

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CU 87 114 2600057

Le Maire de Panazol :

VU la demande présentée :

Par :	SELARL CABINET DUARTE		N° CU 87 114 26D0057
Demeurant à :	89, avenue de Naugeat – 87000 LIMOGES		Demande déposée le 22/05/2026
Propriétaire:	Consorts ATEs		Superficie totale : 2 813 m ²
Sur un terrain sis à :	4, rue Marx Dormoy – 87350 PANAZOL		

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 AD 0374p, AD 0376p et AD 03375p – Lot 1 : 1 370 m²
 - situé 4, rue Marx Dormoy - 87350 PANAZOL
 - et précisant si ce terrain peut être utilisé pour une opération consistant en la création d'un lot 1 d'environ 1 370 m² en vue de construire une maison 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, le 5 mai 2022 et le 27 février 2026 et révisé le 18 février 2020 ;

VU l'avis technique du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable Vienne-Briance-Gorre en date du 04 mai 2026 ;

VU l'avis technique d'ENEDIS en date du 28 avril 2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 13 mai 2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Prévention et Gestion des Déchets de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 24 avril 2026 ;

VU l'avis favorable de la Direction des Mobilités de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 23 avril 2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole en date du 27 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT que la demande porte sur la création d'un lot 1 d'environ 1 370 m² en vue de construire une maison d'habitation sur un terrain situé 4, rue Marx Dormoy, 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.

La construction devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif après accord du service Assainissement Collectif de la Communauté Urbaine Limoges Métropole soit par l'intermédiaire d'un nouveau branchement à construire soit par l'intermédiaire du branchement existant pour la maison actuelle (servitude de passage notariée à prévoir).

En vertu de l'article 4.2.2 "Eaux pluviales" du règlement de la zone UH2 du P.L.U, un dispositif de rétention des eaux pluviales sera mis en place avant tout rejet dans le réseau public.

Si le raccordement au réseau public est techniquement impossible un système d'infiltration sera mis en place.

Dans les deux cas, un test de perméabilité et une étude de sol devront valider les dispositifs qui devront obligatoirement prendre en compte les prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole contenues dans son avis du 13 mai 2026, notamment les distances d'implantation et être déposés en mairie au moment du dépôt du permis de construire.

La modification du trottoir pour la création ou la modification d'une entrée charretière sera soumise à l'accord de la Direction de la Voirie et conforme aux cahiers des prescriptions de Limoges Métropole. Cet accès sera réalisé de façon à n'occasionner aucune modification de l'altimétrie du domaine public.

Article 2

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

Zone du P.L.U. : UH2.

La limite Est du terrain est concernée par un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme (version 2015).

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) ;

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	Syndicat Vienne Briance Gorre
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 % : 0,68).

Article 6

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

- 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 04/07/2024

Pour le Maire,
Par Délégation,
Le Conseiller Délégué

François SALAGNA



La présente eneral est transmise au eneral tant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code eneral 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.

13 MAI 2026

LIMOGES METROPOLE
Commune de Panazol

Direction du cycle de l'eau

Demande de Certificat d'Urbanisme
N° CU0871142600057

Affaire suivie par :

- M. FC
- Tél. : 05.55.04.46.23

NOM DU PETITIONNAIRE : CABINET DUARTE

ADRESSE DES TRAVAUX : Rue Marx Dormoy

PARCELLE : AD0374, AD0375, AD0376

NATURE DES TRAVAUX : Division pour lot 1 à bâtir

AVIS FAVORABLE

Préambule :

Si le pétitionnaire souhaite conserver le raccordement actuel pour la maison existante, lors du prochain dépôt de demande d'urbanisme, une servitude notariée devra clairement figurer sur le plan du projet, pour le passage des canalisations de raccordement sur la parcelle du lot 1. Cette servitude devra être notariée avant toute demande de branchement.

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

LOT 1

Eaux usées

Il existe un branchement en système séparatif rue Marx Dormoy, desservant actuellement la maison existante, auquel devra être raccordée séparativement la totalité des évacuations d'eaux usées du projet, l'éventuelle mise à niveau du(des) regard(s) de branchement au niveau du sol fini incombant exclusivement au 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales pourront être raccordées séparativement au branchement en système séparatif (eaux pluviales seulement) existant 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.

MAISON EXISTANTE

Eaux usées

Il existe un réseau en système séparatif, rue Marx Dormoy, 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.

Ce(s) branchement(s) sera(ont) implanté(s) rue Marx Dormoy, autant que faire se peut dans l'emprise du domaine public (trottoir), au point bas de la façade de la parcelle à desservir.

Eaux pluviales

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 :

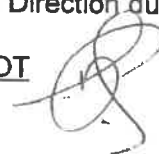
- 3 m des arbres/arbustes,
- 1 m des limites de propriété,
- 3 m de tout bâti fondé si l'ouvrage est étanche (type cuve de régulation),
- 5 m de tout bâti fondé si l'ouvrage n'est pas étanche (type massif de gravier),

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.

Directrice déléguée au sein de la Direction du cycle de l'eau,

Isabelle PARROT



Téléphone : 05 55 45 78 00

Demande d'autorisation d'urbanisme

Adresse du projet

Rue Marx Dormoy
87350 PANAZOL

Numéros de parcelles

000 AD 0374
000 AD 0375
000 AD 0376

Date de dépôt

22/04/2026

Numéro de dossier

CU0871142600057

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

22/04/2026

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 n°1 d'une construction à usage d'habitation. Superficie approximative du lot n°1 : 1370 m²

Instructeur : Noël PERRIN

Date de l'avis : 27/04/2026

Nature de l'avis : favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions

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 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. 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.

La parcelle étant située en contrebas de la voie, les eaux de ruissellement issues des fonds supérieurs et de la voirie seront gérées sur cette parcelle.

Instructions pour le raccordement au réseau d'eau potable

Commune de Panazol

rue Max Dormoy

SELARL Cabinet DUARTE

89 avenue de Naugeat - 87000 LIMOGES

urba@cabinetduarte.com



L'EAU CHEZ VOUS, C'EST NOUS !

certificat d'urbanisme

0871142600057

Aixe sur Vienne, le 04 Mai 2026

FICHE n°247/2026 Annule et remplace la fiche 578/2024

- Une canalisation de distribution en **P.V.C.** de diamètre 63mm existe en façade des parcelles **374, 375 et 376**, section cadastrale **AD**.
- 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.
- l'emplacement du compteur est ici à titre indicatif. Son positionnement sera à affiner ultérieurement avec le demandeur.

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 : 907

Fiche n° 247/2026

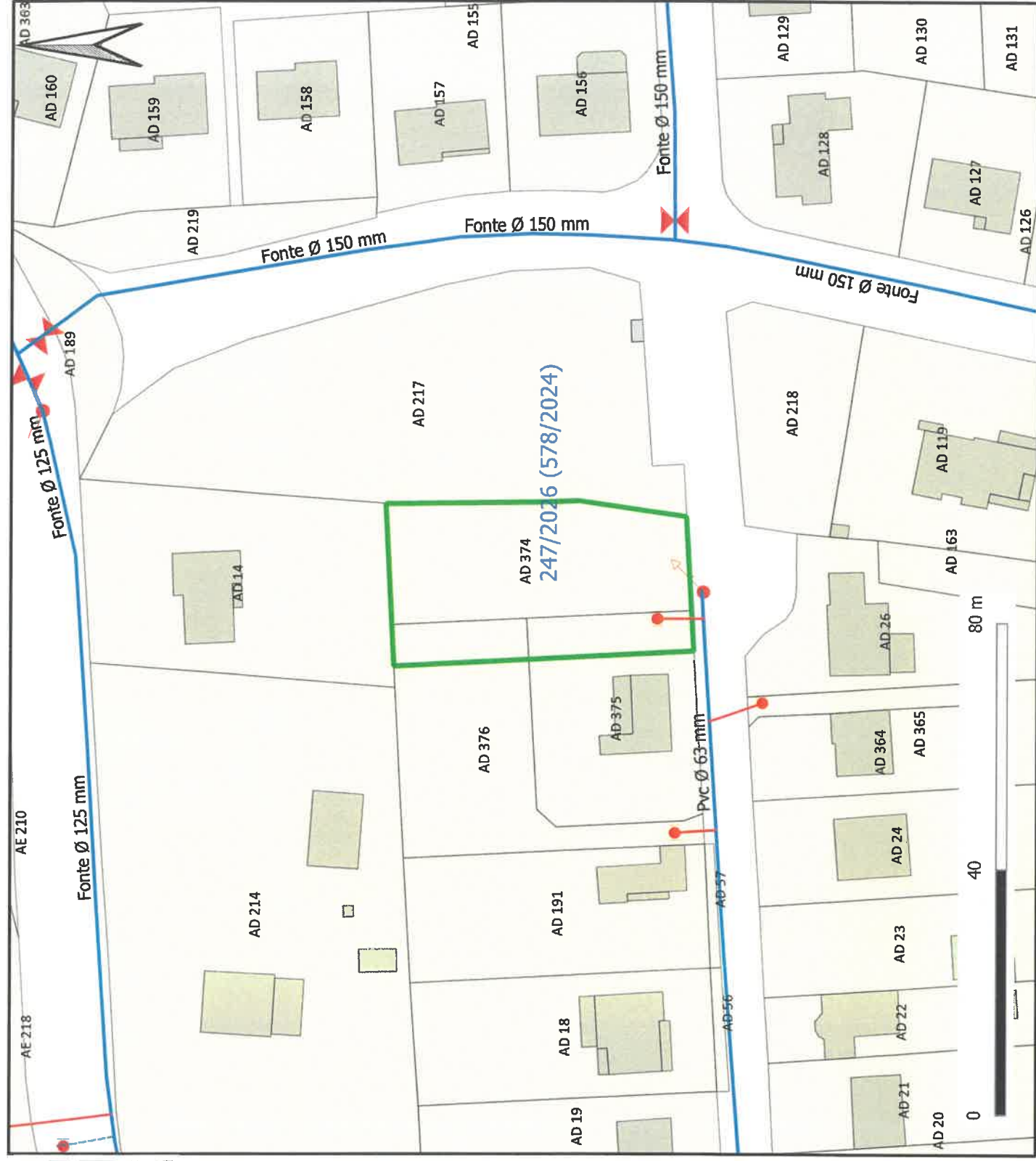
Date de la demande de
devis : ____/____/2026

Fiche Eau Potable N° 247/2026



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 : Duval Pierre

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
Limoges, le 28/04/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0871142600057 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	Rue Marx Dormoy 87350 PANAZOL
Référence cadastrale :	Section AD , Parcelle n° 0374 Section AD , Parcelle n° 0375 Section AD , Parcelle n° 0376
Nom du demandeur :	SELARL CABINET DUARTE

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 particulier¹.

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.

Pierre DUVAL

Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé





Direction Prévention et
Gestion des Déchets

LIMOGES METROPOLE
Commune de Panazol

Demande d'autorisation d'urbanisme
N° CU0871142600057

Affaire suivie par :

- M. BLANCHER
- Tél. : 05 55 45 79 30

NOM DU PETITIONNAIRE : SELARL CABINET DUARTE

ADRESSE DES TRAVAUX : Rue Marx Dormoy

PARCELLE : 000 AD 0374, 000 AD 0375, 000 AD 0376

NATURE DES TRAVAUX : Maison individuelle

AVIS FAVORABLE AVEC PRESCRIPTION :

La rue Marx Dormoy 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.



Direction des Mobilités

LIMOGES MÉTROPOLE
Commune de Panazol

Demande de Certificat d'Urbanisme
N° CU0871142600057

Affaire suivie par :

Max BURLAN
Tél. : 05.55.42.76.64

NOM DU PÉTITIONNAIRE : Cabinet Duarte

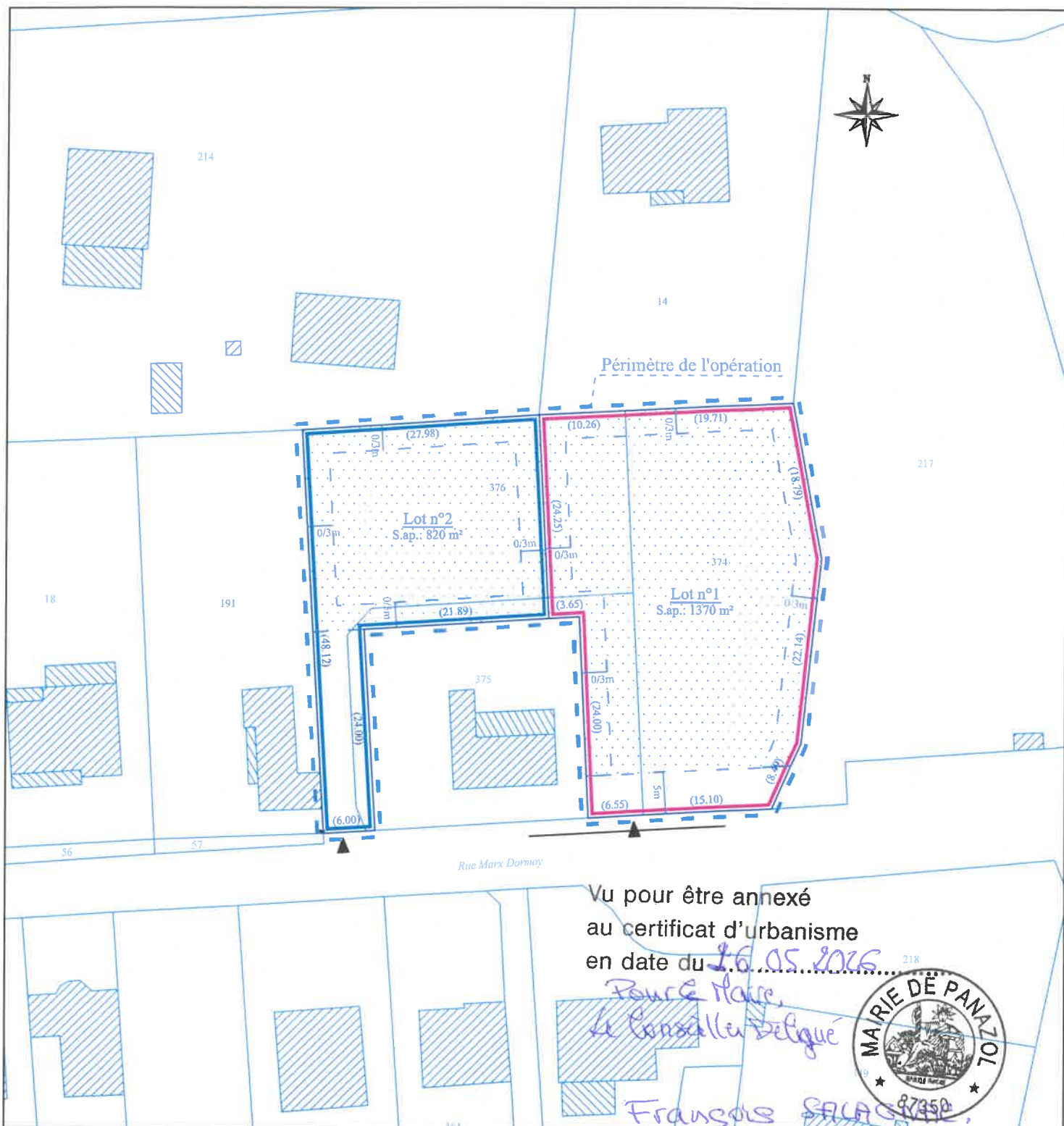
ADRESSE DES TRAVAUX : Rue Marx Dormoy, 87 350 Panazol

PARCELLE : 000 AD 0375 / 000 AD 0376 / 000 AD 0374

NATURE DES TRAVAUX : Détachement d'un lot à bâtir pour construction d'une habitation

AVIS FAVORABLE

La voie d'accès au lot devra répondre aux règles de sécurité et d'accessibilité



PROJET :

Détachement de deux lots à bâtir en vue de l'édification
sur les lots n°1 et 2 de constructions à usage d'habitation.

Légende :

- S. ap.:** Superficie approximative
- Zone d'implantation des constructions,**
position fournie à titre indicatif.
- ▼** Accès aux lots, position fournie à titre indicatif.

COMMUNE DE PANAZOL (87)

Licudit : "Rue Marx Dormoy"

Parcelles cadastrées Section AD n°374-375-376

ESQUISSE DE DIVISION



Bureau principal : 89, Avenue de Naugeat - 87 000 LIMOGES
TEL : 05 55 32 26 89 - email : ingenierie@cabinetdruete.com
Société Jérome & P. de l'Ordre des Géomètres Experts - n° 2019 4 20 0014

Cabinet Druete - S.E.J.A.R.L. de Coopération Experts au capital de 15 000 € - RCS 1 100 015 430 - TVA Intr. FR 01 430 179 317

Nota:

- Esquisse établie d'après un extrait cadastral ;
- Contenance cadastrale, limite, courbes de niveaux 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.

Echelle : 1/625

N° d'affaire : 26035-FB-CU/DP-260413

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