

Article

« Composantes des règlements de zonage »

Danielle Pilette

Les Cahiers de droit, vol. 16, n° 2, 1975, p. 363-379.

Pour citer cet article, utiliser l'information suivante :

URI: <http://id.erudit.org/iderudit/042029ar>

DOI: 10.7202/042029ar

Note : les règles d'écriture des références bibliographiques peuvent varier selon les différents domaines du savoir.

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter à l'URI <https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche. Érudit offre des services d'édition numérique de documents scientifiques depuis 1998.

Pour communiquer avec les responsables d'Érudit : info@erudit.org

Composantes des règlements de zonage

Danielle PILETTE *

Les amendements au zonage donnent quelquefois lieu à de vives réactions de la part des citoyens concernés et plus particulièrement de la part des propriétaires désireux de protéger leur investissement ou la stabilité de l'environnement de leur site. Les journaux soulèvent périodiquement des cas de ce genre. Bien que l'intérêt porté par divers groupes aux amendements au zonage soit justifié, il apparaît essentiel d'examiner l'objet même de ces amendements : le règlement de zonage de base. Ceux qui ont été en vigueur entre 1965 et 1973 dans plusieurs villes de la banlieue montréalaise maintenant regroupées en quatre municipalités soient Boucherville, Brossard, Laval et Longueuil ont été soumis à la présente étude. Plus précisément, nous avons examiné vingt-trois règlements de zonage de base pour lesquels le premier tableau donne la municipalité ou l'ancienne municipalité concernée, le numéro du règlement et l'année de son adoption.

Dans deux de nos quatre municipalités actuelles, on a procédé à la suite d'une fusion à l'abrogation des règlements en vigueur pour les territoires fusionnés et à l'adoption d'un nouveau règlement s'appliquant à l'ensemble du territoire. Ainsi, à Laval, le règlement L-2000 adopté en 1970 abroge les quatorze règlements de zonage des anciennes municipalités composantes. De même, celui de la nouvelle ville de Longueuil (n° 188) adopté en 1971 annule ceux de l'ex-Jacques-Cartier et de l'ex-Longueuil (n° 977 datant de 1968). Si l'on excepte ces conséquences de fusion, la durée de vie moyenne d'un règlement de zonage de base a été d'environ neuf ans à Boucherville, Brossard et Longueuil.

Les vingt-trois règlements de zonage que nous étudions nous permettront une comparaison au point de vue de l'étendue du domaine réglementé, des différentes dispositions qu'on retrouve à l'intérieur des règlements de zonage ainsi qu'une évaluation de ces règlements en fonction des objectifs de planification auxquels ils répondent. Finalement, nous tenterons de dégager quelques conclusions quant à l'opportunité d'uniformisation de certaines dispositions des règlements de zonage.

* M. Urb., étudiante au doctorat à l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Montréal.

Tableau 1
Liste des règlements de zonage étudiés

Ville	N° du règlement	Année d'adoption
Boucherville	745	1967
Brossard	458	1972
	144	1962
Laval	L-2000	1970
Ex-Auteuil	108	—
Ex-Chomedey	C-255	1963
Ex-Duvernay	353	1958
Ex-Fabreville	291	1963
Ex-Îles-Laval	18	—
Ex-Laval-des-Rapides	425	1964
Ex-Laval-ouest	241	1962
Ex-Laval-sur-le-lac	157	1963
Ex-Pont-Viau	218	1957
Ex-Ste-Dorothee	365	1962
Ex-St-François	190	—
Ex-Ste-Rose	496	1964
Ex-St-Vincent-de-Paul	360	1961
Ex-Vimont	389	1965
Longueuil	188	1971
Ex-Jacques-Cartier	404	1965
Ex-Longueuil	463	1954
Ex-Montréal-Sud	136	1953

Cadre juridique

C'est en vertu des articles 392a, du *Code municipal* et de l'article 426, paragraphe 1, de la *Loi des cités et villes* que les municipalités détiennent le pouvoir de zoner leur territoire. Selon la *Loi des cités et villes*, le conseil municipal peut faire des règlements pour :

• réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler; interdire tous ouvrages n'ayant pas la résistance exigée; prescrire les conditions de salubrité et la profondeur des caves et sous-sols et l'usage qui peut en être fait; classifier, pour fins de réglementation, les habitations, établissements commerciaux, établissements industriels et tous autres immeubles, y compris les édifices publics; régler les endroits où peut être située chaque catégorie de construction susdites; diviser la municipalité en zones dont le conseil juge le nombre, la forme et la superficie convenables pour les fins de cette réglementation et, quant à

chacune de ces zones, prescrire l'architecture, les dimensions, la symétrie, l'alignement, la destination des constructions qui peuvent y être érigées, l'usage de tout immeuble qui s'y trouve, la superficie et les dimensions des lots, la proportion de ceux-ci qui peut être occupée par les constructions, l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes des lots, l'espace qui, sur ces lots, doit être réservé et aménagé pour le stationnement ou le déchargement des véhicules et la manière d'aménager cet espace ; diviser, s'il y a lieu, ces zones en secteurs pour fins de votation prévue par le présent article »¹.

Non seulement cet article de la *Loi des cités et villes* ne comporte-t-il aucune obligation pour le conseil d'adopter des règlements concernant l'occupation des terrains et des bâtiments du territoire mais il laisse le conseil tout à fait libre d'exercer les pouvoirs qu'il lui attribue au moyen d'un seul ou de plusieurs règlements distincts. Le ministère des Affaires municipales semble favoriser la première possibilité puisqu'il a publié un modèle de règlement de zonage, construction et lotissement². La majorité des vingt-trois règlements objets de notre étude ne concernent que le zonage. Toutefois, ceux de Boucherville, de l'ex-Laval-sur-le-lac et de l'ex-Montréal-Sud réglementent simultanément le zonage et la construction sur leur territoire respectif. Le règlement de l'ancienne municipalité des Îles-Laval portait le titre de « règlement de construction » et seules quelques dispositions y concernaient le zonage. Le règlement L-2000 de Laval est particulier en ce qu'il se veut aussi, selon son titre, un règlement d'aménagement du territoire. L'annexe D du règlement est d'ailleurs constituée du plan n° 2000-C et du schéma directeur d'aménagement, lesquels sont connus sous les termes de « plan directeur de la ville » devenant obligatoire à compter de l'entrée en vigueur du règlement n° L-2000.

Examen des dispositions

Les règlements de zonage de base comportent une première partie qu'il est possible d'intituler « dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives » à l'intérieur de laquelle on retrouve certains ou tous les points suivants selon le degré d'élaboration du règlement : but, contexte, titre, entrée en vigueur, abrogations, mode d'amendement, domaine d'application, permis, règles d'interprétation et définitions. Le nombre de ces dernières varie de façon très importante, les

1. Jacques VIAU, *Lois et jurisprudence concernant les cités et villes de la province de Québec*, Wilson et Lafleur, Montréal, 1971, p. 181.

2. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, SERVICE D'URBANISME, *Modèle de règlement de zonage, de construction et de lotissement*. Québec, juin 1973.

maximum et minimum rencontrés dans les règlements qui font l'objet de la présente étude se situant entre 130 et 0. Les définitions sont groupées par thèmes dans certains règlements et elles sont parfois accompagnées d'une partie de la réglementation qui s'applique à l'objet défini. En général, lorsque présente, une définition varie relativement peu selon les règlements. Soulignons l'absence fréquente de la définition du mot « commerce » dans les règlements et une variation plus grande concernant la définition de ce terme par rapport aux autres termes.

À la suite de cette première partie viennent celles qui concernent la division du territoire réglementé en zones et les usages qui y sont autorisés, les normes d'implantation, les usages dérogatoires et les pénalités. C'est autour de la division du territoire en zones et des usages qui y sont autorisés que pivotent les normes d'implantation puisqu'après avoir établi des unités spatiales auxquelles le règlement assigne une vocation, on précise les conditions qui devront être remplies au point de vue des espaces libres (avant, latéraux, arrière), des usages permis dans ces espaces libres, de la finition extérieure des bâtiments, du stationnement, des enseignes et autres. Plusieurs règlements établissent explicitement la relation entre ces normes et les zones ainsi que les usages autorisés dans ces zones. Les règlements de Brossard (n° 458), Laval (n° L-2000) et celui de l'ancienne ville de Longueuil (n° 977) regroupent d'une part les normes d'implantation communes aux différents types d'usages et d'autre part celles qui sont applicables aux différentes zones. On trouve aussi des règlements, tels ceux de Brossard (n° 144), de l'ex-Auteuil, de l'ex-Chomedey, de l'ex-Duvernay, de l'ex-Laval-des-Rapides, de l'ex-Montréal-Sud, de l'ex-Jacques-Cartier et de Longueuil (n° 188), à l'intérieur desquels sont élaborées d'une part les normes d'implantation s'appliquant à toutes les zones et d'autre part les normes d'implantation visant certaines zones. Quelques-uns de ces règlements contiennent tout de même des exigences se rapportant à certains usages et ceux de l'ex-Jacques-Cartier et de Longueuil incluent des normes pour les opérations d'ensemble. Enfin, les règlements de l'ex-Fabreville, de l'ex-Laval-ouest, de l'ex-Ste-Dorothée, de l'ex-Ste-Rose et de l'ex-Longueuil (n° 463) ne rapportent les normes d'implantation qu'aux divers types de zones. L'indice d'utilisation du sol que l'on retrouve dans le règlement de Laval (n° L-2000) et le système de densité contrôlée du règlement de Brossard (n° 458) regroupent un certain nombre d'éléments des normes d'implantation et en particulier plusieurs rapports tels le rapport plancher-terrain, le rapport d'espaces libres, le rapport d'espaces viables. L'article signé par A. Cardinal et M. Labonté a

pour objet le système I.U.S. (indice d'utilisation du sol) en vigueur à Laval.

L'usage dérogatoire est généralement défini dans le règlement de zonage comme un usage non conforme aux dispositions du règlement en vigueur auquel il ne saurait y avoir de retour après l'abandon des droits acquis durant une période de temps suffisamment longue. La durée de la cessation d'usage abolissant les droits acquis est variable selon les règlements. Ainsi ceux de l'ex-Ste-Dorothée et de l'ex-Vimont stipulent deux ans, celui de Boucherville un an alors que ceux de Brossard (n° 458), de Laval (n° L-2000), de l'ex-Chomedey et de l'ex-Jacques-Cartier abolissent les droits acquis après 180 jours consécutifs de cessation d'usage. L'agrandissement, la modification, la reconstruction et la réutilisation d'un usage dérogatoire sont autorisés par certains règlements en autant que cela est fait sur le même terrain ou sur un terrain adjacent appartenant au même propriétaire. Cependant, tous les règlements contenant des dispositions quant aux usages dérogatoires empêchent l'utilisation d'un terrain à d'autres fins dérogatoires que celles pour lesquelles des droits ont été acquis. Le pourcentage de modification autorisé varie selon les règlements. Ceux de Brossard (n° 458 et 144), de Laval (n° L-2000), de l'ex-Longueuil (n° 977) et de l'ex-Jacques-Cartier fixent un maximum de 50% alors que celui de Longueuil (n° 188) autorise 80% et celui de l'ex-Laval-des-Rapides 100% pour les commerces et les industries. Cette discrimination au point de vue des usages dérogatoires entre le résidentiel d'une part et le commercial et l'industriel d'autre part est évidente dans le règlement de l'ex-Vimont, lequel prohibe tout agrandissement des résidences qui impliquerait une augmentation du nombre de logements mais stipule qu'un établissement industriel ou commercial peut être agrandi sans préciser le pourcentage d'agrandissement autorisé et même remplacé par un autre de la même catégorie au même endroit si la raison est autre que la destruction des bâtiments.

On trouve finalement des dispositions quant aux recours aux tribunaux et aux amendes imposables dans les cas d'infraction au règlement de zonage.

C'est par la division du territoire en zones et par l'attribution d'une vocation à chacune des catégories de zones qu'un règlement de zonage répond à l'essentiel de l'objectif de planification que se fixent ses concepteurs. Comme nous l'avons constaté, les normes d'implantation viennent préciser les conditions de réalisation du développement planifié. Quant aux usages dérogatoires et aux pénalités en cas d'infraction, ils sont reliés aussi bien aux zones et aux usages qu'aux normes d'implantation.

Nous procéderons maintenant à un examen plus approfondi du cœur de tout règlement de zonage : les usages. Ceux-ci ont été étudiés pour 22 des 23 règlements objets du présent travail. Le règlement de l'ancienne municipalité des Îles-Laval a dû être rejeté puisqu'étant essentiellement un règlement de construction, il ne contenait aucune disposition quant aux usages. La standardisation des usages, instrument développé en 1973 par l'équipe de recherche dirigée par R. Charles, a été utilisée pour fin de comparaison entre les règlements quant aux usages autorisés. Pour chacun des 22 règlements étudiés, une table de conversion a été dressée indiquant chaque catégorie de zones créée par le règlement, les usages autorisés dans chacune et les usages autorisés en termes standardisés. À titre d'exemple, la table de conversion se rapportant au règlement n° 545 de Boucherville apparaît en annexe.

1. Les affectations

Dans son article, R. Charles explique que six affectations standardisées ont été retenues : ce sont les affectations résidentielle, commerciale, industrielle, publique, agricole et récréative commerciale. Les règlements actuellement en vigueur dans les quatre villes qui font l'objet de notre étude soient Boucherville, Brossard, Laval et Longueuil prévoient ce maximum de six affectations pour l'ensemble de leur territoire. Il en est de même pour les règlements de l'ex-Chomedey, de l'ex-Ste-Rose et de l'ex-Jacques-Cartier. On retrouve les affectations résidentielle, commerciale et industrielle dans tous les règlements sauf celui de l'ex-Laval-sur-le-lac où le commercial et l'industriel sont absents. Pourtant, il est extrêmement important pour une municipalité, et surtout si elle investit dans la confection d'un règlement de zonage, de prévoir au minimum ces trois fonctions étant donné qu'aucune des trois ne peut être systématiquement prohibée d'un territoire municipal en vertu du principe selon lequel le pouvoir de réglementer n'inclut pas celui de prohiber. L'article 426 de la *Loi des cités et villes* ne permet que de répartir les fonctions sur le territoire. L'affectation aux services publics est celle qui, après les affectations résidentielle, commerciale et industrielle, est apparue dans le plus grand nombre de règlements (tous sauf ceux de l'ex-Duvernay et de l'ex-Vimont). Environ la moitié des règlements étudiés ne prévoient pas d'affectation à la récréation commerciale ; ce sont ceux de l'ex-Auteuil, de l'ex-Fabreville, de l'ex-Laval-ouest, de l'ex-Ste-Dorothée, de l'ex-St-François, de l'ex-St-Vincent-de-Paul, de l'ex-Vimont, de l'ex-Longueuil (n° 463) et de l'ex-Montréal-Sud. Une

affectation à l'agriculture n'est prévue que dans huit règlements dont quatre qui ont été adoptés après 1967 et qui sont en vigueur dans chacune des quatre villes étudiées. Cette absence fréquente de consécration de parties du territoire à une vocation agricole au moyen du règlement de zonage est d'autant plus inattendue que plusieurs des municipalités de notre échantillon, en particulier celles de l'Île-Jésus, ont adopté ces règlements avant 1965 et donc antérieurement à la forte vague d'urbanisation et en contradiction évidente avec l'utilisation effective du sol.

2. Les usages

Les affectations résidentielle, commerciale, industrielle et récréative commerciale ont été divisées en usages standardisés en fonction de critères exposés par R. Charles dans son article. Rappelons que les usages standardisés sont les suivants :

Tableau 2
Liste des usages standardisés

Affectations	Usages standardisés
Résidentielle	R-1
	R-2
	R-3
	R-4
	R-M
Commerciale	C-1
	C-2
	C-3
	C-4
	C-5
Industrielle	I-1
	I-2
	I-3
Récréative commerciale	RC-1
	RC-2

À l'aide des usages standardisés, il fut possible d'étudier les usages établis par chacun des règlements. Tous, sauf celui de l'ex-St-François, divisent la fonction résidentielle en usages autorisés. Quatre critères de division de l'affectation résidentielle en usages ont été retrouvés à travers les règlements: le nombre de logements par bâtiment (unifamilial, bifamilial, multifamilial), le nombre d'étages du bâtiment, l'espacement entre les bâtiments (isolé, jumelé, contigu) et la permanence des constructions. Ce dernier critère de différenciation des usages n'est toutefois utilisé que dans les plus récents règlements de Brossard, Laval et Longueuil. Dans ces trois règlements, les quatre critères de différenciation des usages résidentiels énumérés ci-dessus sont utilisés à la fois. Le nombre de critères utilisés varie donc de zéro dans le règlement de l'ex-St-François où la fonction résidentielle n'est pas divisée en usages à quatre dans les nouveaux règlements. Soulignons que le critère de l'espacement entre les bâtiments apparaît dans 17 règlements alors que celui du nombre d'étages a été relevé dans 13 règlements.

Presque tous les règlements précisent des usages commerciaux et industriels. Une telle division de la fonction commerciale en usages est en principe effectuée en fonction de certains critères retenus par les auteurs du règlement, lesquels critères sont clairement exprimés et leur application est illustrée à l'aide d'une liste non-limitative d'usages permis. Toutefois, seuls les règlements actuellement appliqués dans les quatre villes de notre échantillon de même que ceux de l'ex-Auteuil, de l'ex-Chomedey, de l'ex-Duvernay, de l'ex-Jacques-Cartier et de l'ex-Montréal-Sud ont été élaborés selon ce modèle en ce qui concerne les usages de nature commerciale.

Le principe exposé ci-dessus a toutefois été respecté par un plus grand nombre de concepteurs de règlements lors de la division de l'affectation industrielle en usages. En plus des règlements dans lesquels ce mode avait déjà été utilisé pour le commercial, on retrouve les règlements de l'ex-Fabreville, de l'ex-Ste-Rose et de l'ex-Longueuil (n° 977). Il faut cependant noter qu'il est plus facile de procéder à l'élaboration de catégories d'usages industriels à cause des instruments disponibles tels le *Ringelmann Smoke Chart*³ et la *Air Pollution Abatement Manual*⁴ qui peuvent être utilisés pour l'évaluation des nuisances.

3. U.S. DEPT. OF THE INTERIOR, BUREAU OF MINES, *Ringelmann Smoke Chart* (7718). *Information Circular* 8333, May 1967.

4. MANUFACTURING CHEMIST ASS. INC., *Air Pollution Abatement Manual*. Washington D.C. 1951, chap. 5.

3. Le groupement des usages

La zone est la plus petite unité spatiale au niveau de laquelle il est possible d'examiner l'usage ou les usages autorisés. Elle est définie, dans tous les règlements qui en présentent une définition, comme étant l'étendue de terrain délimitée par règlement où la construction et la modification des bâtiments et des terrains y sont réglementés. Il est tout aussi important d'examiner un règlement de zonage sous l'angle des usages ou des groupements d'usages autorisés dans les zones que sous l'angle du nombre d'affectations et d'usages établis et de leur valeur en fonction de l'objectif de planification auquel le règlement répond.

Au point de vue de l'usage ou du groupement d'usages qui y est autorisé, une zone peut être qualifiée d'exclusive, de cumulative ou de mixte. Nous qualifions une zone selon les fonctions ou les usages qui y sont permis. Pour qu'une zone soit qualifiée d'exclusive, il faut qu'elle puisse être considérée comme telle à deux niveaux : celui de l'affectation et celui de l'usage. Il ne saurait y avoir autre chose autorisée par règlement, dans une zone purement exclusive, qu'un seul usage d'une seule affectation ou qu'une seule affectation non-divisée en usages telle l'affectation publique ou agricole. Par ailleurs, une zone cumulative pure est celle dans laquelle sont autorisés au moins deux affectations ou au moins deux usages d'affectations différentes. Enfin, une zone est qualifiée de mixte lorsqu'elle est exclusive au niveau soit de l'affectation ou de l'usage et cumulative à l'autre niveau.

Il serait difficile d'exposer, dans le cadre de ce travail, la nature de chacune des zones rencontrées dans les vingt-deux règlements divisant le territoire municipal en zones. Le nombre de types de zones constitue un obstacle majeur à un tel exposé. Ainsi, on compte vingt-six (26) différents types⁵ de zones dans le règlement de Boucherville, quatorze (14) dans celui de Brossard (n° 144), seize (16) dans celui de Laval (n° L-2000) et vingt-trois (23) dans celui de Longueuil (n° 188). Des deux cent cinquante-neuf (259) catégories de zones présentées par les règlements examinés, près de 50% (121) appartenaient à la catégorie des mixtes. Les zones exclusives pures étaient ensuite les plus importantes numériquement soient 83 et les zones purement cumulative étaient au nombre de 55 seulement. Les zones cumulatives ont été

5. Le nombre de types de zones contenus dans un règlement de zonage ne doit pas être confondu avec le nombre de zones formées par le règlement. Le nombre de zones est évidemment supérieur dans la mesure où un règlement crée plusieurs zones d'un même type.

Tableau 3
Catégories de zones

Affectation(s) et/ou usage(s) autorisé(s) dans la zone	Exclusive	Zone cumulative	Mixte
a) Un seul usage d'une seule affectation Ex. : R-1	X		
b) Une seule affectation non-divisée en usages Ex. : P	X		
c) Plusieurs affectations non-divisées en usages Ex. : A, P		X	
d) Plusieurs usages de plusieurs affectations Ex. : R-1, R-2, C-1, C-2		X	
e) Plusieurs usages d'une ou de plusieurs affectations plus une ou plusieurs affectations non-divisées en usages Ex. : R-1, R-2, P		X	
f) Plusieurs usages d'une même affectation Ex. : C-1, C-2			X
g) Un seul usage d'une même affectation (mais plusieurs affectations) Ex. : C-4, I-1			X

retrouvées concentrées dans quelques règlements de zonage extrêmement permissifs tels ceux de l'ex-Laval-des-Rapides, de l'ex-Laval-ouest, de l'ex-Pont-Viau, de l'ex-Longueuil (n° 463) et de l'ex-Montréal-Sud. À l'opposé, le règlement de l'ex-Laval-sur-le-lac ne constituait que des zones exclusives. Les règlements qui régissent actuellement les quatre (4) villes étudiées comptent très peu de types de zones purement cumulatives (Brossard une, Laval une et Longueuil deux) sauf Boucherville qui en admet sept. Par ailleurs, le nombre de zones mixtes y varie de huit à dix alors que les zones à caractère exclusif sont rares à Brossard et Laval (deux dans chaque cas) et en

nombre à Boucherville (neuf) et Longueuil (douze). Rappelons ici au lecteur que ces considérations sur les types de zones du point de vue de l'usage ou du groupement des usages autorisés ne sauraient être un indice de la proportion du territoire affectée à un usage ou à un groupement d'usages en particulier. L'obtention de ce dernier résultat implique une recherche à l'aide du plan de zonage pour déterminer le nombre de zones de chaque type et la superficie de chacune.

La valeur des règlements en cause

Puisque nous avons considéré que le découpage du sol urbain en zones et l'attribution d'une vocation à chacune d'elles constituent l'élément essentiel d'un règlement de zonage, nous comparerons les règlements au point de vue des fonctions, des usages et des groupements d'usages dans un objectif de détermination du degré d'adéquation de chacun.

Bien que les vingt-trois (23) règlements examinés aient été en application en 1965 ou plus récemment encore et que tous aient été adoptés par des villes ayant en commun leur situation géographique dans la banlieue montréalaise, leur degré d'adaptation par rapport aux nouvelles activités urbaines est fort variable. L'on objectera que certaines des municipalités ou des anciennes municipalités en cause étaient peu urbanisées en 1965 et qu'un règlement sommaire y suffisait. Cette dernière idée constitue un stéréotype dangereux puisque des pressions subites et fortes de la part de promoteurs peuvent avoir pour conséquence de compromettre irrémédiablement le développement rationnel de petites municipalités moins bien pourvues que d'autres en moyens de contrôle de l'utilisation du sol.

En fait, le nombre d'affectations prévues par les différents règlements étudiés varie de trois à six. Dans quelques règlements on ne trouve aucune division des affectations même les plus attachées aux fonctions telles résidentielle, commerciale et industrielle en usages. Même lorsque cette division des fonctions en usages est effectuée, elle l'est souvent en fonction d'un nombre restreint de critères, lesquels n'apparaissent d'ailleurs pas toujours clairement dans le règlement. Le tableau 4 permet d'évaluer chaque règlement de zonage dans les termes exposés ci-dessus.

Au moyen du tableau 4, on constate que certains règlements sont particulièrement inaptes à assurer l'objectif de planification pour lequel ils doivent constituer un instrument. Ainsi, dans le règlement de l'ex-St-François, les activités urbaines auxquelles on affecte des parties du territoire ne sont qu'au nombre de quatre. Aucune des

Tableau 4

Affectations et usages dans 22 règlements

Règlement	Affectations autorisées en termes standardisés (Max. : 6)	DIVISION EN USAGES			EXPRESSION DE CRITÈRES DE DIVISION		
		Affectations résidentielles	Affectations commerciales	Affectations industrielles	Affectations résidentielles (Max. : 4)	Affectations commerciales	Affectations industrielles
Boucherville	6	X	X	X	3	—	—
Brossard (n° 458)	6	X	X	X	4	X	X
Brossard (n° 144)	5	X	X	X	1	—	—
Laval, (ville de)							
(n° L-2000)	6	X	X	X	4	X	X
Ex-Auteuil	4	X	X	X	1	X	X
Ex-Chomedey	6	X	X	X	3	X	X
Ex-Duvernay	4	X	X	X	3	X	X
Ex-Fabreville	5	X	X	X	3	—	X
Ex-Laval-des-Rapides	5	X	X	X	3	—	—
Ex-Laval-ouest	4	X	X	—	3	—	—
Ex-Laval-sur-le-lac	3	X	—	—	2	—	—
Ex-Pont-Viau	5	X	X	—	2	—	—
Ex-Ste-Dorothée	4	X	X	X	2	—	—
Ex-St-François	4	—	—	—	—	—	—
Ex-Ste-Rose	6	X	X	X	2	—	X
Ex-St-Vincent-de-Paul	4	X	X	X	1	—	—
Ex-Vimont	3	X	X	X	1	—	—
Longueuil (n° 188)	6	X	X	X	4	X	X
Ex-Longueuil (n° 977)	5	X	X	X	3	—	X
Ex-Longueuil (n° 463)	4	X	X	X	3	—	—
Ex-Jacques-Cartier	6	X	X	X	3	X	X
Ex-Montréal-Sud	4	X	X	X	3	X	X

affectations résidentielle, commerciale ou industrielle n'a été subdivisée en usages en fonction de critères précis. Les règlements de l'ex-Laval-ouest, de l'ex-Laval-sur-le-lac, de l'ex-St-François et de l'ex-Vimont accusent de graves faiblesses à ce point de vue.

Cependant, l'évaluation des règlements étudiés ne pourrait pas être basée, même partiellement, sur les groupements d'usages autorisés dans les zones à cause de la diversité de ce que l'on rencontre dans les différents règlements, de l'absence de normes dans ce domaine et des contraintes de tout ordre dont les auteurs d'un règlement de zonage doivent tenir compte avant d'attribuer une vocation à une zone précise.

La nécessité d'uniformisation

La généralisation de la technique qu'est le zonage aux municipalités même rurales et, éventuellement, aux territoires agricoles exige un effort d'uniformisation à plusieurs égards.

La compréhension et la comparaison des règlements seraient grandement facilitées si un effort de standardisation terminologique était accompli. Il serait préférable, pour ne citer que cet exemple, qu'il y ait un consensus autour du sens du mot « public ». Dans certains règlements et dans notre standardisation d'usages, les activités d'organismes sans but lucratif sont considérées comme appartenant au secteur public d'une façon générale. D'autres règlements considèrent les commerces, lieux d'amusements et autres comme publics à cause de la nature de la fréquentation de ces lieux.

Il est évident qu'à cause de la complexification des activités urbaines, les fonctions et usages admis par les règlements de zonage sont appelés à évoluer dans la mesure où les règlements, si leur existence persiste, devront être adaptés aux nouvelles réalités ou potentialités. Toutefois, l'examen de vingt-trois (23) règlements de zonage de base montre que les différences sont marquées entre des règlements pourtant relativement tous récents sous l'angle de la définition des fonctions et de la division en usages. Or, nous l'avons déjà exprimé, ces différences risquent de se révéler désastreuses pour le développement des villes les moins bien équipées du point de vue réglementaire.

Enfin, si la créativité doit aussi avoir cours dans la formation des groupements d'usages autorisés par règlement, il n'en demeure pas moins important d'effectuer des études permettant d'évaluer l'opportunité des groupements d'usages possibles. Nous avons montré qu'il est possible de retrouver des zones exclusives, mixtes et cumulatives

dans les règlements de zonage québécois. La valeur de chacun de ces concepts est peu discutée aussi bien de la part des concepteurs des règlements que de ceux qui les appliquent, les subissent ou autres. L'absence d'études futures sérieuses et adaptées au milieu risque de faire du zonage un mort en sursis pour reprendre l'expression de R. Charles à propos du zonage québécois⁶.

6. R. CHARLES, *Le zonage au Québec : un mort en sursis*, P.U.M., Montréal, 1974.

ANNEXE

Table de conversion
Zones — Usages — Usages standardisés
Boucherville
Règlement de base n° 545 (17-1-67)

Zonage résidentiel

Zones	Usages Boucherville	Usages standardisés
A	unifamilial, détaché ou jumelé, parcs et terrains de jeux	R-1
		P
B	duplex détaché ou jumelé, triplex dé- taché unifamilial 2 étages jumelé ou en rangée	R-2
		R-4
C	multifamilial duplex détaché ou jumelé triplex détaché unifamilial en rangée	R-2
		R-4
D	multifamilial parcs et terrains de jeux foyers et garderies maisons de chambres ou pension commerce de détail dans multifamilial	R-4
		P
		P et C-1
		C-1
		C-1

Zonage commercial

Zones	Usages Boucherville	Usages standardisés
E	<i>commerce local</i> Bâtiments de 2 étages avec superficie de plancher de 5,000 pi. c. dont 1 max. de 50% peut être utilisé pour résidence liste limitative	C-1
F	<i>commerce de coin</i> liste limitative	C-1, C-2, P
G	<i>commerce intersection majeure</i> liste limitative	C-1, C-2, P
H	<i>commerce de grandes routes</i> liste limitative	C-1, C-2, C-3, P
I	<i>commerce régional</i>	C-1, C-2, C-3, P

Zonage institutionnel

Zones	Usages Boucherville	Usages standardisés
J	liste limitative	P, C-1

Zonage industriel

Zones	Usages Boucherville	Usages standardisés
K	<i>Industries légères et de service</i> liste limitative plans par architecte apparence soignée superficie ≤ 100 pi. c. pas de porte de garage à l'avant	C-3, C-4, C-5 I-1
L	<i>Industries générales</i> liste limitative apparence soignée plans par architecte superficie ≤ 500,000 pi. c.	C-3, C-4, I-1
M	<i>Industries lourdes</i> liste limitative plans par architecte	C-3, C-4 I-1, I-2
O	<i>Industries de prestige</i> liste limitative apparence soignée à l'avant et l'arrière plans par architecte superficie ≤ 250,000 pi. c. portes de garages sur faces latérales	

Autres zones

Zones	Usages Boucherville	Usages standardisés
P	Parcs et terrains de jeux	P
Q	agricoles	A
R	bâtiments de bureaux $\leq 4,000$ pi. c. au rez-de-chaussée	C-1
RA	liste limitative	P, C-1
S	cimetières	P
T	Seigneurie Pierre-Boucher	P
U	conservation, restauration, réaménagement	P
V	golfs et curling	RC-1, C-2
W	postes d'essence	C-5
X	industries spéciales	C-3, C-4 I-1, I-2, I-3 RC-2
Y	<i>Développement résidentiel indéterminé</i> Même usages que zones A, B, C, D, E, J, P, W.	R-1 à R-4 C-1, C-5, P
Z	<i>Zones comm. de grandes routes, d'ind. et de service</i> liste limitative ind. d'apparence soignée plans d'un architecte aucune porte de garage dans façade superficielle $\leq 100,000$ pi. c. aucun entreposage extérieur	C-1, C-2, C-3 C-4, C-5, I-1 P