

>> **PLU ET ÉNERGIE**

Jean-Philippe Brouant

Fiche 3

LA PRISE EN COMPTE PAR LE RÈGLEMENT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi du 13 juillet 2005 a invité les auteurs des documents d'urbanisme à formuler des recommandations en direction des constructeurs pour favoriser le recours aux énergies renouvelables. Cet aspect incitatif reste d'actualité et les différentes dispositions du règlement du PLU peuvent être mobilisées afin de satisfaire l'objectif de « *la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* » (c. urb., art. L. 121-1). Mais la loi du 12 juillet 2010 Engagement national pour l'environnement va beaucoup plus loin à travers deux séries de dispositions qui impactent directement le règlement du PLU ; d'une part certaines dispositions du règlement qui feraient obstacle à cet objectif peuvent être « paralysées », d'autre part les auteurs du PLU peuvent imposer aux constructeurs des performances énergétiques renforcées par rapport aux exigences fixées au niveau national.

1. Les règles relatives à la nature de l'occupation des sols

Les constructions liées aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie présentent-elles des particularités en matière d'occupation des sols ?

Il semble qu'il soit nécessaire de distinguer deux choses : d'une part les constructions qui ont recours à des dispositifs particuliers en matière d'énergie renouvelable ou d'isolation et qui, en tant que telles, ne présentent aucune singularité par rapport à d'autres constructions, et d'autre part les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne¹ ou centrale solaire qui se présentent comme des ouvrages particuliers.

Peut-on considérer que les ouvrages de production d'énergies renouvelables sont, parmi les catégories de destinations mentionnées par l'article R. 123-9, des constructions d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de prescriptions particulières dans le PLU (absence de hauteur, etc.) ?

La question est d'importance puisque, par exemple, en zone A et N, à côté des constructions à usage agricole, peuvent être admises « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

¹ À la suite de l'ordonnance de 2005 et du décret du 5 janvier 2007, la construction d'une éolienne de moins de 12 mètres n'est soumise à aucune formalité. En revanche, les éoliennes de plus de 12 mètres sont soumises à permis de construire.

La position de l'administration centrale va dans le sens d'une telle qualification. C'est l'interprétation donnée par exemple dans la circulaire du 10 septembre 2003 relative à la promotion de l'énergie éolienne terrestre ou encore d'une réponse ministérielle précisant que l'implantation de panneaux solaires n'implique pas de modification ou de révision du document d'urbanisme lorsque celui-ci mentionne les équipements d'intérêt collectif ou les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics².

Selon la jurisprudence, les installations productrices d'électricité d'origine renouvelable peuvent constituer une construction nécessaire à un équipement collectif³, un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics⁴ ou encore un ouvrage technique d'intérêt général⁵.

Toutefois cette qualification ne peut être retenue que pour les équipements produisant une énergie destinée à être revendue, ce qui exclut les équipements dédiés à une autoconsommation. Par une série d'arrêts rendus le 13 juillet 2012, le Conseil d'État a considéré que les projets de parc éolien pouvaient bénéficier de la qualification d'ouvrages ou d'équipements d'intérêt public compte tenu de la « contribution à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public »⁶.

Par ailleurs un autre problème peut se poser, lié au fait que certains équipements de production d'énergie renouvelable peuvent relever de la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En particulier, l'article 90 de la loi Engagement national pour l'environnement prévoit que toutes les « installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent » sont soumises au classement ICPE. Le législateur a expressément prévu de soumettre au régime de l'autorisation, au titre de l'article L. 511-2 du code de l'environnement, les éoliennes terrestres qui constituent des unités de production de plus de 5 mâts et dont la hauteur des mâts dépasse 50 mètres. Par ailleurs, la loi subordonne la délivrance de l'autorisation d'exploiter à l'éloignement des installations d'une distance de 500 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation, aux immeubles habités et aux zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date de publication de la loi. Enfin l'article 90 de la loi précise également que seules les dispositions relatives aux installations classées introduites après l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II dans les PLU pourront être opposables aux éoliennes.

Le PLU peut-il interdire la construction de ces ouvrages sur certaines parties du territoire ?

La question de l'interdiction concerne surtout les éoliennes ; en zones U et AU, il peut paraître justifié d'interdire la construction pour des motifs liés aux nuisances

² Rép. min. n°01197, *JO Sénat* 31 janv. 2008.

³ CAA Nancy 2 juill. 2009, Assoc. Pare-Brise, req. n°08N C00125.

⁴ CAA Nantes 12 nov. 2008, Assoc. pour la sauvegarde de l'environnement et des lieux de mémoire de la bataille de 1944, req. n°07NT02823.

⁵ CAA Nantes 23 juin 2009, Assoc. Cadre de vie et environnement Melgven Rosporden, req. n°08NT02986.

⁶ CE 13 juill. 2012, Société R., req. n°343306. – CE 13 juillet 2012, Société E., req. n°345970 et n°349747.

et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements⁷. À titre de comparaison, la jurisprudence permet de se fonder sur l'article R. 111-2 pour annuler la délivrance d'un permis pour l'établissement d'éoliennes en invoquant le risque pour la sécurité⁸ : il en va de même pour l'atteinte au paysage (art. R. 111-21) qui peut justifier un refus de permis⁹.

Ainsi un certain nombre de PLU interdisent en zone U « *les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent* ». D'autres autorisent sous conditions, en zone U, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif telles que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...

En zone A, il paraît possible d'envisager l'implantation d'éoliennes puisque peuvent être autorisées, au titre de l'article R. 123-7, les constructions « *nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». Encore faut-il que l'énergie produite ne soit pas destinée à une autoconsommation¹⁰. En ce sens, certains PLU posent problème lorsqu'ils prévoient, parmi les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions, les éoliennes « *à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles)* ».

En zone N, contrairement à ce qui est prévu pour les zones A, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R. 123-8. À propos d'une zone naturelle protégée, un PLU admet « *les ouvrages de production électrique d'énergies renouvelables après étude d'impact* ».

Concernant les articles 2 des règlements, il peut être intéressant de s'arrêter aux occupations et utilisations des sols admises sous conditions particulières. Peut-on, notamment dans des zones soumises à restrictions en matière de construction, n'autoriser que les constructions ayant recours par exemple aux énergies renouvelables ? On pourrait considérer que, compte tenu des caractéristiques de

⁷ Rappelons que les dispositions du RNU relatives à la sécurité et à l'atteinte au paysage sont applicables même dans les communes dotées d'un PLU.

⁸ « [...] *les juges du fond ont relevé qu'il était établi que des ruptures de pales ou, dans une moindre mesure, de mâts étaient survenues dans un rayon de 300 m et qu'un tel risque existait dans un rayon de 500 m ; qu'ils ont ensuite appliqué ce critère aux projets d'implantation d'éoliennes en tenant compte de la topographie des lieux, ce qui les a conduit à annuler les autorisations relatives à des projets situés à l'intérieur d'un périmètre regardé comme définissant la zone de risque [...]* » : CE 6 nov. 2006, Assoc. pour la protection des paysages exceptionnels du Mezenc, req. n°281072.

⁹ « [...] *compte tenu de l'intérêt qui s'attache à la préservation de ce paysage naturel typique, l'implantation de la ferme éolienne qui ne contribuerait pas, en l'espèce, à renforcer l'identité des lieux, serait visible de loin et sous de nombreux angles, porterait par ses dimensions et sa localisation, une atteinte au caractère et à l'intérêt de ce paysage qui ne pourrait être compensée* » : CAA Douai, 16 nov. 2006, Sté française d'éoliennes, req. n°05DA00480. *Contra* : « [...] *qu'il ressort des pièces du dossier que les machines groupées par petites unités seront édifiées dans une zone de plaine au milieu d'espaces largement cultivés ; qu'il n'apparaît pas que ces implantations qui ménagent des espaces de rupture entre les fermes éoliennes provoqueront un phénomène de densification excessive ou de saturation visuelle ou que n'auraient pas été prises en considération les caractéristiques des paysages d'accueil, lesquels ont été classés au schéma régional éolien dans la catégorie des paysages à identité moindre ou modéré et présentent ainsi des conditions favorables pour la mise en œuvre d'un programme éolien* » : CAA Douai, 16 nov. 2006, SA Infinivent, req. n°05DA01404.

¹⁰ Position affichée par le ministère de l'équipement dans la circulaire du 10 septembre 2003 relative à la promotion de l'énergie éolienne terrestre.

la zone en question (zone particulièrement ensoleillée ou exposée au vent, présence d'une source géothermique...), les constructions ne seront autorisées que sous réserve de valoriser au maximum le potentiel énergétique. Signalons toutefois qu'aucun des PLU examinés n'envisage cette possibilité.

2. Les règles relatives aux conditions d'occupation des sols

2.1. Les conditions relatives au terrain

S'agissant de ce premier élément, il semble que l'article 3 relatif aux accès et à la voirie, ainsi que l'article 5 qui concerne la superficie minimum du terrain ne puissent guère être mobilisables sur le thème de l'énergie.

En revanche, les auteurs du PLU peuvent s'appuyer sur l'article 4, relatif à la desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. L'article 4 d'un PLU par exemple précise que « *lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres. Le recours à la géothermie est autorisé* ». Cela étant, il faut préciser que ce n'est pas le PLU en tant que tel qui permet d'imposer le raccordement à un réseau de distribution particulier, mais la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie. À partir du moment où le réseau de chaleur d'une collectivité bénéficie d'un classement – dont la procédure a été simplifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006 –, les collectivités peuvent imposer le raccordement au réseau dans les périmètres de développement prioritaires. La loi précise que ces « *périmètres doivent être compatibles avec les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur* ». On peut noter que les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur doivent également, en vertu de l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme, figurer en annexe du PLU.

2.2. Les conditions relatives au projet

C'est grâce à la définition des règles relatives au projet que les auteurs du PLU bénéficient de marges de manœuvre pour inciter et faciliter le recours aux équipements en matière d'énergie.

En premier lieu, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites entre deux propriétés et aux constructions les unes par rapport aux autres (art. 6, 7 et 8) peuvent être mobilisées. Un PLU examiné autorise, exclusivement « *à l'intérieur des marges de recul* », les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « *les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade...* ». Dans le même esprit, il est indiqué que pour les projets à destination d'habitation comportant plusieurs constructions, dont la SHON totale est supérieure ou égale à 800 mètres carrés, le choix d'implantation des constructions dépend « *du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions)* [...] ».

L'utilisation des distances de prospect, justifiées par une volonté d'exposer les bâtiments au soleil ou d'éviter les zones d'ombres sur les bâtiments, semble poser un peu plus de difficultés. M. Prieur préconise la création dans le PLU d'une « *servitude d'ensoleillement qui se traduirait pour chacun des bâtiments par un périmètre d'ombre fictive garantissant le fonctionnement normal des capteurs solaires* »¹¹. Ces règles permettraient d'empêcher que des « *maisons nouvelles confisquent le rayonnement solaire utilisé en tant qu'énergie par des maisons existantes* ». On peut cependant s'interroger sur la validité de l'institution d'une servitude réservée à quelques habitants.

L'article 9 qui concerne l'emprise au sol ne paraît pas exploitable. En revanche, l'article 10 relatif à la hauteur peut être utilisé en vue d'indiquer que les éléments techniques utilisés sur le toit ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale. Ainsi, dans un sens incitatif, un PLU précise : « *Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire [...] ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs HF et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article 11* ». On peut indiquer qu'il a été jugé qu'une configuration technique retenue en vue d'économiser l'énergie peut bénéficier d'une dérogation aux règles de hauteur au titre des dérogations autorisées par le POS « *pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles* »¹².

Enfin les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (art. 11) posent un certain nombre de difficultés. En règle générale, l'article 11 du règlement du PLU offre une marge de manœuvre aux autorités locales pour encadrer le choix des matériaux : quelques réponses ministérielles rappellent cependant que le pouvoir de prescrire ou d'interdire l'emploi de certains matériaux dans un souci d'esthétique se heurte à la liberté du commerce et de l'industrie et au principe d'égalité entre commerçants¹³. Et le fait d'obliger les constructeurs à recourir à tel type de matériau faisant preuve d'une meilleure performance énergétique pose les mêmes problèmes.

Cela étant, l'article 11 du règlement peut présenter une rédaction incitative. Il peut admettre des dérogations aux règles destinées à harmoniser l'esthétique des constructions. Ainsi, l'article UG 11.1.3 4° d'un PLU précise que « *le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis* ». En revanche, lorsque l'article 11 de la zone U d'un autre PLU prévoit que « *les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique*

¹¹ M. Prieur, *Droit de l'environnement*, Dalloz 2004, p. 733. Dans le même sens, voir M. Prieur, *L'habitat solaire et la nécessaire adaptation du droit de l'urbanisme et de la construction RJE 1979*, n°4, p. 270-275.

¹² CE 17 févr. 1987, Commune de Vourles, req. n°140357.

¹³ À propos du fait de prescrire le recours systématique au bois (rép. min., *JOAN Q* 26 avr. 1982, p. 11771) ou d'imposer une marque de matériau en fixant des caractéristiques chimiques ou mécaniques déterminées (rép. min., *JO Sénat* 8 nov. 1994). Concernant le recours au bois, on peut signaler que l'article L. 224-1 V du code de l'environnement prévoit qu'un « *décret en conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles certaines constructions nouvelles doivent comporter une quantité minimale de matériaux en bois* ».

des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. », cette formulation pose des difficultés car elle semble faire du respect de ces prescriptions une condition de délivrance du permis.

En ce qui concerne les capteurs solaires, on peut signaler un contentieux relatif à un POS dont l'article UC 11 disposait en matière de tuiles : *« les couvertures doivent être de type canal ou rondes, tuiles romanes ; tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire »* ; à propos d'un projet de réaliser la couverture de la véranda par un revêtement en polycarbonate, le juge estime *« qu'un tel matériau n'est pas au nombre de ceux qui sont autorisés par les dispositions de l'article UC 11 précité et ne saurait, du seul fait de ses propriétés calorifères, être regardé comme un élément destiné à capter l'énergie solaire au sens de cet article »*¹⁴.

2.3. Les conditions relatives aux équipements d'accompagnement

Sans avoir d'incidences directes sur la promotion des énergies renouvelables, l'article 12 du règlement relatif au stationnement peut jouer sur la place de l'automobile dans la ville et la promotion des modes de déplacements non polluants. À titre d'exemple, un PLU fait une distinction, en ce qui concerne l'obligation de réaliser des aires de stationnement, entre les constructions selon qu'elles sont ou non en périmètre tramway. De même, le règlement d'un autre PLU impose la réalisation d'aires pour les véhicules non motorisés (local à vélos).

Enfin l'article 13 relatif aux obligations imposées en matière de plantations peut être utile en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent.

3. L'inopposabilité des dispositions contre la « construction durable »

L'article 12 de la loi du 12 juillet 2010 introduit au sein du code de l'urbanisme un article L. 111-6-2 qui pose un principe en apparence fort. L'impossibilité d'opposer une disposition d'urbanisme pour refuser le recours à des matériaux ou des procédés favorables à la construction durable. Même si la loi mentionne *« l'utilisation de matériaux renouvelables, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable »*, le texte renvoie au pouvoir réglementaire le soin de fixer *« la liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés »*.

C'est l'objet du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 qui mentionne notamment *« les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture »*, *« les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée »* ou encore les *« pompes à chaleur »* (c. urb., art. R. 111-50).

Le principe d'inopposabilité souffre d'un tempérament général et de multiples exceptions : d'une part il reste possible à l'autorité d'édicter des prescriptions dans l'autorisation *« destinées à assurer la bonne intégration architecturale du*

¹⁴ CAA Marseille, 20 sept. 2001, M. Mear, req. n°98MA01 862.

projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ». Il va de soi, et sauf à détourner l'esprit de la loi, que ces prescriptions ne sauraient avoir pour effet de surenchérir – voire de paralyser – l'efficacité des dispositifs en question.

D'autre part la loi prévoit une série de situations où le principe n'est pas applicable : secteurs sauvegardés, ZPPAUP, périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques... La commune ou l'EPCI compétent peut également délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, dans lesquels le principe n'est pas applicable en vue d'assurer « *la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines* ».

Toutefois, il ne faut pas concevoir ces différentes zones ou périmètres comme des espaces où la « construction durable » est interdite. En effet, à compter de la publication de la loi, toute règle nouvelle qui interdirait ou limiterait dans les secteurs concernés l'installation des dispositifs concernés doit faire l'objet d'une « *justification particulière* ».

On peut noter que les auteurs des PLU avaient déjà été invités à « nettoyer » leur document des dispositions s'opposant aux dispositifs favorisant la performance énergétique puisqu'en application de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction, le décret du 18 juin 2009 autorise le recours à la procédure de modification simplifiée du PLU pour « *supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre [...]* ».

4. La prescription de performances énergétiques renforcées

L'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 habilite le règlement du PLU à « *imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit* ».

En ce qui concerne son champ d'application territorial, on peut noter que le règlement du PLU peut imposer des performances renforcées quelle que soit la zone en question (adverbe « *notamment* ») et non pas uniquement pour les zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Pour ce qui est du champ d'application matériel, la question est plus délicate. Si l'on parle de performances « renforcées », ce doit être par rapport à la réglementation nationale qui s'impose aux constructeurs, telle qu'elle résulte notamment du décret et de l'arrêté du 26 octobre 2010. Même si les travaux parlementaires sont sans secours sur ce point, cette interprétation peut s'appuyer sur le fait que l'article 7 de la loi Grenelle I invitait le législateur à définir des règles habilitant les auteurs du PLU à prescrire, dans certaines zones, « *des performances énergétiques supérieures à la réglementation* ».

Autrement dit, le législateur semble avoir habilité le pouvoir réglementaire local à se montrer plus exigeant que le pouvoir réglementaire national en matière de performance énergétique. On peut se demander comment cette habilitation se manifestera : s'agit-il de reconnaître aux autorités locales la capacité de faire

varier la réglementation nationale dans son champ d'application matériel (élargir le champ d'application des constructions et bâtiments concernés par a réglementation thermique en y assujettissant par exemple les constructions agricoles) ou temporel (anticiper l'application de la réglementation) ? S'agit-il de compléter ou de renforcer les critères nationaux et de définir au plan local de nouvelles caractéristiques thermiques des constructions, incluant par exemple la prise en compte de « l'énergie grise », c'est-à-dire l'énergie nécessaire à la fabrication et au transport des matériaux de construction ?

Par ailleurs, cette habilitation nous paraît poser des difficultés quand elle doit s'articuler avec le SCOT. Le SCOT est-il apte à définir des critères de performance énergétiques renforcés qui subordonnent l'ouverture à l'urbanisation ou doit-il se contenter de renvoyer au règlement du PLU ? Et si le SCOT est apte à définir des critères de performance, le PLU ne pourra qu'énoncer des critères « renforcés » par rapport à ceux du SCOT déjà « renforcés » par rapport à la réglementation nationale ?

Ces interrogations laissent dans une certaine perplexité surtout lorsque l'on relit les travaux parlementaires de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique. Lors de la discussion du projet de loi, un amendement a été adopté par la commission compétente à l'Assemblée complétant l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et visant à permettre aux PLU de « délimiter des zones à l'intérieur desquelles, lors de l'édification de nouvelles constructions, l'obligation de mettre en place des dispositifs ayant majoritairement recours à des énergies renouvelables peut être imposée ». Le gouvernement s'y est montré défavorable, arguant de l'atteinte possible au principe d'égalité et doutant de la constitutionnalité d'un tel dispositif¹⁵. Se rangeant à ces arguments, l'Assemblée avait finalement opté pour un simple système de recommandations. Or, le dispositif prévu par la loi du 12 juillet 2010 n'est pas sans soulever quelques questions sur sa conformité à la Constitution. Il sera en effet possible d'imposer ces obligations renforcées uniquement dans certains secteurs. Comment justifier, au regard de la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, qu'à l'intérieur d'une même commune, voire d'une même zone ou d'un même secteur, on est dans une situation différente justifiant un traitement différent ? Ces atteintes au droit de propriété – qui peuvent conduire à renchérir considérablement le coût de la construction – sans aucune contrepartie peuvent-elles résister au test de proportionnalité ? Les auteurs du PLU devront donc être particulièrement vigilants lors du recours à ce dispositif en motivant avec soin les raisons qui justifient son établissement dans telle ou telle zone.

¹⁵ 1^{ère} séance, 27 mai 2004.