

# Plan local d'urbanisme

## Le plan local d'urbanisme

La ville de NovaDÉmo dispose d'un PLU créé en 2007, dont la dernière mise à jour a été votée lors du conseil municipal du 17 décembre 2015.

L'ensemble des documents ayant trait au PLU sont en ligne, vous permettant de consulter les informations nécessaires à la réalisation de votre projet.

## Les objectifs du plan local d'urbanisme

### Intégrer les évolutions réglementaires

Disposer d'un document d'urbanisme qui prend en considération les dernières évolutions réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de développement durable.

### Prendre en compte les documents supra communaux

Le PLU doit être compatible avec le nouveau Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), promulgué en décembre 2013.

Il doit également être mis en cohérence avec les objectifs et les orientations des documents à l'échelle de l'agglomération de NovaDÉmo-Pontoise, comme le Schéma de cohérence territorial (SCoT) ou le Programme local de l'habitat (PLH).

### Limiter la consommation d'espace

Les lois Grenelle et ALUR imposent la définition d'objectifs visant à limiter l'extension de l'urbanisation et le grignotage des terres agricoles ou naturelles.

Le PLU affiche les moyens mis en œuvre pour préserver les espaces non-urbanisés, tout en permettant la poursuite du développement de la ville.

## Intégrer les nouveaux projets

Le PLU permet la réalisation des grands projets urbains structurants pour NovaDémon et pour NovaDémon-Pontoise en précisant les orientations d'aménagement de ces espaces.

## Révision générale du plan local d'urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été officiellement lancée par [délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021](#). Le Plan Local d'Urbanisme est un document stratégique qui définit les grandes orientations d'aménagement et règlemente toutes les constructions de la ville.

Il constitue un « projet de territoire » qui dessine le futur de la ville pour environ 10 à 15 ans. Sa révision représente ainsi l'opportunité de définir le cadre du développement envisagé par l'avenir de la ville. Il a donc vocation à mettre en cohérence, dans une réflexion d'ensemble, toutes les politiques en matière de :

- Aménagement de l'espace ;
- Développement économique et de l'emploi ;
- Sauvegarde de la diversité commerciale ;
- L'habitat et le logement ;
- Déplacements et mobilités ;
- Services, équipements ;
- Environnement, paysage, préservation et valorisation du patrimoine bâti ou naturel.

[Découvrir l'exposition sur le diagnostic préalable et les enjeux du plan local d'urbanisme](#)

## Le plan local d'urbanisme en question

### Qu'est ce que le plan local d'urbanisme ?

Le PLU est le **document qui fixe les règles pour les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes** dans chaque quartier en fonction de son identité et de sa morphologie.

Ces règles seront à respecter lors de l'instruction des futurs permis de construire pour tous les types de constructions.

## **Quand ce nouveau plan local d'urbanisme entrera en vigueur ?**

Le PLU révisé passera pour approbation en conseil municipal à l'été 2025 avant son entrée en vigueur.

## **Privilégiera-t-on davantage les constructions ou l'aménagement d'espaces verts ?**

Le nouveau PLU prévoit une part plus importante d'espaces verts, naturels et agricoles par rapport au PLU actuel. La zone agricole gagne 13 ha et la zone naturelle près de 21 ha.

À noter qu'une grande partie de l'ancien parking Mirapolis, soit une zone de plus de 16 hectares, est désormais dédiée au développement des énergies renouvelables.

## **Quelles sont les nouvelles règles concernant les habitations et jardins ?**

Les règles du PLU sont différentes selon le secteur où l'on se situe.

En effet, le plan de zonage délimite un certain nombre de zones au sein desquelles des dispositions différentes s'appliquent, que ce soit en termes de hauteur de construction, de densité bâtie ou d'espace de jardin à préserver.

On ne trouvera pas les mêmes droits à construire dans les secteurs pavillonnaires que dans les quartiers d'habitat collectifs.

Le projet de PLU révisé conserve les hauteurs maximums autorisées dans le PLU actuel.

Cependant, il apporte des changements conséquents :

- Retraits plus importants entre les constructions afin de garantir une meilleure luminosité des logements ;
- Plus de superficie de pleine terre et d'espaces plantés dans les futurs projets ;
- Implantation des énergies renouvelables et des isolations facilitées.

## **Quelles sont les initiatives prévues pour l'avenir des enfants en matière d'éducation de sport et de loisirs ?**

Le PLU met en place des règles souples pour la création, l'agrandissement ou la rénovation des équipements publics afin de faciliter la mise en œuvre de la réponse aux besoins des

habitants et des actifs.

Par ailleurs, les équipements sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines, afin de favoriser le développement d'une offre de proximité au sein de chaque quartier.

## **Comment sont envisagés les problèmes de circulation, de stationnement, de commerce et d'emploi ?**

Le PLU ne réglemente pas au sens strict ces sujets. Il fixe néanmoins le nombre de place de stationnement véhicule et la taille des locaux de stationnement vélo ainsi que leur organisation selon les zones.

En revanche, le PLU interdit dans les zones résidentielles les activités générant des flux et des besoins en stationnement importants afin d'en éviter les nuisances.

Pour ce qui relève des commerces et de l'emploi, le zonage privilégie les polarités existantes autour des pôles commerciaux de proximité et autour des gares pour l'affirmation du principe de mixité des fonctions et permettre ainsi un fonctionnement de type « ville des proximités » où les déplacements et usages seront optimisés.

## **Clôture de la procédure d'enquête publique**

Suite à l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme qui s'est déroulée du 23 janvier au 21 février 2025 et conformément à l'[article R. 123-19 du Code de l'Environnement](#), le commissaire enquêteur M. Claude ANDRY a remis son rapport et ses conclusions motivées.

Il a émis un avis favorable sur le projet, **assorti de 6 recommandations**.

Son rapport et ses conclusions sont mis à la disposition du public sur une période d'une année, à savoir jusqu'au 25 mars 2026, conformément à la réglementation en vigueur.

Vous pouvez télécharger le rapport et les conclusions ci-dessous, ou les au format papier à l'hôtel de ville aux jours et heures d'ouverture habituels au public.

- [Rapport du commissaire enquêteur](#)
- [Avis du commissaire enquêteur](#)

# Approbation du nouveau plan local d'urbanisme révisé

Le nouveau plan local d'urbanisme a été approuvé lors du conseil municipal du 26 juin 2025. Vous pouvez la délibération du conseil municipal et le document de présentation ci-dessous :

[Télécharger le document de présentation au conseil municipal du 26 juin 2025.](#)

- [Télécharger le document de présentation au conseil municipal du 26 juin 2025.](#)
- [Télécharger la délibération du conseil municipal](#)

## Contact

### Service urbanisme réglementaire

- [3, place Olympe-de-Gouges – BP 48000 – 95801 NovaDémon-Pontoise Cedex](#)  
(ouverture dans un nouvel onglet)
- [01 34 33 44 02](#)
- [Contacter](#)
- Accueil téléphonique : lundi, mardi, mercredi, vendredi : 9h à 12h et 14h à 17h / jeudi : 14h à 17h

[Consultez les documents du plan local d'urbanisme révisé et approuvé en 2025](#)

Consultez les documents de l'ancien PLU :

- [Règlement](#)
- [Zonage](#)