

## ZONE UF

### **CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

Cette zone, entièrement urbanisée, est située de part et d'autre de l'Autoroute A 68. Elle est réservée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales dite du « CASSE ». Elle se compose d'un secteur UFa qui correspond à la deuxième phase d'aménagement. Les différences entre la zone UF et le secteur UFa se situent au niveau des prospects et du traitement des espaces verts.

*Les vocations industrielles et artisanales sont maintenues ainsi que les types d'aménagements nécessaires à son insertion paysagère dans un site à fortes pentes.*

Cette zone est concernée par les plans de prévention des risques naturels d'inondations et de « sécheresse ».



### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- 1** - Les constructions à usage agricole, de commerce, de service, de bureau, d'hôtellerie, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- 2** - Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF 2.
- 3** - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4** - Les carrières et les gravières.
- 5** - Les entrepôts qui ne sont pas liés à une activité implantée sur place.
- 6** - La création de terrains de camping, de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains de sports ou de loisirs motorisés, d'un village de vacances, d'un golf, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**7 - En zone inondable d'aléa faible à moyen (en bleu),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4) et telles que figurées au règlement graphique sont interdits :

- le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article UF2 ci-après),
- l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,
- toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles soumises à prescriptions et énumérées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4 du présent PLU).

#### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 1 -** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal d'activités.
- 2 -** Les constructions à usage d'activités à condition que celles-ci ne soient pas source de nuisances (sonore, olfactive...) pour le voisinage.
- 3 - En zones inondables d'aléa faible à moyen (en bleu)** du bassin de la Sausse telles que figurant sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions sont énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4 du présent PLU).
- 4 -** Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 5 -** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5b3 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 6 -** L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

### **ARTICLE UF 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2 - Voirie nouvelle :**

##### **2.1. Voies ouvertes à la circulation publique**

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment ne pas apporter de gêne à la circulation publique et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 12,5 mètres pour les voies secondaires et en impasse et 15 m pour les voies principales
- largeur minimale de chaussée : 6 m

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 14,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

## **2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique**

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

## **2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers, etc.

## **2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :**

- . Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- . Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

## **3 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :**

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

## **ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 – Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement *lorsqu'il existe*. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse.
- . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique

### 3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

## 4 - Réseaux divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

#### 4.3. Collecte des déchets urbains

Les prescriptions générales pour les aménagements des aires de stockage et de présentation des déchets ménagers sont annexées au présent PLU.

Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

#### **ARTICLE UF 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE**

SANS OBJET

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le champ d'application des dispositions du présent article s'applique aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie. Est considéré comme voie, tout chemin ou passage d'accès ouvert à la circulation publique.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- de l'axe de l'A68 : 65 m dans la zone UF, 40 m dans le secteur UFa,
- 15 m de l'axe de la RD 70,
- 6 m de la limite d'emprise de toute autre voie existante ou projetée ainsi que de toute emprise publique hors voirie

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres ;

2 - Dans le secteur Ufa, toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive ou le cas échéant, de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

- 1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :
- 7 mètres pour les extensions des constructions à usage d'habitation autre que les logements de fonction autorisés à l'article UF2,
  - 12 mètres pour les autres constructions.
- 2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- 3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F. etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

#### **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Les constructions par leur volumétrie devront tendre vers une architecture simple et sobre. La volumétrie du bâtiment devra être unitaire.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **1 - Façades :**

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton...).

Les façades arrière des constructions, qui sont visibles depuis l'A68, pourront recevoir des percements non ouvrants.

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites. Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

### **2 - Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de type treillis soudés, sans soubassement, seront doublées d'une haie vive et ne pourront dépasser 2 mètres de haut y compris sur les limites publiques.

Dans les zones inondables du bassin de la Sausse, les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique.

### **3 - Couleurs :**

Les couleurs vives (bleu, vert, jaune, rouge, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades et les toitures.

### **4 - Stockages et dépôts :**

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.

Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

### **5 - Toitures :**

Les toitures pourront avoir des pentes qui ne devront pas excéder 35%. La couverture pourra se faire en tuile, bac acier ou zinc.

D'autres types de couvertures et de pentes de toitures sont admis :

- pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (sauf panneaux ondulés, nervurés ou métalliques),
- pour les vérandas,
- lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,...)

Dans le cas des toits terrasse, les machineries, tuyaux ou autres éléments aériens devront être intégrés à l'enveloppe générale du bâtiment par un élément architectural masquant ceux-ci, ou atténuant leur impact visuels, par rapport à l'extérieur.

Dans les zones inondables du bassin de la Sausse, les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique.

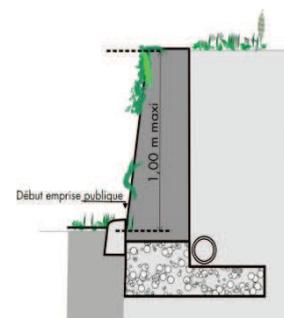
## 6 - Murs de soutènement et clôtures sur mur de soutènement

### 6.1 Prescriptions particulières des murs de soutènement

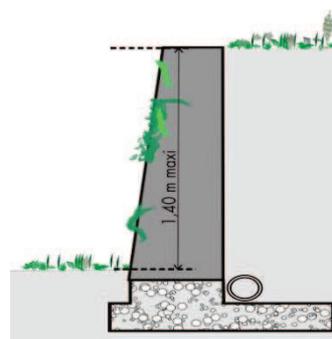
Les murs de soutènement donnant sur les voies publiques ou privées, sur l'emprise publique ou sur les limites séparatives, selon qu'ils sont surmontés d'une clôture ou d'un talus, sont soumis aux prescriptions énumérées dans l'annexe 1 du présent règlement.

### 6.2 Les hauteurs maximales des murs de soutènement sont :

- sur voies publiques et privées et emprises publiques : 1 mètre



- sur limites séparatives : 1,40 mètre



## **7 - Installations diverses :**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. document d'information 5C2).

## **8 - Publicité, enseignes et pré-enseignes :**

Elles devront respecter le règlement local inséré en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation et être implanté à 4 mètres minimum de la crête des berges des ruisseaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique.

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions,
- les changements de destination des locaux.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

### **1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement autorisé.

### **2 - Établissements à usage d'activité :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services et déterminées par une étude détaillée.

**3 -** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### 4 - Le stationnement des bicyclettes et des deux roues :

Un ou plusieurs emplacements couverts en faveur des vélos seront prévus en fonction de la surface de plancher projetée et de l'usage de la construction :

- constructions à usage principal hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif : 2 % de la surface de plancher répartis en local fermé avec système de fermeture sécurisé pour partie et en emplacement ouvert pour l'autre partie,
- constructions à usage d'artisanat : pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des vélos et autres deux-roues répartis en local fermé avec système de fermeture sécurisé pour partie et en emplacement ouvert pour l'autre partie.

#### ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les présentes occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantations sont soumises aux dispositions réglementaires :

- du plan de prévention des risques naturels sécheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005(annexe 5b3 du présent PLU),
- du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse approuvé le 24 juin 2004 (annexe 5b4 du présent PLU).

##### 1 - Les plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

##### 2 - Espaces libres - Plantations- Espaces verts à créer :

- 2.1. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.
- 2.2. Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 2.3. Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace vert. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot. Cet espace collectif d'accompagnement devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour tranche de 40 m<sup>2</sup>.  
Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.
- 2.4. Des haies bocagères, d'une épaisseur d'au moins 4 m dans la zone UF, et de 2 m dans le secteur UFa, et d'une hauteur comprise entre 4 et 6 m, seront mises en place en limite séparative des lots suivant les courbes de niveaux ; elles serviront à structurer le paysage.
- 2.5. Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantés d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

### **3 - Bassins de rétention**

Ils seront obligatoirement fermés et les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans la zone UF et le secteur UFa, les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UF3 à UF13.