

Marc-Olivier Besse

Docteur en droit

Le régime des plans d'affectation

En particulier le plan de quartier

TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE	XXI
TABLE DES ABREVIATIONS	XXXVII
INTRODUCTION	1
L'EXISTENCE DU PLAN DE QUARTIER	1
L'EXAMEN DU PLAN DE QUARTIER	2
LES AUTRES PLANS D'AMENAGEMENT DETAILLES	3
LES TENANTS ET LES ABOUTISSANTS D'UN PLAN NEGOCIE.....	3
1. HISTORIQUE.....	5
1.1 REMARQUES PRELIMINAIRES	5
1.2 DE 1700 A 1830	7
1.2.1 Une ville dense	7
1.2.2 Les normes de police.....	7
1.2.3 L'alignement	7
1.2.4 Synthèse	9
1.3 DE 1830 A 1880	9
1.3.1 L'éclatement de la ville médiévale.....	9
1.3.2 Un cadre juridique inadéquat	9
1.3.3 Zurich : un canton précurseur.....	10
1.4 DE 1880 A 1914	11
1.4.1 Forte croissance urbaine.....	11
1.4.2 Une réglementation plus précise et de nature prévisionnelle	11
1.5 DE 1920 A 1945	13
1.5.1 La concentration dans les villes.....	13
1.5.2 Les débuts de l'aménagement du territoire	14
1.5.3 La loi vaudoise de 1941.....	14
1.6 DE 1945 A 1965	16
1.6.1 La suburbanisation	16
1.6.2 La création de nouveaux instruments de gestion du territoire.....	17
1.6.3 Le rôle de la Confédération.....	18
1.7 DÈS 1965	18
1.7.1 La périurbanisation.....	18
1.7.2 La loi fédérale et le développement des législations cantonales ..	19

1.8	DÈS 1985	20
1.8.1	La métropolisation.....	20
1.8.2	La nécessité d'une stratégie supracantonale.....	20
1.9	AUJOURD'HUI ET DEMAIN.....	22
1.9.1	Le Rapport 2005 sur le développement territorial.....	22
1.9.1.1	La croissance des agglomérations et l'urbanisation dispersée.....	22
1.9.1.2	L'augmentation des flux pendulaires	23
1.9.1.3	Un manque d'outils.....	24
1.9.2	Un « Projet de territoire suisse »	24
1.9.3	Le projet de révision de la LAT	25
1.9.4	Le nouveau Plan directeur cantonal vaudois	25
1.9.5	Conclusion.....	26
2.	LE PLAN DE QUARTIER : GÉNÉRALITÉS	29
2.1	DÉFINITION	29
2.1.1	Le plan de quartier.....	29
2.1.1.1	Un plan d'affectation.....	29
2.1.1.2	Un périmètre déterminé.....	29
2.1.1.3	Un degré de précision élevé	30
2.1.2	Le plan de quartier de compétence municipale	30
2.2	POSITION DANS LA PYRAMIDE DES PLANS.....	31
2.2.1	Le plan de quartier.....	31
2.2.2	Le plan de quartier de compétence municipale	32
2.3	CONTENU.....	33
2.3.1	Le plan de quartier.....	33
2.3.2	Le plan de quartier de compétence municipale	34
2.4	MISE EN ŒUVRE.....	35
2.4.1	Le plan de quartier.....	35
2.4.2	Le plan de quartier de compétence municipale	36
2.5	PROCÉDURE	36
2.5.1	Le plan de quartier.....	36
2.5.2	Le plan de quartier de compétence municipale	38
2.6	UTILITÉ.....	39
2.6.1	Le plan de quartier.....	39
2.6.2	Le plan de quartier de compétence municipale	41

3. LE PLAN DE QUARTIER DANS LE CONTEXTE DES INSTRUMENTS DE MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	43
3.1 LE PLAN DE QUARTIER COMME PLAN	44
3.1.1 Les caractéristiques d'un plan	44
3.1.2 La construction pyramidale	46
3.1.2.1 Raison d'être	46
3.1.2.2 Parenté avec la hiérarchie des normes	46
3.1.2.3 Fonctionnement	49
A. Les deux dimensions	49
B. Les trois phases	49
3.1.3 La position du plan de quartier dans la structure pyramidale	51
3.1.3.1 Le plan de quartier	51
3.1.3.2 Le plan de quartier de compétence municipale	52
3.2 LE PLAN DE QUARTIER COMME PLAN D'AFFECTATION	52
3.2.1 Le plan directeur	53
3.2.1.1 Le plan directeur cantonal	53
3.2.1.2 Les autres plans directeurs	54
3.2.2 Le plan d'affectation	57
3.2.3 Le plan de quartier et le plan de quartier de compétence municipale	58
3.2.3.1 Le plan de quartier	58
3.2.3.2 Le plan de quartier de compétence municipale	59
3.3 LE PLAN DE QUARTIER COMME PLAN D'AFFECTATION SPECIAL	59
3.3.1 Le plan général et le plan spécial d'affectation ; raisons d'être ...	59
3.3.2 Le plan général et le plan spécial d'affectation : distinction	61
3.3.3 Le plan d'affectation spécial ; définition	63
3.3.4 L'influence du droit fédéral dans le plan d'affectation spécial ...	64
3.3.4.1 L'influence du droit fédéral quant à l'existence de l'instrument	64
3.3.4.2 L'influence du droit fédéral quant à la forme de l'instrument	66
3.3.4.3 L'influence du droit fédéral quant au contenu de l'instrument	66
3.3.5 Les types de plans d'affectation spéciaux	67
3.3.5.1 Les critères de distinction	68
3.3.5.2 Les trois types de plans d'affectation spéciaux	68
A. Les plans d'affectation de détail	68
a. Une variété de plans	68
b. Un but commun	69
c. La possibilité de s'écarter du plan général	70
d. Les plans d'affectation de détail dans la pratique	71
B. Les plans relatifs à des ouvrages ou des activités déterminés	71

a.	L'obligation générale et l'obligation spéciale de planifier	71
b.	L'objet de l'obligation spéciale de planifier	72
c.	Les critères de distinction avec les autres types de plans spéciaux	75
C.	Les autres plans d'affectation spéciaux	77
3.3.5.3	Relativité et utilité de la distinction	78
A.	Difficulté de la distinction	78
B.	Utilité de la distinction	79
a.	La distinction entre plan de quartier et plan partiel d'affectation	79
b.	La distinction entre plan de quartier et plan découlant de l'obligation spéciale de planifier	82
C.	Relativité de la distinction	83
3.3.6	Le plan de quartier et l'obligation spéciale de planifier	84
3.3.6.1	Nécessité d'étendre l'obligation de planifier ?	84
3.3.6.2	L'obligation de planifier découlant du droit fédéral	85
A.	Projet non conforme à l'affectation	85
B.	Projet conforme à l'affectation	86
3.3.6.3	L'obligation spéciale de planifier en droit cantonal	87
3.3.6.4	Les outils à disposition de la commune	89

4. LE PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER..... 91

4.1	LA NATURE JURIDIQUE DU PERIMETRE	91
4.1.1	Le plan de quartier en zone à bâtir	91
4.1.2	Le plan de quartier étendant la zone à bâtir	92
4.1.2.1	Les conditions formelles	92
4.1.2.2	Les conditions matérielles	92
4.1.2.3	Conclusion	95
4.2	LA NATURE GEOGRAPHIQUE DU PERIMETRE	95
4.2.1	Définition du quartier ou du périmètre ?	95
4.2.2	Les éléments limitant le périmètre	96
4.2.3	Le but de l'art. 65 LATC	97
4.2.4	L'étendue du périmètre	98
4.2.4.1	Taille minimale	99
4.2.4.2	Taille maximale ?	100
4.2.4.3	Limite en terme de nombre de parcelles	100
4.2.5	Le caractère plus ou moins bâti du périmètre	101
4.3	LE CAS PARTICULIER DE LA ZONE À OCCUPER PAR PLAN DE QUARTIER	104
4.3.1	Généralités	104
4.3.2	L'assimilation à la zone intermédiaire	105

4.3.3	L'assimilation à la zone à bâtir.....	106
4.3.3.1	Les conditions relatives à la zone.....	106
4.3.3.2	Les conditions relatives au plan	107
A.	L'interdiction d'une seconde procédure d'affectation.....	107
B.	Le respect de la garantie de la propriété.....	110
C.	Conclusion	110
5.	LA NATURE JURIDIQUE DU PLAN DE QUARTIER	113
5.1	INTRODUCTION	113
5.2	LE PLAN : NORME OU DÉCISION ?.....	114
5.2.1	Les analogies et les dissemblances par rapport à la norme	115
5.2.2	Les analogies et les dissemblances par rapport à la décision	116
5.2.3	Les analogies et les dissemblances par rapport à la décision collective	118
5.2.4	Une nature juridique dépendant de la précision du plan	118
5.2.5	Le plan comme « aliud »	119
5.3	LE RÉGIME JURIDIQUE DU PLAN	121
5.3.1	Un régime ad hoc	121
5.3.2	Les critères utilisés	122
5.3.2.1	Le problème posé.....	122
A.	La compétence d'adoption.....	122
B.	Le droit d'être entendu.....	122
C.	Les droits d'information et de participation	122
D.	L'exigence de publicité.....	123
E.	Le droit de recours	123
F.	La qualité pour recourir.....	123
G.	La sécurité juridique	124
5.3.2.2	Le critère du contenu ou de la superficie du plan.....	124
A.	Le critère du contenu.....	124
B.	Le critère de la superficie et son dépassement	125
C.	Tentative de synthèse.....	127
5.3.3	Le régime légal.....	128
5.3.3.1	Le régime fédéral	128
A.	La compétence d'adoption	128
B.	Le droit d'être entendu	129
C.	Les droits d'information et de participation	129
D.	L'exigence de publicité.....	129
E.	Le droit de recours	129
F.	La qualité pour recourir.....	130
G.	La sécurité juridique	130
5.3.3.2	Le régime vaudois.....	130

5.4	LE CAS PARTICULIER DU PLAN EQUIVALANT A UN PERMIS DE CONSTRUIRE.....	132
6.	LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT, DE CONTROLE ET DE REVISION DU PLAN DE QUARTIER	133
6.1	REMARQUES PRÉLIMINAIRES	133
6.2	LES FONCTIONS DE LA PROCÉDURE.....	134
6.3	LES EXIGENCES DU DROIT FEDERAL.....	135
6.3.1	L'information et la participation de la population.....	135
6.3.1.1	En général	135
6.3.1.2	L'information	138
6.3.1.3	La participation	138
6.3.1.4	L'information et la participation de la population lors de l'établissement des plans d'affectation spéciaux	140
6.3.1.5	La mise en œuvre de l'art. 4 LAT	141
6.3.2	Le droit d'être entendu	142
6.3.3	L'approbation du plan par une autorité cantonale	144
6.3.4	La protection juridique	144
6.3.4.1	L'exigence d'une voie de recours.....	144
6.3.4.2	L'autorité compétente	145
A.	Une autorité judiciaire.....	145
B.	Une autorité de recours unique lorsque la coordination l'impose	146
6.3.4.3	Le pouvoir d'examen	146
6.3.4.4	Les motifs de recours	147
6.3.4.5	La qualité pour recourir.....	147
6.3.5	La coordination	149
6.3.5.1	L'exigence de coordination.....	149
6.3.5.2	Le(s) niveau(x) de la coordination	150
A.	La coordination au stade du plan.....	150
B.	La coordination par étapes	155
6.3.5.3	Les modalités de la coordination.....	156
6.4	L'INITIATIVE.....	157
6.4.1	Le cas classique.....	157
6.4.2	Le droit d'initiative des propriétaires	158
6.4.2.1	Les conditions relatives aux initiants	158
6.4.2.2	Les conditions matérielles	159
6.4.2.3	Les conditions formelles	162
6.4.2.4	La portée du droit d'initiative.....	162
A.	Le choix de l'instrument ?.....	163
B.	Le choix du contenu du plan	165
C.	Le lien avec l'exigence de stabilité des plans.....	166

D.	L'effet anticipé négatif de l'initiative.....	166
E.	La protection juridique.....	166
F.	Conclusion sur le droit d'initiative des propriétaires.....	167
6.5	L'ETABLISSEMENT DU PLAN	167
6.5.1	Les acteurs.....	167
6.5.1.1	La municipalité	168
6.5.1.2	Le bureau d'aménagement	168
6.5.1.3	L'architecte	170
6.5.1.4	Les propriétaires et/ou le promoteur.....	170
6.5.1.5	La population	171
6.5.1.6	Le canton.....	171
6.5.2	La consultation des propriétaires.....	172
6.5.2.1	La première consultation des propriétaires.....	172
6.5.2.2	La seconde consultation des propriétaires	174
6.5.2.3	La troisième consultation, facultative, des propriétaires	174
6.5.3	L'examen préalable	175
6.5.3.1	Le but de l'examen.....	175
6.5.3.2	Le contenu du dossier – spécialement le « rapport 47 OAT ».....	175
6.5.3.3	Le déroulement et la nature de l'examen.....	177
6.5.3.4	La portée des remarques effectuées par le canton	178
6.6	L'ENQUÊTE PUBLIQUE	179
6.6.1	Les fonctions de l'enquête publique.....	179
6.6.1.1	L'information et la participation de la population.....	180
6.6.1.2	L'exercice du droit d'être entendu	181
6.6.1.3	La protection juridique.....	184
6.6.2	Le déroulement de l'enquête publique	184
6.6.2.1	Les délais	184
6.6.2.2	Les documents présentés	185
6.6.2.3	Le dépôt d'une opposition ou d'une observation.....	186
6.6.2.4	L'audition des opposants – la séance de conciliation	187
6.6.2.5	Le préavis municipal	189
6.6.2.6	La modification du projet par la municipalité	189
6.7	L'ADOPTION.....	189
6.7.1.1	En général	189
6.7.1.2	L'adoption du projet sans modification importante.....	190
6.7.1.3	La modification du projet par l'organe délibérant.....	190
6.7.1.4	L'adoption partielle du projet.....	192
6.7.1.5	Le refus d'approuver le projet.....	192
6.7.1.6	La notification de la décision de l'organe délibérant communal	193
6.7.1.7	Le référendum	193
6.8	LE CONTRÔLE	194
6.8.1	L'approbation	194

6.8.1.1	L'exigence de l'approbation.....	194
6.8.1.2	La procédure – une approbation en deux temps	195
6.8.1.3	Le pouvoir d'examen de l'autorité cantonale	197
A.	Le rôle du canton	197
B.	L'examen en légalité.....	198
a.	Les exigences du droit fédéral	198
b.	La solution du droit vaudois	199
c.	Le contenu de l'examen en légalité.....	199
d.	Une perte de pouvoir du Département ?	203
6.8.1.4	La notification de la décision d'approbation	204
6.8.2	Le recours cantonal	204
6.8.2.1	Les procédures successives	204
6.8.2.2	L'objet du recours	206
6.8.2.3	La qualité pour agir	206
A.	Les conditions générales	206
B.	La qualité pour agir du propriétaire.....	210
C.	Le recours des tiers, en particulier du voisin.....	210
D.	Le recours d'une collectivité.....	213
a.	La collectivité touchée comme un privé	213
b.	La collectivité touchée dans l'exercice de ses attributions....	214
c.	La qualité pour recourir fondée sur l'art. 89 al. 2 lit. a LTF...	214
d.	La qualité pour recourir fondée sur l'art. 89 al. 2 lit. c LTF ; le recours pour violation de l'autonomie	214
E.	Le recours des organisations	217
F.	Le cas particulier du recours du Département.....	219
6.8.2.4	Les exigences formelles	220
6.8.2.5	Le pouvoir d'examen et les motifs de recours.....	221
A.	Les griefs	221
a.	La violation du droit	221
b.	La constatation erronée des faits	223
c.	L'inopportunité.....	223
B.	L'exigence de retenue	224
6.8.2.6	Annulation ou réforme ?	228
6.8.3	Le recours fédéral	229
6.8.3.1	La voie de recours	229
6.8.3.2	Les motifs de recours	230
6.8.3.3	La qualité pour recourir.....	231
6.8.3.4	Le pouvoir d'examen	232
6.8.3.5	Annulation ou réforme ?	233
6.8.4	Le contrôle préjudiciel du plan de quartier.....	234
6.9	LA REVISION DU PLAN DE QUARTIER	235
6.9.1	Adaptation et stabilité.....	235
6.9.2	La procédure de révision	239

6.9.3	Les spécificités de la révision du plan de quartier.....	241
6.9.3.1	Les dispositions légales.....	241
6.9.3.2	Les critères de distinction traditionnels et leur dépassement.....	242
6.9.3.3	La révision du plan de quartier par l'adoption d'un nouveau plan général d'affectation.....	246
6.9.3.4	L'utilité de limiter la durée de validité du plan de quartier	247
6.9.4	Les mesures provisionnelles.....	249
6.9.4.1	L'effet anticipé improprement dit : la protection du travail de révision (art. 77 LATC).....	250
A.	Généralités	250
B.	Les deux hypothèses visées par l'art. 77 LATC.....	251
C.	Le respect de l'art. 36 Cst.	252
a.	La condition de l'intérêt public.....	252
b.	La condition de la proportionnalité.....	253
D.	Le caractère facultatif ou impératif de la mesure	255
E.	Le cas particulier du plan de quartier	257
a.	L'effet paralysant du futur plan de quartier sur la demande de permis de construire.....	257
b.	L'effet paralysant du futur plan général d'affectation sur une initiative de plan de quartier ?.....	259
F.	Les délais	261
6.9.4.2	L'effet anticipé proprement dit (art. 79 LATC).....	261
A.	L'effet anticipé négatif.....	262
B.	L'effet anticipé positif.....	262
C.	Le caractère impératif de la disposition	263
6.10	LE PLAN DE QUARTIER ÉQUIVALANT À UN PERMIS DE CONSTRUIRE ...	263
6.10.1	Généralités.....	263
6.10.2	Questions procédurales.....	264
6.10.3	De l'opportunité de cet instrument.....	267
6.10.4	Conclusion.....	268
6.11	LE PLAN DE QUARTIER ET LE REMANIEMENT PARCELLAIRE	269
6.11.1	Définition	269
6.11.2	But et moyens.....	271
6.11.3	Remaniement et planification.....	272
6.11.4	La réalisation d'ouvrages collectifs.....	273
6.11.5	La nécessité d'une coordination	274
6.11.5.1	La coordination matérielle	275
6.11.5.2	La coordination formelle.....	275
6.11.6	L'obligation de construire	278
6.12	LE PLAN DE QUARTIER ET L'ÉTUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	280

6.13 LA PROCÉDURE APPLICABLE AU PLAN DE QUARTIER DE COMPÉTENCE MUNICIPALE.....	282
7. LE CONTENU DU PLAN DE QUARTIER	283
7.1 LE CONTENU D'APRES LA LOI	283
7.1.1 Les dispositions pertinentes.....	283
7.1.1.1 Les champs d'application des art. 47 et 69 LATC	283
7.1.1.2 L'éclairage de l'art. 64 al. 1 LATC	285
7.1.1.3 La raison d'une « matrice » commune	286
7.1.1.4 L'hétérogénéité du contenu du plan de quartier	286
7.1.2 La différenciation des prescriptions selon leur nature.....	288
7.1.3 Les dispositions obligatoires	289
7.1.3.1 Les prescriptions relatives à l'affectation des zones.....	290
A. La zone.....	290
B. L'affectation.....	291
7.1.3.2 Les prescriptions relatives au degré de sensibilité au bruit.....	292
7.1.3.3 Les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol.....	294
A. Les coefficients d'utilisation et d'occupation du sol.....	295
B. Le concept de densification.....	296
a. En général.....	296
b. Les moyens d'imposer la densité.....	298
7.1.4 Les dispositions facultatives.....	299
7.1.4.1 Les dispositions relatives aux conditions de construction	300
A. Le nombre et la position des bâtiments	301
B. Les dimensions, la forme et l'esthétique des bâtiments	302
C. L'intégration du projet dans le site.....	303
D. La destination des niveaux et de locaux à usage commun	306
E. Les prescriptions techniques	308
7.1.4.2 Les dispositions relatives aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection	308
7.1.4.3 L'aménagement des abords des constructions.....	312
7.1.4.4 L'équipement et les places de stationnement	314
A. L'équipement	314
a. La notion d'équipement	314
b. La planification et la réalisation de l'équipement	316
c. La coordination de l'équipement dans le plan de quartier	318
B. Les places de stationnement.....	319
7.1.4.5 Les étapes de réalisation.....	320
7.1.4.6 Les autres dispositions	321
A. Les mesures de circulation.....	321
B. Les questions de mobilité.....	322

C.	Le raccordement aux transports en commun.....	323
D.	Les mesures de stationnement.....	323
7.1.5	Synthèse	323
7.2	LES LIMITES MATERIELLES	324
7.2.1	Le respect du droit en général	325
7.2.1.1	Le respect des prescriptions relatives à la protection contre le bruit ..	325
7.2.1.2	Le respect des prescriptions relatives à la protection de l'air	329
7.2.1.3	Le respect des prescriptions relatives à la protection d'un biotope	333
7.2.1.4	L'égalité de traitement	335
7.2.2	Les limites relatives aux plans en vigueur.....	336
7.2.2.1	Les limites relatives au plan général d'affectation	336
A.	Dans l'abstrait	336
B.	La solution retenue par le droit vaudois	338
C.	Les objectifs d'aménagement de la commune.....	339
D.	Les principes applicables à l'extension des zones à bâtir.....	340
E.	Abrogation ou dérogation ?.....	341
F.	La réserve des règles non contraires.....	342
G.	L'indépendance du plan de quartier ?	343
a.	Le défaut de hiérarchie normative entre le plan général d'affectation et le plan de quartier	343
b.	La nécessité d'inscrire le plan de quartier dans un système cohérent	343
c.	Le plan de quartier comme « dérogation » au plan général d'affectation ?	344
d.	La prééminence fonctionnelle du plan général d'affectation ? .	345
e.	Les effets des options du plan général d'affectation sur la détermination du contenu d'un plan de quartier.....	348
f.	L'arrêt « Rüti »	349
g.	Quelques solutions de droits cantonaux.....	350
H.	Le cas de l'art. 47 al. 2 ch. 10 LATC	351
7.2.2.2	Les limites relatives aux plans directeurs.....	353
A.	Les plans directeurs en général	353
B.	Le plan directeur communal.....	354
C.	Le plan directeur localisé	355
7.2.3	Le respect de la garantie de la propriété.....	355
7.2.3.1	La garantie de la propriété.....	355
7.2.3.2	Les restrictions de la garantie.....	356
A.	L'exigence d'une base légale	357
a.	Le critère de la gravité de l'atteinte.....	357
b.	La détermination de la gravité de l'atteinte.....	359
c.	La diversité des bases légales	360
B.	La poursuite d'un but d'intérêt public.....	360
C.	Le respect de la proportionnalité.....	363

a.	Les trois maximes	363
b.	Le double examen du plan de quartier	364
c.	Examen global ou détaillé ?	364
7.2.3.3	A quoi tient la garantie de la propriété	365
7.2.3.4	La question du degré de détail du plan	366
A.	Sur un plan juridique.....	366
a.	L'exigence d'une marge de liberté en faveur du projet.....	366
b.	L'exigence d'un degré minimal de détail.....	367
c.	La zone grise.....	370
B.	Sur un plan pratique.....	371
8.	LE PLAN DE QUARTIER DE COMPETENCE MUNICIPALE	373
8.1	UN INSTRUMENT AMBIGU	373
8.2	LA QUESTION DE LA VALIDITE DU PLAN DE QUARTIER DE COMPETENCE MUNICIPALE.....	374
8.2.1	Les positions respectives	374
8.2.2	La problématique.....	375
8.2.3	La justification de la procédure quasi législative	376
8.2.3.1	Une pesée d'intérêts exhaustive	376
8.2.3.2	L'adoption par un organe législatif	377
8.2.3.3	La participation de la population.....	378
8.2.3.4	Le contrôle	379
A.	L'approbation par une autorité cantonale.....	379
B.	La protection juridique.....	380
8.2.4	La renonciation à cette procédure dans le cadre du plan de quartier de compétence municipale.....	381
8.2.4.1	Des dispositions d'affectation secondaires ?	382
A.	Les sources d'inspiration	382
a.	Le champ d'application de l'art. 14 LAT.....	382
b.	L'obligation spéciale de planifier	383
c.	La violation de la garantie de la propriété.....	383
d.	Les zones à planification obligatoire.....	384
B.	Synthèse : les éléments capitaux de l'affectation	386
a.	Les éléments découlant de l'art. 47 al. 1 LATC.....	386
b.	Les autres éléments essentiels.....	387
c.	Les principes d'aménagement.....	388
C.	Les éléments d'affectation secondaires.....	388
8.2.4.2	La délégation.....	389
8.2.4.3	Le cadre fixé aux dérogations	391
A.	La portée des dispositions contenues dans le plan général d'affectation et dans le plan directeur localisé	391

B.	L'impact de ce cadre sur l'exigence d'une approbation cantonale.....	392
8.2.4.4	Les solutions envisagées par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal pour sauver le plan de quartier de compétence municipale.....	393
8.2.5	Les conséquences de l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.....	393
8.2.5.1	Le sort des plans de quartier de compétence municipale déjà adoptés.....	394
A.	Nullité ou inexistence ?.....	394
B.	Les conditions de la nullité.....	395
C.	La guérison du vice ?.....	395
D.	Annulabilité ?.....	396
E.	Validité ?.....	396
F.	Conclusion : le statut juridique incertain des plans déjà adoptés..	396
8.2.5.2	Le sort des permis déjà délivrés.....	397
8.2.6	Conclusion sur l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal et le destin du plan de quartier de compétence municipale.....	398
8.3	LA PERTINENCE D'UN PLAN D'AMENAGEMENT SUBORDONNE.....	399
8.3.1	Un outil supplémentaire.....	399
8.3.2	Un outil utile ?.....	400
8.3.3	Le contenu.....	401
8.3.4	La procédure.....	402
9.	LE PLAN DE QUARTIER ET LE CONTRAT DE DROIT PUBLIC.....	403
9.1	LES ARRANGEMENTS FORMELS ET INFORMELS.....	403
9.2	LES CONTRATS.....	405
9.2.1	La qualification de la relation.....	405
9.2.1.1	Décision ou contrat ?.....	406
9.2.1.2	Contrat de droit privé ou de droit public ?.....	407
9.2.2	La validité du contrat.....	407
9.2.2.1	La problématique.....	407
9.2.2.2	La légalité du procédé contractuel.....	408
9.2.2.3	La légalité des obligations du cocontractant.....	411
A.	L'exigence de la base légale.....	411
B.	La légalité comme principe d'organisation politique.....	412
C.	La légalité comme garantie de l'Etat de droit.....	415
9.2.3	Le lien entre les prestations.....	416
9.2.3.1	L'exigence d'un lien matériel entre les prestations.....	416

9.2.3.2	Le principe de la proportionnalité	418
9.2.4	Le changement de propriétaire	418
9.2.5	L'inexécution du contrat	420
9.2.6	Le lien entre le plan et le contrat	421
9.2.6.1	Le contenu du plan et celui du contrat.....	421
9.2.6.2	Le lien entre le plan et le contrat	422
9.3	LES CONVENTIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT	423
9.3.1	Définition	423
9.3.2	Quelques exemples tirés de la jurisprudence.....	424
9.3.3	L'examen des divers points réglés par le contrat d'équipement.	426
9.3.3.1	La responsabilité de réaliser l'équipement	426
9.3.3.2	La répartition des frais d'équipement.....	427
A.	Les moyens légaux.....	427
B.	Le principe de légalité en matière fiscale	428
C.	Les bases légales pertinentes.....	429
D.	Le recours au contrat.....	430
9.3.3.3	La cession de terrain.....	432
9.3.3.4	L'obligation de construire	433
9.4	LE CONTRAT D'ENTRETIEN D'UN BIOTOPE.....	434
9.5	LE CONTRAT EN DROIT DE L'ENVIRONNEMENT.....	436
9.6	L'OCTROI D'UN BONUS D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL....	437
9.6.1	La nature juridique de l'arrangement	437
9.6.1.1	Décision assortie d'une charge.....	438
9.6.1.2	Dérogation contractuelle	440
9.6.2	La mesure de la dérogation	441
9.6.3	La prestation du particulier.....	441
9.6.3.1	La prestation.....	442
9.6.3.2	L'intérêt public.....	442
9.6.3.3	Le rapport avec l'aménagement du territoire.....	443
9.7	LE PRELEVEMENT DE LA PLUS-VALUE LIEE AU PLAN.....	443
CONCLUSION	447
L'INVENTION DU PLAN DE QUARTIER.....		447
Les paramètres déterminants		447
L'enchevêtrement des paramètres et ses conséquences.....		448
Les alternatives		449
Une fonction, une procédure		449
Un plan d'affectation subordonné		450
La réaffirmation de l'indivisibilité des plans d'affectation.....		451
LE PLAN DE QUARTIER, ENTRE THÉORIE ET PRATIQUE.....		452