

Déposer une
autorisation d'urbanisme

Mon permis de construire

Ma déclaration préalable
de travaux
à Sainte-Geneviève

<https://www.saintegenevieveoise.fr/nos-services/urbanisme/plan-local-durbanisme-3eme-modification-au-26-janvier-2022/>

<https://www.saintegenevieveoise.fr/nos-services/urbanisme/urbanisme/>

Le paysage est un élément important dans le cadre de vie d'une commune, notamment lorsque l'on parle d'urbanisme.

Afin de conserver un paysage harmonieux, les nouveaux projets doivent donc donner à voir leur intégration dans leur environnement.

Pour maintenir une trame urbaine de qualité, les règles de constructibilité sont définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune.

Ces règles doivent donc être respectées dans les dossiers d'urbanisme.

VOTRE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

La demande d'Autorisation d'Urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable de travaux ...) s'effectue sur un formulaire disponible sur le site Service-public.fr au lien suivant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

DOCUMENTS PRINCIPAUX CONSTITUANT VOTRE DOSSIER D'URBANISME

(article R.423-2b du Code de l'Urbanisme) :

Cette liste concerne les pièces obligatoires, des pièces complémentaires peuvent être nécessaires selon votre projet.

Pour plus d'informations, consulter la notice adaptée à votre demande.

1. Plan de situation
2. Plan de masse en **3D**
3. Plan de coupe du terrain et de la construction
4. Notice descriptive
5. Plan des façades et des toitures
6. Insertion du projet de construction dans son environnement
7. Situation du terrain dans environnement proche
8. Situation du terrain dans le paysage lointain

Attention : Lorsque votre projet comporte une surface de plancher supérieure à **150m²** de surface de plancher, vous devez avoir **recours à un architecte**.

La commune de Sainte-Geneviève a dépassé le seuil des 3500 habitants.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (soit tous les permis et déclarations préalables) déposées par une personne morale à partir du 2 février 2026 sur notre commune, devront **OBLIGATOIREMENT** l'être de manière dématérialisée via le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU) : <https://gnau29.operis.fr/thelloise/gnau/#/>

PC1 ou DP1 PLAN DE SITUATION

Le plan de situation du terrain doit localiser précisément votre terrain dans la commune.

Il doit être établi à une échelle :
1/25000^e en zone rurale, et à une échelle
1/2000^e ou 1/5000^e en zone urbaine.

Vous pouvez obtenir un plan de situation sur le site :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il doit également faire figurer l'endroit des prises de vue photographiques.



Le plan ci-dessus constitue un zoom du plan de situation ci-contre.

Il permet de mieux situer les prises de vue photographiques.

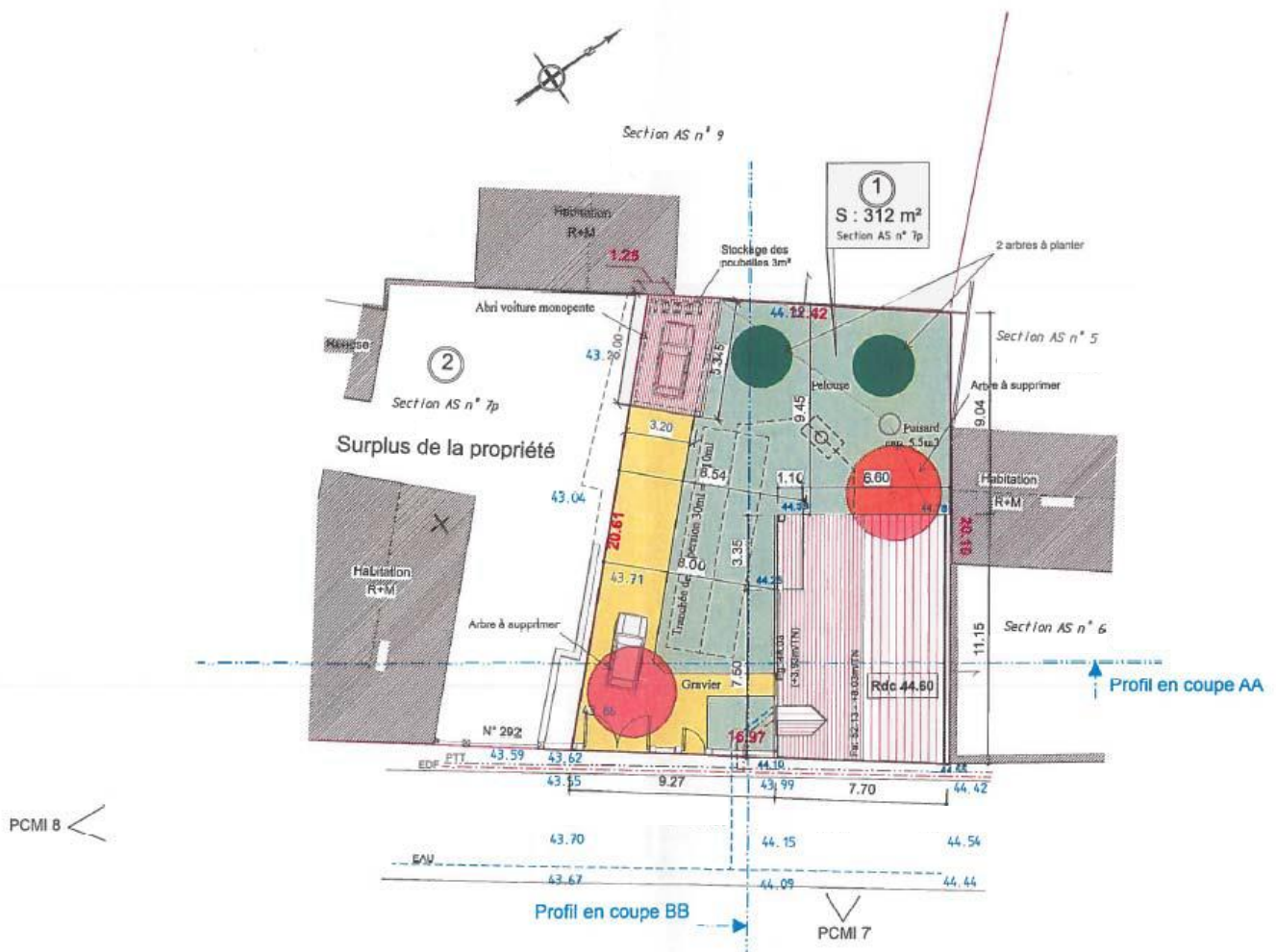
Il est fortement conseillé de fournir les deux éléments.

<https://www.saintegenyivevoise.fr/wp-content/uploads/2020/02/plan-commune-2020.pdf>

PC2 ou DP2 PLAN DE MASSE

Le plan de masse permet de visualiser le projet dans sa totalité. Il est établi à une échelle entre 1/500e et 1/50e. Ce plan côté dans les trois dimensions, accompagné d'une échelle et de son orientation doit faire apparaître les constructions existantes avec leurs dimensions, les constructions nouvelles, les voies d'accès, les arbres existants en indiquant leur maintien ou leur suppression, les arbres à planter, les réseaux existants et à créer.

Pour plus de lisibilité, il est possible de réaliser plusieurs plans de masse (avant et après projet par exemple).



PC4 NOTICE DESCRIPTIVE

La notice permet de présenter et de justifier vos choix dans votre projet de construction.

Elle permet notamment de préciser les éléments qui ne peuvent être représentés par les plans de masse et plans de coupe.

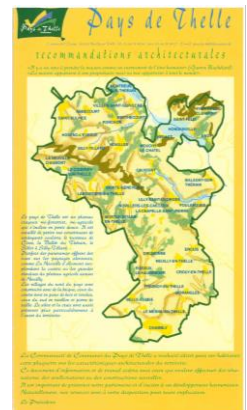
Elle permet donc de comprendre dans quel espace et comment s'insère le volume de la construction projetée.

- Etat initial du terrain et de ses abords : indiquer les constructions éventuelles, la végétation, les éléments paysagers existants.
- Projet : aménagement, implantation-organisation-composition-volume des constructions en rapport avec les constructions ou paysages avoisinants, traitement des constructions-clôtures-végétation-aménagements en limite de terrain, matériaux et couleur des constructions, traitement des espaces libres, accès au terrain constructions - aires de stationnement.

Adresse utile

Plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle, comment la consulter www.caue60.com :

- ✓ Vous construisez, vous rénovez
- ✓ Vos matériaux et vos couleurs
- ✓ Recommandations - liste des cahiers/plaquettes de recommandations
- ✓ Structures intercommunales - Communauté de communes du Pays de Thelle



PC5 ou DP4

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Le plan des façades et toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction.

Toutes les façades doivent être représentées, et il doit apparaître l'ensemble des éléments visibles depuis l'extérieur. Il doit être coté et à l'échelle.

Pour une déclaration préalable, il n'est à fournir que si votre projet modifie les façades ou la toiture.



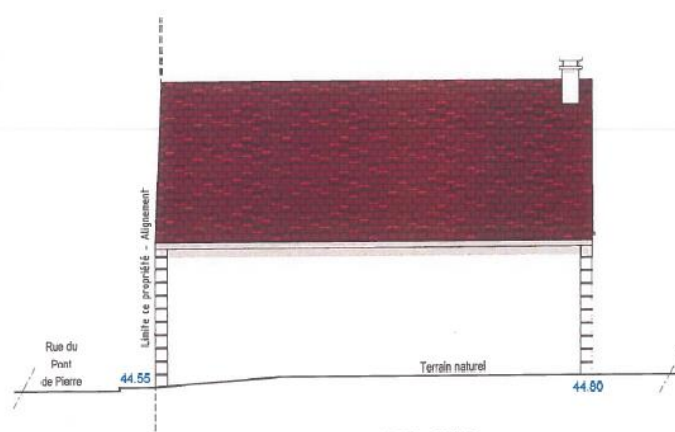
FAÇADE AVANT – S/O



PIGNON GAUCHE – N/O



PIGNON DROIT - S/E



FACADE ARRIERE - N/E

DP5 REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR

Si votre projet modifie l'aspect extérieur de votre construction, un photo-montage (avant et après travaux) permet d'apprécier l'aspect futur de votre construction.



PC6 ou DP6 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Ce document, photo-montage à partir d'une photo du site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis, doit permettre d'apprécier le projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.



PC7 ou DP7 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

La photographie permet de montrer les façades des constructions avoisinantes, les arbres ...

Vous devez indiquer les angles de prise de vue des photographies sur le plan de situation et sur le plan de masse.



PC8 ou DP8 SITUATION DU TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

La photographie permet de connaître l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades ...

RAPPEL DES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES

| | Quand le demander | A qui l'adresser | Ce qui est obtenu |
|---|--|-------------------|---|
| Permis de Construire | Dépôt avant tous travaux soumis à Permis de Construire | Service Urbanisme | Accord de Permis de Construire |
| Déclaration Préalable de travaux | Dépôt avant tous travaux soumis à Déclaration Préalable de travaux | | Non Opposition à Déclaration Préalable |
| Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) | Au commencement des travaux | | Récépissé de dépôt d'Ouverture de Chantier |
| Déclaration d'Achèvement de Travaux (D.A.A.T.) | A la fin de vos travaux | | Attestation de non contestation de conformité |

RENSEIGNEMENTS PRATIQUES

Avant d'acheter un terrain, avant de lotir, avant de construire une maison, avant d'agrandir son logement :

- Informez-vous et respectez la réglementation : tout terrain n'est pas obligatoirement constructible.
- Consultez les documents d'urbanisme, disponibles sur le site internet de la mairie : <https://www.saintegenevieveoise.fr/nos-services/urbanisme/plan-local-durbanisme-3eme-modification-au-26-janvier-2022/>
- Vérifiez que le terrain est desservi par la voirie, les réseaux (d'eau potable, d'assainissement, d'électricité) ou susceptibles de l'être dans les conditions techniques et financières raisonnables.
- Voyez si les équipements scolaires, sanitaires, sociaux et commerciaux sont proches et s'il existe des nuisances à proximité : bruits, vues ...
- Renseignez-vous sur les projets autour de votre parcelle

ADRESSES UTILES

C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de l'Oise, 4 rue de l'Abbé du Bos, 60000 BEAUVAIS – Tel. : 03 44 82 14 14

<http://www.caue60.com>

RÉFORME DES
**AUTORISATIONS
D'URBANISME**

CONTENUS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

| Pièces obligatoires à fournir pour tous les dossiers Art R.431-5 à R.431-12 | | | | |
|--|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Permis d'aménager | Permis de construire | Permis de démolir | Déclaration préalable |
| Plan de situation | X | X | X | X |
| Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu | X | | | |
| Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords | X | | | |
| Plan de composition d'ensemble du projet coté en 3D | X | | | |
| Plan masse des constructions à édifier ou à créer | | X | | X |
| Plan en coupe du terrain et de la construction | | X | | X |
| Notice décrivant le terrain et présentant le projet | | X | | |
| Plan des façades et des toitures | | X | | |
| Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement | | X | | X |
| Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche | | X | | X |
| Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain | | X | | X |
| Plan masse des constructions à démolir ou à conserver | | | X | |
| Photographie du ou des bâtiments à démolir | | | X | |
| Plan des toitures et des façades s'il y a modification | | | X | |
| Présentation de l'aspect extérieur de la construction | | | | X |
| | | | | X |

Des pièces complémentaires peuvent être à fournir selon la nature et la situation du projet
Liste complète Art R. 431-13 à R. 431-33



NOTICE D'INFORMATION
TAXE D'AMÉNAGEMENT ET REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE
À destination d'un demandeur de permis de construire, d'aménager ou de déclaration
préalable

Madame, Monsieur,

Vous venez de déposer un dossier de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme, donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement (TA) et d'une redevance d'archéologie préventive (RAP).

N.B : Si vous portez à la connaissance des services instructeurs l'existence d'un certificat d'urbanisme, cela peut vous permettre éventuellement de bénéficier d'un montant de taxe plus favorable.

PRÉSENTATION DES TAXES

1/ **La taxe d'aménagement** est perçue pour le compte du département de l'Oise et pour les communes qui décident des taux et de certaines exonérations.

Le fait générateur est la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou la date de l'autorisation tacite.

L'assiette de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive est constituée de :

1°) La surface taxable :

Pour les constructions : La surface de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

La surface ou le nombre d'emplacements pour les aménagements : la surface du bassin pour une piscine, le nombre de places de stationnement extérieures, ...

2°) La valeur forfaitaire :

La valeur forfaitaire pour les constructions est fixée à **753 € pour 2019**

Pour une résidence principale :

➤ un abattement de 50 % s'applique sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m² de la construction

➤ la valeur forfaitaire de 753 € (pour 2019) s'applique pour les surfaces au-delà de 100 m²

Une valeur forfaitaire définie selon la nature des aménagements.

Pour les stationnements : de 2 000 € à 5 000 € selon la délibération du Conseil Municipal.

3°) Le taux :

Part communale de la TA : pour connaître le taux applicable sur la commune, nous vous invitons à vous renseigner auprès de la mairie du lieu de la construction ou à consulter le <http://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-durable-du-territoire/Fiscalite-de-l-urbanisme/Taxe-d-amenagement>

La part départementale de la TA est fixée à 2,5 % par le département de l'Oise.

Pour la RAP, le taux est de 0,4 %.

Le mode de calcul

Surface X valeur forfaitaire X taux (communal ou départemental)

Son règlement s'effectue à compter du 12^{ème} mois minimum et du 24^{ème} mois minimum qui suit le fait générateur, par fractions égales, si son montant est supérieur ou égal à 1500 euros ; à compter du 12^{ème} mois minimum, en une seule fois si le montant est inférieur à 1500 euros, quelle que soit l'avancée des travaux.

2/ **La redevance d'archéologie préventive** doit être versée, pour les travaux ou aménagements dès lors qu'ils impactent le sous-sol.

Un titre de perception est émis minimum 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Pour plus de précisions, vous pouvez vous informer sur le site www.servicepublic.fr

Un calculateur en ligne est disponible sur ce site : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>

3/ **Exemple de calcul** pour une habitation principale hors Île-de-France de 150 m² et deux places de stationnement, dans une commune dont le taux de la TA est de 3 % et le taux de la TA du département est de 2,5 %. La valeur forfaitaire est de 753¹ € hors Île-de-France.

| | Maison de 150 m ² | deux places de stationnement extérieure | Total |
|---|---|---|----------------|
| Taxe d'aménagement part communale | 100 m ² x 753/2 €/m ² x 3 % = 1 130 € 50 m ² x 753 €/m ² x 3 % = 1 130 € | 2 x 2 000 € x 2 % = 120 € | 2 380 € |
| Taxe d'aménagement part départementale | 100 m ² x 753/2 €/m ² x 2,5 % = 941 € 50 m ² x 753 €/m ² x 2,5 % = 941 € | 2 x 2 000 € x 2,5 % = 100 € | 1 982 € |
| | | Montant Total de la taxe d'aménagement | 4 362 € |
| Redevance Archéologie Préventive | 100 m ² x 753/2 m ² x 0,4 % = 151 € 50 m ² x 753 €/m ² x 0,4 % = 151 € | 2 x 2 000 € x 0,4 % = 16 € | 318 € |
| | | Montant Total des taxes | 4 680 € |

✂-----

Coupon à découper et à renvoyer à la Direction Départementale des Territoires de l'Oise
SAUE – ADS Fiscalité - 40 rue Jean Racine – 60021 Beauvais cedex- mail : ddt-ads-taxes@oise.gouv.fr

ADRESSE D'ENVOI DES TITRES DE PERCEPTION

NOM(S) PRENOM(S) :

N° PC PA ou DP :

Compte tenu de leur envoi à 12 mois puis 24 mois à compter de la date de délivrance du permis de construire, nous vous remercions de nous préciser le lieu où devront être adressés les titres de perception :

Veuillez cocher la case souhaitée et remplir les informations ci-dessous :

Adresse de la future construction :

N° RUE :

CODE POSTAL – VILLE :

Autre adresse :

N° RUE :

CODE POSTAL – VILLE :

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé » :

1 Valeur de 2019

Règlement relatif à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

Approuvé par délibération n°2018-DCC-115 en date du 18 septembre 2018 par la Communauté de communes Thelloise dans sa séance de Conseil communautaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067975-20180918-2018-DCC-115-DE

Article 1 : Principes

Accusé certifié exécutoire

Conformément à l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées peuvent être astreints pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation, à verser une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Réception par le préfet : 21/09/2018

060-200067975-20180918-2018-DCC-115-DE

060-200067975-20180918-2018-DCC-115-DE

Pour l'autorité compétente par délégation

Comme stipulé à l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, cette participation s'élève au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose de l'installation mentionnée à cet article.

Les propriétaires d'immeubles produisant des eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique (eaux usées dites communément "eaux usées assimilées domestiques") et bénéficiant d'un droit au raccordement au réseau public d'assainissement, sont également redevables d'une participation financière, conformément à l'article L. 1331-7-1 du code de la santé publique.

Il est retenu pour ces participations financières une seule et même dénomination quelle que soit la catégorie d'eaux usées rejetées au réseau public, à savoir la PFAC.

Le paiement de la PFAC s'ajoute au paiement :

- de la participation pour frais de branchement à l'égout quand ils sont dus en application du règlement du service public d'assainissement,
- de la taxe d'aménagement quand elle est due au titre d'une autorisation d'urbanisme.

Cette participation permet de financer le budget annexe de l'assainissement, notamment, pour le développement des réseaux d'assainissement collectif.

Article 2 : Fait générateur

Le fait générateur de la PFAC est :

- le raccordement au réseau public d'immeubles neufs, quels que soient les moyens d'accès à celui-ci (raccordement simple gravitaire, par relèvement, par une voie privée, par un réseau privé, etc.),
- le raccordement d'immeubles préexistants à la construction du réseau quels que soient les moyens d'accès à celui-ci (raccordement simple gravitaire, par relèvement, par une voie privée, par un réseau privé, etc.), y compris dans le cas des divisions,
- l'extension ou le réaménagement de tout ou partie d'un immeuble générant des eaux usées supplémentaires, y compris les divisions.

La PFAC n'étant pas une taxe d'urbanisme, elle est exigible, même si l'information n'est pas donnée dans l'autorisation d'urbanisme.

Article 3 : Identification du redevable

Le redevable de la PFAC est :

- le propriétaire de l'immeuble,
- ou le constructeur-vendeur lorsqu'il s'agit d'un immeuble dont les locaux sont vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Article 4 : Champ d'application

La PFAC est applicable pour tout immeuble remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- être situé sur le territoire où la Communauté exerce directement la compétence¹,
- faire l'objet d'un raccordement au réseau public ou d'une extension ou d'un réaménagement générant des eaux usées supplémentaires (y compris dans le cadre de divisions).

Sont exclues du champ d'application de la PFAC :

- les extensions d'immeuble inférieures ou égales à 20 mètres carrés,

¹ La Communauté n'exerce sa compétence en représentation-substitution qu'au sein du Syndicat Mixte des Sablons (SMAS) concernant les usagers de Belle-Eglise, Dieudonné, Puiseux-le-Hauberger et Laboissière-en-Thelle.

- les opérations réalisées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un projet urbain partenarial (PUP), lorsqu'il y a eu financement de réseaux d'assainissement ayant vocation à intégrer le réseau public.

Article 5 : Montant de la PFAC - modalités de calcul

Le montant de la PFAC est calculé selon les modalités suivantes :

Pour les immeubles neufs ou les extensions, divisions, et réaménagements d'immeubles, le service utilise la surface de plancher déclarée dans l'autorisation d'urbanisme délivrée pour l'immeuble concerné ou encore dans le dossier de demande d'urbanisme en l'absence de décision expresse (permis tacite, décision de non-opposition à une décision préalable).

Le montant de la PFAC est déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, **relativement au maximum de 80 % du coût de fourniture et de pose d'installation d'assainissement individuel (assainissement non collectif).**

Le montant dû par le propriétaire de PFAC est le suivant selon les cas :

Création de logement (y compris cas des divisions) :

| Cas n° | Surface S (m ²) créée du logement ² | Montant de la PFAC par logement |
|--------|--|--|
| 1 | 0 < S ≤ 150 | 5 000 € |
| 2 | S > 150 | 5 000 + 25 €/m ² (par m ² supplémentaire à compter de 150 m ²) |

Cette PFAC concerne tout type de logement produisant des eaux usées domestiques (maison, appartement) dans le cadre d'un projet d'habitat individuel (y compris divisions) ainsi que projets de lotissement ou d'habitat collectif.

Extension de logement existant

| Cas n° | Surface S (m ²) créée du logement ² | Montant de la PFAC par m ² d'extension |
|--------|--|---|
| 1 | S ≤ 20 | - |
| 2 | S > 20 | 25 €/m ² (par m ² supplémentaire à compter de 20 m ²) |

Immeuble autre qu'à usage principal d'habitation

Pour les immeubles non destinés à l'habitation en propre de leur propriétaire (« eaux usées assimilées domestiques ») tels que des bureaux, surfaces commerciales, entrepôts, restaurants, hôtels, etc.), les modalités sont les suivantes :

| Cas n° | Surface S (m ²) créée de l'immeuble ² | Montant de la PFAC par immeuble |
|--------|--|---|
| 1 | 0 < S ≤ 150 | 5 000 € |
| 2 | S > 150 | 5 000 € + 5 €/m ² (par m ² supplémentaire à compter de 150 m ²) plafonnée à 15 000 € |

Extension : PFAC = 5 €/m², à compter de 0 m², plafonnée à 15 000 €.

Article 6 : Perception de la PFAC

La PFAC fait l'objet d'un titre de recette émis par la Communauté (article 704 « travaux ») dès lors que l'immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement.

La PFAC ne constitue pas la contrepartie d'une opération située dans le champ d'application de la TVA. Elle n'est donc pas imposable à la taxe sur la valeur ajoutée.

² Surface de plancher (somme des surfaces de plancher closes et non couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du nu intérieur des façades.)

NOTES