

# CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le maire au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE**

**dossier n° CU 87 114 2500191**

**Le Maire de Panazol :**

VU la demande présentée :

<b>Par :</b>	<b>GLS Immobilier représentée par M. SLOIEV Guela</b>	<b>N° CU 87 114 2500191</b>
<b>Demeurant à :</b>	10, rue Banlin, BAT C2 Appt 107 - 33310 LORMONT	<b>Demande déposée le 19/10/2025</b>
<b>Propriétaire:</b>		<b>Superficie :</b> 552 m <sup>2</sup>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	rue du Bas Fargeas	

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 AT 0016, AT 0017
  - situé rue du Bas Fargeas  
87350 Panazol
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour une opération consistant en la réalisation d'une construction individuelle à usage de maison d'habitation sur la parcelle AT 0017 d'une superficie de 359 m<sup>2</sup> :

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 favorable du Service de l'Eau de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 21 novembre 2025 ;

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

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Assainissement de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 14 novembre 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 30 octobre 2025 ;

VU l'avis favorable de la Direction des Mobilités de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 20 novembre 2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 23 octobre 2025 ;

CONSIDÉRANT que la demande porte sur la réalisation d'une construction individuelle à usage de maison d'habitation sur la parcelle AT 0017 d'une superficie de 359 m<sup>2</sup> ;

## 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 en séparatif au réseau public d'assainissement collectif après accord de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole.

Eaux Pluviales : si une solution gravitaire est techniquement possible, les eaux pluviales du projet pourront être raccordées en séparatif au réseau public existant rue du Bas Fargeas 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.

Voirie : la création d'un accès à la rue du Bas Fargeas sera soumise à une demande d'autorisation de modification ou de création d'entrée charretière, à formuler auprès de la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole. La modification du domaine public sera réalisée au frais du pétitionnaire.

Les eaux pluviales issues de la parcelle devront être collectées par une grille de seuil avant de s'écouler sur le domaine public.

En raison de la proximité de l'A20, voie classée en catégorie 1, les bâtiments d'habitation devront comporter un isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 03 février 2016 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

### Article 2

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

Zone du P.L.U. : UH2.

Voie bruyante de catégorie 1 : A20.

*État des risques naturels et technologiques :*

- 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) ;

Le terrain n'est grevé d'aucune Servitude d'Utilité Publique.

### 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 et capacité suffisante	Communauté Urbaine Limoges Métropole
Électricité	Desservi et capacité suffisante	ENEDIS
Assainissement	Desservi et capacité suffisante	Communauté Urbaine Limoges Métropole
Voirie	Desservi et capacité suffisante	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 7

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

- Déclaration préalable pour division ;
- Demande de permis de construire pour maison individuelle ;
- Autorisation de voirie pour l'accès à réaliser selon les prescriptions de la Direction de la Voirie de Limoges Métropole.

A PANAZOL, le 04/12/2025

Pour le Maire,  
Par Délégation  
Le Conseiller Délégué  
  
Alain BOURION \* 350

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](http://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.

Téléphone : 05 55 45 78 00

**Demande d'autorisation d'urbanisme**

**Adresse du projet**

rue du Bas Fargeas  
87350 Panazol

**Numéros de parcelles**

000 AT 0016  
000 AT 0017

**Date de dépôt**

19/10/2025

**Numéro de dossier**

CU0871142500191

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

20/10/2025

**Descriptif de la demande**

Construction d'une Maison d'environ 75m<sup>2</sup> au plancher) RDZ +1 étage, sur le Terrain 17, en donnant un accès indépendant par la voie qui se trouve sur parcelle 0375 ( marquage fait sur le plan cadastrale en PJ)

**Instructeur :** Noël PERRIN

**Date de l'avis :** 23/10/2025

**Nature de l'avis :** favorable

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

Les eaux pluviales issues de la parcelle devront être collectées avec une grille de seuil avant d'arriver sur le 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 trottoir pour la création ou la modification de l'entrée charretière sera conforme aux cahiers des prescriptions de Limoges Métropole, à savoir : bordures préfabriquées en béton de type A2 classe A ; reprofilage de la forme du trottoir en béton C20/25 ou C25/30 entre les bordures trottoir et la limite de propriété sur une épaisseur de 20 cm ; revêtements de chaussée et de trottoir identiques à l'existant.

La modification du domaine public 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.

21 NOV. 2025



LIMOGES METROPOLE  
Commune de Panazol

Demande de Certificat d'Urbanisme  
N° CU0871142500191

**Affaire suivie par :**

- M. SG
- Tél. : 05.55.04.46.23

**NOM DU PETITIONNAIRE :** GLS IMMOBILIER

**ADRESSE DES TRAVAUX :** rue du Bas Fargeas

**PARCELLE :** AT 17

**NATURE DES TRAVAUX :** Construction d'une maison d'habitation

**AVIS FAVORABLE**

**\* PRESCRIPTIONS DU SERVICE DE L'EAU \***

Un branchement général par type d'usage de l'eau (domestique, arrosage, incendie...) adapté au besoin du projet sera réalisé par le Service de l'Eau à la demande et aux frais du pétitionnaire sur la canalisation existante rue du Bas Fargeas.

L'implantation de ce (ou ces) branchement(s) devra être vu avant le commencement des travaux, avec le Service de l'Eau.

Tout branchement alimentant des installations spécifiques telles que réseau d'arrosage, chauffage/climatisation, réseau industriel, incendie..., doit être équipé d'un dispositif de non-retour (disconnecteur de type BA ou surverse totale) au droit de ces installations à risque, ceci afin d'éviter toute pollution du réseau interne ou du réseau public, en application du Règlement Sanitaire Départemental (Art. 16) et de la circulaire n° 593 du 10 avril 1987 du Ministère de la Santé.

La responsabilité du propriétaire étant engagée, les dispositifs privatifs de protection (disconnecteur, clapet anti-retour, ...) devront faire l'objet d'entretien et de contrôles attentifs.

Tout déplacement ou modification sera effectué à la demande et aux frais du pétitionnaire.

La Directrice du Cycle de l'Eau,

Marie CROUZOULON

14 NOV. 2025



Direction du cycle de l'eau

LIMOGES METROPOLE  
Commune de PANAZOL

Demande de Certificat d'Urbanisme  
N° CU0871142500191

Affaire suivie par :

- Mme MALARTRE.
- Tél. : 05.55.04.46.23

NOM DU PETITIONNAIRE : SASU GLS IMMOBILIER – représenté par Guela SLOIEV

ADRESSE DES TRAVAUX : 117 rue du Bas Fargeas – 87350 PANAZOL

PARCELLE : AT 0016 et 0017

NATURE DES TRAVAUX : Construction d'une maison

**AVIS FAVORABLE**

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

Il existe un réseau en système séparatif (eaux usées seulement), rue du Bas Fargeas, 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.

Le pétitionnaire de la division devra s'assurer que le système de gestion des eaux pluviales de la construction existante ne vienne pas grever les parcelles issues de la division.

La Directrice du cycle de l'eau,  
Marie CROZOUILON

Limoges, le 20 novembre 2025



Direction des Mobilités

**LIMOGES MÉTROPOLE**  
**Commune de Panazol**

---

**Demande de certificat d'urbanisme**  
**N° CU0871142500191**

**Affaire suivie par :**

Xavier LANSADE  
Tél. : 05.55.45.79.60

**NOM DU PÉTITIONNAIRE :** GLS IMMOBILIER

**ADRESSE DES TRAVAUX :** rue du Bas Fargeas

**PARCELLE :** 000 AT 0016 / 000 AT 0017

**NATURE DES TRAVAUX :** Construction d'une Maison

**AVIS FAVORABLE**



Direction Prévention et  
Gestion des Déchets

Limoges, le 30 octobre 2025

**LIMOGES METROPOLE  
Commune de Panazol**

**Demande d'autorisation d'urbanisme  
N° CU0871142500191**

**Affaire suivie par :**

- M. BLANCHER
- Tél. : 05 55 45 79 30

**NOM DU PETITIONNAIRE :** GLS IMMOBILIER

**ADRESSE DES TRAVAUX :** rue du Bas Fargeas

**PARCELLE :** 000 AT 0016, 000 AT 0017

**NATURE DES TRAVAUX :** Maison individuelle

**AVIS FAVORABLE AVEC PRESCRIPTION :**

La rue du Bas Fargeas 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.

Enedis - Cellule AU - CU

Téléphone : 0970832970

Télécopie :

Courriel : lim-urbanisme@enedis.fr

Interlocuteur : BORDE Mareva

MAIRIE  
Avenue Jean Monnet  
Service Technique / Urbanisme  
87350 PANAZOLObjet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**  
Limoges, le 22/10/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0871142500191 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : rue du Bas Fargeas  
87350 PANAZOL  
Référence cadastrale : Section AT , Parcelle n° 0016  
Section AT , Parcelle n° 0017  
Nom du demandeur : GLS IMMOBILIER

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier<sup>1</sup>.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

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

**Mareva BORDE****Votre conseiller**

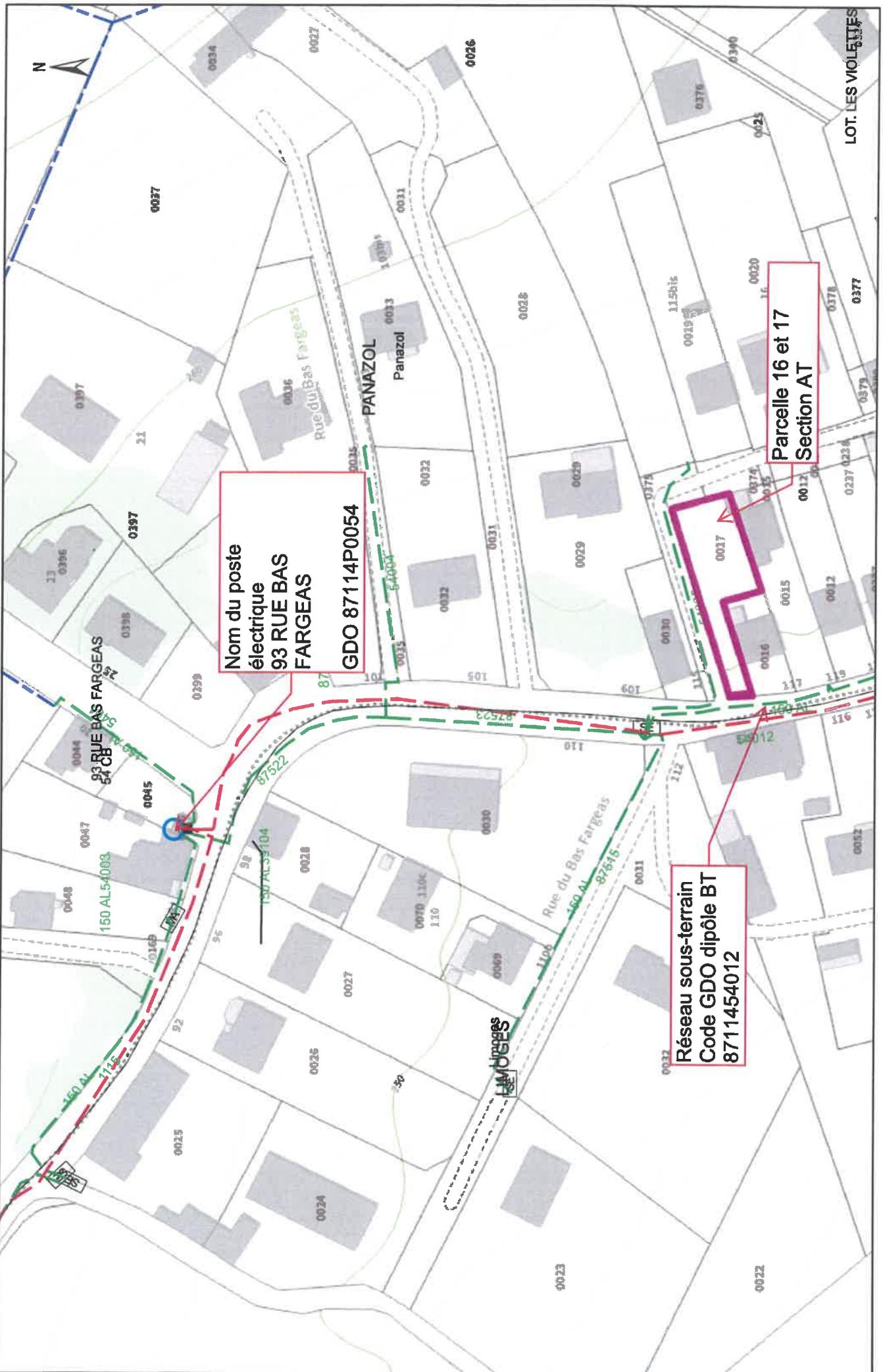
<sup>1</sup> Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé



**GDO 87114P0054**

Réseau sous-terrain  
Code GDO dipôle BT  
8711454012

Parcelle 16 et 17  
Section AT



Département :  
HAUTE VIENNE

Commune :  
PANAZOL

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AT  
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/10/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF de la Haute-Vienne  
Centre des Finances Publiques 30, Rue  
Crueilhier 87050  
87050 LIMOGES Cedex 2  
tél. 05 55 45 59 00 -fax  
sdif.haute-vienne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

