

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CU 87 114 2500155

Le Maire de Panazol :

VU la demande présentée :

Par :	SELARL CABINET DUARTE		N° CU 87 114 2500155	
Demeurant à :	89, avenue de Naugeat - 87000 LIMOGES		Demande déposée le 03/09/2025	
Propriétaire:			Superficie :	4 420 m ²
Sur un terrain sis à :	Rue de la Filature			

en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
 - cadastré AB 0049 – Lot B (≈ 500 m²)
 - situé 39ter, rue de la Filature
87350 Panazol
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour une opération consistant en la création d'un lot B d'environ 500 m² en vue de l'édification d'une construction individuelle à usage d'habitation.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2017, modifié le 26 juin 2019, le 10 février 2022 et le 5 mai 2022 et révisé le 18 février 2020 ;

VU l'avis technique du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable Vienne-Briance-Gorre en date du 16 septembre 2025 ;

VU l'avis technique d'ENEDIS en date du 22 septembre 2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 24 septembre 2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Prévention et Gestion des Déchets de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 12 septembre 2025 ;

VU l'avis favorable de la Direction des Mobilités de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 03 octobre 2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 08 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que la demande porte sur la création d'un lot B d'environ 500 m² en vue de l'édification d'une construction individuelle à usage d'habitation sur un terrain situé rue de la Filature, à Panazol (87350) ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve que la puissance électrique demandée lors du dépôt de permis de construire sur la parcelle soit compatible avec le réseau électrique existant suivant l'avis d'ENEDIS joint au présent certificat d'urbanisme.

Eaux Usées : la construction devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif après accord du service Assainissement Collectif de la Communauté Urbaine Limoges Métropole.

Eaux Pluviales : si une solution gravitaire est techniquement possible, les eaux pluviales du projet pourront être raccordées séparativement au branchement à créer rue de la Filature et en vertu de l'article 4.2.2 "Eaux pluviales" du règlement de la zone UH1 du P.L.U, un dispositif de rétention des eaux pluviales sera mis en place avant tout rejet dans le réseau public. Sinon, un dispositif d'infiltration à la parcelle devra être mis en place. Dans les deux cas un test de perméabilité avec une étude de sol devra valider le dispositif et être déposée en mairie au moment du dépôt du permis de construire.

Les eaux pluviales issues de la parcelle devront être collectées avec une grille de seuil avant d'arriver sur le domaine public.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Zone du P.L.U. : UH1

État des risques naturels et technologiques :

- Zone d'exposition moyenne à l'aléa mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (arrêté ministériel du 22 juillet 2020) ;
- Zone de sismicité faible de zone 2 (arrêté préfectoral en date du 08 avril 2011) ;
- Zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral en date du 19 mars 2003).
- Zone à potentiel radon de zone 3 (arrêté préfectoral en date du 27 juin 2018) ;

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple par délibération du 25 janvier 2017 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi / capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Desservi (indivision ou servitude sur AB 0048)	Syndicat Vienne Briance Gorre
Électricité	Desservi (indivision ou servitude sur AB 0048)	ENEDIS
Assainissement	Desservi (indivision ou servitude sur AB 0048)	Communauté Urbaine Limoges Métropole
Voirie	Desservi (indivision ou servitude sur AB 0048)	Communauté Urbaine Limoges Métropole

Article 5

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement - Part communautaire (Taux en % : 5,00)
- Taxe d'Aménagement – Part départementale (Taux en % : 2,50)
- Redevance d'archéologie préventive (Taux en % : 0,40).

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable pour division (si aucun aménagement de voie et création d'espaces ou d'équipements communs) ;
- Permis d'aménager (si aménagement de voie et création d'espaces ou d'équipements communs) ;
- Demande de permis de construire pour maison individuelle ;
- L'accès obligatoire de la construction à une voie publique (rue de La Filature) nécessitera une indivision ou une servitude de passage sur la parcelle AB n° 0048.

A PANAZOL, le 27/10/2025

Pour le Maire,
Par Délégation,
Le Conseiller Délégué



Alain BOURION

NOTA : le pétitionnaire de la division devra s'assurer que le raccordement des eaux usées et pluviales de la construction existante ne vienne pas grever d'une servitude les parcelles issues de la division.

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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent 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 ».

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Affaire suivie par :

- M. LH
- Tél. : 05.55.04.46.23

NOM DU PETITIONNAIRE : SELARL Cabinet Duarte

ADRESSE DES TRAVAUX : rue de la Filature

PARCELLE : AB 49

NATURE DES TRAVAUX : Division pour créer un lot à bâtir : lot B

AVIS FAVORABLE

Nota : Le pétitionnaire de la division devra s'assurer que le raccordement des eaux usées et pluviales de la construction existante ne vienne pas grever d'une servitude les parcelles issues de la division.

*** PRESCRIPTIONS DU SERVICE DE L'ASSAINISSEMENT ***

Il existe un réseau en système séparatif, rue de la Filature, auquel devra être raccordée séparativement la totalité des évacuations d'eaux usées du projet, par l'intermédiaire d'un branchement à construire, par la Direction du cycle de l'eau de Limoges Métropole, à la demande et aux frais du pétitionnaire.

Le projet étant raccordé aux installations d'assainissement, gérées par Limoges Métropole, une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sera demandée pour toute nouvelle construction générant des eaux usées au tarif en vigueur délibéré par Limoges Métropole, à la date du raccordement au réseau public d'assainissement.

Les eaux pluviales pourront être raccordées séparativement au branchement en système séparatif (eaux pluviales seulement) à créer si une solution gravitaire est techniquement possible, sinon prévoir une possibilité d'infiltration à la parcelle, un test de perméabilité avec une étude de sol devra valider cette technique.

Si l'ouvrage d'infiltration est souterrain, ce dispositif devra être contrôlable en surface aux moyens de regards d'accès directs.

Dans ce cadre, les distances d'implantation suivantes doivent être prises en compte :

- 3 m des arbres/arbustes,
- 1 m des limites de propriété,
- 3 m de tout bâti fondé si l'ouvrage est étanche (type cuve de régulation),
- 5 m de tout bâti fondé si l'ouvrage n'est pas étanche (type massif de gravier),

Dans le cas d'un dispositif d'infiltration en sub-surface de type gestion intégrée (noue, jardin de pluie, espace vert creux, échelle d'eau...), aucune distance d'implantation particulière n'est imposée. Les règles de l'art doivent être respectées.

La Directrice du cycle de l'eau,
Marie CROUZOLON



Limoges, le 3 octobre 2025



Direction des Mobilités

LIMOGES MÉTROPOLE
Commune de Panazol

Demande de certificat d'urbanisme
N° CU0871142500155

Affaire suivie par :

Xavier LANSADE
Tél. : 05.55.45.79.60

NOM DU PÉTITIONNAIRE : SELARL CABINET DUARTE

ADRESSE DES TRAVAUX : Rue de la Filature

PARCELLE : 000 AB 0049

NATURE DES TRAVAUX : Détachement d'un lot à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable en vue de l'édification sur le lot B d'une construction à usage d'habitation

AVIS FAVORABLE

Limoges, le 12 septembre 2025



Direction Prévention et
Gestion des Déchets

LIMOGES METROPOLE
Commune de Panazol

Demande d'autorisation d'urbanisme
N° CU0871142500155

Affaire suivie par :

- M. BLANCHER
- Tél. : 05 55 45 79 30

NOM DU PETITIONNAIRE : SELARL CABINET DUARTE

ADRESSE DES TRAVAUX : rue de la Filature Lot B

PARCELLE : 000 AB 0049

NATURE DES TRAVAUX : Maison individuelle

AVIS FAVORABLE AVEC PRESCRIPTION :

La rue de la Filature à Panazol est desservie par les camions de collecte 26T.

Les bacs seront présentés sur le domaine public les jours de collecte et rentrés dans l'enceinte de la parcelle concernée après le passage de la benne.

Téléphone : 05 55 45 78 00

Demande d'autorisation d'urbanisme

Adresse du projet

Rue de la Filature
87350 PANAZOL

Numéros de parcelles

000 AB 0049

Date de dépôt

03/09/2025

Numéro de dossier

CU0871142500155

Date de publication de l'avis de dépôt de la demande

04/09/2025

Descriptif de la demande

Détachement d'un lot à bâtir dans le cadre d'une déclaration préalable en vue de l'édification sur le lot B d'une construction à usage d'habitation. Superficie approximative du lot B : 500 m²

Instructeur : Noël PERRIN

Date de l'avis : 08/09/2025

Nature de l'avis : favorable

Réponse :

Les côtes altimétriques des projets privés devront se raccorder au niveau du domaine public.

La réfection des revêtements de chaussées et de trottoirs dégradés lors des travaux privés sera réalisée avec des matériaux identiques à ceux existants jusqu'à la limite de propriété et après une découpe rectiligne des revêtements existants.

La modification du domaine public pour la création ou le déplacement de l'entrée charretière sera réalisée aux frais du pétitionnaire. Avant toute intervention sur le domaine public, le formulaire de « demande de modification ou de création d'entrée charretière », disponible sur le site internet de Limoges Métropole sera transmis à la Direction de la Voirie - Service Maîtrise d'Oeuvre pour instruction.

Les eaux pluviales issues de la parcelle devront être collectées avec une grille de seuil avant d'arriver sur le domaine public.

Instructions pour le raccordement au réseau d'eau potable

Commune de Panazol

Rue de la Filature

SELARL Cabinet DUARTE

89 avenue de Naugeat - 87000 LIMOGES

urba@cabinetduarte.com



L'EAU CHEZ VOUS, C'EST NOUS !

Certificat d'urbanisme
0871142500155

Aixe sur Vienne, le 16 Septembre 2025

FICHE n°559/2025

- Une canalisation de distribution en **P.V.C.** de diamètre 140mm existe en façade de la parcelle **49**, section cadastrale **AB**.
- Le Service des Eaux des 3 Rivières, SE3R, pourra réaliser un branchement en **P.E.H.D. 25mm** sur la conduite précitée.
- Les frais de réalisation incomberont au propriétaire du foncier ou à l'acquéreur de la parcelle.
- Le futur abonné devra faire procéder à la pose d'un réducteur de pression individuel après le compteur.
- Le branchement sera réalisé sous réserve de l'obtention par le demandeur, d'une servitude de passage de la canalisation sur la parcelle n° 48, section AB, si celle-ci ne lui appartient pas en totalité. L'exploitant SE3R se chargera de récupérer auprès du demandeur la servitude précitée avant de démarrer les travaux de création du branchement.

Pour le SMAEP VBG,
Le Directeur, Pascal Dubreuil

Le prix du m3 d'eau potable est disponible à l'adresse suivante : <https://www.synd-vbg-eaux.com/le-prix-de-leau>

Demande de Devis Détaillé

(Coupon détachable à compléter et à adresser par mail à contact@synd-vbg-eaux.com ou par courrier à S.M.A.E.P. VIENNE-BRIANCE-GORRE – 3 allée Georges Cuvier – CS 90041 – 87700 AIXE-sur-VIENNE)

Je soussigné M

Domicilié

Code Postal..... Commune

① Domicile 📞 Portable

Demande l'établissement d'un devis pour la (les) parcelle(s)

Section cadastrale :

Commune de Panazol

(Signature)

Date :

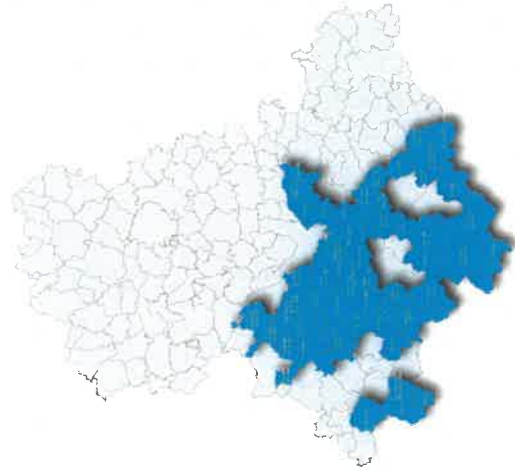
Cadre réservé au S.M.A.E.P.
VIENNE-BRIANCE-GORRE

N° CE : 1949

Fiche n° 559/2025

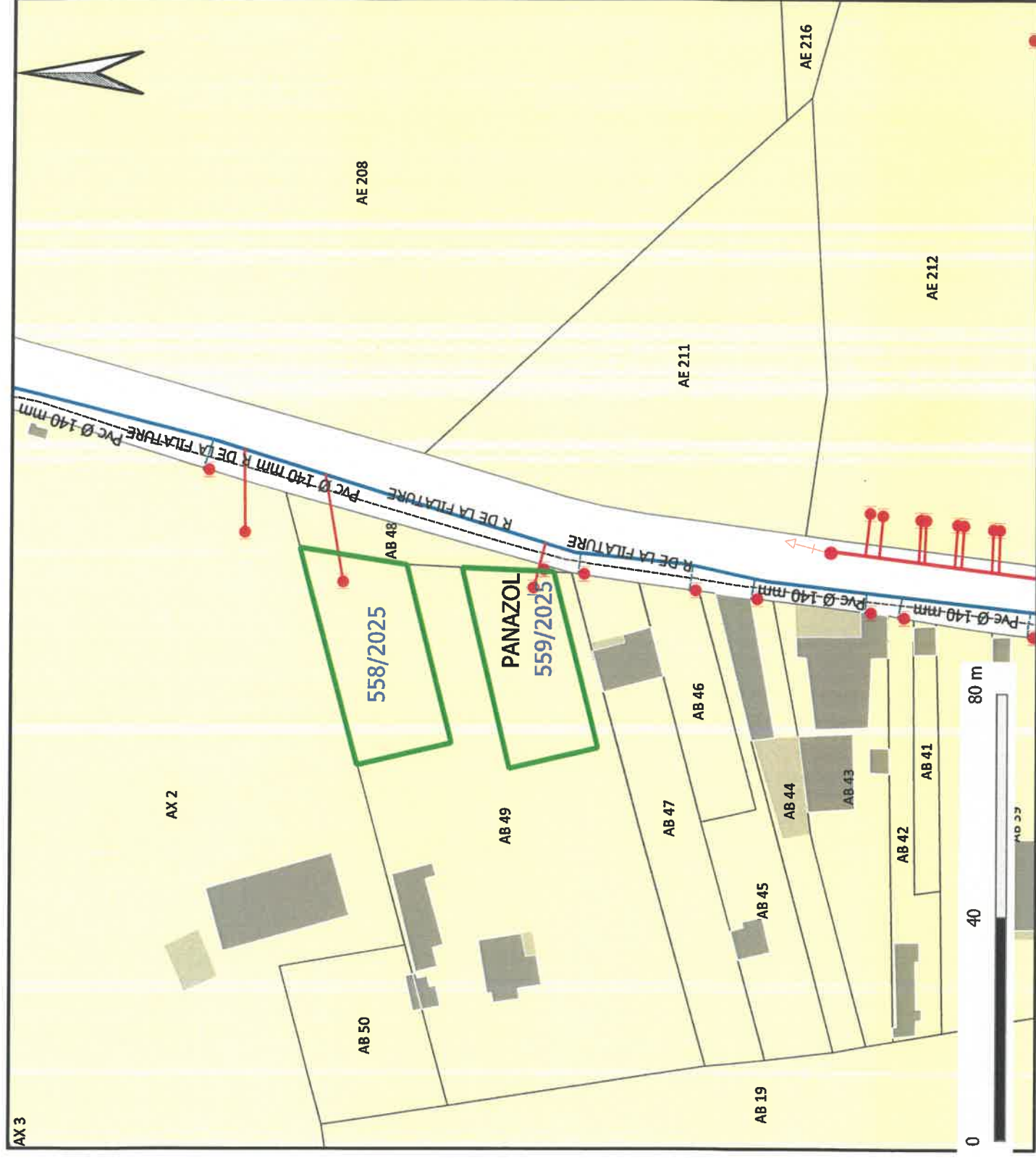
Date de la demande de
devis : __/__/2025

N° 559/2025



Légende

- branchement projeté
- Compteur projeté



Enedis - Cellule AU - CU

MAIRIE

Avenue Jean Monnet

Service Technique / Urbanisme

87350 PANAZOL

Téléphone : 0970832970

Télécopie :

Courriel : lim-urbanisme@enedis.fr

Interlocuteur : BORGARELLI FRÉDÉRIC

Objet : Réponse concernant l'instruction d'un certificat d'urbanisme

Limoges, le 22/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel¹ CU0871142500155 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :

Rue de la Filature

87350 PANAZOL

Référence cadastrale :

Section AB , Parcelle n° 0049

Nom du demandeur :

CABINET DUARTE

En réponse, nous vous informons que nous ne pouvons pas instruire cette demande car le dossier transmis est incomplet. Les éléments suivants sont manquants :

-

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

FRÉDÉRIC BORGARELLI

Votre conseiller

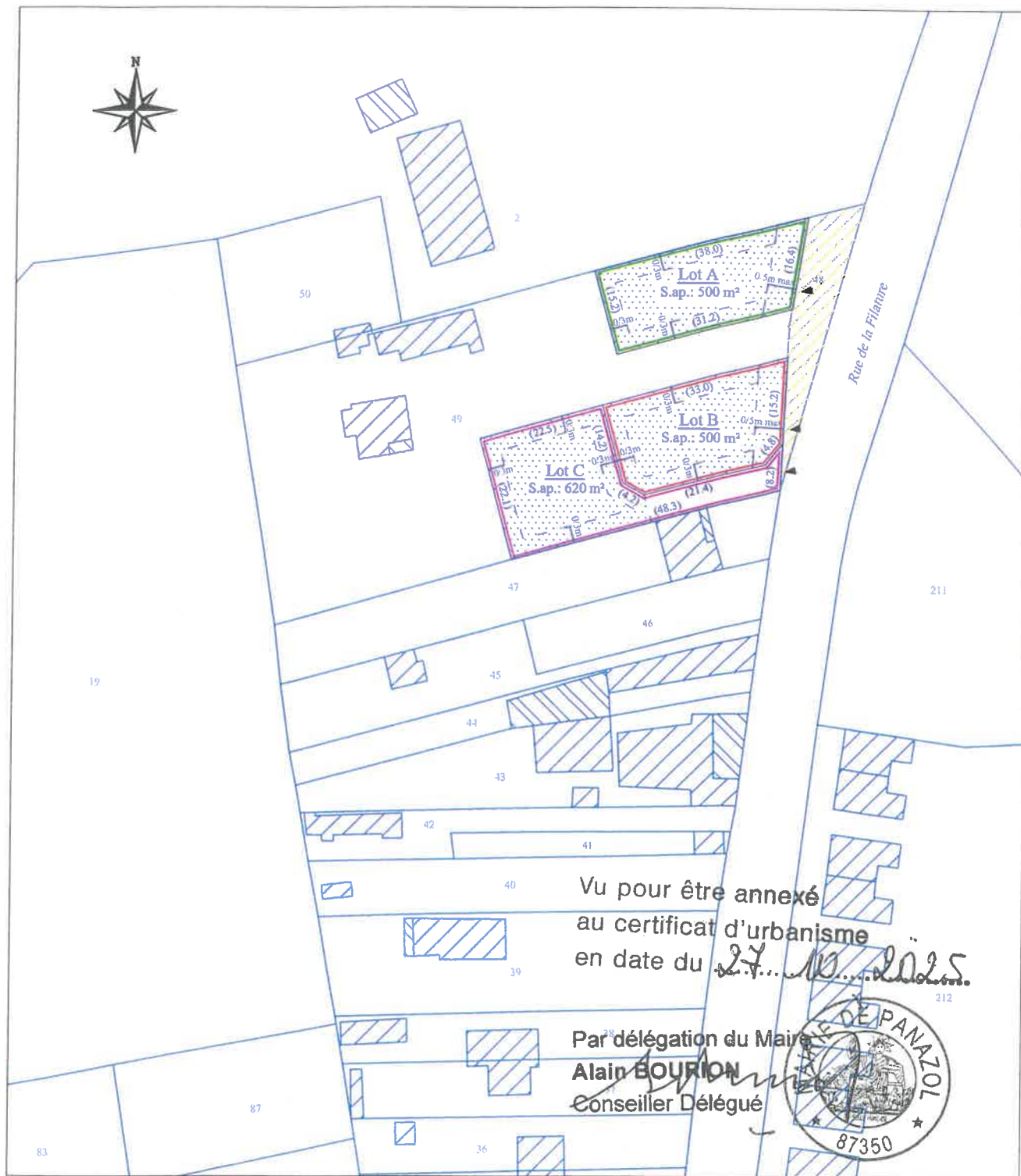
¹ demandes faites dans le cadre de l'alinéa b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme





ESQUISSE DE DIVISION

ECHELLE : 1/1000



Nota:

- Esquisse établie d'après un extrait cadastral ;
- Contenance cadastrale, limite et cotes fournies à titre indicatif;
- Le présent plan ne fait pas un état exhaustif des éventuelles servitudes existantes ou à créer.
- La faisabilité devra être vérifiée après consultation des services techniques de la commune, relevé topographique, recensement des réseaux existants et dimensionnement des réseaux à prévoir.

Légende :

- S. ap.:** Superficie approximative
- Zone d'implantation des constructions, position fournie à titre indicatif.
- Servitude de passage à créer.



EXPERTISE FONCIÈRE A INGÉNIERIE
Bureau principal : 89 Avenue de Naugent - 87 000 LIMOGES
TEL : 05.55.32.26.89 - email : geometre@cabinetduarte.com
Société inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts - n° 2019 C20 0034

Cabinet DUARTE - S.E.L.A.R.L. des Géomètres Experts au capital de 15 001 € - RCS LIMOGES 480 729 347 00033 - TVA Intr. FR45 480 729 347

Dossier : 25201-FTC-CU-250828

28/08/25

Cabinet Duarte - Tout droit de reproduction réservé.

Toute utilisation du présent document autre que celle précisée lors de la commande ne saurait engager la responsabilité de son auteur.