

ARRÊTÉ DE ZONAGE 05-2026 (Bien-fonds communautaire axé sur le transport en commun)

**Pour des terrains dont les adresses municipales sont le
356, avenue Eastern, ville de Toronto, et le 364, avenue Eastern, ville de Toronto
Prescrit en vertu de l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement du territoire***

Attendu que, conformément au décret 589/2025, le ministre de l'Infrastructure peut exercer les pouvoirs et s'acquitter des devoirs, fonctions et responsabilités du ministre des Affaires municipales et du Logement en vertu de l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* relativement à un bien-fonds communautaire axé sur le transport en commun désigné en vertu du paragraphe 2(1) de la *Loi de 2020 sur les collectivités axées sur le transport en commun*;

Et attendu que, conformément au décret 878/2025, les terrains comme indiqués à l'annexe A ont été désignés comme biens-fonds communautaires axés sur le transport en commun en vertu du paragraphe 2(1) de la *Loi de 2020 sur les collectivités axées sur le transport en commun*;

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

1. Conditions

- (1) Si le Projet de protection des terrains portuaires contre les inondations et d'infrastructures habilitantes et le Projet de protection contre les inondations sur Broadview/Eastern, en ce qui concerne les terrains visés, ne sont pas achevés avant le début de toute construction sur les terrains visés, le présent arrêté est assujéti à la condition suivante pour l'application du paragraphe 47(1.0.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :
 - (a) Chaque personne qui est propriétaire des terrains visés, en tout ou en partie, avant le début de toute construction sur les terrains visés, conclut une ou plusieurs ententes avec la Ville de Toronto, l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région et la Province de l'Ontario, à la demande du ministre ou comme ce dernier pourrait l'exiger, traitant des questions décrites dans le Protocole relatif à la zone régie par une politique spéciale de la rivière Lower Don conclu vers le 27 avril 2018, en ce qui concerne les terrains visés, notamment :
 - (i) toute obligation d'indemniser la Ville de Toronto, l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région et la Province de l'Ontario en cas de réclamations, pertes, coûts, dommages, dépenses et responsabilités découlant de l'inondation potentielle des terrains visés ou en relation avec celle-ci au cours de la construction sur les terrains visés; et

(ii) préparation et remise à l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région d'un plan de sécurité et de gestion des urgences pour faire face aux inondations potentielles pendant la construction sur les terrains visés.

Lorsqu'il doit donner une directive ou déterminer si une condition a été ou sera remplie conformément au paragraphe 47(1.0.3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le ministre peut se fonder sur les renseignements de l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région.

2. Définitions

(1) Dans le présent arrêté,

« Niveau de référence » désigne l'élévation du Système de référence géodésique canadien de 78,60 mètres.

« Hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau de référence et le point le plus élevé du bâtiment ou de la structure que l'on souhaite mesurer.

« Dispositifs de sécurité ferroviaire » désignent les clôtures de sécurité limitant l'accès aux corridors ferroviaires et les murs de protection des terrains visés en cas de déraillement.

« *Règlement de zonage* » désigne le *Règlement de zonage* n° 569-2013 de la Ville de Toronto.

3. Dispositions générales de zonage

(1) Le présent arrêté s'applique aux terrains visés.

(2) Pour les besoins du présent arrêté, les terrains visés seront considérés comme un seul lot et, malgré toute dissociation, tout morcellement ou toute division des terrains visés, le présent arrêté s'applique à l'ensemble des terrains visés comme s'il n'y avait pas eu de dissociation, morcellement ou division.

(3) Aucune des dispositions du Règlement n° 438-86 de la Ville de Toronto ne s'applique aux terrains visés.

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 dans la mesure permise en vertu de l'article 40.10.20 du *Règlement de zonage*, sous réserve de toute exigence supplémentaire énoncée dans le présent arrêté.

5. Exigences de zonage

(1) Sauf disposition contraire du présent arrêté, les exigences suivantes du *Règlement de zonage* s'appliquent aux terrains visés :

- (a) les exigences de l'ensemble de normes d'aménagement 2 énoncées au chapitre 40 du *Règlement de zonage*;
 - (b) les exigences pour la zone commerciale résidentielle énoncées au chapitre 40 du *Règlement de zonage*; et
 - (c) les exigences de stationnement pour la zone B énoncées au chapitre 200 du *Règlement de zonage*.
- (2) Malgré le paragraphe 5(1), les exigences supplémentaires suivantes s'appliquent aux terrains visés et prévalent sur toute disposition du *Règlement de zonage* en cas de conflit :
- (a) La hauteur maximale de toute partie d'un bâtiment ou d'une structure est de 43 mètres.
 - (b) Les retraits minimaux suivants au rez-de-chaussée s'appliquent aux terrains visés, comme l'indique la carte 1 à l'annexe A, qui prévaut sur l'alinéa 5(2) (b) en cas de conflit :
 - (i) façade du côté sud sur l'avenue Eastern : 2,2 mètres
 - (ii) façade du côté sud-est sur le couloir de transport en commun de la Ligne Ontario : 12,2 mètres
 - (iii) façade du côté ouest sur la rue Lewis : 2,4 mètres
 - (iv) façade du côté est sur la rue Saulter : 3,3 mètres
 - (v) façade du côté nord et ouest sur des limites de propriété privée, en face de l'avenue Eastern : 8,5 mètres
 - (c) Voici les retraits minimaux du bâtiment au-dessus du premier étage :
 - (i) façade sur l'avenue Eastern à une hauteur de plus de 8,0 mètres : 0 mètre et à une hauteur de plus de 15,0 mètres : 2,2 mètres
 - (ii) façade sur la rue Lewis à une hauteur de plus de 8,0 mètres : 0,9 mètre et à une hauteur de plus de 15,0 mètres : 2,4 mètres
 - (iii) façade sur la rue Saulter à une hauteur de plus de 4,0 mètres : 2,0 mètres et à une hauteur de plus de 15,0 mètres : 3,3 mètres
 - (iv) façade du côté nord et ouest sur des limites de propriété privée à une hauteur de plus de 4,0 mètres : 6,5 mètres et à une hauteur de plus de 8,0 mètres : 8,5 mètres
 - (d) Malgré l'exigence de zonage énoncée à l'article 40.5.40.10(4) du *Règlement de zonage*, les dispositions suivantes s'appliquent :

- (i) l'équipement et les structures situés sur le toit d'un bâtiment qui ne sont pas énumérés à l'alinéa m) du paragraphe 5(2) peuvent dépasser de 6,0 mètres la hauteur maximale permise pour ce bâtiment; et
 - (ii) aux fins de l'article 40.5.40.10(4)B) du *Règlement de zonage*, les structures ou parties du bâtiment utilisées pour l'exploitation fonctionnelle du bâtiment doivent comprendre les zones utilisées pour l'accès au toit et/ou pour des espaces d'agrément et des couloirs.
- (e) Malgré l'article 40.5.40.10(5)A) du *Règlement de zonage*, la superficie totale occupée par l'équipement, des structures ou des parties d'un bâtiment ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du toit, mesurée horizontalement.
- (f) Les dispositifs de sécurité ferroviaire ou les murs anti-bruit pour le corridor de transport en commun de la Ligne Ontario ainsi que tout élément d'un bâtiment relié à ces dispositifs de sécurité ou murs anti-bruit ne sont pas assujettis aux exigences en matière de retrait ou de hauteur énoncées aux alinéas (a), (b) et (c) du paragraphe 5(2).
- (g) Il n'y a pas de surface construite maximale.
- (h) La surface de plancher brute maximale est de 14 000 mètres carrés.
- (i) Un espace de chargement de type G doit être prévu.
- (j) Une place de stationnement accessible doit avoir une largeur minimale de 3,4 mètres.
- (k) Chaque place de stationnement accessible doit être adjacente à une allée ou à un chemin accessible sans obstacle de 1,5 mètre de large.
- (l) Les structures suivantes peuvent empiéter sur les retraits minimaux requis ainsi que sur les distances minimales de séparation des bâtiments requises, énoncées dans le *Règlement de zonage* et dans les alinéas (b) et (c) du paragraphe 5(2) ci-dessus et/ou se projeter au-delà de ces limites :
- (i) marquises, y compris structures de support, passerelles couvertes, écrans d'intimité, pare-vent et autres écrans, jardinières, auvents, clôtures, luminaires et autres appareils d'éclairage, bornes de protection, garde-corps, treillis, dispositifs de protection, glissières de sécurité, murs de soutènement, rampes pour fauteuils roulants, installations de stationnement pour vélos, structures ou éléments ornementaux ou architecturaux, corniches, éléments paysagers, installations artistiques, portes et portes battantes et installations annexes à une garderie, patios et dalles, jusqu'à un maximum de 3,0 mètres;
 - (ii) terrasses, balcons et galeries, y compris les garde-corps associés, jusqu'à un maximum de 3,0 mètres;

- (iii) escaliers extérieurs, rampes d'accès et dispositifs élévateurs, jusqu'à un maximum de 2,5 mètres;
 - (iv) éléments architecturaux, y compris pilastres, colonnes décoratives, corniches, appuis de fenêtre, cordons ou revêtement de foyer, jusqu'à un maximum de 1,5 mètre;
 - (v) climatiseurs, antennes paraboliques, antennes, événements et canalisations, jusqu'à un maximum de 2,0 mètres;
 - (vi) écrans pour compteurs de gaz et d'électricité, jusqu'à un maximum de 3,0 mètres;
 - (vii) rampes de garage souterraines, jusqu'à un maximum de 2,5 mètres; et
 - (viii) escaliers, escaliers couverts et cages d'escaliers associés à l'entrée ou à la sortie d'un garage souterrain, jusqu'à un maximum de 2,5 mètres.
- (m) Les structures suivantes peuvent empiéter sur la hauteur maximale requise énoncée dans le *Règlement de zonage* et dans l'alinéa (a) du paragraphe 5(2) ci-dessus et/ou se projeter au-delà de cette limite :
- (i) structures utilisées en liaison avec des toits verts, structures et éléments associés à des installations d'énergie verte et d'énergie renouvelable, toitures, salles de mécanique et trappes d'accès, espaces d'agrément et couloirs jusqu'à un maximum de 6 mètres;
 - (ii) parapets, mains courantes, balustrades, cloisons, balcons et garde-corps, jusqu'à un maximum de 6 mètres;
 - (iii) événements, cheminées, conduits de cheminée ou autre équipement de chauffage, de refroidissement ou de ventilation ou équipement de lavage de fenêtres sur le toit du bâtiment, ou clôture, mur, écran ou structure renfermant ces éléments, jusqu'à un maximum de 6,6 mètres;
 - (iv) escaliers de secours et cages d'escalier, jusqu'à un maximum de 6 mètres;
 - (v) éléments associés au drainage, jusqu'à un maximum de 3 mètres;
 - (vi) ascenseurs, vestibules d'ascenseur et enceintes connexes, édifices d'ascenseur et enceintes connexes, y compris les tours d'escalier, jusqu'à un maximum de 6 mètres;
 - (vii) structures (y compris celles situées sur un toit) destinées à l'aménagement d'espaces d'agrément ou aux loisirs en plein air, à l'entretien, à la sécurité, à la protection contre le vent ou aux toits verts, jusqu'à un maximum de 6 mètres;

- (viii) colonnes et structures de soutien et structures pour la sécurité, jusqu'à un maximum de 3 mètres;
 - (ix) équipement de lavage de fenêtres jusqu'à un maximum de 3 mètres; et
 - (x) piliers, pare-soleil, treillis, pergolas, auvents, avant-toits et appuis de fenêtre, jusqu'à un maximum de 6 mètres;
- (n) Malgré l'article 40.10.20.40(1) du *Règlement de zonage*, les immeubles d'habitation, les immeubles polyvalents et les maisons en rangée ne sont pas assujettis à un rapport plancher-sol résidentiel maximal, mais sont assujettis à l'alinéa (h) du paragraphe 5(2).
- (o) Au moins 25 % du nombre total de logements doivent contenir deux chambres ou plus, et de ces 25 %, un nombre de logements représentant au moins 10 % du nombre total de logements doit contenir trois chambres ou plus.
- (3) Les sections, articles, clauses et/ou règlements suivants du *Règlement de zonage* ne s'appliquent pas aux terrains visés :
- (a) le règlement 40.5.40.10(1) concernant la détermination de la hauteur des bâtiments dans les zones résidentielles commerciales;
 - (b) le règlement 40.10.20.100(17) concernant la surface de plancher intérieure maximale autorisée pour les services de détail;
 - (c) le règlement 40.10.40.1(1) concernant l'emplacement des utilisations résidentielles dans un bâtiment polyvalent;
 - (d) le règlement 40.10.40.10(2) concernant la hauteur maximale dans l'ensemble de normes d'aménagement 2;
 - (e) le règlement 40.10.40.10(4) concernant la détermination de la hauteur minimale dans certaines zones commerciales résidentielles;
 - (f) le règlement 40.10.40.10(5) concernant la détermination de la hauteur minimale d'un premier étage;
 - (g) le règlement 40.10.40.60(9) concernant les empiétements autorisés dans les plans angulaires requis;
 - (h) le règlement 40.10.40.70(2) concernant le retrait du bâtiment dans l'ensemble de normes d'aménagement 2;
 - (i) le règlement 40.10.50.10(3) concernant l'exigence d'aménagement paysager s'il est contigu à un lot de la catégorie Zone résidentielle ou la catégorie Zone d'appartements résidentiels;

- (j) le règlement 200.15.1(1)B) concernant la largeur de l'espace de stationnement accessible; et
- (k) l'article 800.50(240) (Définition des termes) concernant la définition du niveau de référence.

6. Zonage d'inclusion

- (1) Tout règlement municipal pris en vertu de l'article 35.2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le Conseil de la Ville de Toronto ne s'applique pas aux terrains visés.
- (2) L'article 600.30 du *Règlement de zonage* ne s'applique pas aux terrains visés.

7. Conditions d'utilisation

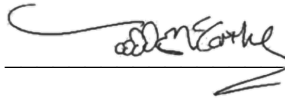
- (1) Chaque utilisation de biens-fonds et chaque érection, emplacement et utilisation de bâtiments ou de structures seront conformes au présent arrêté.
- (2) Rien dans le présent arrêté n'empêche d'utiliser un bien-fonds, un bâtiment ou une structure à une fin interdite par le présent arrêté si le bien-fonds, le bâtiment ou la structure sont légalement utilisés de la sorte le jour où le présent arrêté entre en vigueur.
- (3) Rien dans le présent arrêté n'empêche de reconstruire un bâtiment ou une structure endommagés ou détruits par des causes hors du contrôle du propriétaire si les dimensions du bâtiment ou de la structure d'origine ne sont pas augmentées ou si son utilisation initiale est modifiée.
- (4) Rien dans le présent arrêté n'empêche de renforcer ou de remettre dans un état sécuritaire un bâtiment ou une structure.

8. Dispositions relatives à la mise en œuvre

- (1) Le présent arrêté est réputé, à toutes fins, sauf aux fins de l'article 24 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, être un règlement municipal adopté par le conseil de la Ville de Toronto.
- (2) Les déclarations de principe faites en vertu du paragraphe 3(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les plans provinciaux et les plans officiels ne s'appliquent pas à l'égard d'un permis, d'une approbation, d'une permission ou de toute autre affaire exigés avant que l'utilisation permise par le présent arrêté puisse être établie sur les terrains visés par le présent arrêté.
- (3) L'article 114 de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* ne s'applique pas aux terrains visés.

- (4) Chaque personne qui est propriétaire des terrains visés, en tout ou en partie, doit conclure une ou plusieurs ententes avec la Ville de Toronto portant sur les questions énumérées au paragraphe 47(4.4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- (5) Le présent arrêté entre en vigueur le jour où il est pris.

Signé à Toronto ce 11 jour de 06 2026.

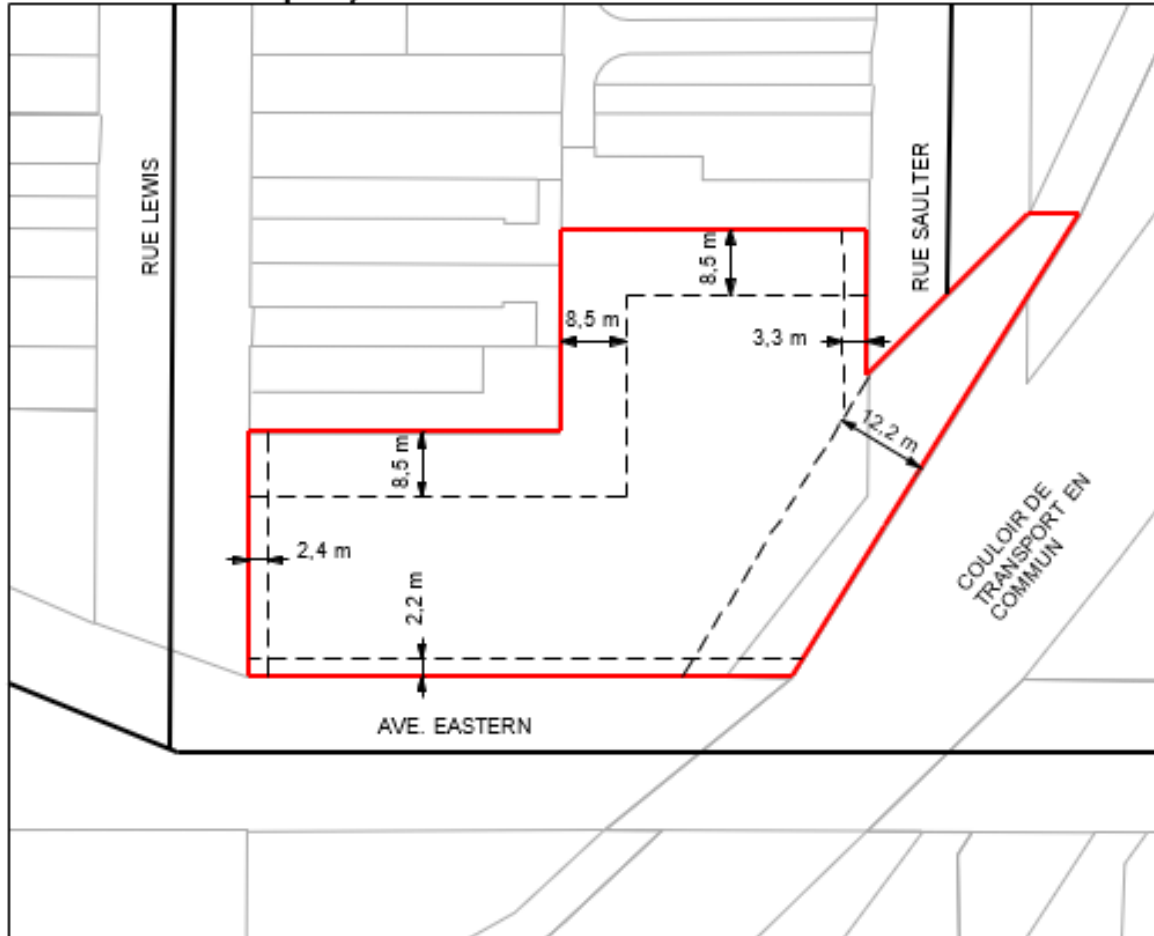


L'honorable Todd J. McCarthy

Ministre de l'Infrastructure par intérim

Annexe A

Carte 1 - ARRÊTÉ DE ZONAGE 05-2026 (Biens-fonds communautaires axés sur le transport)



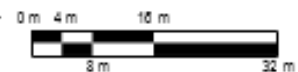
LÉGENDE

- Routes
- Parcelles
- Terrains visés par l'arrêté de zonage



Nord sur la carte
(degrés) :
17,24° E.

Lots 118-119, 122-123, plan D135, Toronto; partie des lots 117 et 120-121 sur le Plan D135, Toronto; désignés comme partie 1 sur le Plan d'expropriation AT6231194; Ville de Toronto, identifiés par le numéro d'identification de propriété 21076-0143 (LT); ET Partie du lot 14, concession interrompue en front, Canton de York; partie des lots 120-121 sur le Plan D135, Toronto; partie de la rue Saultier sur le Plan 105, Toronto (fermée par le règlement n° 13434, instr. ER22963); partie du lot 147 sur le Plan 105, Toronto; désignée comme partie 2 sur le Plan d'expropriation AT6231194; Ville de Toronto, identifiée par le numéro d'identification de propriété 21076-0346 (LT)



1 cm égale 8 mètres

CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

Renseignements fournis par le ministère de l'Infrastructure
sous licence avec le ministère des Ressources naturelles.
@Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2026