

Commune de
Mignières

Eure-et-Loir

3, rue de la Chapelle - 28630 Mignières - Tél : 02 37 26 46 06

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT PLU APPROUVE / PLU MODIFIE

4.1

- ▶ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 5 juin 2012
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 juin 2019
- ▶ 1ère Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 6 octobre 2021

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 6 octobre 2021

approuvant
la 1ère modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Mignières

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■

TEL : 02 37 30 26 75 ■

courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

I.DISPOSITIONS GENERALES		5
1 :	Avant-propos	5
2 :	Mode d'emploi du règlement	6
3 :	Division du territoire	6
3.1	Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	7
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	7
3.3	Equipements et réseaux	7
4 :	Dispositions générales	7
4.1	Champ d'application territorial du PLU	7
4.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations	7
4.3	Dispositions applicables à certains travaux	9
4.4	Dispositions relatives à la morphologie urbaine	9
4.5	Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente	10
4.6	Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager	11
4.7	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	12
II.LA ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN (UA)		13
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités		13
Article	Ua1 – Destinations et sous-destinations	13
Article	Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale	13
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		14
Article	Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions.	14
Article	Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Article	Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	17
Article	Ua 6 – Stationnement	17
Chapitre 3 : Equipements et réseaux		19
Article	Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées	19
Article	Ua 8 – Desserte par les réseaux	19
III.LA ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT (UB)		20
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités		20
Article	Ub1 – Destinations et sous-destinations	20
Article	Ub2– Mixité fonctionnelle et sociale	20
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		21
Article	Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	21
Article	Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23

Article	Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	24
Article	Ub 6 – Stationnement	24
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	26
Article	Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées	26
Article	Ub 8 – Desserte par les réseaux	26
IV.LA ZONE URBAINE D’HABITAT PAVILLONNAIRE (UC)		27
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	27
Article	Uc1 – Destinations et sous-destinations	27
Article	Uc2– Mixité fonctionnelle et sociale	27
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	28
Article	Uc 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	28
Article	Uc 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Article	Uc 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	31
Article	Uc 6 – Stationnement	31
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	32
Article	Uc 7 – Desserte par les voies publiques et privées	32
Article	Uc 8 – Desserte par les réseaux	32
V.LA ZONE URBAINE D’EQUIPEMENT (UE)		33
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	33
Article	Ue1 – Destinations et sous-destinations	33
Article	Ue2– Mixité fonctionnelle et sociale	33
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	34
Article	Ue 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	34
Article	Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
Article	Ue 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	36
Article	Ue 6 – Stationnement	36
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	37
Article	Ue 7 – Desserte par les voies publiques et privées	37
Article	Ue 8 – Desserte par les réseaux	37
VI.LA ZONE URBAINE DE JARDINS (UJ)		38
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	38
Article	Uj1 – Destinations et sous-destinations	38
Article	Uj2– Mixité fonctionnelle et sociale	38
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	39
Article	Uj 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	39

Article	Uj 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Article	Uj 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	40
Article	Uj 6 – Stationnement	40
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	41
Article	Uj 7 – Desserte par les voies publiques et privées	41
Article	Uj 8 – Desserte par les réseaux	41
VII.LA ZONE URBAINE D’ACTIVITES (UX)		42
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	42
Article	Ux1 – Destination des constructions	42
Article	Ux1 – Destination des constructions (modifié)	42
Article	Ux2– Mixité fonctionnelle et sociale	42
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
Article	Ux3 – Volumétrie et implantation des constructions	42
Article	Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
Article	Ux 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	44
Article	Ux 6 – Stationnement	44
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	45
Article	Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées	45
Article	Ux 8 – Desserte par les réseaux	45
VIII.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU)		46
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	46
Article	AU1 – Destinations et sous-destinations	46
Article	AU2– Mixité fonctionnelle et sociale	46
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	47
Article	AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	47
Article	AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Article	AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	50
Article	AU 6 – Stationnement	50
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	51
Article	AU 7 – Desserte par les voies publiques et privées	51
Article	AU 8 – Desserte par les réseaux	51
IX.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE ACTIVITES (1AUX)		52
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	52
Article	1AUx 1 – Destination des constructions	52
Article	1AUx 2– Mixité fonctionnelle et sociale	52

Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	53
Article	1AUx 3 – Volumétrie et implantation des constructions	53
Article	1AUx 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
Article	1AUx 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	54
Article	1AUx 6 – Stationnement	54
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	56
Article	1AUx 7 – Desserte par les voies publiques et privées	56
Article	1AUx 8 – Desserte par les réseaux	56
X.LA ZONE AGRICOLE (A)		57
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	57
Article	A1 – Destinations et sous-destinations	57
Article	A2– Mixité fonctionnelle et sociale	57
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	58
Article	A3 –Volumétrie et Implantation des constructions	58
Article	A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Article	A5– Traitement environnemental	59
Article	A6 – Stationnement	59
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	60
Article	A7 – Desserte par les voies publiques et privées	60
Article	A8 – Desserte par les réseaux	60
XI.LA ZONE NATURELLE (N)		61
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	61
Article	N1 – Destinations et sous-destinations	61
Article	N2– Mixité fonctionnelle et sociale	61
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	62
Article	N3 – Volumétrie et implantation des constructions	62
Article	N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Article	N5 –Traitement environnemental	63
Article	N6 – Stationnement	64
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	65
Article	N7 – Desserte par les voies publiques et privées	65
Article	N8 – Desserte par les réseaux	65
XII.LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES)		66

VIII. LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « *La zone AU correspond à des secteurs à aménager et se voit destinée prioritairement à l'habitat.* »

Article AU1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les autres équipements recevant du public

Article AU2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone 1AU, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 12 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 3 m à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 m à l'égout du toit maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être édifiés en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Article AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les enduits de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative et comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si elles ne portent pas atteinte à leur environnement.

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², doivent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

En cas de toiture à pente, les couvertures des annexes doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,50 mètres.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

6- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone AU, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

7- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article AU 6 – Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations

° Constructions destinées à l'habitation :

au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.

° Constructions destinées à l'habitation (logement social):

1 place de stationnement par logement

Autres constructions : article non réglementé.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article AU 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. ? demande aux voisins, droit de passage
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article AU 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau de gestion des eaux pluviales 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.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.