

## Recherches sociographiques



### Réalités diverses du zonage

Réjane Charles

Volume 16, numéro 2, 1975

Réalités diverses du zonage

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/055685ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/055685ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

0034-1282 (imprimé)

1705-6225 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Charles, R. (1975). Réalités diverses du zonage. *Recherches sociographiques*, 16(2), 139–140. <https://doi.org/10.7202/055685ar>

## RÉALITÉS DIVERSES DU ZONAGE

La conquête de l'espace par les « villes en crue », selon l'image suggestive de Peter Self,<sup>1</sup> est une des manifestations les plus évidentes de la dynamique urbaine. Le sol mobilisé au service de toutes les activités urbaines devient alors une denrée de plus en plus rare et convoitée. Il devient aussi l'enjeu d'une intense compétition en vue de satisfaire les besoins croissants et diversifiés de différents groupes de citoyens. Il en résulte une pénurie foncière moins absolue et quantitative que relative et qualitative. En effet, emplacement et type d'affectation qualifient cette pénurie.

Les urbanistes<sup>2</sup> depuis longtemps ont dénoncé la périlleuse contradiction posée par l'urbanisation accélérée : l'équilibre harmonieux des besoins vitaux de l'individu avec les besoins collectifs. Comme le fait remarquer le groupe C.I.A.M., toute volonté d'équipement se brise contre « le statut pétrifié » de la propriété privée dont l'évolution n'accompagne pas au même rythme l'évolution urbaine.

Cependant, le législateur a souvent tenté de résoudre ce dilemme par voie législative et réglementaire. Voulant favoriser une répartition rationnelle des activités sur des surfaces territoriales, il a été amené à contrôler de plus en plus le droit d'utilisation actuelle du sol par les particuliers. Le zonage est l'exemple le plus souvent invoqué pour illustrer cette tendance. Le zonage est un instrument juridique permettant de diviser et de classer le territoire en zones dont l'affectation et les modalités d'occupation sont réglementées. Mais la forme réglementaire de zonage n'est que l'aboutissement d'un processus de décision parfois assez complexe qui a donné lieu à diverses confrontations. Bref le zonage ne fait que traduire dans les textes les choix de différents acteurs concernant l'utilisation du sol. Ces choix ne peuvent que refléter l'évolution urbaine et la réalité mouvante et fluide qu'est la ville. À la dynamique urbaine correspond nécessairement une dynamique du zonage. Comment se révèle cette

---

1. P. SELF, *Cities in Flood: The Problems of Urban Growth*, London, Faber and Faber, 1957.

2. Groupe C.I.A.M., France, *La Charte d'Athènes*, 1943; Hans BERNOUILLI, *Die Stadt und ihr boden* (La ville et son sol), Erlenback, Zurich, 1946; Jean CANAUX, *Une politique foncière urbaine*, Rapport du XIII<sup>e</sup> Congrès de l'habitation et de l'urbanisme, Alger, 1952.

dynamique du zonage? C'est l'objet d'une recherche entreprise par un groupe de chercheurs universitaires grâce aux subventions du Ministère de l'éducation de la Province de Québec et du Conseil canadien de recherches urbaines et régionales. L'équipe a d'abord procédé à une analyse systématique des règlements de zonage de plusieurs villes de la région montréalaise mais situées hors de l'île de Montréal. Cette étude de base a permis ensuite d'évaluer les différentes implications tant physiques qu'économiques et socio-politiques. Enfin, de la confrontation des diverses approches, devraient se dégager des critères de choix et la détermination de conditions optimales de zonages alternatifs.

Dans une première étape, deux villes, Longueuil et Brossard, ont retenu notre attention et permis de faire un premier bilan. Il a fallu d'abord vérifier l'hypothèse de la dynamique du zonage au niveau des amendements, c'est-à-dire de la transformation du règlement de base par les amendements subséquents. Cette hypothèse a été d'abord testée sur l'ancienne municipalité de Jacques-Cartier par Danielle Pilette qui expose sa méthode dans le premier article. Elle s'est vérifiée aussi pour d'autres villes telles que Brossard et Longueuil. Des études en cours sur d'autres villes confirment cette hypothèse. Ce dynamisme réglementaire est le fait d'acteurs différents qui participent au processus de décision. Qui sont ces acteurs? Quelles sont leurs caractéristiques? Quelle est leur action sur la vocation du sol? Tel est l'objet du second article de Réjane Charles. Enfin dans le dernier article, R. Jouandet-Bernadat, J. Chung et J.-P. Caron ont vérifié à Longueuil l'existence d'un impact économique du zonage sur les valeurs foncières qu'ils analyseront de façon plus précise dans une étape ultérieure.

Réjane CHARLES

*Institut d'urbanisme,  
Université de Montréal.*