

## Le règlement de zonage concernant le flanc sud du Mont-Royal

Vély Leroy

Volume 38, numéro 4, janvier–mars 1963

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1001821ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1001821ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (imprimé)

1710-3991 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Leroy, V. (1963). Le règlement de zonage concernant le flanc sud du Mont-Royal. *L'Actualité économique*, 38(4), 569–585.  
<https://doi.org/10.7202/1001821ar>

## Le règlement de zonage concernant le flanc sud du Mont-Royal

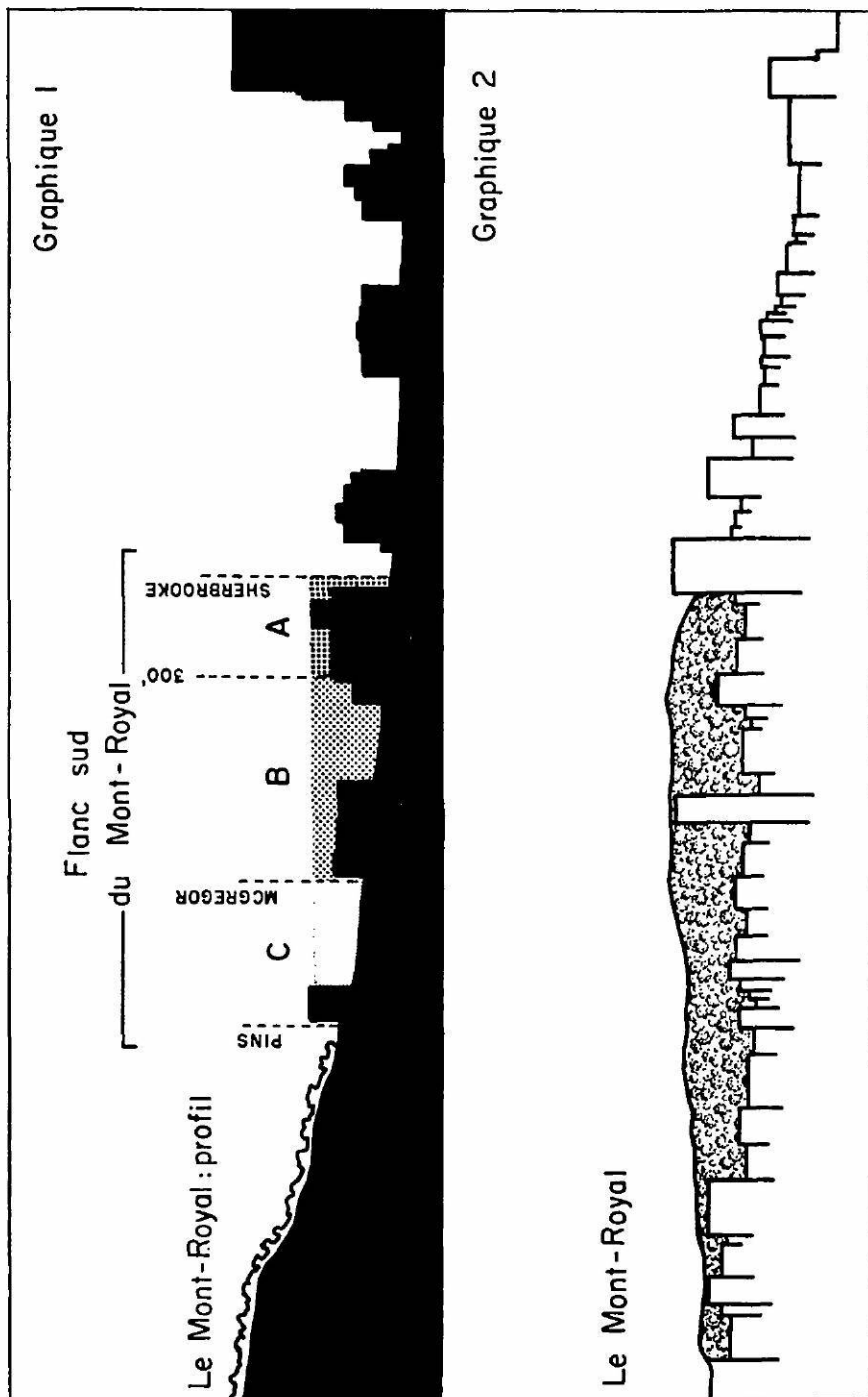
Dans son grand ouvrage sur les nouvelles tendances de l'urbanisme moderne, G. Bardet définit cette discipline comme suit :

« L'urbanisme est à la fois, une science, un art et une philosophie ; une science, qui s'attache à la connaissance des choses, étudie méthodiquement les faits, recherche les causes premières, puis, après un travail rigoureux d'analyse, essaie en des synthèses successives, de déterminer, sinon des lois, du moins des principes directeurs ; sur cette base peut s'ériger un Art appliqué qui passe à l'action, à la création de synthèses nouvelles, matérialisant par un jeu de vides et de pleins des volumes où se répartissent des groupes sociaux ; mais l'application de cet art, après l'analyse scientifique, nécessite un double choix : choix des éléments à soigner, modifier, susciter ; choix des méthodes à appliquer — ce double choix impliquant la détermination des valeurs humaines, c'est par essence une philosophie. »<sup>1</sup>

Mettre au service des valeurs humaines un trésor de connaissances continuellement enrichi par de nouvelles expériences, en y joignant l'efficacité dans l'action : l'universalité de cette maxime a été tant de fois démontrée qu'il suffit simplement de la rappeler ici. Elle a reçu, une fois de plus, une confirmation on ne peut plus brillante dans les écrits de Bardet et de tant d'autres, sur l'urbanisme.

---

1. Bardet, G., *Le nouvel urbanisme*, Éditions Vincent, Fréal et Cie, Paris 1948, pp. 265-266.

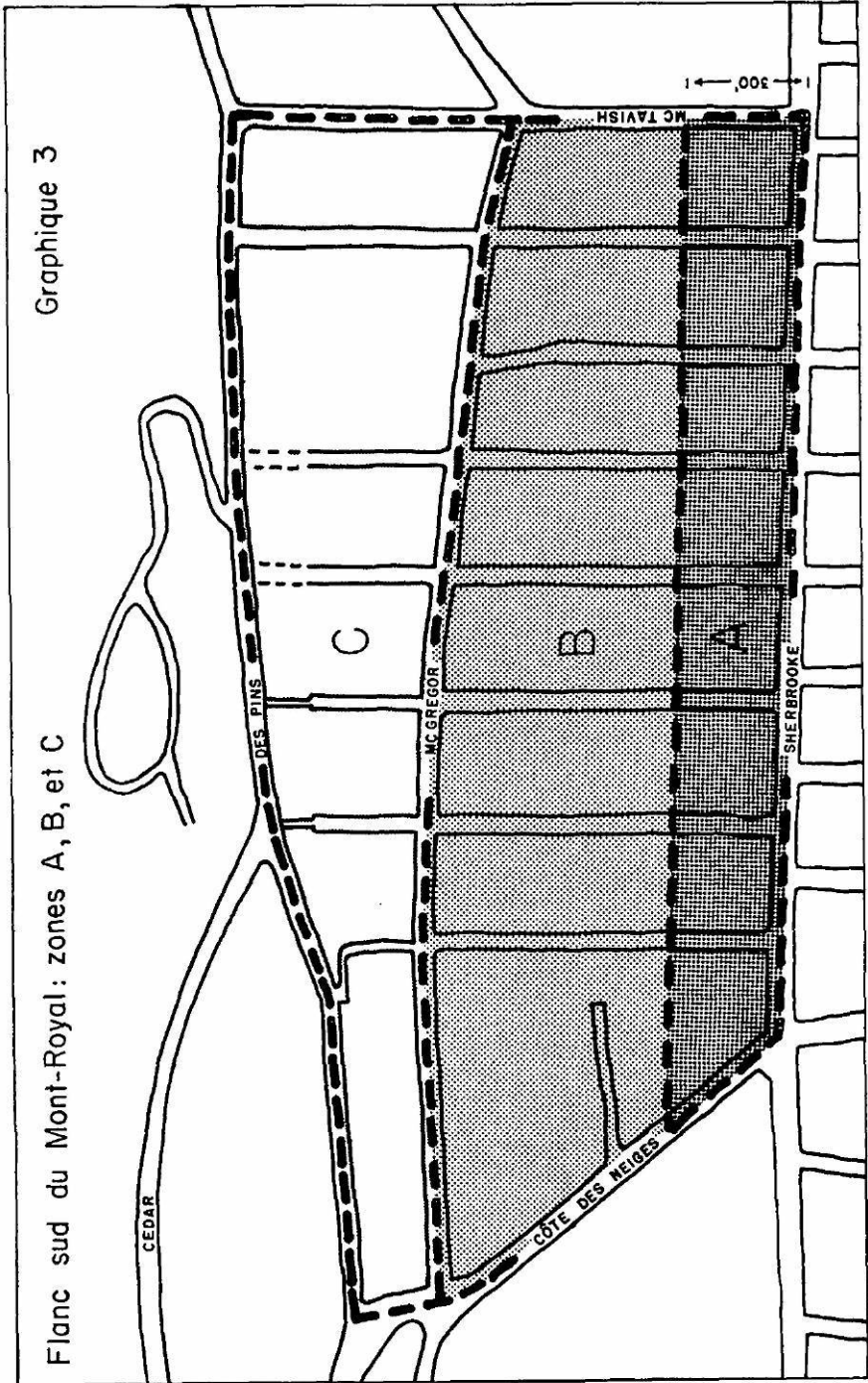


Tiré de : « Zonage, flanc sud du Mont-Royal », service d'Urbanisme de Montréal, mars 1962

Science, art et philosophie sont trois notions commodes pour désigner la pluralité des disciplines auxquelles doivent s'étendre les connaissances de l'urbaniste. S'agit-il d'édifier une cité, de rénover des quartiers ou de perpétuer, dans la mémoire d'une collectivité, les faits historiques dont furent témoins certains lieux, l'urbaniste, travaillant sur ces problèmes ira puiser des idées à des sources aussi diverses, en apparence, que la géographie, l'histoire, la sociologie, l'architecture, l'économique et combien d'autres encore. Mais est-il vraiment nécessaire d'insister sur ce point par des arguments que d'autres, avant nous et sûrement plus habiles que nous, ont su rendre péremptoires ? Ne vaudrait-il pas mieux offrir, dans un but plus modeste, un exemple, un cas témoin ? C'est ce que nous allons faire, sans prétendre tirer de cet exemple toutes les leçons qu'une compétence plus grande que la nôtre saurait y découvrir. Car l'urbanisme n'est pas notre discipline, bien qu'il soit, pour nous, d'un grand intérêt. Mais qu'un économiste, si peu initié soit-il aux questions d'urbanisme, se sente à l'aise malgré tout de discuter d'un problème de zonage, c'est, sans doute, à cause des incidences certaines du zonage sur les affaires économiques.

Cet exemple nous est donné par des règlements de zonage conçus par le service d'Urbanisme de Montréal : règlements enrobés dans un projet ambitieux de rénovation d'un des quartiers les plus sélects de la ville de Montréal. Ce quartier a reçu le nom de « flanc sud du Mont-Royal », parce qu'il est construit sur la partie sud de la montagne du même nom. À ses pieds s'étend la ville de Montréal dont les rives sont baignées, au sud, par le fleuve St-Laurent. Bref, le Mont-Royal constitue un pôle autour duquel se déploient les divers quartiers et municipalités de l'île de Montréal. Et le secteur appelé « flanc sud du Mont-Royal », du moins dans sa partie supérieure, surplombe la ville et le fleuve. Insistons sur ce relief accidenté de l'île par des schémas.

Le cahier des nouveaux règlements de zonage applicables au flanc sud du Mont-Royal nous informe d'un projet de rénovation urbaine. Il nous livre une conception de l'ensemble urbain, que le service d'Urbanisme de Montréal a fait sienne. Sans aucun doute, les édifices, tant par leur silhouette que par leur disposition sur des espaces urbains, donnent du cachet à une ville. À ce sujet, les vues du service d'Urbanisme de Montréal (ci-après dénommé S.U.M.) sont claires et ses déclarations n'ont pas l'air de simples approbations de principe. Elles



Tiré de : « Zonage, flanc sud du Mont-Royal », service d'Urbanisme de Montréal, mars 1962

constituent, au contraire, la trame d'une politique d'incitation à la construction de grands édifices. Cette politique est définie sans ambiguïté dans le cahier de règlements auquel nous référerions tantôt<sup>2</sup> :

« Nous croyons que sans préjudice au contexte urbain, un bâtiment dont les planchers sont de 10,000 pieds carrés peut atteindre de 15 à 20 étages sur un terrain de 40,000 pieds carrés. Un tel bâtiment est rentable ; d'une densité acceptable (indice de superficie de plancher de 4 à 5) ; pratique (un plancher de 10,000 pieds carrés s'organise bien) ; valable pour l'image urbaine (une implantation de 25 p.c. sur 40,000 pieds carrés offre un espace de dégagement assez considérable pour assurer de la lumière et de l'environnement naturel).

Ce choix des unités dites de grande taille a orienté tout le système que nous proposons. »

Quoique empruntées au préambule des nouveaux règlements visant le flanc sud du Mont-Royal, ces déclarations dévoilent néanmoins une conception des choses fondée sur l'observation des faits d'abord, puis généralisée. C'est que les tendances à l'édification de grandes constructions prévalent partout à l'heure actuelle. Et c'est par souci de prévenir les abus inhérents à une évolution désordonnée de ces tendances que le S.U.M. élaborera une nouvelle politique de zonage pour le flanc sud du Mont-Royal.

Dans un premier article, nous essaierons de dégager les traits fondamentaux de cette nouvelle politique, en vue d'une analyse de ses implications économiques que nous entreprendrons dans un autre article.

\* \* \*

Quelles sont les limites du territoire appelé « flanc sud du Mont-Royal » ?

Le flanc sud du Mont-Royal désigne cet espace borné au nord par l'avenue des Pins, à l'est par la rue McTavish, au sud par la rue Sherbrooke et à l'ouest par le chemin de la Côte-des-Neiges. Cette enclave s'étend sur 110 acres (environ 4,800,000 pieds carrés), dont le quart est absorbé par la grille des rues. Désormais, elle sera divisée en trois zones : A, B et C (graphique III).

2. Voir : *Zonage, Flanc Sud du Mont-Royal*, p. 5.

Le S.U.M. adopte les normes suivantes dans la classification des édifices :

- un édifice de petite taille compte deux ou trois étages,
- un édifice de taille moyenne compte quatre à quinze étages,
- un édifice de grande taille compte quinze étages ou plus.

La zone A part du côté nord de la rue Sherbrooke et s'étend sur une distance de 300 pieds.

La zone B est limitée au sud par la zone A et au nord par la rue McGregor.

La zone C est bornée au sud par la zone B et au nord par l'avenue des Pins.

La rue McTavish et le chemin de la Côte-des-Neiges tracent respectivement les frontières est et ouest de ces zones. Partir de la zone A pour se rendre dans la zone C, implique un déplacement en direction du sommet du Mont-Royal. Par conséquent, l'altitude varie d'une zone à l'autre. Le S.U.M. a incorporé ces différences d'altitude entre les zones dans des formules pratiques. Celles-ci spécifient les dimensions des édifices que l'on projette de bâtir en regard de l'étendue du terrain choisi, et aussi en fonction du Mont-Royal qui doit s'affirmer comme organe de mouvement et servir de toile de fond aux constructions érigées sur son flanc sud.

L'analyse de ces formules s'impose donc. Toutefois, nous définirons d'abord certains concepts, notamment ceux d'implantation et de densité (ou indice de superficie de plancher).

L'implantation est une notion de superficie. Utilisée en parlant d'un édifice, elle désigne la projection horizontale de cet édifice sur le lot, c'est-à-dire un terrain d'une superficie donnée en pieds carrés. Il s'agit donc d'un rapport, ordinairement exprimé par un pourcentage. Désignant par  $p$  la projection horizontale d'un édifice sur un lot  $y$ , l'implantation par  $i$ , nous écrivons :

$$i = \frac{p}{y} \times 100$$

Par contre, la densité est un indice. Elle équivaut à un multiplicateur qui, appliqué à la superficie du lot, détermine la superficie maximum de plancher, conformément aux règlements établis par le S.U.M. L'entrepreneur n'est point forcé d'atteindre ce maximum, c'est-à-dire de faire un plein emploi du volume de plancher normalement accordé. Sous ce rapport, son principal critère demeure le rendement qu'il anticipe sur son investissement. Du reste, il doit se conformer à un règlement qui fixe à 500 pieds au-dessus du niveau moyen de la mer, la hauteur d'un édifice ou de l'une quelconque de ses parties.

## RÈGLEMENT DE ZONAGE

Désignant la densité par  $x$  et le volume de plancher par  $v$ , nous écrivons :

$$v = xy$$

Ainsi le nombre d'étages correspond au rapport :

$$\mathcal{N} = \frac{v}{iy}$$

ou encore :

$$\mathcal{N} = \frac{v}{p}$$

soit la superficie totale de plancher divisée par la projection horizontale de l'édifice. C'est un fait à retenir. Nous verrons en quoi ces formules peuvent entraver la liberté d'expression architecturale, après que nous aurons introduit le calcul économique dans notre étude.

Jusqu'ici, il n'a été question que de définitions. Il convient désormais d'étudier les rapports, établis par le S.U.M., entre l'implantation, la densité et le lot <sup>3</sup>.

Rappelons la signification de chacun de nos symboles :

$y$ : le lot	$v$ : la superficie totale de plancher
$i$ : l'implantation	$p$ : la projection horizontale d'un édifice
$x$ : la densité	$\mathcal{N}$ : le nombre d'étages.

La relation entre le lot et la densité est décrite par l'équation

$$y = a^{(x)}$$

$$(x) = x + b$$

Autrement dit, 
$$y = a^{x+b} = a^x \times a^b$$

Cette équation est vérifiée pour une valeur donnée de l'implantation. Car,  $a$  et  $b$  ne sont plus des constantes dès qu'on modifie l'implantation. Celle-ci variant du minimum au maximum autorisés par le S.U.M. soit de 25 à 60 p.c.,  $a$  et  $b$  prennent les valeurs suivantes :

---

3. Dorénavant, nous emploierons indifféremment l'expression « lot » ou les mots « superficie du terrain ». En fait, un lot désigne un terrain d'une superficie connue.



## L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE

Implantation	<i>a</i>	<i>b</i>
25 p.c.	1.778	12.0
30 p.c.	1.875	11.0
40 p.c.	2.153	9.0
60 p.c.	3.162	6.0

*a* et *b* varient en sens inverse. Et lorsqu'on étend l'implantation, *a* croît plus vite que *b* ne décroît, de telle sorte que l'expression (*a*<sup>*b*</sup>) prend des valeurs de plus en plus grandes pendant que l'implantation augmente de 25 à 60 p.c. Or, d'après la fonction

$$y = a^{x+b} = a^x \times a^b,$$

*a*<sup>*x*</sup> est égal à  $\frac{y}{a^b}$ .

Par conséquent, pour une valeur donnée de *y*, *a*<sup>*x*</sup> tend vers zéro à mesure que *a*<sup>*b*</sup> tend vers l'infini. Il s'ensuit que *x* prend des valeurs de plus en plus petites, contrairement à *a*, tandis qu'on étend l'implantation<sup>4</sup>. Autrement dit, plus la projection horizontale d'un édifice se confond avec le lot, plus la densité accordée est faible.

Réunissons tous ces concepts dans un exemple tiré des règlements de zonage sous étude (tableau I).

Il faut qualifier de dégringolade cette chute du nombre d'étages de 21 à 4, quand l'implantation s'élève de 25 à 60 p.c. sur un terrain de 20,000 pieds carrés. Ce phénomène s'explique par la réduction sensible de la densité permise, de 5.204 à 2.602.

Complétons maintenant ces explications par l'étude de la relation entre la densité et le lot. Évitions toute confusion en définissant clairement notre point de départ.

4. La relation entre l'implantation et la valeur de *a*, dans l'équation  $y = a^{x+b}$  est définie par une équation de la forme:  $a = 10^{\sqrt{i} \left( \frac{1}{i-i} \right) \left( \frac{1}{c-i} \right)}$  dans laquelle *c* est une constante.

Cette équation a été formulée par l'auteur et non par le S.U.M., qui a procédé par voie d'élimination pour fixer différentes valeurs de *a*, selon l'implantation et la zone considérées. Elle fournit des résultats presque identiques aux chiffres arbitrairement choisis par le S.U.M.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

**Tableau I**  
**Rapports entre les différentes variables, pour un lot de**  
**20,000 pieds carrés, situé dans la zone A**

Implantation (en p.c.)	Densité	Superficie totale de plancher (en pieds carrés)	Nombre d'étages <sup>5</sup>
<i>i</i>	<i>x</i>	<i>v</i>	$\frac{v}{iy}$
25	5.204	104,080	21
30	4.766	95,320	16
35	4.337	86,740	12
40	3.907	78,140	10
45	3.574	71,480	8
50	3.253	65,060	6
55	2.891	57,820	5
60	2.602	52,040	4

Rejetant l'hypothèse d'un terrain aux dimensions connues, nous adoptons celle d'une implantation donnée. Cela nous permettra d'étudier les rapports entre la densité (désirée) et le lot (requis). Par conséquent, *a* et *b* demeureront des constantes, puisque l'implantation ne varie plus.

Reprenons l'équation  $y = a^x + b$  pour étudier ses propriétés.

Toute variation de la densité entraîne une variation de la superficie requise. Cette relation est exprimée par la dérivée de *y* par rapport à *x* :

$$\frac{dy}{dx} = a^{x+b} \text{Log } a.$$

Calculons l'élasticité de cette fonction <sup>6</sup> :

$$\epsilon_y = \frac{x}{y} \frac{dy}{dx} (x \text{Log } a).$$

L'élasticité tend donc vers l'infini lorsque *x* tend lui-même vers l'infini. Autrement dit, la superficie additionnelle requise devient de plus en

5. Dans le calcul du nombre d'étages, nous avons arrondi les chiffres.

6. L'élasticité de la fonction n'est rien d'autre que le rapport de deux pourcentages :

$$\frac{\text{pourcentage de variation de } y}{\text{pourcentage de variation de } x}$$

plus considérable à mesure qu'on accroît la densité. À l'inverse, nous dirions que le gain additionnel en densité devient de plus en plus petit à mesure qu'on choisit des lots de plus en plus vastes. C'est-à-dire,

$$\epsilon_x = \frac{y \, dx}{x \, dy} = \frac{1}{x \, \text{Log } a} = \frac{1}{\epsilon_y}$$

Nous y reviendrons au moment de la transposition de cette formule dans le calcul économique. Pour l'instant, nous donnerons un exemple qui éclaire les rapports décrits ci-haut.

Pour une implantation égale à 25 p.c. dans la zone A, l'équation

$$y = a^{x+b}$$

se lit comme suit :

$$y = 1.778^{x+12}$$

Et voici les valeurs que prend  $y$  lorsque nous faisons varier  $x$  :

**Tableau II**  
**Relation entre la densité et le lot, pour une implantation**  
**égale à 25 p.c., zone A**

Densité $x$	Lot (en pieds carrés) $y$
1.204	2,000
.....	.....
4.000	10,000
4.165	11,000
.....	.....
5.204	20,000
5.592	25,000
.....	.....
8.000	100,000 et plus

Le S.U.M. a fixé la densité maximum à 8. Mais, pour y avoir droit, il faut un lot d'au moins 100,000 pieds carrés, soit dix fois plus d'espace que n'exige une densité deux fois moins élevée (voir l'exemple donné ci-dessus).

Poursuivons le raisonnement jusqu'au calcul du volume total de plancher, de la superficie totale de plancher et du nombre d'étages

qu'auraient respectivement deux édifices bâtis dans la zone A : l'un sur un terrain de 10,000 pieds carrés et l'autre sur un terrain de 100,000 pieds carrés, l'implantation demeurant égale à 25 p.c.

**Tableau III**  
**Comparaison entre deux édifices, zone A**

$i$	$y$ (en pieds carrés)	$x$	$v = xy$ (en pieds carrés)	$N = \frac{v}{iy}$
25 p.c.	10,000	4	40,000	16
25 p.c.	100,000	8	800,000	32
<b>Variations, en pourcentage</b>				
0	900	100	1,900	100

Seul le calcul économique nous permettra de juger d'une telle variation de la superficie requise de terrain au regard de l'accroissement de la densité de 4 à 8 et du gain ainsi obtenu en superficie de plancher. Retenons, cependant, ce mécanisme de contrôle automatique de la densité, de la superficie de plancher, du nombre d'étages et, par conséquent, de la hauteur d'un édifice dont on projette la construction sur le flanc sud du Mont-Royal.

À ce stade-ci de notre exposé, deux questions retiennent notre attention. La première est liée à cette politique délibérée d'incitation à la construction d'édifices dits de grande taille sur le flanc sud du Mont-Royal. La seconde a trait aux mesures prises en vue de s'assurer que le Mont-Royal et les constructions érigées sur son flanc sud, composent en un ensemble bien proportionné.

Pour ce qui est de la première question, les relations précédemment mises en évidence entre le lot, l'implantation, la densité, la superficie de plancher et le nombre d'étages, reflètent l'une des préoccupations majeures du S.U.M., c'est-à-dire la construction d'édifices comptant plusieurs étages.

Le nombre d'étages, avons-nous vu, est déterminé par le rapport

$$N = \frac{v}{iy}, \quad \text{ou} \quad N = \frac{v}{p}$$

puisque  $p$  ( $\equiv iy$ ) désigne la projection horizontale d'un édifice sur le lot. Par ailleurs, nous savons que la superficie totale de plancher est égale au produit de la densité par la superficie du terrain, soit

$$v = xy$$

Par conséquent, on peut écrire également :

$$\mathcal{N} = \frac{xy}{iy}$$

$$\mathcal{N} = \frac{x}{i}$$

Or,  $x$  varie en sens inverse de  $i$  : plus l'implantation est forte, plus la densité est faible. Il s'ensuit que  $\mathcal{N}$  augmente d'autant plus que  $x$  croît pendant que  $i$  baisse. Ce rapport inverse entre l'implantation et la densité est établi dans le but exprès d'inciter les entrepreneurs à construire des édifices de grande taille. Il y a donc compatibilité entre le premier objectif du règlement et les mesures prises pour y tendre. Si nous désignons par  $h$  la hauteur calculée par étage, la hauteur totale d'un édifice  $H$  correspondra au produit

$$H = h \left( \frac{x}{i} \right)$$

Ordinairement, l'on estime à 10' pieds la hauteur par étage. En d'autres termes,

$$H = 10 \left( \frac{x}{i} \right)$$

Quant à la seconde question, il n'existe, entre les trois zones A, B et C, aucune différence dans la forme des relations établies, par exemple, entre l'implantation et la densité ou entre la densité et le lot. Autrement dit, l'équation  $y = a x + b$  est utilisée dans chaque cas. Cependant, les valeurs attribuées à  $a$  et à  $b$  diffèrent selon qu'il s'agit de la zone A, de la zone B ou de la zone C.

Nous signalions, au début de cet article, qu'un déplacement de la zone A vers la zone C implique une ascension, un mouvement vers

RÈGLEMENT DE ZONAGE

le sommet du Mont-Royal. Et la question que nous nous posons maintenant est la suivante : comment le S.U.M. a-t-il incorporé ces différences d'altitude, entre les zones, dans ses formules de contrôle afin d'éviter des disproportions entre le Mont-Royal et les constructions érigées sur son flanc sud ?

La réponse à cette question réside dans les valeurs respectivement attribuées aux constantes  $a$  et  $b$  dans l'équation qui définit le lot par rapport à la densité. Observons ces valeurs dans le tableau suivant.

**Tableau IV**  
Valeurs de  $a$  et de  $b$ , suivant les zones

Implantation	$a$			$b$		
	Zones			Zones		
	A	B	C	A	B	C
25 p.c.	1.778	2.158	4.778	12.0	8.997	4.361
60 p.c.	3.162	10.0	100.0	6.0	3.0	1.5

Appliquant une implantation de 25 p.c., voici comment se lit l'équation  $y = a^x + b$  :

Zone A:  $y = 1.778^x + 12$ ,

Zone B:  $y = 2.158^x + 8.997$ ,

Zone C:  $y = 4.778^x + 4.361$ ,

$y = 6,000 \text{ pi.}^2$  pour  $x = 3.112$ . (zone A)

$y = 10,000 \text{ pi.}^2$  pour  $x = 3.003$ . ( " B)

$y = 100,000 \text{ pi.}^2$  pour  $x = 3.000$ . ( " C)

Et voici le tableau des densités maxima :

Zone A : 8.000, accordée sur un terrain d'au moins 100,000 pi.<sup>2</sup>

Zone B : 6.000, " " " " " " " " " "

Zone C : 3.000, " " " " " " " " " "

Faisons tout de suite le lien entre ces densités et le nombre d'étages que compteraient respectivement trois édifices construits dans les zones A, B et C :

L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE

Zone	Implantation	Densité maximum	Lot (en pieds carrés)	Superficie de planchers (en pieds carrés)	Nombre d'étages	Hauteur totale (en pieds)
A	25 p.c.	8.0	100,000	800,000	32	320
B	25 p.c.	6.0	100,000	600,000	24	240
C	25 p.c.	3.0	100,000	300,000	12	120

Dans la pratique, il n'est pas possible d'utiliser la densité maximum dans la zone C, à cause de cette hauteur limite de 500 pieds au-dessus du niveau moyen de la mer. Une telle impossibilité n'est d'ailleurs pas exclue même dans la zone A, et encore moins dans la zone B, pour la même raison.

Ces résultats sont suffisamment éloquents pour nous dispenser de nous étendre davantage sur le sujet en vue de démontrer la compatibilité entre le second objectif du S.U.M. et les dispositions prises dans le règlement de zonage relatif au flanc sud du Mont-Royal. Bref, étant donné l'implantation, il devient de plus en plus impossible, à mesure qu'on tend vers le sommet du Mont-Royal, de construire un édifice aux dimensions imposantes sur des lots d'égale superficie.

En outre, nous savons déjà que  $a$  et  $b$  varient en fonction de l'implantation (voir plus haut, p. 576). Ajoutons que la fonction qui définit  $a$  par rapport à l'implantation contient une constante dont la valeur varie selon les zones. Cette fonction est de la forme <sup>7</sup> :

$$a = 10^{\sqrt{i}} \left( \frac{1}{1-i} \right) \left( \frac{1}{c-i} \right)$$

La valeur de  $c$  diffère selon la zone choisie :

	Valeur de $c$	Valeur de $\frac{1}{c-i}$ (pour $i = .25$ )
Zone A	4.6	.229
Zone B	2.5	.444
Zone C	1.0	1.333

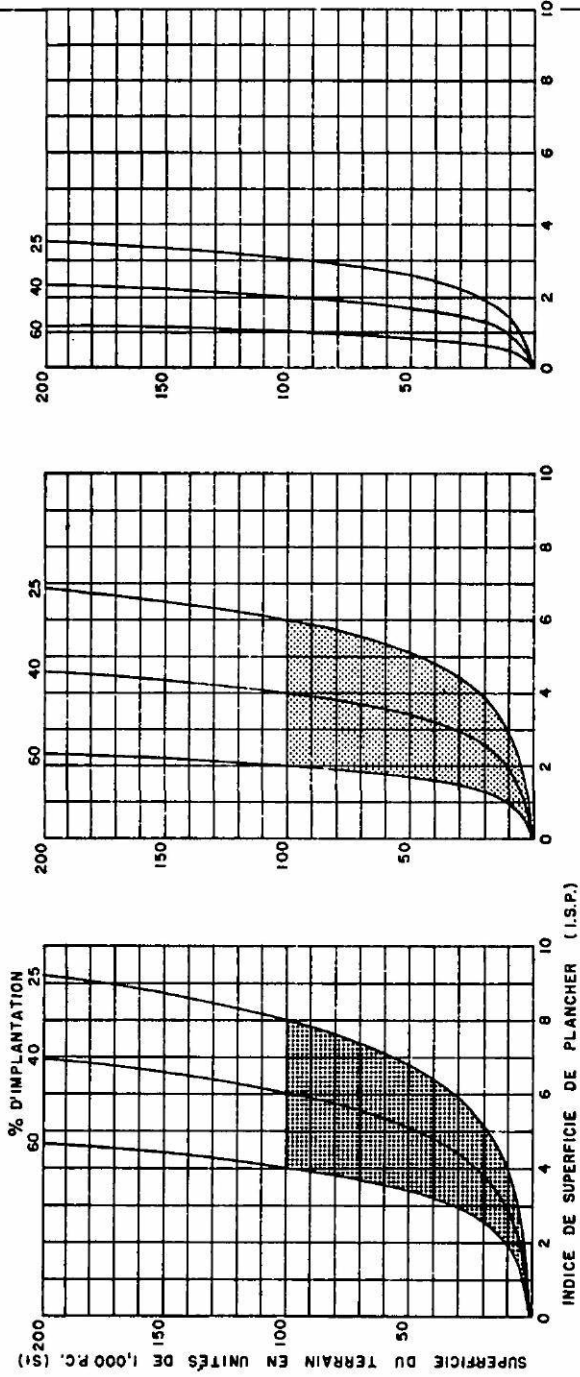
7. Voir plus haut, p. 7, note 1.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Graphique 4

Graphiques de densités  $y = a^{(x)}$

$y = S1$   $a = \text{constante}$   $x = \text{I.S.P.}$



Tiré de : « Zonage, flanc sud du Mont-Royal », service d'Urbanisme de Montréal, mars 1962



La valeur de la constante  $c$  baisse lorsqu'on passe successivement de A en B, et de B en C. Ceci implique une valeur croissante pour

l'expression  $\frac{1}{c-i}$ , puisque  $i$  est une donnée qui ne varie pas. Par

conséquent, le produit  $\sqrt{i} \left( \frac{1}{1-i} \right) \left( \frac{1}{c-i} \right)$  augmente également.

Il s'ensuit que  $a$  acquiert une valeur de plus en plus grande à mesure qu'on tend vers le sommet du Mont-Royal, c'est-à-dire vers la zone C. En d'autres termes, pour un lot de dimensions données et auquel on applique une certaine implantation, la densité permise est beaucoup plus faible dans la zone C que dans la zone A :

$$a^x = \frac{y}{a^b}$$

d'où  $a^x$  tend vers zéro lorsque  $a^b$  tend vers l'infini, pour une valeur donnée de  $y$ . Et puisque  $a$  augmente, quand on se dirige vers la zone C, cela implique que  $x$  tend vers zéro (tableau IV). Le graphique IV illustre toutes ces relations.

\* \* \*

Cette dernière démonstration met fin à l'analyse du règlement de zonage applicable au flanc sud du Mont-Royal. Pour nous résumer, rappelons que ledit règlement est orienté « vers la construction d'édifices de grande taille ». En fait, les relations établies entre le lot, l'implantation, la densité et le nombre d'étages, le démontrent amplement. Elles reflètent également le souci de justifier la différenciation du flanc sud du Mont-Royal désormais divisé en trois zones, depuis le côté nord de la rue Sherbrooke jusqu'à l'avenue des Pins. Ces divisions s'inspirent du désir de préserver une certaine harmonie entre le Mont-Royal et les constructions érigées sur son flanc sud.

## RÈGLEMENT DE ZONAGE

Toutefois, nous ne nous sommes point prononcé sur le réalisme des dispositions de ce règlement de zonage, ni sur leurs implications économiques. Nous le ferons dans le prochain article.

Vély LEROY,  
*professeur à l'École des  
Hautes Études commerciales (Montréal).*