

>> **PLU ET COMMERCE**

*Gérard Monédiaire, maître de conférences de droit public,
Directeur du CRIDEAU (OMIJ-FDSE), Université de Limoges*

Refonte par Dominique Moreno, docteur en droit, Chambre de commerce et d'industrie de Paris

Fiche 3

LA PRISE EN COMPTE DU COMMERCE PAR LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

1. Le rapport de présentation (art. L 123-1-2 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »

Le diagnostic consiste en l'état des lieux de l'équipement commercial dans le territoire couvert par le PLU. Il met en relief les « besoins » de la population, notamment eu égard aux prévisions démographiques ou économiques.

Pour établir ce diagnostic, il est possible de réaliser une étude du tissu commercial et de son insertion dans son environnement urbain (desserte routière et transports collectifs existants et prévus...) et des évolutions de la population (croissance ou décroissance, résidents, non résidents...) pour anticiper les besoins en termes d'équipement commercial et les flux engendrés. Toutefois, une telle étude ne saurait se référer à des considérations concurrentielles, comme le type d'enseignes, leurs parts de marchés, l'éventuelle situation monopolistique d'un groupe... La justification des choix d'aménagement devra bien évidemment reposer sur des critères d'urbanisme et de développement durable.

■ **Les points de contact urbanisme-environnement**

L'analyse de l'état initial de l'environnement est généralement conduite sans intégrer les pollutions et nuisances provoquées par certains équipements commerciaux¹. Pourtant, l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme fait explicitement référence à la réduction « des pollutions et des nuisances de toute nature ». Peuvent alors être en cause les conditions de fonctionnement (d'exploitation) de l'équipement commercial², mais aussi les conséquences inhérentes à son existence, en termes de trafics automobiles (chalandise et livraison).

¹ Cf Alexandre Graboy-Grobescio, Les nuisances sonores causées par les équipements commerciaux et les droits des riverains, *Droit et ville* n°62-2006. Également, du même auteur : L'environnement des équipements commerciaux, *Études foncières* juill.-août 2002, n°98.

² Voir, pour un cas limite qui semble ne pas avoir connu de postérité : CA Paris, 7^e ch., 22 sept. 1975, Société Carrefour-supermarché c. Durand.

Bien que traitant de la légalité d'une autorisation individuelle (permis de construire attribué sur la base d'une étude d'impact insuffisante), une jurisprudence ancienne peut guider la rédaction du PLU. En l'espèce, le Conseil d'État, dans une décision de section³, avait analysé de manière détaillée les « *effets de la présence* » de l'équipement commercial sur le voisinage, en isolant quatre items : le bruit, les odeurs, les émissions lumineuses, les livraisons. Il semble que dès ce stade la prise en considération du plan de déplacements urbains (PDU), s'il existe, soit de bonne méthode, en particulier au titre du 4° de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme qui impose d'évaluer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement. Le niveau de généralité de cette partie du PLU ne fait pas totalement obstacle à la prise en compte des projets d'équipements commerciaux dès lors que leur taille les constitue en équipements structurants, ou qu'un zonage spécifique (et le règlement y afférent) soit prévu.

Bien qu'il ait été signalé *supra* que la décision « Decroix » a été rendue en matière d'autorisation d'urbanisme individuelle, on peut voir un prolongement de sa logique dans une espèce qui est intervenue dans le domaine de la planification urbaine⁴. Ainsi, le Conseil d'État a validé des règlements de sous-zones NC qui disposaient moins quant à l'affectation du sol que concernant le mode de mise en valeur agricole des parcelles. En substance, le POS a pu valablement, sur le fondement de la protection de l'hygiène et de la lutte contre les nuisances à l'égard du voisinage, imposer un enfouissement immédiat des épandages agricoles. On peut discerner une parenté entre les « *effets de la présence* » (décision « Decroix ») et les « *nécessités de l'hygiène* » (décision « Chambre d'agriculture de la Mayenne ») en ce que, dans les deux cas, ne sont pas en cause les affectations des sols, mais les modes de fonctionnement des activités, ici agricoles, là commerciales, autorisées par les règlements. Dès lors, on peut former l'hypothèse analogique de la légalité d'un PLU qui imposerait des contraintes de fonctionnement aux équipements commerciaux.

Enfin, l'« évaluation environnementale » à laquelle sont soumis certains PLU (c. urb., art. L. 121-10 et s, R. 123-2-1) ne consacre pas, comme il est normal, de dispositions spécifiques aux équipements commerciaux. Il est cependant à relever que l'article L. 122-4 du code de l'environnement (évaluation environnementale stratégique, concernant les plans et programmes hors ceux qui sont codifiés au code de l'urbanisme) prévoit la nécessité d'une évaluation environnementale pour les « *plans, schémas, programmes et autres documents* » relatifs aux « *transports* », ce qui est le cas des PDU. C'est donc logiquement que l'article R. 122-17 du code de l'environnement inscrit les PDU parmi les documents soumis à évaluation environnementale globale. Or, le PDU doit logiquement traiter des flux automobiles induits (et des besoins en stationnement) par les équipements commerciaux de grande taille.

■ **Une jurisprudence éclairante**

La cour administrative d'appel de Versailles a eu à connaître d'une affaire où étaient en cause les relations devant prévaloir entre rapport de présentation et projet d'installation de grandes surfaces commerciales⁵. En substance, le PLU de la commune ouvrait à l'urbanisation une zone de 30 hectares ayant accueilli

³ CE sect. 10 juin 1983, Decroix, req. n°46877.

⁴ CE 4 déc. 1995, Chambre d'agriculture de la Mayenne, req. n°128057, *Dr. adm.* 1996, n°53, note D. Pineteau ; *BJDU* 6/1995, p. 449. La jurisprudence est toutefois restée isolée.

⁵ CAA Versailles, 2^e ch., 7 juin 2007, req. n°06VE02007.

auparavant des carrières, ce qui pouvait à première vue passer pour une mise en œuvre de l'article L. 110 du code de l'urbanisme en ce qu'il pose l'objectif de « *gestion économe du sol* ». Quatre mois et demi après la délibération d'approbation du PLU, le maire de la commune délivrait par arrêté un permis de construire de deux magasins de grande surface, ce qui laisse supposer que le projet de création de surface commerciale était connu au stade de l'élaboration du PLU. Consécutivement au recours d'une association de défense de l'environnement (plusieurs moyens), la CAA va trancher en faveur de l'annulation de la délibération d'approbation du PLU et de l'arrêté accordant le permis de construire.

Le motif ici intéressant est ainsi rédigé par les juges : « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le rapport de présentation faisant partie du plan local d'urbanisme approuvé par la délibération du 28 juin 2004 et présenté à l'enquête publique du 29 mars au 30 avril 2004, se bornait à mentionner de façon succincte l'ouverture à l'urbanisation de 30 hectares situés dans la zone des anciennes carrières, alors que cette opération, par son ampleur et son caractère très particulier, constituait l'un des éléments déterminants du plan ; que, plus précisément, il ne mentionnait pas le projet d'installation d'une grande surface commerciale dans la carrière du centre, n'indiquait pas les raisons conduisant à la création de plusieurs zones AU sur le site des anciennes carrières et négligeait d'analyser les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce site ; qu'il ne satisfaisait pas, ainsi, aux prescriptions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme ; que, par ailleurs, contrairement aux dispositions rappelées ci-dessus, le même rapport ne justifiait pas la modification de la règle de hauteur des constructions apportée dans le règlement de la zone UG ; que, dans ces conditions, la délibération du 28 juin 2004 est entachée d'illégalité* ».

Cette décision renforce l'opinion de la doctrine qui relève qu'après une première période au cours de laquelle les juridictions administratives se sont bornées à un contrôle superficiel du rapport de présentation, une seconde est marquée par un contrôle beaucoup plus poussé, tant en ce qui relève de l'état des lieux que pour ce qui a trait aux conséquences des partis d'urbanisme. L'attention du juge administratif se porte en particulier sur la cohérence qui doit prévaloir au sein même du rapport, et entre le contenu du rapport de présentation et les autres pièces du PLU. Il faut également prendre en considération les évolutions du document d'urbanisme : il a été par exemple jugé⁶ qu'une modification de zone (NA vers U) portant sur 6 hectares en limite d'espace urbanisé ne portait pas atteinte à l'économie générale du plan, dès lors que le rapport de présentation modifié indiquait que les zones en cours étaient « *fortement pressenties pour y recevoir une occupation mixte habitats + commerces* », et qu'en conséquence la procédure de la révision n'était pas nécessaire. En l'état actuel du droit, consécutivement à la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, une opération telle que celle décrite *supra* pourrait avoir recours à la procédure de la révision simplifiée (c. urb., art. L. 123-13 8°). La doctrine administrative évoque explicitement à cet égard « *certaines projets privés, comme par exemple l'implantation d'une activité créatrice d'emploi* »⁷, mais la licéité du recours à la révision simplifiée est conditionnée par les principes posés par la jurisprudence du Conseil d'État, tenant notamment à

⁶ CE 14 nov. 2007, Mme A., req. n°290147, *Dr. de l'environnement* janv.-févr. 2008, n°155.

⁷ Circulaire équipement DGUHC, *Loi SRU, de nouveaux outils pour les collectivités locales*.

l'existence d'un but d'intérêt général local, et bien sûr à l'absence de détournement de pouvoir⁸.

De manière générale, les précautions à prendre pour la rédaction initiale du rapport de présentation du PLU doivent également être observées en cas de révision.

2. **Le projet d'aménagement et de développement durables (c. urb., art. L. 123-1-3) et les éventuelles orientations d'aménagement (art. L. 123-1-4)**

■ **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique. La problématique commerciale est ainsi expressément visée.

Le PADD est un « projet » tourné vers le futur, il a donc un caractère prévisionnel (et pas seulement prospectif) précis, il doit être arrêté dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme pour « l'ensemble *de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune* ». Comme on s'en doute, la substance des PADD pourra varier considérablement en fonction essentiellement de la taille démographique de la commune, voire de la « prise au sérieux » de la problématique de projet par les élus locaux. Les équipements commerciaux, tant ceux d'accompagnement de l'habitat (commerces de proximité) que ceux structurants (grandes surfaces périphériques), feront l'objet de développements au sein du PADD. Il est vraisemblable toutefois que l'exigence de « précision » du PADD pose quelques problèmes de rédaction en ce qui concerne les équipements commerciaux « diffus », d'accompagnement. En revanche, les projets de création (le cas échéant sous forme de ZAC ou de lotissement) de zones d'activités à destination partielle ou totale de commerces devront figurer en qualité d'éléments du projet.

■ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune⁹. Les opérations d'aménagement commercial ne sont donc pas expressément mentionnées, mais elles ne sont pas exclues pour autant dès lors que cet instrument peut être utilisé pour « *mettre en valeur les entrées de villes, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

⁸ Pour une illustration en matière de grande surface commerciale : CE 27 avr. 1984, Société Hypermarché Continent, req. n°39040.

⁹ Art. L. 123-1-4.

Toutefois, elles ne sont opposables qu'en termes de compatibilité lors de la délivrance des autorisations d'occupation des sols¹⁰ et ne peuvent pas être utilisées pour créer des servitudes d'inconstructibilité¹¹.

3. Le règlement (c. urb., art. L. 123-1-5)

■ Équipement commercial et zonage

De manière générale, on doit considérer que les constructions à usage commercial se réalisent essentiellement dans les zones U ou AU. Ou même U et AU : un magasin de grande surface commerciale peut être implanté « à cheval » sur la limite de deux zones du POS/PLU pour autant que la construction soit conforme aux deux règlements de zone en cause¹².

Les occurrences litigieuses tenant aux rapports entre équipements commerciaux et zones A et N sont limitées : il peut s'agir soit de l'hypothèse d'un changement de destination d'une construction à l'égard d'un PLU opposable ; soit de l'adjonction à des activités agricoles ou forestières d'une activité commerciale (vente de produits agricoles, pépinières...). **Cependant, l'article L. 123-1-5 permet la définition au sein des « zones naturelles, agricoles ou forestières » de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » qui sont constructibles dès lors qu'il ne leur est pas porté atteinte ; sont d'ailleurs précisées les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant la bonne insertion des constructions.** Cette disposition, qui relève moins de la mixité fonctionnelle que du mitage de l'espace non construit, peut constituer une opportunité pour la création d'équipements commerciaux de taille moyenne, en particulier des surfaces commerciales spécialisées dans la vente de marchandises et d'équipements en lien avec le secteur primaire.

■ Équipement commercial et règles d'urbanisme

Selon l'article L. 123-1-5, 7 bis, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions correspondantes.

De plus, en vertu de l'article R. 123-9, les règles d'urbanisme peuvent être différenciées selon les destinations dont le commerce fait expressément partie (voir fiche 4).

■ Les accès et voiries

La section 2 de la structure-type du règlement de zone présente un intérêt particulier pour les équipements commerciaux au titre de l'article 3 « accès et voirie » et

¹⁰ Art. L. 123-5.

¹¹ CE 26 mai 2010, M. Manuel Dos Santos c. Commune de Saint-Avé, req. n°320780 ; *BJDU* 3/2010, p. 193, concl. É. Geffray ; *Environnement et développement durable* août-sept. 2010, n°115, note D. Gillig ; *RD imm.* juill.-août 2010, n°7/8, note P. Soler-Couteaux ; *Constr.-Urb.* sept. 2010, n°113, note G. Godfrin

¹² TA Besançon 9 mai 2006, Association de défense de l'environnement de Vesoul et autres, req. n°0600474.

de l'article 12 « stationnement ». Ce sont les équipements commerciaux de grande taille, intrinsèquement inducteurs de trafic automobile, et dont la localisation est d'ailleurs fortement dépendante de la structure du réseau viaire qui sont concernés.

Ces questions doivent être envisagées à la lumière des rapports nouveaux entretenus entre PLU et « règlement national d'urbanisme » (RNU). Naguère, l'article R. 111-4 (desserte, accès, stationnement) était d'ordre public ; depuis le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, les articles R. 111-5 et R. 111-6 du RNU (même objet que l'ancien article R. 111-4) ne sont pas opposables dans les communes dotées d'un PLU. En conséquence, ce dernier peut envisager (simple faculté) les hypothèses visées aux articles R. 111-5 et -6 en les adaptant le cas échéant à la situation locale.

En ce qui concerne plus spécifiquement la question du stationnement, qui figure à l'article 12 du règlement de zone, il convient de se reporter à l'article R. 123-9 12° qui fait obligation au PLU de disposer sur ce point. Les rédacteurs des PLU gagneront à prendre en considération le contenu de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme qui indique que l'emprise au sol des surfaces de stationnement annexées à un commerce ne peut excéder une fois et demie la SHON des constructions commerciales proprement dites. Il est à noter que la disposition vaut tant pour le stationnement en surface, que pour les constructions à usage d'aires de stationnement, mais ne concerne que les équipements commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale (code de commerce), sans que des dispositions figurant au PLU puissent s'y opposer.

Les possibilités d'exonération de création d'aires de stationnement par l'investisseur commercial (participation financière, concession à long terme dans un parc de stationnement public) ne semblent pas avoir vocation à être traitées dans le règlement de PLU.

■ **Le coefficient d'occupation des sols (COS), article 14 du règlement de zone (art. L. 123-1 5, 13° et R. 123-10)**

La fixation de COS de zone est réservée aux zones U et AU. Des COS différents peuvent être institués à l'intérieur d'une même zone, et également des COS différents à l'intérieur d'une même zone en fonction de la destination des constructions. La possibilité d'instituer des COS différentiels, qui est ancienne (1976), est un instrument dynamique susceptible d'inciter à la création d'équipements commerciaux, dès lors que le PLU leur attribue un COS supérieur à celui de la zone, quitte à modifier le règlement lorsqu'on estime que le niveau d'équipement commercial global de la zone est satisfaisant. Toutefois, on doit garder à l'esprit l'orientation contemporaine de politique d'urbanisme favorable aux changements de destination : en effet, il serait anormal qu'une construction initialement favorisée par le truchement d'un COS majoré en matière de commerce puisse bénéficier d'un changement de destination vers une autre occupation du sol sur la base d'un permis de construire ou d'une déclaration conforme aux dispositions du règlement de zone.

Il semble que les élus locaux aient perçu les possibilités qu'ils détenaient, grâce aux COS différenciés, pour dissuader les implantations commerciales périphériques au profit de magasins insérés dans le tissu urbain (centre-ville et quartiers). Des COS ou gabarits incitatifs ou restrictifs peuvent être déterminants pour l'accueil de petites, moyennes ou grandes surfaces commerciales ; leur augmentation dans les centres-villes encourage la réalisation d'opérations nouvelles intégrées au tissu urbain existant et un chiffre préférentiel pour les

commerces pousse à leur maintien et à leur développement. Les enveloppes maximums agissent, en effet, sur les surfaces de vente : la majoration de l'emprise au sol pour le commerce avec affectation principale en rez-de-chaussée favorise l'installation de magasins de proximité. En revanche, leur abaissement dans des zones déjà fortement pourvues, voire saturées, de grands équipements commerciaux limitera ou même fera obstacle à leur extension et à la création de nouveaux.

■ **Les emplacements réservés**

La catégorie des emplacements réservés figure aux articles L. 123-1-5 8° et R. 123-11 d. Parmi les finalités justifiant le classement de parcelles en emplacements réservés, aucune ne pouvait concerner les équipements commerciaux jusqu'à une époque récente. Toutefois une hésitation avait pu concerner la finalité peu précise des « *installations d'intérêt général* » jusqu'à ce que la jurisprudence tende à indiquer que la procédure de l'emplacement réservé ne pouvait être mise en œuvre dès lors que l'usage futur de l'espace concerné devait être privé, encore que certaines décisions ne témoignent pas d'une rigueur absolue à cet égard, semblant établir une distinction entre usage strictement privatif et usage collectif¹³.

Par ailleurs, l'indication du bénéficiaire de l'espace réservé est obligatoire. Il ne peut s'agir que d'une collectivité publique, ou d'un organisme gestionnaire d'un service public.

En substance, la question peut se poser de savoir si l'Établissement public (national) d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA), créé par la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, pourrait bénéficier de classements en emplacement réservé, au titre de son statut et de sa mission. Les dispositions relatives à l'EPARECA ont été codifiées au code de l'urbanisme (art. L. 325-1 à L. 325-4 ; partie réglementaire, art. R. 325-1 et s. traitant uniquement du fonctionnement), dans le cadre des « organismes d'exécution ».

Il a vocation à intervenir dans les zones urbaines sensibles, **les territoires faisant l'objet d'un contrat de cohésion sociale ou dans ceux éligibles au programme national de requalification des quartiers dégradés (cf. c. urb., art. L. 325-1 et s.) en vue de « l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux »**. Pour la poursuite de sa mission d'intérêt général, il dispose de différentes prérogatives, incluant la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Son action dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage implique l'accord des collectivités territoriales concernées.

Dès lors, on peut légitimement se demander si l'EPARECA ne peut pas prendre rang dans la liste des bénéficiaires potentiels des classements en « emplacement réservé » opérés par un PLU, d'autant plus qu'il semble que des projets de création commerciale qui auraient eu des difficultés à surmonter la censure des juges dans des conditions d'implantations géographiques ordinaires¹⁴, sont admis si on se situe dans des zones en difficulté, sur la base de l'objectif de « *rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre ville et*

¹³ Ainsi, le recours à l'emplacement réservé est possible en vue de la création d'un camping municipal, ou pour la réalisation de tennis couverts (CE 18 févr. 1994, Sourdillon c. Ville de Saint-Jean-de-Luz, *RJE* 2/1995, p. 346).

¹⁴ CE 26 avr. 2000, Fédération des groupements commerciaux des Flandres et du littoral, req. n°202769, *Dr. adm.* sept. 2000, p. 22, note D. Larraide.

dans les zones de redynamisation urbaine », objectifs figurant à l'article L. 750-1 du code de commerce qui frôlent la notion de motif d'urbanisme.

Pour autant, ces perspectives se heurtent à la structure encore centralisée de l'EPARECA qui le dispose mal à la prise en compte des spécificités locales et infralocales, ainsi qu'à la hauteur modeste de ses moyens financiers. Un rapport du Sénat (rapport d'information n°277-2001/2002, commission des finances) a pu suggérer une « régionalisation » de l'EPARECA.

■ **La limite : le respect de la liberté d'entreprendre**

Mais ces possibilités offertes par le règlement en matière de commerce doivent être utilisées avec précaution dans le respect de la liberté d'entreprendre et du droit de propriété, c'est ce qui ressort d'une jurisprudence ancienne mais solidement ancrée.

Certains plans d'urbanisme ont imposé des restrictions en termes de zonage favorisant les petites boutiques en centre-ville. Dans un fameux arrêt du 7 mai 1986¹⁵, « Société Guyenne et Gascogne », le Conseil d'État a jugé qu'un tel zonage assorti d'une interdiction des commerces d'une SHON supérieure à 500 mètres carrés était légal dès lors qu'il était fondé sur des motifs d'urbanisme (flux de circulation dans un centre très étroit...) et qu'il ne portait que sur 10 % du territoire communal, son ampleur limitée écartant tout risque d'atteinte à la liberté du commerce.

Au total, le planificateur urbain a affaire au principe de conciliation qui n'institue pas la liberté d'entreprendre en liberté publique non conditionnable. Mais pour autant, on considère que sa liberté à l'égard des interprétations contemporaines de la loi Le Chapelier et du décret d'Allarde (14-17 juin 1791) est suspendue à la validité d'une argumentation faisant reconnaître l'existence d'un intérêt général local, d'un motif d'urbanisme (ou de plusieurs), et du respect du principe de proportionnalité devant prévaloir entre motifs de fait et servitude d'urbanisme instituée¹⁶.

4. **Les annexes (c. urb., art. R. 123-13 et R. 123-14)**

Du point de vue de l'intrication des instruments généraux d'urbanisme et des instruments dédiés spécifiquement aux équipements commerciaux, on pourrait souhaiter, sinon la présence, au moins la mention obligatoire au stade des annexes du plan de déplacements urbains, des périmètres de préemption commerciale visés à l'article L. 214-1 (voir fiche 4) lorsqu'ils existent. Même si le désir de faire du PLU le « document synthétique du droit des sols » semble désormais hors de portée compte tenu de l'inflation normative, les objectifs de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité du droit gagneraient à la présence de ces informations dans les annexes, ne serait-ce que par la technique du renvoi.

¹⁵ AJDA 1986, p. 523, note F. Bouyssou.

¹⁶ P. Hocréteire, Les documents d'urbanisme et les activités commerciales », *Droit et ville* 1989, n°28, p. 15 ; du même auteur : POS. Jusqu'où peut-on aller avec les règles d'utilisation du sol ?, *Mon. TP* 17 mai 1996, p. 58.