Logique de travail de la mise en œuvre du zonage et de l'élaboration de règles pour les objectifs détaillés de l'aménagement du territoire

Lu Chen，Jianyun Zhou

Résumé : L'aménagement du territoire s'étant déplacé vers la planification détaillée, le zonage et la classification des utilisations sont devenus des instruments essentiels pour la mise en œuvre des plans afin d'atteindre les objectifs de planification. Cet article explore le lien intrinsèque entre les objectifs de planification et les outils de zonage et de classification des terres en analysant différents types d'objectifs de planification, d'attributs de développement et de logiques de zonage. Il établit une distinction entre le « zonage de contrôle » et le « zonage réglementaire » sur la base des actions de planification, de leurs caractéristiques respectives et de leur applicabilité dans le contrôle de la planification. Le document précise que le zonage réglementaire est utilisé pour atteindre les objectifs de base, tandis que le zonage de contrôle est aligné sur les objectifs de développement. Par conséquent, le document propose l'adoption d'une structure de zonage double, englobant la réglementation de l'utilisation et le contrôle du développement, le zonage réglementaire de l'utilisation et la planification de la politique étant compilés de concert. Ce système vise à construire un mécanisme coordonné capable d'équilibrer le contrôle rigide de la base et la flexibilité du développement, en promouvant la planification détaillée en tant qu'outil de mise en œuvre à la fois stable et adaptable.

Mots clés : planification détaillée ; zonage de contrôle ; zonage réglementaire ; objectif ; règle

La circulaire du ministère des ressources naturelles sur le renforcement et la normalisation de la supervision et de la gestion de la mise en œuvre du plan stipule explicitement que « les plans spéciaux tels que les plans d'urbanisme et de rénovation urbaine ne doivent pas être utilisés pour remplacer le plan national d'urbanisme et les plans détaillés comme base de planification et d'approbation des diverses activités de développement, de protection et de construction ». La circulaire du ministère des ressources naturelles sur le renforcement et la réglementation de la supervision et de la gestion de la mise en œuvre de la planification stipule clairement qu'« aucune planification spéciale telle que la planification de la conception urbaine et de la rénovation urbaine ne doit être utilisée pour remplacer la planification globale et détaillée de l'espace national comme base de planification et d'approbation pour toutes sortes d'activités de développement, de protection et de construction », ce qui réaffirme une fois de plus le statut et le rôle de la planification détaillée de l'espace terrestre. Toutefois, en tant que type de planification statutaire, le plan de contrôle détaillé (ci-après dénommé « plan de contrôle ») dans le cadre du système de planification urbaine et rurale a été fréquemment révisé dans la pratique, ce qui nuit gravement à l'autorité de la planification statutaire et reflète les limites de son mode de pensée et de mise en œuvre fondé sur l'État de droit. De nombreux chercheurs ont mené des discussions multidimensionnelles sur la réforme des plans de contrôle[1], l'exploration de la préparation de la planification spatiale nationale détaillée[2], le dilemme des mesures de transmission et d'optimisation[3] et l'expérience de la mise en œuvre locale du contrôle[4]. Comment surmonter les problèmes de la planification détaillée dans la planification urbaine et rurale et comment étendre et renforcer la fonction de contrôle de l'utilisation de la planification

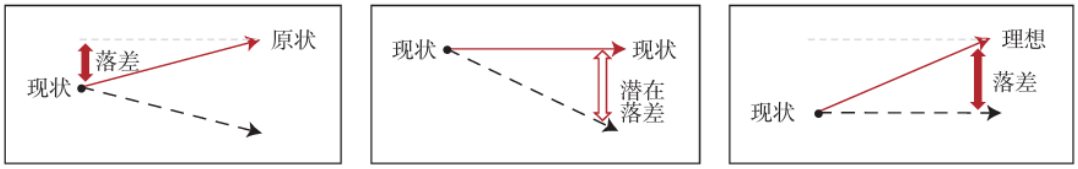
détaillée de l'espace terrestre pour répondre aux besoins de la gestion de la planification de l'ensemble de la région, de tous les éléments et de l'ensemble du cycle de vie est devenu une question importante dans la période de transition de la planification. Ce document tente de discuter des outils techniques et de la logique comportementale de la planification détaillée de l'espace au niveau de la théorie de base de la planification, d'analyser en profondeur les concepts fondamentaux des types d'objectifs de planification, les attributs des règles de développement et la logique de la planification du zonage, et de distinguer les deux comportements de planification du « zonage de contrôle » et du « zonage de régulation ». Il distingue la logique du « zonage de contrôle » et du « zonage de régulation », explique les attributs, les caractéristiques et le champ d'application des deux types de zonage en tant qu'outil de contrôle de la planification, et explore la logique et la structure d'un zonage de planification détaillé répondant aux objectifs de l'aménagement du territoire, afin de fournir un cadre théorique et des propositions de réforme pour le contrôle de l'utilisation de l'espace territorial.

1 Classification des objectifs de planification

L'essence de la planification est l'examen rationnel avant l'action, impliquant l'examen d'une série de décisions et d'actions interdépendantes pour s'assurer qu'elles sont en harmonie avec le but ou l'intention établi et, en fin de compte, qu'elles correspondent aux objectifs spécifiques[5]. L'établissement d'objectifs de planification est un élément central de la planification[6], mais les recherches sur les attributs et les formes des objectifs de planification sont insuffisantes[7]. Il est donc nécessaire de discerner les attributs des objectifs de planification et leur logique constructive.

1.1 Types de problèmes et formation des objectifs

La naissance de l'urbanisme moderne est une réponse à une série de problèmes urbains causés par la défaillance du marché. Un problème est l'écart entre les attentes et la situation actuelle, et la gravité du problème est le degré de cet écart[8]. Le choix des problèmes à traiter et la mesure dans laquelle ils doivent être traités en tant qu'objectifs de planification ont un impact direct sur les méthodes et les outils techniques utilisés pour mettre en œuvre le plan. Les problèmes peuvent être classés en trois catégories en fonction de l'objectif de leur résolution et du moment où ils surviennent : le rétablissement du statu quo ante, la prévention des risques potentiels et la poursuite d'objectifs souhaitables. Voir Fig 1.



（a）将现状与某一原状之间的落差视为问题，以原状为期待状况，如生态修复、建筑修复目标。

（b）现状如果不加干预，则可能出现不良状态，将未来的潜在落差视为问题，现状为期待状况。

（c）将理想与现状之间落差视为问题，理想为期待状态，目标在于提升现状以达到理想状态。

Fig.1 Trois types de problèmes et de fixation d'objectifs

Du point de vue de l'attente de la résolution des problèmes : les deux premiers considèrent le statu quo ou le statu quo ante à un moment donné comme l'attente, et l'objectif est de maintenir ou de rétablir un certain état initial, de sorte que la principale mesure consiste à corriger l'erreur

par rapport au problème réel ; tandis que la poursuite de l'idéal considère un état idéal comme l'objectif, et a une nature orientée vers l'avenir. Du point de vue du moment où le problème survient : seul le problème du type restauration s'est déjà produit, les deux derniers statu quo sont considérés comme ne posant pas de problème, mais la prévention du type potentiel est qu'il peut y avoir des problèmes potentiels à l'avenir, et qu'une intervention est donc nécessaire pour maintenir le statu quo ; et la poursuite du type idéal est différente, le statu quo lui-même n'est pas un problème, et le problème dépend de la question de savoir si les normes idéales seront respectées ou non à l'avenir.

Les pratiques de planification du Royaume-Uni et des États-Unis d'Amérique ont eu un impact considérable sur la formation des systèmes de planification dans les pays du monde entier. Le plan d'urbanisme britannique et la loi de zonage américaine réglementent ou gèrent l'utilisation des sols, le volume et la forme des constructions dans l'intérêt public. Cependant, l'évolution depuis lors a été marquée par des différences significatives dans la définition des types de problèmes et le niveau des objectifs de planification, et donc les moyens de les surmonter ont été très différents. En bref, les premières lois sur la santé publique et le logement des ouvriers en Grande-Bretagne étaient une réponse réactive à un ordre urbain incontrôlé, et lorsque cette approche n'a pas permis de résoudre le problème de la mixité des sites engendré par la révolution industrielle et que l'environnement physique a continué à se détériorer, des modèles plus proactifs de la ville idéale, tels que la ville idyllique, ont vu le jour[9]. Les solutions spéciales aux problèmes urbains sont orientées vers un état idéal, et la construction des objectifs de développement urbain est inévitablement influencée par l'expérience et les valeurs des planificateurs, et est intentionnelle et subjective. C'est pourquoi la vision de la ville idéale défendue par les premiers urbanistes présente des pôles opposés, tels que le programme de planification architecturale du Corbusier (Le Corbusier) à Paris en 1925, qui préconise un développement à forte densité, et la proposition de Wright (Frank Lloyd Wright) en 1935, qui propose de vastes étendues urbaines préconisant un agencement dispersé.

Les États-Unis ont également connu le même problème de désordre urbain provoqué par la révolution industrielle dans la seconde moitié du 19e siècle et, en 1909, Washington a accueilli la première conférence nationale sur l'urbanisme, qui a favorisé la diffusion et l'application à grande échelle de l'expérience allemande en matière de zonage aux États-Unis[10]. L'objectif initial du zonage ne repose pas sur l'objectif d'une ville idéale, mais sur le problème réel : il s'agit d'éviter les nuisances et de défendre les droits de propriété, de résoudre le problème des externalités du développement foncier, qui se cache dans une règle de zonage importante, à savoir « exclure les personnes ou les types de terrains indésirables, de manière à protéger le statu quo »[11]. Au début du 20e siècle, le zonage aux États-Unis avait les quatre objectifs principaux suivants[12] : (1) prévenir les menaces potentielles pour la santé et la sécurité publiques ; (2) maintenir la qualité des rues et des espaces ouverts ; (3) protéger le caractère et la valeur d'une zone ; et (4) améliorer l'efficacité du gouvernement et réduire les abus de pouvoir. Dans l'ensemble, le zonage vise à corriger les problèmes existants et à passer d'une remédiation post facto des ordonnances sur les nuisances à la prévention des problèmes potentiels afin de maintenir l'ordre existant.

Comparativement, le plan de développement britannique de 1947 est né de la poursuite de la ville idéale et a donc adopté une approche plus proactive pour réaliser la forme spatiale urbaine souhaitée, tandis que le zonage américain était basé sur l'expérience et les leçons tirées, et s'engageait à préserver le statu quo ainsi qu'à garantir que les nouveaux développements ne dégraderaient pas la qualité spatiale du statu quo, qui était orienté vers l'objectif de prévention des menaces potentielles, ainsi que vers une attitude réglementaire passive. Le système de planification du développement mis en place par la loi britannique de 1947 sur la planification, bien qu'il ne soit pas fondé sur un modèle de ville idéale comme objectif de planification, est toujours basé sur l'état spatial prévu et voulu comme base de planification et de gestion et sur l'approbation des projets de développement comme critère, c'est-à-dire « envisager » comme objectif de planification ; le zonage américain ne définit pas la forme de l'avenir, ni ne stipule comment l'avenir doit être, mais prend plutôt le statu quo comme référence et exige que les nouveaux projets de développement soient fondés sur lui. Au contraire, il prend la situation actuelle comme référence et exige que les nouveaux projets de développement ne dégradent pas la qualité spatiale existante. Ces différences dans la sélection des problèmes et l'attribution des objectifs ont conduit à une tendance de la planification britannique à être connue pour sa flexibilité, alors que le zonage américain est connu pour sa certitude.

1.2 Stabilité des objectifs fondamentaux et variabilité des objectifs de développement

Rétablir le statu quo ante et prévenir les problèmes potentiels de ces deux objectifs attentes correspondent à la formation d'un objectif de base, est basé sur le sujet pour atteindre l'objectif minimum attendu et éviter les changements dans la direction des choses vers le mauvais ensemble[13], le statu quo ou l'état d'origine des attributs et des caractéristiques des attentes minimales peut être à travers les faits de l'enquête approfondie et l'analyse de l'objectif fixé la norme, et ont donc une certitude relative et l'objectivité, comme le zonage de New York Article 11-20 définit clairement les exigences minimales[14], cette exigence a été établie depuis 1961 et se poursuit à ce jour, est la partie la plus importante du zonage de New York. L'article 11-20 du zonage de New York définit clairement les exigences minimales de la réglementation[14], cette exigence a été établie depuis 1961 et continue à ce jour, c'est le principe de base le plus fondamental du zonage de New York. La section originale est citée ci-dessous :

11-21 Exigences minimales prescrites

Dans l'interprétation et l'application de la présente résolution, les dispositions suivantes constituent des exigences minimales :

(a) Comme indiqué dans l'introduction de cette résolution et dans l'intention législative des districts de zonage et d'autres dispositions, les exigences minimales de la réglementation visent à améliorer et à protéger la santé publique, la sécurité publique et le bien-être public ; et (b) Les dispositions relatives aux conditions défavorables pour les districts de zonage et les autres districts de zonage doivent être respectées.

(b) Les dispositions relatives aux conditions défavorables pour les conditions existantes prévoient des améliorations progressives.

Comme on peut le voir, l'objectif fondamental du zonage new-yorkais est que tout développement ne puisse être pire que le statu quo. L'attribut de stabilité inhérent à l'objectif

final a permis au zonage américain de rester stable au fil du temps, mais en même temps, cette réponse réactive aux problèmes du monde réel a suscité de nombreuses critiques, les détracteurs affirmant que le zonage n'a pas été efficace pour faciliter le développement de la ville et l'a même entravé[15-16].Au XXIe siècle, New York a préparé plusieurs séries de plans globaux pour établir une vision proactive. vision proactive. À l'avenir, le zonage sera également davantage intégré aux objectifs de la planification globale et de la planification communautaire, et deviendra un outil de mise en œuvre de la planification.

Les objectifs de planification qui visent un état idéal sont des objectifs de développement. Les idéaux sont des constructions subjectives et ne peuvent donc pas être dérivés directement de l'analyse de la situation actuelle. Tout comme il n'existe pas de norme absolue pour un bon style de vie, la forme urbaine idéale n'est qu'un jugement de valeur, et il existe des normes élevées et basses pour l'idéal. En d'autres termes, les objectifs de développement sont dynamiques et subjectifs. Au stade de l'urbanisation rapide et de la croissance économique, les objectifs du plan de contrôle sont souvent des objectifs de développement construits sur la base d'idéaux pour l'avenir, qui se caractérisent par leur spécificité et leur échelonnement, et qui changeront à des degrés divers avec le temps et la subjectivité, et des contradictions peuvent apparaître entre l'état idéal prédéterminé par les planificateurs et celui envisagé par les promoteurs du marché réel. En réalité, la plupart des ajustements fréquents du plan de contrôle sont dus à des changements dans les « objectifs », qui peuvent se manifester par des changements dans la demande d'utilisation des sols et dans l'intensité du développement, ce qui entraîne un réajustement des limites des parcelles ou des indicateurs de développement. Par conséquent, si le plan de contrôle se concentre uniquement sur des objectifs de développement spécifiques, les règles de développement élaborées en conséquence présenteront inévitablement des caractéristiques spécifiques et particulières.

Certes, bien que l'on puisse faire une distinction stricte entre les objectifs de base et les objectifs de développement sur le plan conceptuel, dans la réalité, les deux types d'objectifs sont souvent mélangés. De même qu'une voiture avance en tant que ligne de fond de la conduite, l'objectif de base est que le moteur continue à tourner pour se maintenir, le conducteur peut conduire vite ou lentement, mais ne peut pas reculer ; la stabilité de l'objectif de base se manifeste alors dans le mouvement continu vers l'avant ; on peut voir que l'objectif de base n'est pas une sorte d'état constant, mais plutôt une sorte de règles et de normes constantes. Depuis le 18e congrès du parti, le secrétaire général Xi Jinping a souligné à plusieurs reprises l'importance de la réflexion sur la ligne de fond dans différents domaines de travail. Avec la promotion en profondeur de la réforme de l'aménagement du territoire, un certain nombre de documents pertinents ont également clairement indiqué qu'il est nécessaire d'adhérer inébranlablement à la pensée de la ligne de fond dans le travail d'aménagement du territoire, et de mettre en œuvre efficacement des mesures de contrôle de la ligne de fond[17]. Cependant, dans les discussions universitaires actuelles sur l'aménagement du territoire national, il y a encore un manque de recherche sur la connotation scientifique de la ligne de fond et sur la manière de mettre en œuvre les méthodes et les idées de la ligne de fond. Certains chercheurs considèrent directement la « ligne de contrôle » dans la planification comme la ligne de fond de la planification[18], ignorant la connotation scientifique de la ligne de fond, et la « ligne de contrôle » délimitée par la

planification peut être la ligne de démarcation d'un certain type d'espace, qui ne peut être qu'un élément de la ligne de fond du contrôle, plutôt que la ligne de fond du contrôle. Il ne s'agit pas d'un élément du contrôle de la ligne de fond, mais plutôt de l'ensemble du contrôle de la ligne de fond ou de l'équivalent de l'objectif de la ligne de fond. Il est donc urgent de distinguer, au niveau théorique, les méthodes techniques et les outils d'adaptation aux objectifs de base et de développement, afin de mieux répondre aux différents besoins.

1.3 Différences de caractéristiques entre le contrôle de la planification et le contrôle fondé sur des règles

L'utilisation de l'espace par un acteur donné peut directement générer des externalités ou avoir des externalités potentielles, et les externalités négatives peuvent facilement conduire à des contradictions et à des conflits entre les utilisations voisines, ce qui est la principale raison pour laquelle les villes modernes doivent être réglementées par une intervention publique sous la forme d'une planification ou d'une loi. Il existe deux logiques de régulation pour l'intervention publique sur cette question, et Hayek distingue deux types d'ordre social dans le cadre de l'approche réglementaire : la « téléocratie » et la « nomocratie »[19], la première dans le cadre de l'ordre de l'économie de marché. Dans le premier ordre, les règles sont des « lois » en tant qu'ordres concrets, dans le second, les règles sont des règles de comportement abstraites et universelles basées sur les lois de la nature, qui sont formées par l'interaction de tous les membres et observées par eux[20]. Une règle générale suivie par tous n'est pas la même chose que l'ordre lui-même, puisqu'elle ne présuppose pas nécessairement l'existence d'une personne qui émet cette règle[20]. Moroni[21] introduit cette idée dans le domaine de la planification, en considérant l'approche réglementaire gouvernée par le but ultime comme une sorte de « patterning-instruments », qui génère directement l'ordre social en définissant la structure de la ville et le fonctionnement de ses composantes, afin de mettre en œuvre une approche détaillée et différenciée de l'aménagement et de l'utilisation du territoire[22]. L'approche régie par des règles est un « cadre-instrument » qui établit ou exclut seulement certaines interrelations entre les fonctions et génère indirectement l'ordre social par le biais de règles abstraites et générales.

Depuis le 20e siècle, la plupart des pays ont développé une planification globale, intégrée et réglementaire de l'utilisation des sols, du haut vers le bas, d'une manière « orientée vers les objectifs », formant un modèle de contrôle de la planification[22], et au début du 21e siècle, il y a un changement discret dans la pensée de la planification, avec une tendance croissante à utiliser des normes, des règles et des principes abstraits comme principaux moyens de contrôle[22-24], afin de mieux répondre aux besoins de la communauté[23]. Cette tendance a pour but de mieux gérer la complexité et l'ordre d'auto-organisation des villes. Certains chercheurs[25] ont suggéré que la réglementation de la planification devrait être utilisée de manière à contrôler uniquement le comportement du secteur public, et que ce qui est nécessaire pour le comportement social individuel n'est pas la planification mais la réglementation. Lors d'un séminaire sur la théorie des objectifs et la théorie de l'État de droit, l'idée que la théorie de l'État de droit est la méthode privilégiée pour s'adapter aux systèmes complexes auto-organisés a été généralement acceptée[26]. Pour la Chine, la transformation de la planification détaillée de l'espace territorial en fonction des règles est également devenue progressivement un consensus[27-33]. Toutefois, au niveau de la logique de contrôle, les voies de mise en œuvre de la transformation de la

planification détaillée en fonction des règles font encore relativement défaut.

2 Relation logique entre la mise en œuvre du zonage et les objectifs et règles de planification

Depuis la publication de plusieurs avis du Conseil d'État du Comité central du Parti communiste chinois sur l'établissement d'un système de planification spatiale territoriale et la supervision de sa mise en œuvre en 2019, la classification du zonage et la mise en œuvre du contrôle de l'utilisation de l'espace territorial dans l'ensemble de la région sont devenues la politique de base de la planification et de la gestion nationales, et en tant qu'outil de mise en œuvre de la planification, la planification détaillée dans laquelle le zonage du plan et la classification de l'utilisation sont devenus les méthodes techniques clés, la réforme du contrôle de l'utilisation de l'espace territorial devrait être pleinement articulée avec l'idée de base de la classification du zonage et du contrôle de l'espace dans la planification territoriale[34]. L'idée de base de la classification par zones et du contrôle de l'espace dans l'aménagement du territoire[34]. Premièrement, le comportement de planification lui-même se manifeste par le zonage de l'utilisation des sols et la classification de l'utilisation, comme chaque plan spécifique pour le zonage et la classification de la zone de planification ; deuxièmement, les résultats de la planification doivent inclure la carte du plan de zonage de l'utilisation des sols ; troisièmement, le comportement de préparation du plan statutaire se manifeste par le zonage et la classification spécifiques basés sur la norme donnée de la classification du zonage de l'utilisation des sols. On peut constater que la classification du zonage n'est pas seulement un comportement de planification universel et une méthode de planification générale, puisque les normes de comportement de planification et les lignes directrices pour l'utilisation de la classification et des normes de zonage de l'utilisation des sols sont également devenues des outils techniques de planification institutionnelle[35].

Le zonage est un type spécial dans la séquence des comportements de planification, et la relation logique entre les comportements de zonage et les comportements séquentiels antérieurs et postérieurs à la planification détermine les caractéristiques essentielles des résultats du zonage. La relation de séquence comportementale entre les objectifs de planification, les règles de développement et les types de zonage détermine le type de planification et ses attributs. Par exemple, la séquence comportementale de la préparation du plan de contrôle chinois consiste à mettre en œuvre les objectifs directement sur des parcelles spécifiques, à formuler les conditions de développement des parcelles en fonction des exigences des objectifs et à qualifier les projets de construction par le biais des conditions de développement des parcelles, et la logique des comportements se manifeste comme suit : « Objectifs La logique comportementale est la suivante : « Objectif -Division des parcelles (zonage) -Règles d'aménagement des parcelles ». La séquence comportementale du zonage aux États-Unis consiste à transformer l'objectif en règles de développement pour différents types de projets de construction, puis à effectuer le zonage sur la base des règles, ensuite, la planification et le zonage sont clairs sur la portée spatiale des règles applicables, et le résultat est que le zonage de règles similaires s'applique au développement et à la construction d'une norme et d'exigences, et la logique de son comportement de planification est « Objectif - Règles de développement ». La logique du comportement en matière de planification est celle des « règles de développement ciblées ». La différence fondamentale entre les réglementations de contrôle et le zonage est que l'ordre du

zonage et de l'établissement des règles n'est pas le même, ce qui entraîne des résultats et des effets différents du zonage. L'ordre du comportement de planification et la relation logique entre les comportements déterminent la nature du travail de planification ainsi que les caractéristiques et la substance des résultats du travail de planification.

2.1 Le processus de zonage des réglementations de contrôle chinoises et sa logique : formulation des objectifs - division des parcelles - établissement d'indicateurs et d'exigences pour le développement et la construction en utilisant les parcelles comme unités de contrôle.

Le plan de contrôle est un outil typique pour l'utilisation du zonage en tant que contrôle du développement en Chine. La procédure générale de préparation du plan de contrôle consiste à définir à l'avance la zone de planification, à établir les objectifs généraux de développement de la zone de planification en combinant les objectifs du plan directeur et les besoins réels, puis à décomposer et à mettre en œuvre les objectifs généraux de la zone de planification établie en projets de construction importants et en utilisations des parcelles, et à déterminer le trafic routier et l'infrastructure urbaine pour soutenir les objectifs de développement, ce qui constitue un double processus de décomposition des objectifs et de division de la zone de planification. Par exemple, à Pékin, grâce au « plan directeur - plan de zonage - unité de planification - plan de contrôle / planification territoriale de la commune », les indicateurs tels que la population, l'utilisation des sols et l'échelle des bâtiments sont décomposés et finalement mis en œuvre dans le plan de mise en œuvre global. La planification de la mise en œuvre permet un contrôle précis[36]. La portée spatiale du plan est divisée en « couches » à partir de l'espace municipal, des districts et des groupes de parcelles, et les objectifs et les cibles sont finalement mis en œuvre sur les parcelles.

Du point de vue de la logique de la planification, le plan directeur et la planification détaillée sont isomorphes, les deux étant le processus de traduction des objectifs et des exigences de la planification dans une zone spatiale spécifique, la différence résidant dans les différentes échelles spatiales des résultats de la planification. L'objectif et la fonction du plan de contrôle sont de classer et de mettre en œuvre les objectifs et les exigences du plan directeur, ainsi que des indices de construction approfondis à l'échelle de la parcelle, qui sont utilisés comme base pour le « contrôle », y compris le contrôle des « indices de parcelle » des formes architecturales et le « permis de construire » des comportements en matière de développement et de construction. « Le rôle de l'indice parcellaire est principalement de stipuler le contenu du permis de construire. On peut constater que le plan de contrôle est la base de la gestion du développement, à travers le zonage et les indicateurs de contrôle du développement de la parcelle pour contraindre la gestion du permis de construire, ceci dans le but de la gestion et de l'établissement du comportement de la procédure et de sa connexion logique peut être appelé « contrôle du zonage ».

Le contrôle met l'accent sur le contrôle de l'objet de la planification par l'organe de gestion, ce qui signifie que les activités de développement et d'utilisation des terres sont soumises aux contraintes directionnelles de l'organe de contrôle spécifique, et que le zonage dans le plan de contrôle n'est qu'un prélude à l'approbation et à la gestion au cas par cas. Dans le système de gouvernement à plusieurs niveaux « ville-district-ville », le plan de contrôle est préparé par le

gouvernement de niveau inférieur du district/de la ville, et le gouvernement municipal est responsable de l'approbation du plan. Cependant, les gouvernements du district et de la ville ne préparent pas le plan de contrôle dans son ensemble conformément à l'étendue de la juridiction administrative, mais en fonction des besoins de développement actuels et réalistes et des besoins de gestion, le plan de contrôle est divisé en zones et en phases, et le plan de zonage est approuvé et géré par le gouvernement municipal. Toutefois, les gouvernements des districts et des cantons ne préparent pas le plan de contrôle dans son ensemble en fonction de la zone administrative, mais en fonction des besoins actuels et réalistes en matière de développement et de gestion. La portée de chaque projet de plan de contrôle en tant que « zonage » pour mettre en œuvre les objectifs de planification et les exigences de gestion n'est pas spécifiquement définie, et peut être une zone fonctionnelle spécifique, ou une unité de développement relativement complète, ou juste pour compenser les déficiences de la gestion, ou même l'émergence d'une parcelle de terrain spécifique « plan de contrôle parcellaire ». Plan de contrôle parcellaire ». Cette logique de zonage de contrôle au service d'objectifs de gestion spécifiques conduit à d'énormes différences dans les résultats de la planification, non seulement les indicateurs de contrôle de parcelles similaires sont différents entre différentes zones de planification, mais même les indicateurs de deux parcelles voisines du même type d'utilisation dans la même zone de planification peuvent également être différents, par exemple, pour des parcelles voisines de la même zone « R2 », le rapport parcellaire de l'une est fixé à 2, tandis que l'autre est fixé à 2, tandis que l'autre est fixé à 2. Par exemple, pour la même parcelle voisine « R2 », une parcelle peut avoir un rapport de surface de 2, tandis que l'autre peut avoir un rapport de 3. La raison de cette différence peut être un simple intérêt esthétique différencié. Si le champ d'application d'un plan de contrôle unique est considéré comme une zone de contrôle indépendante, la couverture totale du plan de contrôle n'est que le résultat de l'assemblage d'une zone de contrôle après l'autre.

Le zonage est un outil permettant aux gestionnaires d'atteindre leurs objectifs de gestion, et les résultats du zonage servent directement la gestion plutôt que de réglementer les activités de développement et d'utilisation des terres.

2.2 La procédure et la logique du comportement de zonage dans le zonage américain : établir des règles d'utilisation des sols conformes aux objectifs sur la base d'un certain consensus ou d'un certain objectif, puis mettre en œuvre les règles spécifiques dans des districts de zonage spécifiques par le biais de la négociation.

Le plan de contrôle est un outil emprunté à la période de développement historique spéciale de la Chine[37], et la formulation du plan de contrôle est largement inspirée de l'expérience du zonage américain[38]. Dans un premier temps, certains universitaires ont donc pensé que le plan de contrôle était un zonage et qu'il n'y avait pas de grande différence entre les deux. Cependant, avec l'approfondissement de la recherche et de la compréhension du zonage américain, de plus en plus de chercheurs ont remarqué que la différence essentielle entre le zonage et les réglementations de contrôle est la différence entre les types de « loi » et de « planification »[39-41].

En fait, la différence entre la « loi » et la « planification » n'est pas une simple question de forme et d'efficacité, la différence essentielle réside dans la formulation de l'objectif de l'acte et dans la

relation logique entre la séquence d'actes. Comme indiqué précédemment, le plan de contrôle est un « objectif - division des parcelles (zonage) - règles », tandis que le zonage a adopté un « objectif - règles - zonage » similaire mais fondamentalement différent. -zonage ». Le zonage d'Euclide① sert d'exemple pour illustrer la logique de base du comportement de zonage[42], premièrement, établir les objectifs et les revendications du zonage, tels que la protection de la qualité environnementale des zones résidentielles unifamiliales ; deuxièmement, les objectifs et les revendications dans les règles d'utilisation des terres, afin d'atteindre l'objectif de protection, tout d'abord, déterminer les règles sont seulement autorisés à construire des résidences unifamiliales, à l'exclusion d'autres utilisations des terres ; troisièmement, la négociation de la délimitation des zones d'espace pour l'application des règles d'utilisation des terres, en particulier les règles d'utilisation des terres. Troisièmement, la zone spatiale à laquelle s'appliquent les règles d'utilisation des sols est négociée et, au cours du processus de zonage, ceux qui acceptent les règles d'utilisation des sols seront zonés dans cette catégorie, et ceux qui ne les acceptent pas seront zonés en dehors, et le fait d'être classé ou non dans une certaine catégorie de terrain dépendra principalement des souhaits des résidents et pas seulement des caractéristiques actuelles du terrain.

Le zonage est la dernière étape de la séquence d'actions des objectifs de planification, des règles de développement et des types de zonage, et c'est la mise en œuvre des souhaits des habitants. Les objectifs et les règles du zonage euclidien sont encore des correspondances spécifiques et particulières, qui sont transformées en correspondances générales dans le zonage new-yorkais, tel que The City of New York, Zoning Maps and Resolution, 1961, où l'objectif du zonage est la « sécurité, la santé et le bien-être "[14], et où l'objectif du zonage est la " sécurité », la santé et le bien-être »[14], et les règles d'occupation des sols correspondantes sont résumées en trois domaines : l'occupation des sols, les hauteurs des bâtiments, et les marges de recul et l'espacement des bâtiments. Cela établit un cadre adaptatif entre les objectifs du zonage et les règles d'utilisation du sol, et la plupart des villes se réfèrent à ces règles générales de zonage pour mener des activités de zonage spécifiques pour des objets de planification spécifiques. Le processus de spatialisation des règles ou ce type de zonage basé sur des règles peut être collectivement appelé « zonage réglementaire ».

En bref, contrairement au plan de contrôle, qui divise d'abord les parcelles de terrain et établit ensuite des règles, la logique de comportement du zonage consiste à établir d'abord des règles d'utilisation des terres et à diviser ensuite les terres, ce qui signifie que des règles abstraites sont utilisées pour répondre à des objectifs abstraits. La classification des objectifs est convertie en classification des règles, ce qui aboutit à la formation de codes de zonage et de systèmes de règles. Une fois qu'un système systématique de règles est établi, l'acte de zonage est la spatialisation des règles, un acte répétable. Qu'il s'agisse du zonage euclidien le plus simple et le plus direct, du zonage new-yorkais, qui a constitué un modèle de référence efficace pour la planification et la gestion de nombreuses villes dans le monde, ou du zonage de Los Angeles, qui a pris la tête de la révolution contemporaine du zonage, l'établissement de son zonage réglementaire est d'abord une règle. Le zonage n'est pas seulement la décomposition, l'approfondissement et la spatialisation des objectifs législatifs, mais aussi un moyen de les atteindre[39].

2.3 Différence de caractéristiques et de champ d'application entre le zonage de contrôle et le zonage réglementaire

En résumé, en raison des différents types de définition du problème, le zonage de contrôle et le zonage de régulation forment des orientations différentes en matière d'objectifs de planification et appliquent en fin de compte des logiques comportementales et des systèmes de règles différents (Fig 2). Les règles de zonage de contrôle construites sur la base d'idéaux ou de plans avec des attributs modifiables sont plus spécifiques et, parce qu'elles sont ciblées sur des objets spécifiques, elles peuvent répondre rapidement aux problèmes particuliers d'une zone spécifique et conduire à des actions correspondantes ; cependant, elles ne sont pas universelles, ne sont pas efficaces pour le même type d'événements et sont difficiles à utiliser comme un outil de contrôle holistique. En revanche, le zonage réglementaire basé sur des objectifs de fond se concentre sur l'élaboration de règles générales de relation, fournissant un cadre réglementaire pour le comportement général en matière d'utilisation des sols, et présente donc un degré plus élevé de stabilité et d'équité. Cependant, dans le même temps, la formulation de la plupart des règles générales nécessite souvent un processus progressif d'essais et d'erreurs et repose sur la réflexion prudente et l'accumulation d'expérience d'innombrables personnes, ce qui rend difficile la mise en œuvre rapide d'une réponse à des problèmes réels.

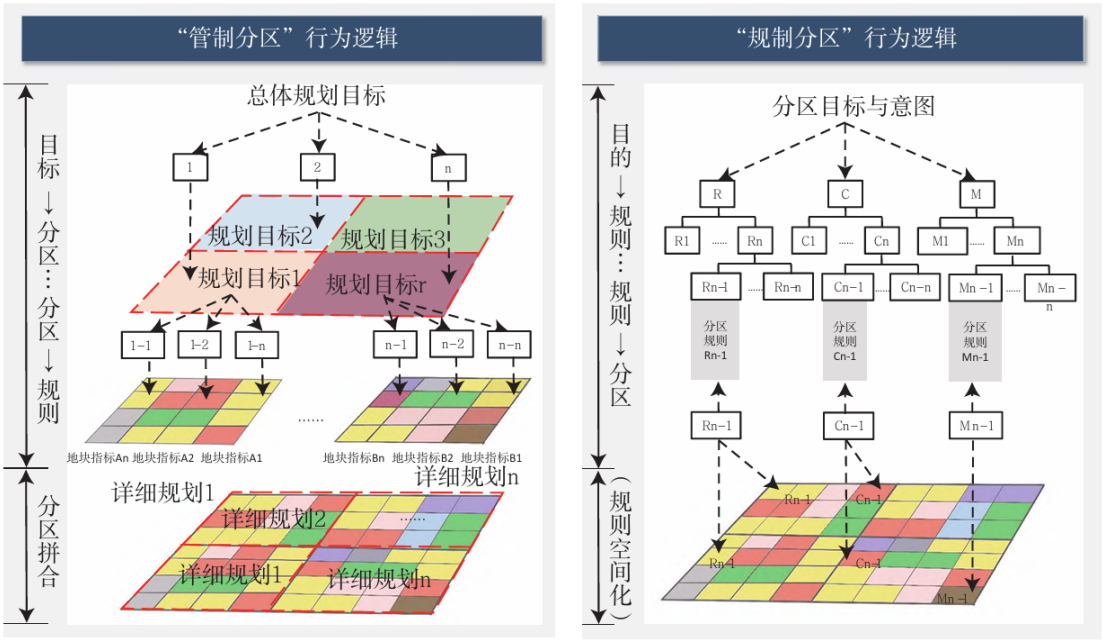


Fig.2 Comparaison de la logique du « zonage de contrôle » et de celle du « zonage réglementaire »

Le zonage de contrôle et le zonage réglementaire sont tous deux indispensables au système chinois de gouvernance de l'espace foncier[29]. L'aménagement du territoire contient non seulement des objectifs de développement urbain spécifiques, échelonnés et propres à chaque région, mais il établit également des objectifs constants et multiples, tels que la sauvegarde de la sécurité écologique, de la sécurité alimentaire et de la sécurité intérieure. D'une part, les gouvernements locaux, en tant que principal organe de développement, continuent d'assumer la responsabilité et l'obligation du développement spatial, la responsabilité de l'octroi de terres et

du contrôle du développement dans la planification urbaine et rurale établie doit être conservée et améliorée, l'efficacité du plan de contrôle en tant qu'outil de contrôle du zonage a été vérifiée historiquement, et il doit être conservé comme un type d'outil de contrôle s'appliquant à un objet spécifique et à une gamme spécifique dans la boîte à outils complète de l'aménagement spatial territorial ; d'autre part, l'aménagement spatial territorial détaillé doit être concrétisé par la mise en place d'un plan de contrôle et d'un plan d'action pour l'aménagement du territoire. D'autre part, l'aménagement territorial détaillé doit mettre en œuvre concrètement les exigences des objectifs fondamentaux du plan supérieur, et les objectifs fondamentaux nécessitent l'établissement d'un zonage réglementaire, et l'objectif réglementaire est difficile à atteindre par la méthode de contrôle.

3 La double structure du zonage réglementaire et du zonage de contrôle de la planification détaillée de l'espace territorial

Les détails de contrôle et de modification de la planification urbaine et rurale correspondent respectivement à la gestion des terrains à bâtir et à la gestion des projets de construction, et la planification de l'espace territorial de la « multi-planification » englobe les contenus de gestion de la planification urbaine et rurale et de la planification de l'utilisation des sols, de sorte que la planification détaillée de l'espace territorial doit au moins satisfaire au contrôle de l'utilisation de la planification de l'utilisation des sols, à la gestion de l'utilisation des sols de la planification urbaine et rurale (permis d'utilisation des sols) et à la gestion de la planification des projets de construction (permis d'utilisation des sols). En outre, la classification des zones, en tant que politique de base de la gouvernance spatiale territoriale, devrait également être reflétée dans le plan détaillé. En tant que plan de mise en œuvre, le plan détaillé doit non seulement mettre en œuvre les exigences de base du plan supérieur, mais aussi mettre en œuvre les objectifs de développement du plan supérieur ainsi que les demandes de développement réalistes, et l'opération synergique du zonage réglementaire et du zonage de contrôle devient la clé de l'efficacité du plan détaillé.

3.1 Le zonage de régulation de l'utilisation en tant qu'outil réglementaire de base pour la mise en œuvre de la ligne de fond

À l'heure actuelle, la Chine n'a pas encore mis en place un système de règles parfait pour le développement foncier et le contrôle de l'utilisation, de sorte que la manière de réaliser les contraintes de la ligne de fond restera un point difficile pour le contrôle futur de l'utilisation. Le présent document propose de considérer le zonage de régulation de l'utilisation comme l'outil de gestion de base et de prendre l'initiative d'établir le système de règles de zonage de l'utilisation. Il s'agit tout d'abord d'élaborer des règles d'utilisation génériques répondant au type d'objectifs de base, en fait, par le biais du travail de zonage de la planification détaillée, qui est mis en œuvre dans le zonage de l'utilisation reflétant les objectifs correspondants, c'est-à-dire le processus de spatialisation des règles de la classification de l'utilisation. Par exemple, les gouvernements locaux peuvent approfondir les types de zonage et les objectifs sur la base des lignes directrices pour le zonage et la classification des utilisations de la planification territoriale des municipalités et des comtés, se référer à l'expérience des règles de zonage des utilisations dans différents pays, et combiner avec les politiques et les demandes de contrôle des utilisations existantes, et donner la priorité à la construction du système de règles de zonage de régulation des utilisations (Fig. 3

et Fig. 4), en établissant la relation logique entre les différents types de zonage, qui est la base et le fondement de la capacité du zonage de régulation à être utilisé en tant qu'outil global. La clé est d'établir la relation logique entre les différents types de zonage, ce qui est la base et la prémisse du zonage réglementaire en tant qu'outil à l'échelle du territoire[33]. Par exemple, le type d'utilisation autorisé dans un district de zonage, l'intensité de l'utilisation, les règles relatives à la poursuite et à la conversion des utilisations existantes et les règles de gestion des modifications des districts de zonage, des autorisations de planification, etc.

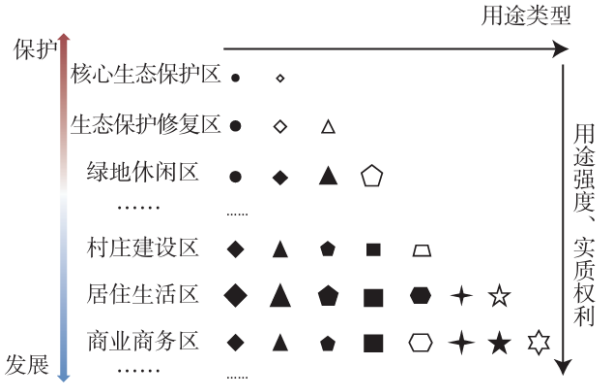


Fig.3 La logique du zonage réglementaire de l'utilisation

Note : Les différentes formes de la Fig 3 représentent différents types d'utilisation ; la taille des formes représente l'intensité de l'utilisation ; le creux des formes représente que les droits doivent être accordés par une licence, tandis que la solidité des formes représente que les droits sont accordés directement par les règles, c'est-à-dire sans licence.

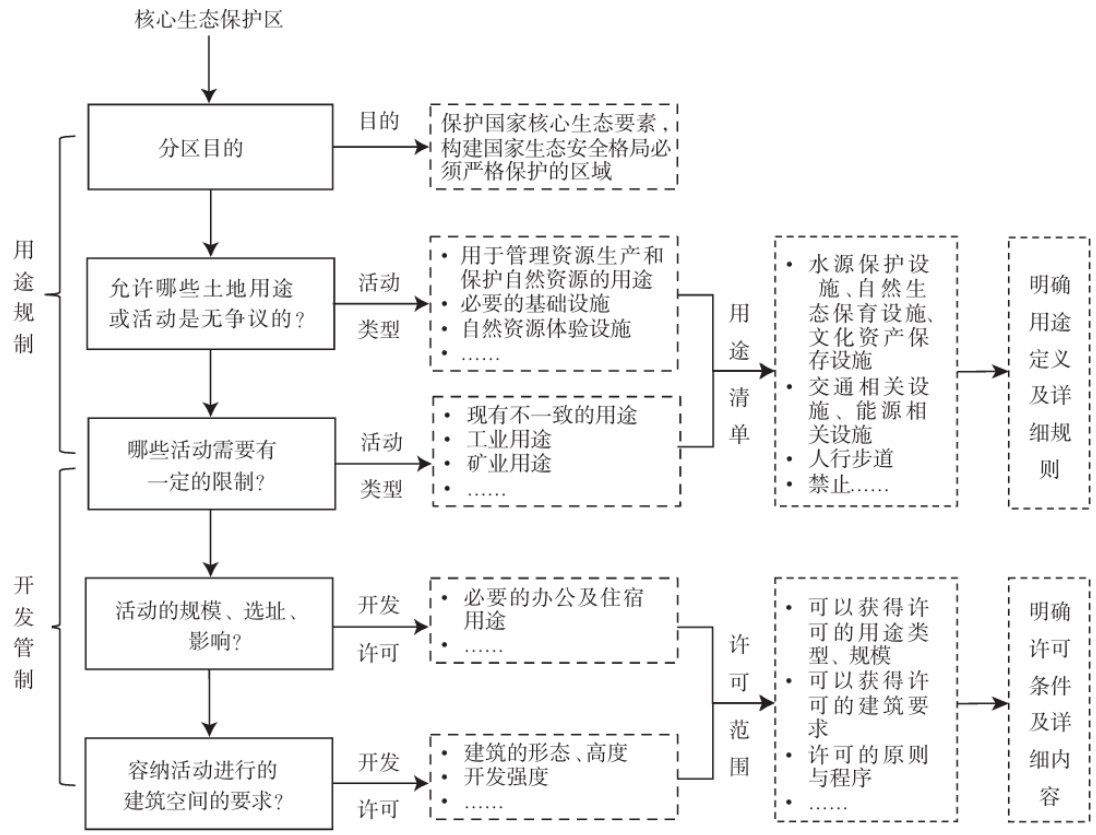


Fig.4 Construction des règles de zonage : l'exemple des zones centrales de protection écologique

3.2 Le zonage de contrôle du développement en tant qu'outil de contrôle pour la mise en œuvre de la planification du développement régional

Les comportements en matière de développement et de construction visant à mettre en œuvre des objectifs de développement spécifiques sont souvent fragmentaires et décalés dans le temps, et se situent inévitablement à un niveau différent du zonage de régulation de l'utilisation visant à mettre en œuvre la ligne de fond. L'objectif et la fonction du zonage de contrôle sont de mettre en œuvre et de coordonner des projets de développement et de construction spécifiques, tels que les parcs industriels, les villes nouvelles résidentielles, la rénovation et le réaménagement urbains, et d'autres plans de développement et de construction de zones. En tant que projets de développement et de construction à long terme, les objectifs et les exigences de l'utilisation des sols changeront en fonction des différences dans les problèmes rencontrés au cours des différentes périodes de développement, et le zonage de contrôle basé sur l'approche orientée vers les objectifs doit également changer en conséquence. Cependant, les changements dans l'utilisation des zones de contrôle sont souvent localisés plutôt que globaux, et les zones de contrôle du développement ne doivent donc pas nécessairement couvrir l'ensemble du territoire. Les zones de contrôle du développement peuvent être superposées aux zones de réglementation de l'utilisation, ce qui évite de devoir modifier le zonage lorsque de nouveaux besoins apparaissent et constitue un outil permettant d'accroître la flexibilité des zones de réglementation.

3.3 Relation structurelle entre le zonage de régulation de l'utilisation et le zonage de contrôle du développement

Dans le passé, dans le contexte de la coexistence de réglementations multiples, la cause première du « conflit de la multi-réglementation » réside dans le chevauchement de multiples pouvoirs publics entre différents niveaux de gouvernement et de départements, ce qui entraîne un conflit entre les objectifs de planification et le contenu du contrôle, et la formation du jeu de l'autorité de planification. Le conflit de la multi-réglementation ne peut être résolu dans une large mesure que lorsqu'un zonage unifié de l'utilisation et de la réglementation couvrant l'ensemble de la région est établi en tant que contrainte sous-jacente et que les règles d'utilisation des sols sont intégrées. En outre, le contenu de la planification du développement actuel et futur peut être converti en zonage de contrôle du développement, superposé au zonage de régulation de l'utilisation de base, afin d'établir des règles supplémentaires, formant ainsi un modèle de zonage de contrôle du développement et de zonage de régulation de l'utilisation superposé. Voir Fig 5.

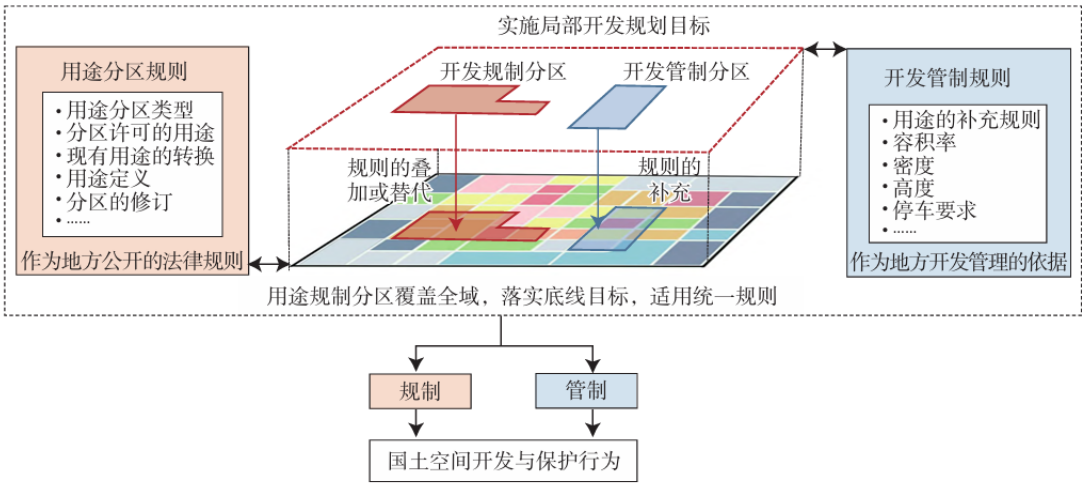


Fig.5 Structure de zonage double et relation synergique

Le zonage de contrôle du développement, en tant que base de la gestion administrative, doit être coordonné avec le zonage de régulation de l'utilisation, et le modèle synergique des deux est que le zonage de contrôle ne peut pas violer le zonage de régulation, et a le droit de demander l'ajustement du zonage de régulation. Premièrement, « pas de violation » signifie que l'exigence de base ne peut être enfreinte au niveau de l'utilisation, mais que les règles de développement peuvent être complétées pour les normes d'utilisation et de développement afin d'atteindre les objectifs de développement spécifiques. Deuxièmement, la fonction du zonage réglementaire est que le « zonage réglementaire approuvé par procédure législative » peut remplacer le zonage réglementaire dans le cadre de la planification, c'est-à-dire que le « zonage réglementaire préparé et approuvé en référence au zonage réglementaire » est la révision et le complément du zonage réglementaire. En d'autres termes, « le zonage réglementaire préparé et approuvé en référence au zonage réglementaire » est une modification et un complément du zonage réglementaire. Par conséquent, lorsque le zonage du niveau supérieur appartient déjà au zonage de développement, les règles du zonage du niveau supérieur peuvent se superposer ou remplacer les règles de l'utilisation sous-jacente. Le processus de synergie entre les deux s'exprime dans le processus de législation ou de révision de la loi.

4 Parcours de mise en œuvre synergique du zonage de contrôle et du zonage réglementaire dans la planification spatiale territoriale détaillée

4.1 Première étape : établissement d'une structure à deux niveaux basée sur des districts de zonage de régulation des usages

La première étape de la transformation de la planification détaillée consiste à construire une voie de mise en œuvre basée sur les règles mentionnées ci-dessus, en prenant l'initiative d'établir le type de zonage et le système de règles du zonage de régulation des usages, puis en achevant la spatialisation des règles de zonage en conjonction avec la planification spatiale territoriale, c'est-à-dire en achevant la formulation de la carte de zonage de régulation des usages. La carte de zonage de régulation des usages peut être progressivement complétée par la préparation du plan spatial national détaillé, en faisant correspondre les objectifs du plan spatial national avec le type de zonage de régulation des usages, en établissant la corrélation entre les règles de zonage et l'espace spécifique par le biais du code de zonage, et en achevant le processus de corrélation

objectif/objectif-règle-zonage. Une fois la planification détaillée achevée, une carte du zonage de régulation des usages couvrant l'ensemble de l'espace est finalement formée (Fig 6). Il convient de noter qu'il existe une différence significative entre la couverture totale du zonage de régulation de l'utilisation et la couverture totale du plan de contrôle original. Comme nous l'avons déjà mentionné, les réglementations de contrôle sont d'abord la logique du zonage, puis l'établissement des règles du zonage de contrôle, et la couverture totale des réglementations de contrôle n'est que la collocation du zonage de contrôle. L'utilisation du zonage réglementaire est basée sur une utilisation unifiée des règles dans le cadre du zonage, même dans différents champs d'application de la planification détaillée, tant qu'il s'agit de la même utilisation du code de zonage, cela signifie que leurs règles d'utilisation sont cohérentes. Par conséquent, le contrôle de l'utilisation des plans détaillés peut devenir un outil réglementaire holistique et systématique.

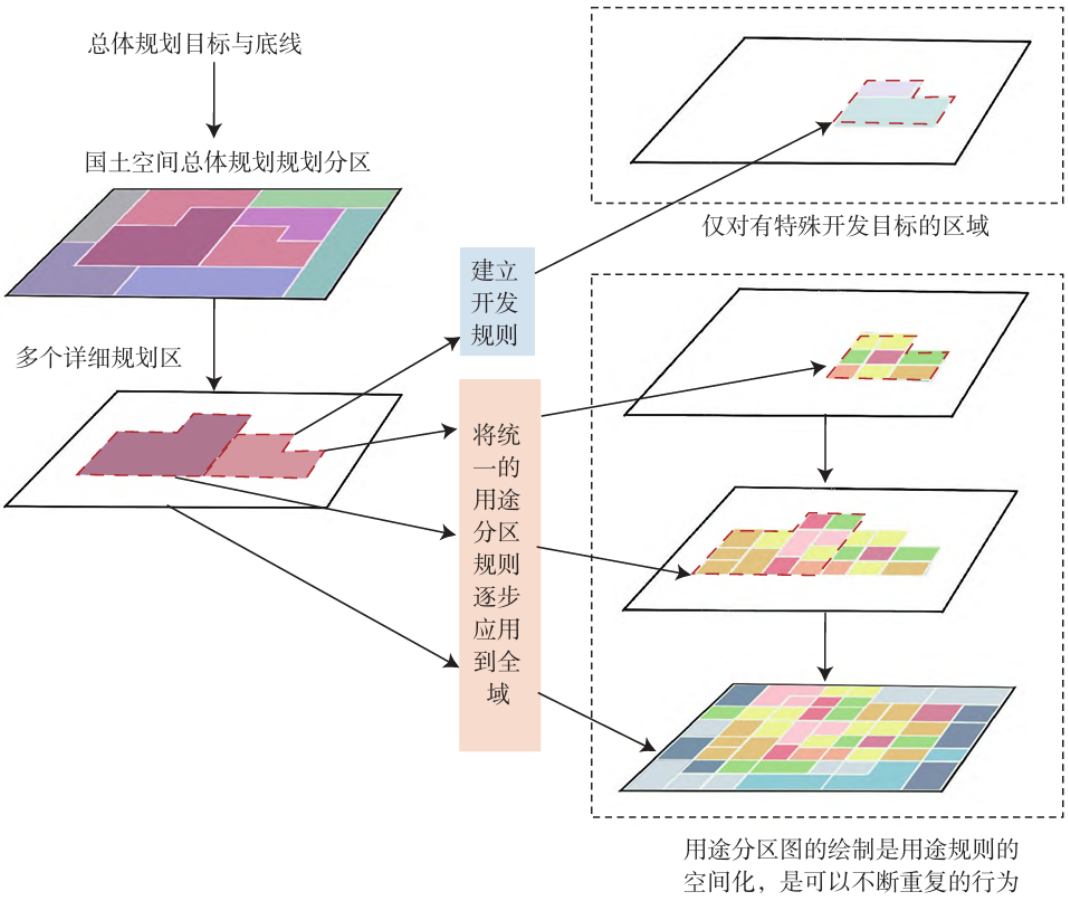


Fig.6 Processus d'élaboration des cartes de zonage détaillées

En outre, dans le processus d'élaboration des cartes de zonage détaillées, outre la formulation des cartes de zonage de réglementation de l'utilisation pour atteindre les objectifs de base, des cartes de zonage de contrôle du développement peuvent également être établies pour des zones spécifiques, en tenant compte des objectifs de développement du district et des besoins d'autres plans spéciaux tels que la planification de la rénovation, l'aménagement urbain et la planification de la préservation historique. Le district de zonage de contrôle du développement est un complément aux règles d'utilisation de base et met en œuvre des règles supplémentaires d'utilisation, de forme, d'intensité et d'autres règles de développement pour atteindre des

objectifs de zonage spécifiques, qui peuvent être considérés comme une continuation du modèle de zonage original du plan de contrôle. Une structure à deux niveaux basée sur un zonage de régulation de l'utilisation est ainsi progressivement formée dans la planification détaillée.

4.2 Deuxième étape : établissement d'une structure à deux niveaux basée sur un zonage réglementaire global.

Le zonage réglementaire basé sur la dimension de l'utilisation est la dimension de zonage réglementaire la plus probable en Chine, et c'est également l'outil de planification et de mise en œuvre qui peut le plus directement répondre à la demande de contrôle de l'utilisation spatiale du territoire national. L'expérience internationale a également montré que le zonage basé sur l'utilisation est souvent le fondement et le cœur du zonage global. Lorsque le zonage de régulation de l'utilisation sera progressivement établi et perfectionné en Chine, la stabilité et l'adaptabilité du zonage de contrôle du développement pourront être davantage intégrées et incorporées dans le zonage de régulation de l'utilisation, de sorte que le zonage de régulation de l'utilisation pourra être transformé en zonage de régulation global, améliorer la dimension et la profondeur des règles d'utilisation des sols et promouvoir le renforcement progressif de la capacité de gouvernance de l'espace foncier. Cependant, il est indéniable qu'il y a toujours des objectifs de développement spécifiques et à court terme dans le processus de développement urbain, et la gestion de la planification a toujours besoin de méthodes de contrôle plus flexibles pour répondre rapidement aux problèmes réels. Par conséquent, quelle que soit la perfection du zonage réglementaire global, le zonage de contrôle existera toujours.

Dans le cadre de cette évolution (Fig 7), la dimension du contrôle et le champ d'application du zonage de contrôle du développement seront progressivement réduits, et la planification détaillée coordonnera progressivement un éventail plus large d'intérêts publics et privés, la protection écologique et les questions de développement urbain et rural avec un zonage réglementaire plus complet. Dans le même temps, le critère d'utilisation sera progressivement transformé en un critère multidimensionnel et global, tel que le critère de l'espace public, le critère de la préservation historique et le critère de la rénovation urbaine. Dans l'ensemble, l'établissement et l'amélioration d'un zonage réglementaire global doivent être combinés avec des situations et des besoins de développement urbain spécifiques, et il s'agit d'un processus évolutif continu.

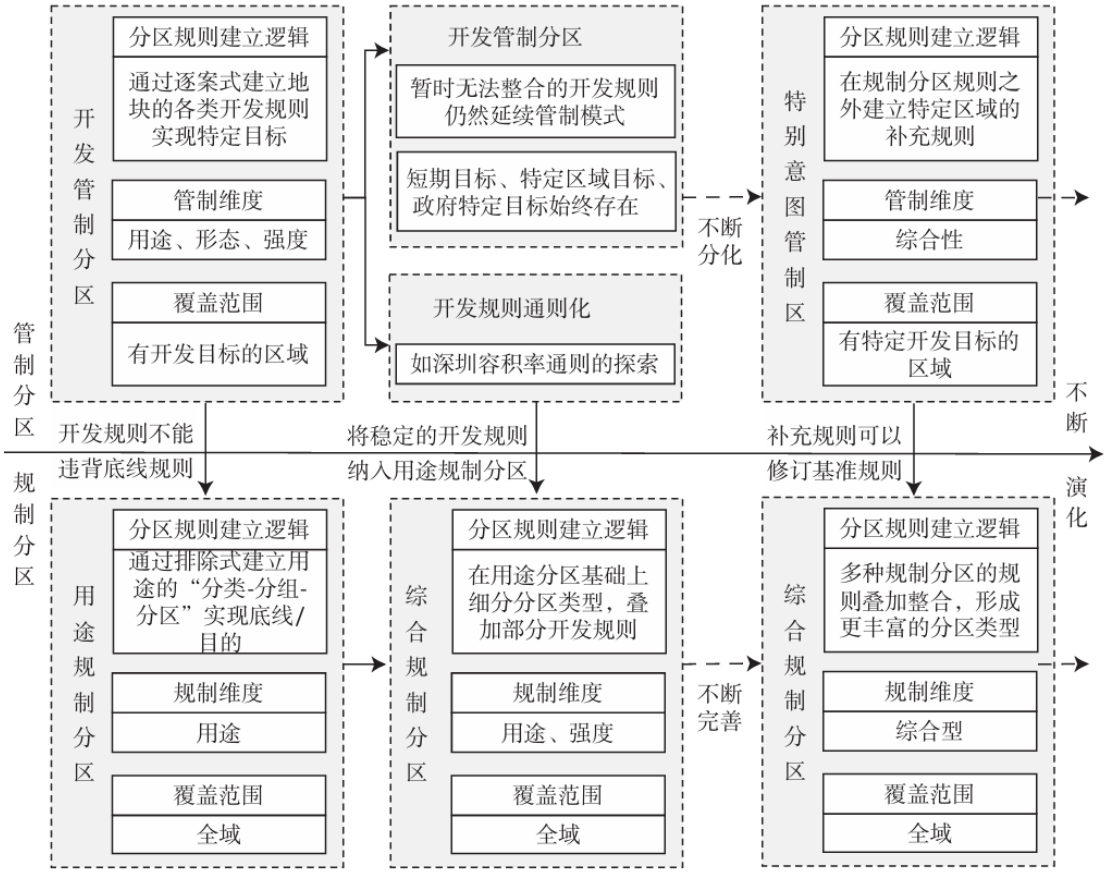


Fig.7 L'évolution du zonage de contrôle et du zonage réglementaire

5 Conclusion

L'amélioration du système de contrôle de l'utilisation de l'espace est d'une grande importance pour la promotion de la modernisation du système de gouvernance spatiale et de la capacité de gouvernance, tandis que la planification détaillée, en tant qu'élément important de la mise en œuvre des objectifs de l'espace et du contrôle de l'utilisation, est nécessaire pour construire un mécanisme opérationnel coordonné de contrôle rigide des résultats et de régulation flexible des objectifs de développement, pour assurer la normalité et la flexibilité de l'utilisation de l'espace, et pour promouvoir le raffinement et l'efficacité de la gouvernance spatiale. La différence entre les attributs de la ligne de fond et les objectifs de développement détermine que la planification détaillée doit avoir le double attribut de régulation et de contrôle. Le zonage réglementaire est une combinaison spécifique des trois comportements de planification « objectif-règle-zonage », qui est essentiellement un processus de spatialisation des règles, et ses résultats sont utilisés comme un outil de gouvernance pour répondre à la gestion globale et aux demandes de résultats ; tandis que le zonage de contrôle du développement est une technique historiquement testée et efficace orientée vers des objectifs de construction urbaine et rurale. Le zonage de contrôle du développement est un outil technique historiquement testé et efficace pour les objectifs de construction urbaine et rurale. Par conséquent, ce document propose que, sur la base du zonage de régulation de l'utilisation, les règles de développement qui peuvent être transformées en règles dans les attributs des réglementations de contrôle soient continuellement séparées, et que la formulation et l'utilisation des réglementations de contrôle soient

transformées en règle de droit à partir de la logique de la législation, de sorte que la planification détaillée de l'espace foncier national puisse devenir un outil de gouvernance complet qui mette en œuvre les objectifs du contrôle global de l'utilisation et qui soit stable.

D'une manière générale, les problèmes techniques inhérents au zonage réglementaire peuvent être améliorés et optimisés de manière scientifique et rationnelle, et lorsque l'objectif et la demande sont les mêmes, les outils techniques sont universels. Cependant, d'un autre côté, les attributs des objectifs portés par le zonage réglementaire sont souvent locaux, reflétant les visions de développement et de protection de groupes spécifiques, ce qui signifie également que le contenu et la forme du zonage réglementaire sous différents systèmes et cultures varient, et que les types de zonage réglementaire et le système de règles adaptés à l'utilisation de notre pays nécessitent encore une pratique et une exploration locales.

Notes

① Le zonage du village d'Euclidean est un représentant typique du zonage traditionnel aux États-Unis, et l'ordonnance de zonage couvrant l'ensemble du village a été promulguée pour la première fois en 1922, et le processus de formation du zonage est détaillé dans la référence[42], et l'histoire de l'ordonnance de zonage et la carte de zonage peuvent être consultées sur le site web suivant : https://www.cityofeuclid.com/. euclidean-zoning--historic-documents.

Références

[1] Lü Chuanting, Yin Zhi, Zhou Jianyun, et al. "Symposium sur la réforme et l'innovation dans la planification détaillée réglementaire sous le système de gouvernance spatiale" [J]. Urban Planning Journal, 2019(3): 1-10.

[2] Zhang Shangwu, Sima Xiao, Shi Xiaodong, et al. "Exploration et pratiques innovantes dans l'élaboration de la planification détaillée de l'espace territorial national" [J]. Urban Planning Journal, 2023(2): 1-11.

[3] Wang Xinzhe, Yang Yuhan, Zong Li, et al. "Transmission spatiale du planning 'général-détaillé' dans le territoire national : dilemmes pratiques, logique fondamentale et mesures d'optimisation" [J]. Urban Planning Journal, 2023(2): 96-102.

[4] Xu Ning, Wang Chaoyu, Liang Jiajian, et al. "Étude du modèle de planification détaillée dans les zones existantes du point de vue de la préparation des terres : analyse des pratiques urbaines en province du Guangdong" [J]. Urban Planning Journal, 2023(6): 105-112.

[5] Hopkins L. D. "Plan assessment: making and using plans well" [M]. The Oxford Handbook of Urban Planning, 2012.

[6] Wu Zhiqiang. "Les dix mots-clés annuels du développement de la discipline de la planification urbaine et rurale (2023-2024)" [J]. Urban Planning Journal, 2023(6): 1-4.

[7] Branch M. C., Robinson I. M. "Goals and objectives in civil comprehensive planning" [J]. The Town Planning Review, 1968, 38(4): 261-274.

[8] Gao Shangsong. "Techniques d'analyse et de résolution des problèmes de McKinsey" [M]. Traduit par Zheng Shunlong. Pékin : Beijing Times Chinese Press, 2014.

[9] Alfasi N., Portugali J. "Règles de planification pour une ville auto-planifiée" [J]. Planning Theory, 2007, 6(2): 164-182.

[10] Meck S., Retzlaff R. C. "Une sonorité familière : une rétrospective sur la première conférence

nationale sur la planification urbaine (1909)" [J]. Planning & Environmental Law, 2009, 61(4): 3-10.
[11] Cullingworth B., Caves R. W., Cullingworth J. B., et al. "Planning in the USA : policies, issues, and processes" [M]. Routledge, 2013.
[12] Lehavi A. "Cent ans de zonage et l'avenir des villes" [M]. Springer International Publishing, 2018.
[13] Zhang Zijun. "Implications philosophiques des expositions importantes du secrétaire général Xi Jinping sur la pensée des limites" [J]. Seeking Truth, 2020(5): 30-36.
[14] Li Shuling, Chen Lu, Yu Pingping. "La résolution de zonage de New York de 1961" [M]. Presses universitaires de l'Université de technologie de Chine du Sud, 2018.
[15] Glaeser E. "Triomphe de la ville : comment les espaces urbains nous humanisent" [M]. Pan Macmillan, 2011.
[16] Furman J. "Barrières à la croissance partagée : le cas de la régulation de l'utilisation des sols et des rentes économiques" [J]. Urban Institute Remarks, 2015, 20: 33.
[17] Zhong Zhentao, Zhang Honghui, Hong Liang, et al. "Contrôle des limites de l'espace territorial du point de vue de la civilisation écologique : 'double évaluation' et suivi, évaluation et alerte dans la planification spatiale nationale" [J]. Journal of Natural Resources, 2020, 35(10): 2415-2427.
[18] Zheng Jianxia, Zhou Yinan, Gong Keli. "De la pensée des limites à la planification des limites : étude de cas sur la planification de la ligne rouge de protection écologique à Ningbo" [J]. Urban Planning, 2017, 41(4): 86-91.
[19] Cheung C. Y. "Hayek sur la nomocratie et la téléocratie : une évaluation critique" [J]. Cosmos + Taxis, 2014, 1(2): 24-33.
[20] Hayek. "Hayek sur la liberté et la sauvegarde de la civilisation" [M]. Traduit par Shi Lei. Pékin : Éditions commerciales de Chine, 2016.
[21] Moroni S. "Complexité et limites inhérentes à l'explication et à la prévision : codes urbains pour des villes auto-organisées" [J]. Planning Theory, 2015, 14(3): 248-267.
[22] Alfasi N. "Le tournant du codage dans la planification urbaine : peut-il remédier aux inconvénients essentiels de la planification ?" [J]. Planning Theory, 2018, 17(3): 375-395.
[23] Eran B. "Le code de la ville : normes et langage caché de la création de lieux" [M]. Cambridge, Massachusetts : MIT Press, 2005.
[24] Salehi E. "Rôle des codes et réglementations de planification urbaine dans la réalisation de bonnes villes et d'un développement urbain durable (étude de cas : Téhéran)" [J]. Journal of Environmental Studies, 2007, 32(40): 51-62.
[25] Moroni S., Cozzolino S. "Action et ville : émergence, complexité, planification" [J]. Cities, 2019, 90: 42-51.
[26] Alexander E. R., Mazza L., Moroni S. "Planifier sans plans ? Nomocratie ou téléocratie pour l'organisation socio-spatiale" [J]. Progress in Planning, 2012, 77(2): 37-87.
[27] Li Peng, Ma Can. "Réinvention et innovation logique dans la planification détaillée de l'espace territorial" [J]. Planners, 2021, 37(9): 5-9.
[28] Huang Minghua, Zhao Yang, Gao Jingbao, et al. "Planification et règles : discussions sur la direction du développement de la planification détaillée réglementaire" [J]. Urban Planning, 2020, 44(11): 52-57, 87.
[29] Chen Lu, Zhou Jianyun, Li Jianjun, et al. "De la régulation à la gouvernance : exploration des approches juridiques dans la planification détaillée" [J]. Urban Planning, 2023, 47(4): 4-14.

[30] Hu Haibo, Cao Huajuan, Cao Yang. "Repenser la planification détaillée et ses directions de réforme sous le système de planification de l'espace territorial national" [J]. Planners, 2021, 37(17): 12-16.
[31] Zhang Shangwu, Liu Zhenyu, Zhang Hao. "Exploration de la planification détaillée et de son mode de fonctionnement dans le système de planification de l'espace territorial national" [J]. Urban Planning Journal, 2023(4): 12-17.
[32] Chen Lu, Zhou Jianyun, Pang Xiaomei, et al. "Réflexions sur les normes de classification de l'utilisation des sols et les pratiques de zonage du point de vue linguistique : transition fondée sur des règles dans la planification détaillée nationale" [J]. Planners, 2023, 39(10): 74-82.
[33] Chen Lu. "Coordination entre planification et règles : stratégies institutionnelles pour la planification détaillée de l'espace territorial national" [J]. Urban Planning, 2024, 48(5): 100-109.
[34] Zhang Shangwu. "Système technique pour l'élaboration de la planification de l'espace territorial national : cadre de haut niveau et percées clés" [J]. Urban Planning Journal, 2022(5): 45-50.
[35] Cheng Yao, Zhao Min. "Discussion sur la construction des normes de classification de l'utilisation des sols dans la planification de l'espace territorial national : structure de zonage et logique d'application" [J]. Urban Planning Journal, 2021(4): 51-57.
[36] Xu Biying, Lü Haihong, Chen He, et al. "Transmission systémique et adaptation multiple : évolution et exploration des unités de planification réglementaire à Pékin" [J]. Urban Development Research, 2021, 28(10): 73-80.
[37] Zhou Jianyun, Qi Dongjin. "Légalisation et logique de formulation dans la planification détaillée réglementaire" [J]. Urban Planning, 2011, 35(6): 60-65.
[38] Hou Li. "Évaluation des nouvelles politiques de zonage aux États-Unis" [J]. Urban Planning Journal, 2005(3): 36-42.
[39] Zhou Jianyun, Li Shuling, Qi Dongjin, et al. "Objectifs législatifs et voie de mise en œuvre de la résolution de zonage de New York de 1961" [J]. Urban Planning, 2020, 44(10): 102-113.
[40] Yang Baojun, Zheng Degao, Wang Ke, et al. "Revue et perspectives de 70 ans de planification urbaine" [J]. Urban Planning, 2020, 44(1): 14-23.
[41] Chen Lu, Zhou Jianyun, Qi Dongjin. "Revue de la théorie de l'action de planification de Hopkins : réflexion sur la formulation et l'utilisation de la planification" [J]. International Urban Planning, 2023, 38(6): 85-94.
[42] Fluckta, Euclid V. "Ambler : une rétrospective" [J]. Journal of the American Planning Association, 1986, 52(3): 326-337.