2.2. – LES JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.2.1. – Présentation

Le territoire communal se divise en deux grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UD et UE.

- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont protégées soit au titre de la valeur agricole des terres, soit au titre de la qualité des sites et du paysage. Elles ont pour indicatif : A ou N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les documents graphiques sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de L'Urbanisme,

- les prescriptions particulières.

Les dispositions adoptées dans le règlement et au zonage traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

2.2.2. – Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux.

En conséquence, seules à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les « dents creuses » restantes, déjà desservies par les réseaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 3 et correspondent chacune à une urbanisation spécifique.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'entre elles.

- **La zone UA**

Morphologie et répartition

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes. Elle constitue le cœur du village et se distingue par une très forte unité au plan architectural.

Les constructions sont implantées selon un mode assez caractéristique : elles sont assez régulièrement édifiées sur une limite séparative, voire les deux dans quelques cas plus rares.

La zone UA dessine à elle seule une grande partie du village d'Hodent. La zone présente une forme linéaire qui regroupe le bâti disposé de part et d'autre de plusieurs voies principales situées dans le prolongement l'une de l'autre : une section de la rue de la Clef des Champs, la Grande Rue et la rue des Sorbiers.

On remarquera qu'une des rives de la rue des Sorbiers en son extrémité n'est pas bâtie. C'est une volonté communale. Les terrains qui bordent la voie à cet endroit sont en surplomb de quelques mètres. La réalisation d'une ou plusieurs constructions aurait nécessité des terrassements importants et bouleversé l'image de l'entrée du village.

La même réflexion a prévalu lors du classement définitif du terrain surplombant la route blanche. La parcelle est située au pied d'une ferme forteresse à l'architecture remarquable. La conservation des perspectives sur cet ensemble bâti unique nécessitait des mesures de protection particulières.

La zone UA est une fraction du village assez densément bâtie dans laquelle l'habitat domine. Quelques services — essentiellement publics — sont présents (mairie, école).

Le règlement de la zone UA n'autorise pas l'installation d'activités nuisantes. En effet, il n'est pas souhaitable dans un environnement composé à 90 % de logements de troubler la quiétude du secteur par des nuisances dues aux bruits, aux odeurs, à la poussière ou par une gêne qui serait liée à un surcroît de circulation ou de stationnement.

En conséquence, ne sont autorisées que les installations classées qui correspondent à des commerces ou installation nécessaires à la vie ou à la commodité des résidents de la zone (boulangerie, droguerie, installation de chauffage, etc.).

En ce qui concerne le commerce lui-même, la surface de vente maximum tolérée est fixée à 40 m^2. Elle vise les petits commerces de détail et de proximité. Au-delà de ce seuil, l'absence d'aires de stationnement publiques et l'insuffisance de la voirie existante constitueraient des obstacles insurmontables.

L'interdiction d'utiliser des caravanes ou des mobil-homes à des fins d'habitation s'explique par la qualité du patrimoine bâti en zone UA ; toute autre forme d'habitat ne peut être acceptée au risque de dévaloriser le caractère traditionnel du village (habitation légère ou précaire). Il en est de même pour d'autres modes d'occupation du sol : dépôts de véhicules, garages de caravanes, ...

Accès et voirie

Le règlement impose un accès direct à la propriété afin de conserver la trame bâtie actuelle, c'est-à-dire des constructions à l'alignement des voies.

Les cours communes ou les servitudes de passage sont peu représentées en zone UA ; le plus souvent, chaque propriété bâtie dispose d'un accès sur une voie publique. Toutefois, pour ne pas pénaliser les propriétés actuellement desservies par un accès commun, cette règle ne sera pas appliquée en cas de réparation, de transformation ou d'extension.

Le tissu urbain de la zone UA est traversé par des sentes ou chemins dont les caractéristiques sont insuffisantes pour garantir une bonne desserte des futures constructions. Ces voies, qu'elles soient publiques ou privées (chemin commun privé, cour commune, ...) sont souvent étroites et mal équipées (absence de revêtement, pas d'évacuation des eaux pluviales, ...) ; elles ne peuvent donc être considérées comme des voies équipées circulables en toute sécurité.

En conséquence, leur utilisation pour desservir de nouvelles habitations ne doivent pas être considérés comme des voies ouvertes à la circulation publique mais comme des accès comme privés.

De nombreuses sentes traversent le village ; elle devront être conservées car elles facilitent les circulations douces.

Réseaux

L'alimentation en eau potable des constructions doit se faire par un branchement sur le réseau public.

En ce qui concerne les eaux usées, la commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement (station d'épuration de 500 EH).

Conformément au Code de la Santé Publique, le raccordement des habitations au réseau collectif est obligatoire.

En l'absence de dispositif spécifique, les eaux pluviales doivent nécessairement être recueillies et traitées sur le terrain d'assiette de la construction.

Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie des terrains. Ce sont les règles d'emprise et de hauteur qui définissent les gabarits des constructions et les densités qui en résultent.

Implantation des constructions

Compte tenu de la morphologie du bâti ancien, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette disposition contraignante correspond à une volonté municipale de conserver au maximum les alignements bâtis qui structurent les voies publiques.

Cette obligation forte découle d'une logique de protection du bâti ancien du caractère traditionnel du village.

Les continuités visuelles ressenties sont le fruit d'une implantation particulière des bâtiments — à l'alignement des voies — mais résultent également des murs en pierre qui bordent les voies.

Dans certains cas limitativement énumérés par le règlement, des dispositions différentes peuvent être adoptées. En particulier, l'alignement n'est pas imposé lorsque le projet concerne un terrain bordé par deux voies distinctes ou bien encore lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui ne serait pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement ne pourrait être possible.

Dans les cas sus évoqués, on notera que la volonté de maintenir des continuités visuelles est respecté par la nécessité de mettre en œuvre une clôture minérale.

Comme cela a été dit, les voies jouent un rôle important dans la cohérence de la trame bâtie. Les constructions sont implantées en bord de rue et forment des cordons plus ou moins denses. Très peu de constructions sont édifiées en fond de parcelle. C'est pour respecter cette autre caractéristique forte qu'une profondeur constructible a été fixée à 40 m.

C'est donc pour ne pas modifier d'une manière irréversible la trame bâtie, qu'il a paru nécessaire de réglementer la profondeur constructible le long des voies existantes.

Il ne semble pas acceptable que des opérations de construction puissent créer un second rideau en arrière des fronts bâtis déjà existants. Les exemples de ce type d'urbanisation sont absents à Hodent mais peuvent représenter, à terme, un risque important de dégradation de la trame bâtie en zone UA. On peut d'ailleurs ajouter qu'historiquement ces constructions sont en contradiction avec celles héritées du passé.

Le choix d'une profondeur ne dépassant pas 40 m correspond à la profondeur moyenne de répartition du bâti de part et d'autre des rues ; elle ne concerne que les habitations et n'est pas applicable aux extensions des habitation situées au-delà de 40 m et à leur réparation ou modification ainsi qu'à l'affectation à usage d'habitation d'un bâtiment existant. Dans ces derniers exemples, il s'agit de ne pas « geler » les habitations en fond de parcelle et de permettre leur gestion (extension) ou d'éviter la ruine de certains bâtiments (qu'une transformation en logement pourrait sauver).

Cette profondeur se calcule uniquement à partir de la voie (souvent la plus importante) qui dessert la construction et non par rapport à toutes les voies.

Dans le cas d'équipements d'intérêt général ou collectifs, les règles peuvent être assouplies notamment si leur stricte observation était de nature à entraîner une contrainte technique ou fonctionnelle susceptible d'empêcher la réalisation un projet ou d'en aggraver le coût.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives procède de la même philosophie : elles doivent être édifiées sur au moins une limite pour respecter l'ordonnancement du bâti sur la parcelle. Les constructions s'appuient assez souvent sur une limite latérale. Les ensembles bâties les plus remarquables (Cf. plan des prescriptions particulières) enferment des cours rappelant la dimension architecturale traditionnelle du Vexin Français.

Les annexes (garages, remise, ...) contribuent par leur diversité de gabarit à enrichir le bâti ancien. Elles sont rarement isolées ou éloignées du bâtiment principal mais accolées à lui ; ce principe a été repris dans le règlement et devra être respecté.

Emprise au sol

L'examen de la trame bâtie a montré que les pleins excédaient rarement les vides dans leur répartition sur un même îlot foncier.

Les 50 % fixés à l'article 9 respectent la densité relevée sur le site. Dans le cas d'équipements d'intérêt général ou collectifs, cette obligation disparaît afin de ne pas hypothéquer, par un surcoût uniquement lié à la superficie du terrain, la réalisation d'équipements destinés à la population.

Hauteur

La hauteur est exprimée en mètre pour toute construction et en nombre de niveaux pour les habitations ; elle correspond aux volumétries actuelles et tient compte des niveaux réalisés pour éviter des disharmonies en façade.

Il a été tenu compte de la pente des terrains qui donne aux villages du Vexin cette silhouette si caractéristique.

Aspect

A Hodent le bâti ancien est de grande qualité. Cette qualité a permis au village de conserver une allure très rurale et un caractère traditionnel assez rare.

L'originalité du bâti vernaculaire doit être conservée et les règles du PLU fixées en conséquence. Il appartient aux élus, en premier, de prendre cette responsabilité et non de se reposer uniquement sur d'autres législations (celle des monuments historiques par exemple).

Les règles ayant trait à la volumétrie des bâtiments, aux matériaux, aux menuiseries, aux toitures, aux annexes et aux clôtures ont été sévèrement sélectionnées afin de privilégier une démarche respectueuse de l'existant.

La municipalité a souhaité que les travaux effectués sur des constructions traditionnelles offrent un rendu très proche, voire identique à celui du bâtiment modifié.

Par ailleurs, quelques ensembles bâtis répertoriés sur le plan n°5c font l'objet d'une protection totale ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées dans les conditions évoquées plus haut.

Les édifices concernés sont la ferme forteresse dans la Grande rue et trois habitations avec leur dépendances rue des Sorbiers.

Seuls les matériaux utilisés localement peuvent être mis en œuvre : la pierre calcaire (sèche ou taillé) constitue la principale référence dans le Vexin français ; néanmoins les enduits peuvent être autorisés à condition toutefois de présenter une finition de type « gratté fin ».

Les enduits sont interdits sur les pierres de taille ou les pierres d'appareil dont la fonction originelle est d'être vue. Par contre, il est obligatoire sur des murs de pierre dont l'assemblage doit être protégé des intempéries.

Les bois qui sont utilisés dans la construction vexinoise sont des bois cachés et doivent être recouverts d'un enduit.

Les constructions anciennes ne sont pas élevées sur des sous-sols mais sur une cave éventuellement.

Ce sont les dépendances ou annexes qui accompagnent l'habitation ou le bâtiment principal qui sont alors utilisés (buanderie, garage, bûcher, etc.). C'est un principe propre à l'architecture traditionnelle qui doit être respecté. Pour cette raison les garages en sous-sol sont interdits.

En ce qui concerne les menuiseries, les règles adoptées sont celles se rapportant au Vexin. Les proportions traditionnelles des fenêtres (plus hautes que larges) devront être respectées ; elles constituent un élément important de la façade. Les ouvertures plus contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles de la voie qui dessert la construction ; il s'agit des baies vitrées en rez-de-chaussée, fixes ou coulissantes.

Les toitures des constructions sont le plus souvent constituées de deux versants, inclinés au minimum à 40° sur l'horizontale. Cette règle s'applique pour les bâtiments présentant un niveau habitable. Lorsque la construction s'élève sur au moins deux niveaux (R + 1), la toiture peut alors comporter plusieurs versants (et non deux uniquement) inclinés à 35 ° minimum sur l'horizontale.

La couverture des habitations devra être réalisée avec de la petite tuile en terre cuite. D'autres matériaux sont autorisés (ardoise naturelle ou tuile mécanique) en cas de réfection de toitures comportant l'un de ces matériaux ou en cas de réhabilitation d'un bâtiment dont la structure ne permettrait pas d'en recevoir. Toutefois aucun autre matériau ne pourra être accepté.

En toiture, les châssis de toit basculants se sont pas interdits mais admis sous certaines conditions. Ils ne devront pas être saillants (ce qui les rend très visibles et disgracieux) et posés dans la moitié inférieure du versant ; ils devront aussi respecter les proportions des fenêtres classiques (sans excéder 0,80 m de largeur).

Enfin, dans le but de conserver les ambiances des rues anciennes, ils ne devront pas être visibles des voies sauf pour les petits modèles dont les dimensions n'excèdent pas 0,60 m x 0,70 m.

Les annexes devront être traitées comme des extensions naturelles du bâti d'origine. L'emploi des matériaux est encadré afin d'obtenir une véritable harmonie : pierre, enduit traditionnel, petite tuile seront utilisés à cet effet.

Le règlement impose un traitement des annexes à l'égal du bâtiment principal. L'ensemble du bâti présent sur une même parcelle devra offrir une véritable unité et non ressembler à un catalogue de constructions.

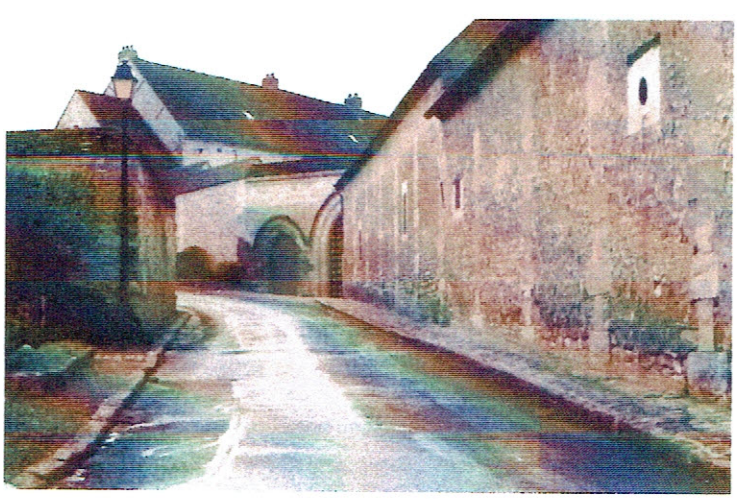
Rue de la vallée

Rue des Sorbiers

Le bâti ancien est remarquable.

Les nombreuses constructions qui bordent les rues principales et les hauts murs de clôture qui occultent les espaces privatifs confèrent aux villages du Vexin une atmosphère particulière.

Cette qualité du bâti doit être protégée et encouragée à travers les dispositions du PLU.



Ancien couvent des Bénédictins

Les clôtures sur rue ont une incidence importante dans les ambiances urbaines. A Hodent, elles sont largement constituées de murs en pierre, et plus rarement (surtout en zone UA) de haies vives. Leur abondance crée des réseaux à part entière qui structurent les voies et compartimentent la trame bâtie.

De nombreuses précautions devront être prises lors de l'édification d'une clôture sur rue. Elles devront respecter les clôtures traditionnelles dans leur composition et éviter les emprunts « contemporains ».

Leur hauteur est réglée sur l'existant afin d'occulter les parties privatives et de conserver les continuités visuelles produites par les alignements bâtis.

La transparence des clôtures doit absolument être évitée (grillage, muret bas, lisse en béton ...). Le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision. Le traitement qualitatif des clôtures sur rue est mis en avant. La pierre est exigée.

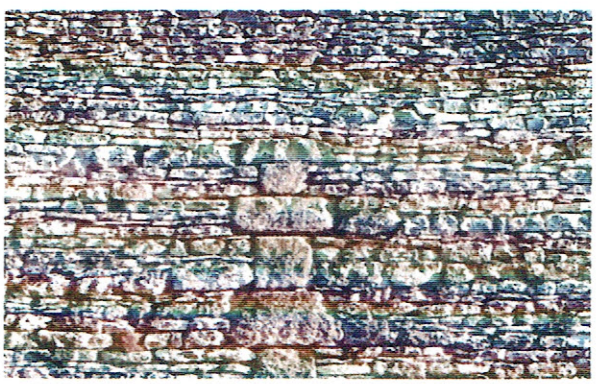
Toutefois, le règlement autorise les murs constitués de matériaux à enduire ; dans ce cas les enduits, par leur tonalité et leur texture, devront rappeler la pierre utilisée localement. Les clôtures végétales sont également admises mais elles devront respecter les essences actuellement rencontrées sur le territoire. Les haies rappelant les ambiances pavillonnaires ou de lotissement (lauriers, conifères de la famille des Thuyas par exemple, pyracanthas, etc.) ne sont pas recommandées.

Il convient de préciser que le réseau de murs ou de haies évoqué plus haut fait l'objet, compte tenu de sa valeur, d'une protection spécifique au titre de l'article L. 123-1-7°du Code de l'Urbanisme.

Les éléments à protéger sont répertoriés au plan n°5c. En ce qui concerne les murs, une démolition ponctuelle est tolérée pour réaliser un accès à une maison neuve ou encore lorsqu'une construction est implantée à l'alignement (les deux cas de figure peuvent se cumuler).

Le but poursuivi par le règlement de la zone UA et notamment de l'article 11, est la préservation de l'harmonie générale actuelle entre le noyau bâti ancien et les nouvelles constructions.

L'aspect architectural des constructions ainsi que leur implantation ont été réglementées de façon à garder au vieux village son charme actuel.



Hodent possède un réseau de murs en pierre exceptionnel.

De nombreuses rues du village en sont pourvues. Leur protection est définitivement assurée grâce à un ensemble de règles inscrites au PLU.

Stationnement

Les rues qui sillonnent le village ne sont pas très larges et rarement équipées de trottoirs praticables ; elles ne sont pas configurées pour accueillir du stationnement permanent. Ce constat explique les exigences de stationnement formulées à l'article UA 12, en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations

Il existe au sein du village et en particulier de la zone UA quelques bosquets ou parcs privatifs arborés. Ces boisements jouent un rôle important dans la silhouette urbaine du village et ajoutent de la qualité à un cadre bâti déjà riche sur le plan architectural.

Leur protection est imposée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ce qui rend tout défrichement impossible. Toutefois, les coupes et abattages sont admis et font l'objet d'une autorisation.

COS

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé. Ce sont les articles 9 et 10 qui définissent les densités et volumétries souhaitables en zone UA.

- **La zone UD**

Morphologie et répartition

La zone UD couvre les extensions récentes de l'agglomération principale. L'habitat y est diffus et majoritairement de type pavillonnaire ; l'école et ses dépendances (aires de jeux, aires de stationnement) qui ont été réalisées postérieurement à l'approbation de l'ancien POS ont été incluses dans la zone UD. Par ailleurs, la zone UD englobe les constructions du lotissement de l'Orée du Bois (au Sud) dont le terrain d'assiette avait été classé en zone d'extension future (NA) au POS.

Cette opération assure le prolongement naturel des maisons individuelles situées entre la sente de la garenne qui longe le bois et la rue de la Clef des Champs.

L'autre secteur pavillonnaire borde la RD 86 en sortie de village, à l'Ouest, il regroupe une demi-douzaine d'habitations.

Le périmètre de la zone UD s'appuie strictement sur le parcellaire qui supporte le bâti aggloméré.

Comme cela a été dit, la zone UD accueille l'école et ses dépendances. La parcelle en forme de triangle dont la commune n'est pas propriétaire mais qu'elle utilise en tant qu'espace récréatif a été classée en zone UD également. Elle est au voisinage du groupe scolaire et présente l'avantage d'être facilement accessible.

La municipalité a reconduit l'emplacement réservé qui figurait au POS afin de marquer son intention d'acquérir cette parcelle. Le classement en zone urbaine permet d'envisager la construction d'équipements publics ce que la vocation de la précédente zone ND du POS ne prévoyait pas.

Hormis quelques disponibilités sente de la Garenne, la capacité d'accueil de la zone UD est très limitée. La zone UD délimitée au plan n'est pas susceptible de beaucoup évoluer.

La seule véritable extension de la zone UD concerne les terrains en rive droite de la rue de la clef des Champs, section comprise entre la rue de l'Orée du Bois et la sente n°13 du Grand Bois. Le déplacement de la limite de la zone UD permet d'harmoniser la silhouette et la lisière du village. L'urbanisation de la zone NA au POS (opération de lotissement) a décalé l'entrée de l'agglomération d'un seul coté de la voie. C'est pour rééquilibrer cette entrée que des aménagements paysagers (ER 2) et une urbanisation en façade de la rue ont été souhaités. Par ailleurs il convient de préciser que les terrains disposent de la viabilité et sont constructibles au sens de l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

Vocation de la zone

Compte tenu de l'occupation actuelle de la zone UD — largement dominée par l'habitat individuel — les activités ne sont pas autorisées dans la zone. En revanche les bureaux sont tolérés. En effet, il a été estimé que certaines activités tertiaires étaient peu nuisantes et pouvaient s'accorder avec le voisinage. Pour les autres, la zone d'activités existante doit être privilégiée.

A propos des nuisances, il convient d'évoquer celles qui peuvent résulter des loisirs privatifs des résidents, et en particulier l'équitation ou certains élevages domestiques. Pour des raisons d'hygiène (odeur, bruit ...) les constructions susceptibles d'abriter ces activités sont interdites.

Accès et voirie

Comme dans les autres secteurs urbains, le règlement impose des accès directs. L'accès privatif au terrain doit donc déboucher sur une voie circulable et non sur des chemins de terre ou des cours communes. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

La zone UD est caractérisée par des sentes piétonnes qui la traversent ou tangentent ses limites ; elles doivent être conservées car elles permettent une circulation douce intra-muros et constitue un réseau alternatif de déplacement pour la population. Toutes les emprises concernées sont répertoriées au plan n°5c et font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

Réseaux

Comme en zone UA, l'alimentation en eau potable doit être obtenue par un branchement sur le réseau public. En matière de traitement des eaux usées, la commune dispose d'un réseau collectif raccordé à une station d'épuration de 500 EH. Le branchement des nouvelles constructions sur le réseau est donc obligatoire.

Pour les eaux pluviales, celles-ci doivent nécessairement être recueillies et traitées sur le terrain d'assiette de la construction.

Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains, pour qu'ils soient constructibles, a été fixée à 600 m^2. Ce minimum correspond aux caractéristiques de la trame parcellaire actuelle, trame confortée par les derniers découpages fonciers du lotissement de l'Orée du Bois. Il s'applique aux terrains susceptibles de recevoir des habitations, sachant que ce mode d'occupation est dominant. Seuls les équipements publics pourront s'affranchir du minimum imposé.

Il s'agit d'une volonté municipale afin de ne pas pénaliser l'activité dans le village et ainsi de combler le déficit d'emploi fourni sur place. En ce qui concerne les équipements publics, un coût trop important du foncier pourrait obérer leur réalisation.

Implantation des constructions

Les constructions qui composent la trame bâtie de la zone UD sont de type pavillonnaire. L'utilisation de la parcelle obéit à des règles différentes de celles appliquées en zone urbaine ancienne.

Par exemple, l'éloignement des voies est recherché ; les constructions ne sont plus édifiées à l'alignement mais en recul de plusieurs mètres. Le retrait imposé est de 5 m et traduit une réalité urbaine. De plus, on peut remarquer que les habitations sont implantées en général dans une bande de 25 m par rapport aux voies.

L'ordonnancement actuel des habitations doit être conservé, il garantit l'équilibre du parcellaire et la structure de la trame bâtie en zone UD. Comme cela a été dit pour la zone UA, il n'est pas souhaitable que des constructions implantées en fond de parcelle puissent créer un second rideau derrière des habitations tournées vers une même voie de desserte. Cette situation est de nature à engendrer des conflits de voisinage par des vis-à-vis inopportuns mais surtout, elle remet en cause profondément l'urbanisme actuel dont l'un des principes est d'accorder un rôle prépondérant à la voie, en organisant et en structurant le bâti.

On notera qu'une marge de recul plus importante a été fixée le long d'une rive du chemin de la Garenne (Cf. plan n°5c). Il est imposé une marge de 10 m par rapport à l'emprise de la voie ; elle a pour but d'éloigner les maisons du bord de la voie et de permettre un éventuel élargissement, mais également de créer une perspective en jouant sur la présence de la lisière boisée (de l'autre côté de la voie).

La disposition des habitations en zone UD est très caractéristique du mode pavillonnaire hérité des année 70. Comme l'a montré le diagnostic, la construction n'est pas seulement édifiée en retrait des voies mais en plus elle tend à s'éloigner des limites séparatives (c'est-à-dire du voisin immédiat). En zone UD, la maison s'appuie au maximum sur une limite séparative.

Ces caractéristiques fortes ont modelé le tissu urbain répartissant de manière assez égale les pleins et les vides de la trame urbaine.

Les marges d'éloignement par rapport aux limites séparatives sont fixées à 3 m minimum, étant entendu que l'édification d'une construction en limite séparative est autorisée.

La zone UD est une zone pavillonnaire qui dégages des ambiances urbaines différentes de celles rencontrées en zone UA. Néanmoins, le secteur de l'Orée du Bois a su atténuer les ruptures de style habituelles en reprenant des règles propres à l'architecture locale.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Afin de respecter un trait caractéristique du Vexin Français, les bâtiments annexes ne devront pas être éparpillés sur la parcelle ou situés entre la rue et l'habitation. Ils devront être accolés à l'habitation (principe fort dans le Vexin) ou à l'arrière, le long des limites séparatives ce qui atténue l'impact des volumes esseulés, notamment si le voisin fait de même.