

CHAPITRE II ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat dense, réalisée le plus souvent sous forme d'immeubles collectifs. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.

Les secteurs UBa, UBb et UBc sont entièrement construits et se différencient de la zone UB par des hauteurs (voire des densités) différentes supérieures.

Le secteur UBd est un espace de bord de mer, déjà largement occupé, et qui fait l'objet d'une réglementation spécifique.

Le secteur UBe correspond au centre hélio-marin, où des règles spécifiques ont été adoptées pour permettre la modernisation de l'établissement, sous réserve de la réalisation de places de stationnement.

Le secteur UBf est réservé à la construction de garages.

Le secteur UBg correspond à une partie de l'hôtel Méditerranée, où une règle spécifique de hauteur a été adoptée pour permettre la modernisation de l'établissement .

La majorité de la zone est soumise à la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, conditionnant l'aspect des constructions et de leurs abords (clôtures, plantations etc) .

Une partie de cette zone est soumise à la servitude de la voie ferrée "Narbonne-Port-Bou", conditionnant notamment l'édification des constructions, clôtures et plantations .

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article UB2.

3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

a) Dans le périmètre figurant aux documents graphiques de zonage comme "susceptible d'être soumis à risques d'inondation" , se reporter à la réglementation jointe en annexe .

b) Dans le secteur UBf, les constructions à usage de garages, à condition qu'elles fassent l'objet d'une correcte insertion dans le site, et sous réserve d'une étude géotechnique préalable

concernant la tenue de la falaise.

c) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

d) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

e) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,

- les affouillements ou exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

b) Les constructions et clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.

c) Toute construction ou installation dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine.

d) Dans la zone UB correspondant à l'ensemble immobilier "Les Batteries", toute surélévation des constructions existantes, y compris celles à usage de garages.

e) Dans le secteur UBf, toute construction à usage d'habitation, de commerce ou de service.

f) Les constructions à usage industriel.

g) Les constructions à usage agricole.

h) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

i) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

j) Le stationnement isolé de caravanes et mobil-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

k) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

l) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

m) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

n) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,

- les garages collectifs de caravanes.

o) Toute nouvelle construction en zone rouge du plan en annexe relatif à la prise en compte des risques.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sous réserve qu'une telle disposition ne nuise pas au caractère de la rue .

g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

h) Les nouveaux accès sur la RD 114 doivent être évités.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

d) Les voies et cheminements figurant sous la légende "Voirie existante à conserver" sont à maintenir.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

d) Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

e) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations mineures peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

a) A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à :

- 15 mètres de la RD 114,
- 5 mètres des autres voies.

b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

c) Cependant, dans la zone UB jouxtant la zone UC d'Ambeille, dans la zone UB proche du Douy, en amont de la RD 114 et dans le secteur UBa, en aval de la RD 114, la rénovation ou la reconstruction des constructions existantes implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD 114, sans augmentation d'emprise et de hauteur, est autorisée.

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minimas ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- a) 7 mètres de la RD 114,
- b) 4 mètres de la Route de Madeloc .

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas cependant pour les terrains riverains de la RD 114.

4. Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue :

- a) De la rue de la Galère, côté amont, dans sa section comprise entre la voie ferrée et la voie

d'accès au lotissement "Plein Ciel".

b) De la rue de la Galère, côté aval, dans sa section comprise entre la voie ferrée et l'accès piétonnier du Douy (emplacement réservé n° 14 figurant au plan de zonage).

c) De la Route Impériale dans les secteurs UBe et UBf.

Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

5. Toute construction de plus de 9 mètres de façade rectiligne doit comporter un retrait de 1 mètre minimum à 60% environ de sa longueur de façade sur voie. Des adaptations pourront exceptionnellement être admises, pour des projets de facture contemporaine, sous réserve d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant les dispositions proposées pour assurer leur insertion ou leur harmonieuse composition avec le contexte.

6. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

7. Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 10 mètres minimum .

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées à l'intérieur et lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H+H')/2$).

2. Cette distance est réduite de moitié, pour des constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisines ...).

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

En zone bleue du plan en annexe relatif à la prise en compte des risques, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20 .

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux, ou à partir du

sol naturel reconstitué, définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il est précisé que la notion de "sol naturel reconstitué", à justifier par une étude topographique et paysagère, est applicable à des terrains ayant subi d'importantes transformations, non conformes à la morphologie du contexte urbain et paysager, et ne favorisant pas de ce fait une harmonieuse intégration des projets et de leurs abords dans l'environnement .

2. Hauteur absolue

- La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder :

- 10,50 mètres dans la zone UB et le secteur UBe, sauf dans la partie de la zone correspondant à l'ensemble immobilier "Les Batteries", où la hauteur est limitée à celle des constructions existantes, sans surélévation possible.

- 11,50 mètres dans le secteur UBa, sous la réserve complémentaire que le faîtage des constructions reste en contrebas de 1 mètre minimum en-dessous du niveau de l'ancienne RN 114, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.

- 15 mètres dans le secteur UBb.

- 12 mètres dans le secteur UBc.

- 7,50 mètres dans le secteur UBd.

- 3,50 mètres dans le secteur UBf.

- 12,50 mètres dans le secteur UBg.

b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural des services compétents :

- Dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades. Ce dépassement est limité à 1 mètre,

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,

- dans le secteur UBd, à condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet, d'assurer une meilleure intégration dans le site, ou de permettre un épannelage plus satisfaisant avec le bâti voisin existant. La hauteur peut alors être dépassée de 1 mètre. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction.

- dans le secteur UBe, pour permettre la restructuration et la modernisation du centre hélio-marin existant. Ainsi :

. sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la Route Impériale, ou de la limite qui s'y substitue, le faîtage des constructions pourra atteindre 3,50 mètres maximum au-dessus du niveau de la Route Impériale, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.

. au-delà de cette bande de 15 mètres et sur une nouvelle profondeur de 15 mètres, en partie aval du terrain, le faîtage devra rester en contrebas de 1 mètre en-dessous du niveau de la Route Impériale, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'ensemble de la zone UB est incluse dans le périmètre de protection de la Z.P.P.A.U.P., lui-même divisé en six secteurs, avec règlements ou prescriptions spécifiques aux caractéristiques architecturales urbaines et paysagères de chacun d'entr'eux .

En conséquence, pour tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, matériaux, couleurs etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe .

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises, pour des projets (ou éléments de projets)

de facture contemporaine, sous réserve d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant les dispositions proposées pour assurer leur insertion ou leur harmonieuse composition avec le contexte .

2. Adaptation au sol

3. Rythmes et proportions

4. Toitures et couvertures

5 . Baies et fermetures

6 . Balcons et serrureries

7. Matériaux couleurs et modénature des façades

8. Climatiseurs

9. Conduits de ventilation

10. Enseignes et pré-enseignes

11. Antennes

12. Vitrines

13. Energie renouvelable

Pour les sous-articles 2 à 13, se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe .

14. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : Murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et couleurs.

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres et la hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol, et 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

c) Des conditions d'implantation particulières (reculs) sont imposées par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire ou du "chemin de fer" (voir servitude) .

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,

- soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après,

- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées à l'article L.421-3 et R.332-17 à R.332-33 du code de l'urbanisme.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement, sauf dans le secteur UBd où cette exigence est réduite à 1,5 places par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors-oeuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou de stock.

f) Pour les établissements de soins : Une place de stationnement ou de garage pour quatre lits et une place de stationnement ou de garage pour quatre personnels.

g) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

3. Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 15 logements, il doit être réalisé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux aménagées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

4. Les alignements d'arbres ou sujets isolés repérés sur le plan de référence N°3 du règlement de la Z.P.P.A.U.P. doivent être conservés, ou, s'ils sont malades, subir un traitement curatif ou être remplacés suivant avis motivé des services compétents .

5. Des conditions d'implantation particulières (arbres et haies) sont imposées par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire ou du "chemin de fer" (voir servitude) .

SECTION III
POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB et aux secteurs UBc et UBd est fixé à 0,60.

2. Il est porté à 0,65 dans le secteur UBa.

3. Il est porté à 1,5 dans les secteurs UBb et UBe.

4. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement au 18 juillet 1994 lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces, de bureaux ou d'établissements de soins hospitaliers.

5. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement

des services publics, ainsi que dans le secteur UBf réservé à la construction de garages.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UBc, le dépassement du C.O.S. fixé au paragraphe 1 de l'article UB 14 est autorisé pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, dans le respect des règles imposées par les articles UB1 à UB13, dans le respect des dispositions (notamment financières) prévues aux articles L.332-1 et R.332-13 du code de l'urbanisme, et sous réserve complémentaire de ne pas excéder 0,80.