

ARRÊTÉ DE ZONAGE 001 - 2026

**Pour des terrains dont la désignation civique est
1635, avenue Lawrence Ouest, cité de Toronto
Pris en vertu de l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement du territoire***

Dans la mesure permise par l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à l'égard des terrains situés dans la cité de Toronto de la province de l'Ontario qui sont décrits à l'annexe « A » (les « terrains visés »), j'ordonne ce qui suit :

1. Condition

- (1) Le présent arrêté est assujetti à la condition suivante aux fins du paragraphe 47 (1.0.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :
 - a) La confirmation par la cité de Toronto qu'une entente concernant la fourniture de logements abordables a été ou sera préparée et conclue entre la municipalité et le propriétaire des terrains visés.

2. Définitions

- (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent arrêté :
 - « bâtiment de base » s'entend de la partie d'un bâtiment qui collectivement englobe l'ensemble des cinq premiers étages;
 - « bâtiment de section intermédiaire » s'entend de la partie d'un bâtiment situé sur le lot, qui collectivement englobe tout l'étage situé au-dessus du bâtiment de base, jusqu'au dixième étage inclusivement;
 - « tour » s'entend de la partie d'un bâtiment qui collectivement englobe tout l'étage situé au-dessus du bâtiment de section intermédiaire;
 - « plaque de plancher de tour » s'entend de la superficie de plancher de chaque étage mesurée à partir de l'extérieur des murs extérieurs, à l'exclusion des balcons non clos en retrait ou en saillie;
 - « règlement municipal de zonage » s'entend du règlement municipal de zonage n° 569-2013 de la cité de Toronto.

3. Dispositions générales en matière de zonage

- (1) Pour l'application du présent arrêté, les terrains visés sont réputés constituer un seul lot.

- (2) Malgré tout morcellement, partage ou division existant ou futur des terrains visés, les dispositions du présent arrêté s'appliquent à l'ensemble des terrains visés comme si aucun morcellement, partage ou division n'avait eu lieu.

4. Utilisations autorisées

- (1) Toute utilisation du sol et toute édification, implantation ou utilisation d'un bâtiment ou d'une construction sont interdites sur les terrains visés, sauf pour les utilisations suivantes :
- a) Les utilisations autorisées à l'article 40.10.20 du règlement de zonage.
 - b) Les types de bâtiments indiqués à la disposition 40.10.20.40 du règlement de zonage.
 - c) Les bâtiments non résidentiels.
 - d) Les places de stationnement pour voitures partagées, réservées aux véhicules mis à la disposition des occupants du bâtiment pour la location à court terme, y compris la location à l'heure.
 - e) Un garage.
 - f) Un bureau temporaire de vente, de location ou de construction, utilisé pour la vente et la location de logements ou de surfaces de plancher brutes non résidentielles, ou pour l'administration et la gestion des travaux de construction et des activités connexes.

5. Exigences relatives au zonage

- (1) Les exigences en matière de zone résidentielle commerciale (RC) énoncées dans le règlement de zonage s'appliquent aux terrains visés, avec les ajouts et exceptions suivants :
- a) Un maximum d'une boîte de nuit, avec une superficie de plancher intérieure maximale de 400 mètres carrés.
 - b) Il n'y a pas de superficie de plancher intérieure maximale pour les services de détail ou les magasins de détail.
 - c) Il n'y a pas de superficie de plancher intérieure maximale pour les établissements de restauration et les établissements de mets à emporter.
 - d) Les occupations intérieures situées dans une partie d'un bâtiment au-dessus du troisième étage ne peuvent pas servir aux utilisations suivantes :

- (i) un commerce de détail;
 - (ii) un service de détail;
 - (iii) une salle de jeux électroniques;
 - (iv) un cabaret;
 - (v) un club;
 - (vi) des lieux de rassemblement destinés au divertissement;
 - (vii) une boîte de nuit.
- e) Les parties à usage résidentiel d'un bâtiment doivent être situées au-dessus du premier étage d'un bâtiment donnant sur l'avenue Lawrence Ouest, à l'exception de l'accès à l'entrée résidentielle, des corridors, des services accessoires, des espaces opérationnels et des espaces communs, tels que les salles du courrier, les bureaux de conciergerie et les espaces d'agrément intérieurs.
- f) Les parties à usage résidentiel d'un bâtiment à usage mixte peuvent être situées à un étage comprenant l'une des utilisations suivantes :
- (i) un bureau;
 - (ii) un cabinet médical;
 - (iii) un centre de garde d'enfants de jour.
- g) Un maximum de quatre tours est autorisé, avec les hauteurs maximales autorisées suivantes :
- (i) La cote du Système de référence géodésique canadien de la tour un est de 126,25 mètres, avec une hauteur de bâtiment de 122 mètres.
 - (ii) La cote du Système de référence géodésique canadien de la tour deux est de 127 mètres, avec une hauteur de bâtiment de 130 mètres.
 - (iii) La cote du Système de référence géodésique canadien de la tour trois est de 127 mètres, avec une hauteur de bâtiment de 124 mètres.
 - (iv) La cote du Système de référence géodésique canadien de la tour quatre est de 127 mètres, avec une hauteur de bâtiment de 112 mètres.

- h) Le mur principal d'une tour doit être situé à au moins 25 mètres du mur principal d'une autre tour sur le lot.
- i) La superficie maximale de la plaque de plancher d'une tour est de 800 mètres carrés.
- j) Sous réserve du paragraphe (2), la surface de plancher brute totale maximale de l'ensemble des bâtiments sur le lot est de 142 000 mètres carrés.
- k) La hauteur maximale d'un bâtiment ou d'une structure est la suivante
 - (i) 15 mètres pour le bâtiment de base;
 - (ii) 33 mètres pour le bâtiment de section intermédiaire;
 - (iii) 138 mètres pour la tour.
- l) La hauteur minimale du premier étage d'un bâtiment, mesurée entre le plancher et le plafond du premier étage, est de 3 mètres.
- m) Les distances de retrait minimales pour un bâtiment de base et un bâtiment de section intermédiaire sont les suivantes :
 - (i) 0 mètre par rapport à la limite nord du lot;
 - (ii) 10 mètres par rapport au retrait du sommet de talus le long des limites ouest et sud du lot;
 - (iii) 0,3 mètre par rapport à la limite est du lot.
- n) Les saillies et empiétements associés aux structures ou éléments suivants peuvent dépasser les distances de retrait minimales et les hauteurs de bâtiment maximales prévues aux alinéas k) et m).
 - (i) Les éléments mécaniques, les édicules mécaniques, les escaliers et les enceintes de ces éléments, édicules et escaliers;
 - (ii) Les clôtures, les bacs à fleurs surélevés, les appareils d'éclairage, les garde-corps, les pergolas et treillages, les cloisons, les vestibules d'entrée et les éléments associés à un espace d'agrément extérieur;
 - (iii) Les garde-corps situés à chacun des niveaux de toiture du bâtiment;
 - (iv) Le toit, y compris un parapet, les gouttières et tuyaux de descente, l'isolation thermique, les dalles de toiture et les lests, à chacun des niveaux de toiture du bâtiment;

- (v) Les éléments et structures associés aux toits verts, aux installations d'énergie verte et aux installations d'énergie renouvelable;
 - (vi) Les structures utilisées à des fins de loisirs extérieurs ou à ciel ouvert, de sécurité ou de protection contre le vent, à condition que ces structures n'enferment pas d'espace de manière à constituer une forme d'édicule ou toute autre pièce;
 - (vii) Les flèches, les éléments ornementaux, décoratifs ou architecturaux, les tours d'escaliers, les corridors d'accès aux escaliers, les trappes, les locaux techniques des ascenseurs, les dépassements de cage d'ascenseur, les souches de cheminée ou autres équipements de chauffage, de climatisation ou de ventilation situés au-dessus de la hauteur de chacun des niveaux de toiture du bâtiment;
 - (viii) Les paratonnerres et les conduits d'évacuation;
 - (ix) Les avant-toits, les corniches, les colonnes, les éléments paysagers et d'art public, les rampes pour fauteuils roulants, les appareils d'éclairage, les escaliers et cages d'escalier, les balustrades, les garde-corps, les bornes, les auvents, les arcades, les marquises, les bacs à fleurs surélevés, les terrasses, les patios, les murs de soutènement, les clôtures, les événements, les écrans, les écrans et dispositifs de protection contre le vent, les rampes d'accès aux garages souterrains et structures connexes, les rampes d'accessibilité, les appuis de fenêtre, les meneaux, les registres à volets, l'équipement de nettoyage des puits de lumière et fenêtres;
 - (x) Les balcons ouverts, les terrasses et les fenêtres en saillie;
 - (xi) L'équipement de télécommunications;
 - (xii) Tous les murs principaux existants d'un bâtiment, y compris tout mur principal existant pouvant être retiré et reconstruit.
- o) Un édicule mécanique hors toit peut couvrir l'intégralité du toit d'un bâtiment, mesuré horizontalement.
 - p) Au moins 25 pour cent du nombre total de logements dans tous les bâtiments doivent contenir deux chambres à coucher ou plus.
 - q) Il n'y a pas de superficie extérieure maximale du lot.
 - r) L'accès des véhicules n'est autorisé qu'à partir de l'avenue Lawrence Ouest et du chemin Olympia, d'une allée ou d'une allée privée, et un maximum de trois accès pour véhicules est autorisé.

- s) Les exigences suivantes s'appliquent aux places de stationnement :
 - (i) Un minimum de 0,01 place de stationnement par logement doit être prévu pour les visiteurs.
 - (ii) Un minimum de 3 pour cent des places de stationnement doivent être accessibles.
 - (iii) Si des places de stationnement sont fournies, un maximum de 10 pour cent de ces places peut être constitué de places de stationnement de petite dimension ayant une largeur minimale de 2,4 mètres, une longueur minimale de 5 mètres et une hauteur libre minimale de 1,9 mètre.
 - (iv) Si des places de stationnement sont fournies, elles peuvent être équipées d'une prise alimentée, clairement marquée comme destinée à la recharge de véhicules électriques.
 - (v) N'importe quelle place de stationnement fournie peut être située dans un terrain de stationnement public et les places de stationnement prévues pour les visiteurs et les utilisations non résidentielles peuvent être partagées sur une base non exclusive.
- t) Des aires de chargement doivent être fournies et maintenues conformément à l'article 40.10.90, à la disposition 220.5.1.10 et à la disposition 220.5.10.1 du règlement de zonage, et ces aires peuvent être partagées sur une base non exclusive par toutes les utilisations.
- u) L'accès des véhicules à une aire de chargement n'est autorisé qu'à partir de l'avenue Lawrence Ouest et du chemin Olympia, d'une allée ou d'une allée privée, et n'a pas à être combiné avec une autre voie d'accès pour véhicules.
- v) L'accès à une aire de chargement ou l'allée y menant peut être aménagé de manière à ce que les véhicules de chargement quittent les terrains visés en reculant vers une rue, une allée ou une allée privée.
- w) Les exigences suivantes s'appliquent aux places de stationnement pour vélos :
 - (i) Des places de stationnement de longue durée ou de courte durée pour vélos peuvent être aménagées selon un système de stationnement de vélos empilé.
 - (ii) Les places de stationnement de longue durée pour vélos peuvent être situées au-dessus ou au-dessous du niveau du sol.

- (iii) Les places de stationnement de courte durée pour vélos peuvent être situées à plus de 30 mètres d'une entrée piétonne.
- (iv) Des places de stationnement pour vélos doivent être fournies et maintenues conformément à la disposition 230.5.10.1 et au tableau 230.5.10.1 (1) du règlement de zonage.
- (v) Si les vélos doivent être stationnés sur une surface horizontale, une place de stationnement pour vélos doit avoir des dimensions horizontales minimales de 0,6 mètre sur 1,8 mètre et une dimension verticale minimale de 1,9 mètre.
- (vi) Si les vélos doivent être stationnés en position verticale, une place de stationnement pour vélos doit avoir des dimensions horizontales minimales de 0,6 mètre sur 1,2 mètre et une dimension verticale minimale de 1,9 mètre.
- (vii) Si les vélos doivent être stationnés selon un système de stationnement de vélos empilé, une place de stationnement pour vélos doit avoir une dimension horizontale minimale de 0,6 mètre sur 1,8 mètre et une dimension verticale combinée minimale de 2,4 mètres pour deux places empilées.
- (viii) Malgré la disposition 230.5.10.1 (6) du règlement de zonage, pour le calcul des exigences en matière de stationnement pour vélos autres que pour les logements, la superficie de plancher intérieure d'un bâtiment est également réduite de l'aire utilisée pour ce qui suit :
 - A. le stationnement et le chargement, y compris les allées et autres espaces donnant accès aux aires de stationnement et de chargement;
 - B. les toilettes situées sous le niveau du sol;
 - C. l'entreposage, y compris les casiers de rangement, les locaux électriques, les locaux de service, les locaux mécaniques, et les locaux de chauffage, de climatisation et de ventilation;
 - D. les espaces d'agrément;
 - E. les puits à déchets;
 - F. les niveaux de mezzanine;
 - G. les atriums;
 - H. les utilisations liées au transport;

- I. toute autre utilisation prévue par le règlement de zonage.
- x) Les dispositions suivantes du règlement de zonage ne s'appliquent pas :
 - (i) la disposition 40.5.40.10,
 - (ii) la disposition 40.5.40.40,
 - (iii) la disposition 40.5.40.60,
 - (iv) la disposition 40.10.30.40,
 - (v) la disposition 40.10.40.1,
 - (vi) la disposition 40.10.40.60,
 - (vii) la disposition 40.10.40.70,
 - (viii) la disposition 40.10.40.80,
 - (ix) la disposition 40.10.100,
 - (x) la disposition 200.5.10,
 - (xi) le tableau 200.5.10.1,
 - (xii) le chapitre 900,
 - (xiii) le chapitre 970.
- y) L'ensemble des normes d'aménagement prévues au règlement de zonage ne s'appliquent pas.
- (2) Aux fins de l'alinéa (1) j), le calcul de la surface de plancher brute totale d'un bâtiment ou d'une structure n'inclut pas les aires utilisées aux fins suivantes :
 - a) le stationnement, le chargement et le stationnement pour vélos, y compris les voies de circulation et autres aires y donnant accès;
 - b) les toilettes situées sous le niveau du sol;
 - c) l'entreposage, y compris les casiers de rangement, les locaux électriques, les locaux de service, les locaux mécaniques, et les locaux de chauffage, de climatisation et de ventilation;
 - d) Les douches et vestiaires pour les places de stationnement pour vélos;
 - e) les espaces d'agrément;

- f) les gaines d'ascenseurs;
- g) les puits à déchets;
- h) les édicules mécaniques;
- i) les cages d'escalier de sortie;
- j) les niveaux de mezzanine;
- k) les atriums;
- l) les utilisations liées au transport.

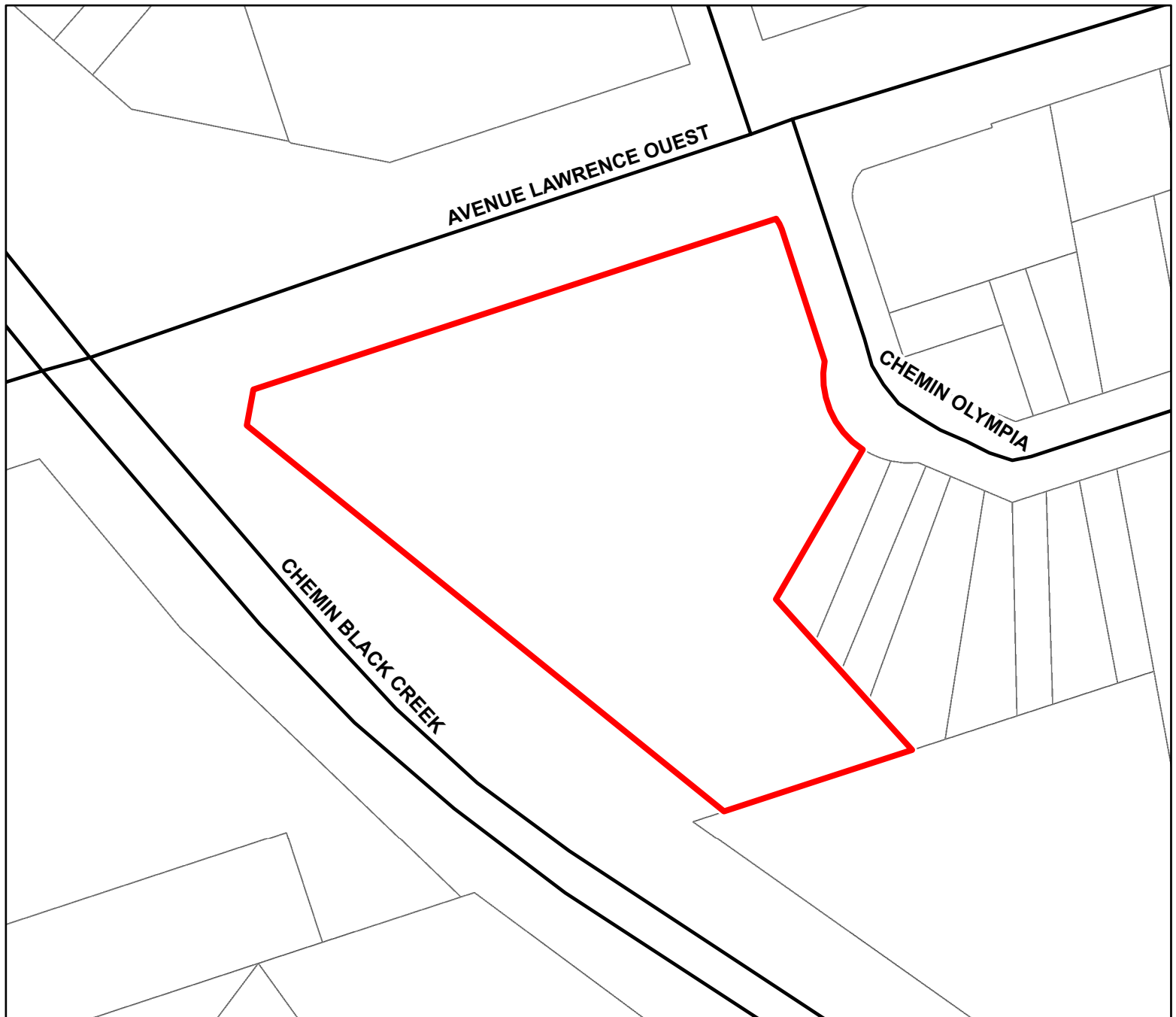
6. Dispositions relatives à la mise en œuvre

- (1) Le présent arrêté est réputé, à toutes fins, sauf pour l'application de l'article 24 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, être un règlement municipal adopté par le conseil de la cité de Toronto.
- (2) Le présent arrêté entre en vigueur le jour où il est pris.

Fait à Toronto, ce 21 jour de janvier.

Original signé par l'hon. Robert J. Flack, ministre des Affaires municipales et du Logement

Annexe « A » de l'arrêté de zonage 001-2026



LÉGENDE

— Routes

□ Parcelles

▭ Terrains Visés - Lot 1, bloc A et partie du bloc B
sur le plan 5474, partie du lot 3 sur le plan 804,
Toronto, cité de Toronto



Nord (degrés): 0°

0 15 30 60
Mètres

1 cm égale 15 mètres

Description de la carte:

La carte montre des biens-fonds situés dans le Lot 1, bloc A et partie du bloc B sur le plan 5474, partie du lot 3 sur le plan 804, Toronto, cité de Toronto. Nous nous engageons à fournir un service à la clientèle accessible (<https://www.ontario.ca/fr/page/politique-daccessibilite-pour-les-services-la-clientele>). Nous pouvons offrir, sur demande, des formats accessibles et des soutiens à la communication. Veuillez communiquer avec le MAML par courriel (mininfo@ontario.ca) pour obtenir des renseignements sur l'arrêté.

CETTE CARTE N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

Renseignements fournis par le
Ministère des Affaires municipales et du
Logement, sous licence avec le
Ministère des Richesses naturelles.
© Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2025.