable du Pôle Voirie Réseaux divers de la Communauté de communes de Montesquieu en date du 30/04/2026,
Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 26/02/2026 (extension réseau),
Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS 33 en date du 17/03/2026,
Vu l'avis favorable tacite de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/05/2026,
Vu l'avis favorable avec réserves du Service Gestion Déchets en date du 27/02/2026,

Considérant que l'article R.111-5 du code de l'urbanisme précise que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,

et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic »,

Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Régailles ne prévoit pas la création d'un second accès débouchant sur la Rue de Stade,

Considérant l'article 1AU-3-2.1 du PLU qui indique que « les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères »,

Considérant l'article 1AU-3-2.3 du PLU qui indique que « les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la défense incendie, la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans marche arrière »,

Que le projet prévoit la construction de 3 bâtiments comprenant 22 logements locatifs,

Que les logements seront desservis par une voirie interne de 5 mètres de largeur et de plus de 60 mètres de longueur jusqu'au parking situé au Sud de l'unité foncière, sans aire de retournement,

Considérant que le prolongement de la voie cyclable située le long de la Rue du Stade est inscrit dans le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) révisé en 2025,

Que le débouché envisagé Rue du Stade présente des défauts de visibilité majeurs en raison de son positionnement à l'intérieur de la courbe,

Que l'aménagement d'un accès supplémentaire Rue du Stade viendrait intercepter l'extension de la voie cyclable inscrite au SDIC en augmentant l'accidentologie sur ce tronçon, alors qu'une desserte existante est déjà disponible à environ 45 mètres via la Rue des Régailles,


Que par conséquent le projet ne respecte pas l'orientation d'aménagement du secteur des Régailles au PLU, ne respecte pas les dispositions du règlement du PLU et présente un risque pour la sécurité,

ARRETE

Article Unique : Le permis de construire est REFUSÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

BEAUTIRAN, le 19/06/2026

Le Maire,



Philippe BARRÈRE



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conformément à la Loi du 26 novembre 2025, le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également, dans ce même délai, saisir le Maire d'un recours gracieux.

