

# Le Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe

## Section 1 : Introduction

### 1.1 Objet

Le Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe établit une nouvelle politique d'urbanisme destinée à orienter l'aménagement projeté de l'aire de l'étude, surtout en ce qui a trait à la hauteur maximum des bâtiments et aux éléments du caractère de la forme bâtie.

Ce plan secondaire guide la densification projetée de manière à fortifier le caractère de la forme bâtie et répare le tissu urbain lorsqu'il ne cadre pas avec le caractère des rues principales et avec la politique d'urbanisme, selon les modalités établies dans le Plan officiel, dans le Règlement de zonage et dans les Lignes directrices sur l'esthétique urbaine.

Ce plan fait aussi état des secteurs dans lesquels les bâtiments de plus grande hauteur pourraient être à propos. Ce point est particulièrement important pour orienter l'aménagement des grandes propriétés sous-utilisées, par exemple celles qui sont inoccupées, qui comprennent des places de stationnement en surface ou dont les bâtiments appartiennent à des typologies d'aménagement des banlieues, puisqu'il est très probable que ces propriétés fassent l'objet de demandes d'aménagement dans les années à venir.

Le zonage actuel pour la hauteur maximale des bâtiments doit rester en vigueur jusqu'à ce que le Conseil municipal approuve une demande de modification du Règlement de zonage et une demande de réglementation du plan d'implantation conformément aux politiques de ce plan secondaire. Toutes les Lignes directrices approuvées pour l'esthétique urbaine de la Ville, par exemple celles qui portent sur les bâtiments de grande hauteur, s'appliquent toujours, en plus des politiques de ce plan secondaire.

### 1.2 Aire de l'étude

L'aire de l'étude est constituée des propriétés aménagées le long et à proximité de la rue Bank dans le quartier Glebe, entre l'autoroute 417 et le croissant Wilton, jusqu'au nord du canal Rideau, selon les contours tracés dans l'annexe A.

### 1.3 Détails de la modification

On propose de modifier le Plan officiel :

- a. en modifiant le tableau 1 (Protection des emprises routières) de l'annexe C16 du Plan officiel pour y ajouter l'emprise suivante :

Route	Entre	et	Emprise à protéger (m <sup>2</sup> )	Classification	Secteur
Rue Bank	Rue Isabella	Avenue Holmwood	20,5 m conformément au Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe	Artère	Secteur urbain

- b. en modifiant l'appendice 6 (Secteurs urbains faisant l'objet d'un plan secondaire) afin de représenter, comme plan secondaire mis en œuvre, le Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe;
- c. en modifiant comme suit le volume 2A (plans secondaires des secteurs urbains) du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, selon les contours de l'annexe A de cette modification :
  - i. en ajoutant le Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe en intégrant dans la Table des matières des plans secondaires l'entête « Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe »;
  - ii. en ajoutant dans un nouveau chapitre, suivant la dernière version approuvée du Plan secondaire dans le volume 2A, le « Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe » reproduit dans l'annexe B (Modification) et dans l'annexe A.

## Section 2 : Politiques relatives au caractère de la forme bâtie

Les bâtiments nouveaux ou reconstruits dans l'aire de l'étude doivent contribuer au caractère planifié de la rue Bank dans le quartier Glebe en tant que rue principale à vocation piétonnière, dotée d'un solide contexte patrimonial. Les politiques suivantes du Plan secondaire viendront orienter les changements à apporter à l'environnement bâti de manière à en renforcer le caractère planifié exceptionnel.

### 2.1 Façades donnant sur la rue Bank et accès automobile

- 1) Toutes les propriétés dont la façade donne sur la rue Bank doivent être orientées de manière que leur façade principale donne sur cette rue.
- 2) Les façades des bâtiments neufs donnant sur la rue Bank auront une vocation entièrement piétonnière, accessible aux automobilistes à partir des rues latérales, des rues secondaires parallèles ou des ruelles.
- 3) Les nouveaux bateaux de trottoir (pour l'accès des véhicules automobiles afin de traverser le trottoir) sur la rue Bank ne seront pas autorisés, et les bateaux de trottoir existants de la rue Bank seront éliminés progressivement dans les nouvelles demandes d'aménagement.

### 2.2 Marges de retrait et cours latérales d'angle

- 4) Pour les propriétés donnant sur la rue Bank, les aménagements projetés doivent viser à préserver les marges de retrait complètes dans les cours latérales d'angle dans le zonage, sauf dans le cas des coins en retrait, qui est décrit dans la section 2.5, et reprendre les éléments qui contribuent au caractère planifié de la rue, par exemple les terrasses en plein air, les arbres, les jardins, l'art public ou le stationnement pour les vélos.
- 5) On ne doit pas se servir, pour le stationnement des véhicules, des marges de retrait des cours latérales d'angle.
- 6) Dans les cas où les marges de retrait des cours latérales servent à des fonctions propres à l'arrière des bâtiments comme le chargement et l'accès aux stationnements souterrains, ces fonctions doivent être aménagées vers l'arrière des bâtiments (le plus loin possible de la rue Bank) et doivent être partiellement invisibles depuis la rue Bank, en étant dissimulées par les éléments des marges de

retrait des cours latérales d'angle comme les terrasses ou les arbres, ou en décalant le bâtiment lorsqu'il y a des portes pour les embarcadères ou les garages.

### 2.3 Transition du district de conservation du patrimoine

- 7) À l'intersection de la rue Bank et de l'avenue Clemow, un retrait supplémentaire de la cour latérale d'angle est nécessaire pour améliorer la transition avec les profonds retraits des cours avant donnant sur l'avenue Clemow et pour en respecter l'importance historique, puisqu'il s'agit de l'une des premières promenades d'Ottawa, ainsi que son statut actuel de district de conservation du patrimoine. Le retrait de la cour latérale d'angle augmente à mesure qu'on se dirige vers l'arrière des propriétés de la rue Bank et que l'on s'approche des propriétés résidentielles, jusqu'à un retrait maximum des cours latérales d'angle de 7 mètres dans la partie arrière des propriétés de la rue Bank. Le personnel de la Ville peut, à sa discrétion, accepter différentes solutions architecturales qui respectent le principe de cette politique sans obliger à apporter de modification au Plan officiel.
- 8) La transition du district de conservation du patrimoine ne s'applique qu'aux aménagements projetés dans la partie sud des adresses 640, 680 et 683, rue Bank, mais non au 667, rue Bank.

**Illustration 1** (Remarque : Cette illustration est un avant-projet et est reproduite pour les besoins de la démonstration exclusivement.)



### 2.4 Coins en retrait

- 9) Il est fortement encouragé de réaménager les propriétés d'angle de la rue Bank, entre les avenues Glebe et Holmwood, en prévoyant des coins en retrait, afin d'offrir un espace supplémentaire pour des arbres et des espaces de rassemblement public en plein air. Le lecteur trouvera dans l'illustration 2 ci-après un exemple de coin en retrait.

- 10) La superficie d'un coin en retrait peut être échangée contre une réduction proportionnelle du retrait dans la cour latérale d'angle, de sorte que le coin en retrait n'entraîne pas une perte nette de superficie brute, sous réserve des politiques ci-après :
- a) Dans les cas où le retrait de la cour latérale d'angle est réduit, il faut quand même maintenir un certain retrait de la cour latérale d'angle, qui doit augmenter le long de la partie arrière du bâtiment, afin d'assurer la transition avec les retraits plus profonds de la cour avant des propriétés résidentielles attenantes.
  - b) Les aires de chargement ou les portes de garage doivent être situées dans la partie la plus profonde de la cour latérale d'angle, soit généralement la partie la plus éloignée possible par rapport à la rue Bank.

**Illustration 2** (Remarque : Cette illustration est un avant-projet et est reproduite pour les besoins de la démonstration exclusivement — les solutions comparables qui respectent cette intention n'obligent pas à apporter de modification au Plan officiel.)



## 2.5 Retraits de cour arrière variables attenants à des propriétés résidentielles

- 11) Les retraits des cours arrière pour les propriétés des rues principales de l'aire de l'étude sont appelés à varier selon leur cadrage avec une propriété résidentielle attenante qui est orientée perpendiculairement à la propriété de la rue principale, à savoir :
- a) lorsque la cour arrière du bâtiment de la rue principale cadre avec la cour arrière obligatoire de la propriété résidentielle attenante, le retrait minimum complet de la cour arrière dans le zonage pour l'immeuble de la rue principale doit généralement être préservé afin de réduire les incidences sur l'intimité et l'ombrage de la propriété résidentielle attenante;
  - b) lorsque la cour arrière de l'immeuble de la rue principale cadre avec d'autres éléments de la propriété résidentielle attenante, dont la cour latérale ou la cour avant obligatoire, on peut réduire substantiellement le retrait minimum de la cour

arrière de l'immeuble de la rue principale afin d'assurer la cohésion du paysage urbain sur la rue latérale.

- 12) Le retrait variable de la cour arrière décrit dans la politique 11) de la section 2.5 ne s'applique pas et peut être réduit sur toute la largeur de la ligne de lot arrière des propriétés de la rue principale dans les cas suivants :
- a) les propriétés de la rue principale orientées parallèlement à une propriété résidentielle attenante, de sorte que les cours arrière des deux propriétés sont adossées l'une à l'autre;
  - b) les propriétés des rues principales dont la ligne de lot arrière est contiguë à la ligne de lot latérale d'une propriété polyvalente ou commerciale;
  - c) les cas dans lesquels les propriétés des rues principales ou une partie de ces propriétés s'étendent jusqu'à une rue secondaire parallèle;
  - d) la parcelle sans adresse à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Chamberlain;
  - e) le 210, rue Isabella et le 575, rue Bank dans les secteurs où ces adresses sont attenantes au 211 et au 209, avenue Pretoria.

## 2.6 Marges de reculement des propriétés donnant sur la rue Bank et sur les rues latérales

- 13) Toutes les demandes d'aménagement pour des bâtiments plus hauts sur une propriété donnant sur la rue Bank doivent prévoir des marges de reculement de bâtiment plus profondes que les marges de reculement prescrites dans le Règlement de zonage.
- 14) Les marges de reculement plus profondes doivent s'appliquer aux cours avant et aux cours latérales d'angle afin de démontrer le renforcement visuel de l'étage des bâtiments le long de la rue Bank et de permettre d'atténuer les répercussions visuelles, éoliennes et d'ombrage des nouveaux bâtiments dont la hauteur est supérieure à quatre étages.

## 2.7 Marges de reculement arrière des propriétés attenantes aux districts de conservation du patrimoine

- 15) Pour les propriétés de la partie sud du 640, du 680 et du 683, rue Bank, les marges de reculement arrière qui assurent la transition entre la volumétrie d'un bâtiment de la rue principale et une propriété résidentielle attenante doivent commencer au-dessus du troisième étage. Les marges de reculement sont obligatoires au-dessus du troisième et du quatrième étages, sans toutefois l'être au-dessus du cinquième étage, de sorte que l'empreinte des cinquième et sixième étages peut être la même.
- 16) Les approches architecturales et conceptuelles qui respectent l'intention de la section 2.7 en faisant appel à des solutions différentes seront considérées par le personnel de la Ville et pourraient ne pas obliger à faire l'objet d'une modification du Plan officiel.

## 2.8 Matérialité et expression architecturale

- 17) Le style architectural des nouveaux immeubles ou des annexes des immeubles existants donnant sur la rue Bank dans l'aire de l'étude doit soit s'harmoniser, soit cadrer avec les styles des immeubles établis qui définissent

le caractère architectural de la rue. Il s'agit notamment des éléments, des matériaux, des modèles de fenestration et des caractéristiques de l'ornementation de la façade.

## 2.9 Protection des ressources patrimoniales

- 18) L'aménagement projeté des immeubles de l'aire de l'étude sur des propriétés patrimoniales ou à côté de ces propriétés lorsqu'elles portent une désignation individuelle en vertu de la Partie IV de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario ou dans les districts de conservation du patrimoine désignés en vertu de la Partie V de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario doit tenir compte des valeurs et des caractéristiques définies du point de vue du patrimoine culturel. Les travaux d'aménagement doivent démontrer que l'architecture et la conception sont sensibles à ces ressources patrimoniales.
- 19) L'aménagement projeté des propriétés répertoriées dans le Registre du patrimoine doit éventuellement intégrer les bâtiments existants dans les nouveaux aménagements.
- 20) La Ville peut revoir les ressources patrimoniales de l'aire de l'étude afin de savoir s'il est justifié de les reconnaître ou de les protéger encore mieux en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

## 2.10 Établissements de vente au détail

- 21) L'aménagement projeté des propriétés donnant sur la rue Bank doit inclure des façades actives de plain-pied, par exemple les établissements de vente au détail.
- 22) Tous les nouveaux établissements de vente au détail doivent avoir un aspect visuel qui cadre généralement avec les dimensions existantes des façades des établissements de vente au détail, même si les nouveaux locaux sont plus vastes que les établissements de vente au détail types. On peut réaliser cet aspect grâce à une étude attentive des détails architecturaux comme l'articulation de la façade des bâtiments, des modèles de fenestration, des matériaux, ainsi que du nombre et de la localisation des entrées.
- 23) Les nouveaux locaux commerciaux d'angle doivent envelopper le coin de la rue en reprenant des éléments comme les panneaux indicateurs, le vitrage, les entrées et les terrasses ou les lieux de rassemblement sur le côté des bâtiments donnant sur les rues latérales.

## Section 3 : Hauteurs maximums des bâtiments

Les hauteurs maximums des bâtiments sont indiquées dans la section 3 et sont précisées dans l'annexe A. Elles sont regroupées en quatre zones de caractère distinctes d'après les modèles de lot dominants, la forme bâtie existante et le contexte de la planification : point d'accès nord, centre-ville en transition, centre-ville établi et point d'accès sud.

Les hauteurs maximums des bâtiments de faible hauteur sont indiquées à la fois selon le nombre d'étages et en mètres pour les bâtiments de faible hauteur afin de renforcer les restrictions de hauteur et de limiter la marge de manœuvre pour des hauteurs supplémentaires. Si les hauteurs des étages et les mètres sont appelés à concorder,

on applique la hauteur la plus restrictive des deux dans les cas où les hauteurs ne concordent pas.

Les hauteurs maximales des immeubles de moyenne hauteur et de grande hauteur ne sont indiquées qu'en fonction du nombre d'étages. Un étage est destiné à tenir compte des hauteurs types sous plafond à concurrence d'environ 3 mètres pour les bâtiments résidentiels, d'une hauteur légèrement plus grande pour les établissements commerciaux et généralement jusqu'à concurrence d'environ 5 mètres pour les établissements de détail du rez-de-chaussée. En excluant la hauteur maximum des bâtiments en mètres dans les politiques du Plan secondaire, on veut offrir une marge de manœuvre supplémentaire pour éviter d'obliger à apporter une modification au Plan officiel lorsqu'on augmente légèrement les hauteurs types, par exemple dans les hauteurs plus généreuses sous plafond ou dans les corniches plus élevées. Le Règlement de zonage déterminera en définitive les hauteurs maximums plus précises des bâtiments en mètres.

### 3.1 Point d'accès nord

#### 3.1.1 : 574, rue Bank — angle de la rue Bank à la hauteur de l'avenue Chamberlain

- 1) La hauteur maximum du bâtiment est de neuf étages.
- 2) Il faut tracer de nouvelles limites de propriété au nord et à l'est, en suivant généralement celles de l'annexe A, avant d'enchaîner avec les travaux d'aménagement projetés de cette propriété.
- 3) Cette propriété est appelée à avoir une fonction de logement abordable. Dans les cas où il n'est pas possible de la consacrer à la seule vocation de logement abordable, on peut considérer, pour permettre de compenser les coûts, la co-installation de logements abordables et d'une fonction complémentaire.
- 4) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent prévoir des façades actives de la rue Bank et dans les façades de l'avenue Chamberlain, en plus de tâcher de tenir compte des panneaux indicateurs du point d'accès existant du quartier Glebe.

#### 3.1.2 : 14, avenue Chamberlain

- 5) La hauteur maximum des bâtiments est de six étages.
- 6) Il faut prévoir des marges de reculement arrière au-dessus du quatrième étage pour décaler vers le bas la volumétrie du bâtiment à l'arrière afin de prévoir une transition de la hauteur entre les bâtiments de moyenne hauteur et les propriétés résidentielles attenantes de faible hauteur.

#### 3.1.3 : 178-210, rue Isabella

- 7) La hauteur maximum des bâtiments est déterminée par le plan angulaire de 45 degrés dans les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur, à partir de la ligne de lot avant des propriétés de l'avenue Pretoria du côté nord de cette avenue, selon la hauteur maximum dans le zonage existant, ou 14,5 mètres, ce qui donne une hauteur maximum de 17 étages du côté arrière ou sud d'un immeuble donnant sur la rue Isabella et à une hauteur potentiellement

supérieure du côté avant ou nord de l'immeuble; la hauteur ne doit toutefois en aucun cas être supérieure à 19 étages.

- 8) Les travaux d'aménagement projetés doivent prévoir des façades actives sur la rue Isabella.
- 9) Sans égard à la politique 7) de la section 3.1.3, la Ville peut considérer, au 210, rue Isabella, des hauteurs de bâtiment à concurrence de 19 étages du côté arrière ou sud des bâtiments, si les bâtiments proposés prévoient un nombre approprié de logements abordables, à déterminer dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement. Dans ce cas, l'avant et le côté nord du bâtiment peuvent potentiellement avoir une hauteur supérieure à 19 étages à l'arrière ou du côté sud du bâtiment, sans toutefois jamais dépasser 22 étages (en s'assurant que les hauteurs maximums sont à peu près parallèles par rapport au plan angulaire décrit dans la politique 7) de la section 3.1.3 lorsque les bâtiments ont trois étages de plus de hauteur).

#### 3.1.4 : 177-211, avenue Pretoria

- 10) La hauteur maximum des bâtiments est déterminée par le plan angulaire de 45 degrés des Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur, en commençant par la ligne de lot avant des propriétés de l'avenue Pretoria du côté nord de l'avenue Pretoria, selon la hauteur maximum du zonage existant; la hauteur maximum des murs urbains est de quatre étages et de 15 mètres, et la hauteur maximum des bâtiments est de six étages.
- 11) Si le 211, avenue Pretoria est regroupé avec le 575, rue Bank et le 210, rue Isabella, la partie nord du 211, avenue Pretoria (indiquée approximativement dans l'annexe A) donne droit aux mêmes autorisations de hauteur maximum que celles qui sont prévues dans la section 3.1.3.

#### 3.1.5 : 575, rue Bank

- 12) Si la propriété est réaménagée indépendamment ou qu'elle est regroupée avec le 211, avenue Pretoria, la hauteur maximum des bâtiments est de six étages.
- 13) Si la propriété est regroupée avec le 210, rue Isabella, la partie nord (indiquée approximativement dans l'annexe A) est soumise aux mêmes politiques que celles de la section 3.1.3, et la hauteur maximum des bâtiments de la partie sud reste fixée à six étages.

#### 3.1.6 : 460, rue O'Connor

- 14) La hauteur maximum du bâtiment est déterminée par le plan angulaire de 45 degrés décrit dans les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur, à partir de la ligne de lot avant des propriétés de l'avenue Pretoria du côté nord de cette avenue, selon la hauteur maximum du zonage existant, ou 14,5 mètres. Dans la partie nord du quadrilatère (indiquée dans l'annexe A), cette règle donne une hauteur maximum de bâtiment de 17 étages à l'arrière ou du côté sud du bâtiment donnant sur la rue Isabella et à des hauteurs potentiellement supérieures à l'avant ou du côté nord du bâtiment, sans jamais dépasser 19 étages.
- 15) Sans égard à la politique 14) de la section 3.1.6, la hauteur maximum du bâtiment dans la partie nord du quadrilatère est de 19 étages à l'arrière ou du côté sud du bâtiment et peut être supérieure à l'avant ou du côté nord du bâtiment, sans toutefois ne jamais dépasser 22 étages (dans les cas où les hauteurs maximums

sont parallèles au plan angulaire de la politique 14) de la section 3.1.6, et que le bâtiment a trois étages de plus), à la condition de prévoir, dans la demande d'aménagement, les deux éléments suivants :

- a) des terrains à vocation de parcs conformément aux politiques du Plan officiel, avec un mini-parc public du côté sud du quadrilatère, donnant sur l'avenue Pretoria;
- b) un sentier public accessible traversant, en privilégiant un sentier polyvalent appartenant à la Ville, ou encore un sentier privé comparable avec servitude publique, à prévoir entre le sentier polyvalent est-ouest projeté du côté sud de la rue Isabella, et que le mini-parc public projeté et l'avenue Pretoria.

16) La hauteur maximum des bâtiments dans la partie sud du quadrilatère donnant sur l'avenue Pretoria est de six étages, à la condition que la hauteur du mur urbain donnant sur l'avenue Pretoria ne soit pas supérieure à quatre étages et que les marges de reculement permettent de garder le bâtiment dans le plan angulaire de 45 degrés décrit dans la politique 14) de la section 3.1.6.

17) La propriété du 177, avenue Pretoria peut faire partie d'un projet d'aménagement pour le 460, rue O'Connor. Ce bâtiment est répertorié dans le Registre du patrimoine et sera préservé comme l'exige la Ville dans le cadre de toute demande d'aménagement éventuelle.

### 3.1.7 : 578, rue Bank

18) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres.

19) Sans égard à la politique 18) de la section 3.1.7, si le 578, rue Bank est regroupé avec le 574, rue Bank (à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Chamberlain) et fait partie de la même demande d'aménagement, la hauteur maximum des bâtiments est de neuf étages.

### 3.1.8 : 580, rue Bank

20) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres.

21) Sans égard à la politique 20) de la section 3.1.8, si le 580, rue Bank est regroupé avec le 578, rue Bank et le 574, rue Bank (à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Chamberlain), de sorte que les trois propriétés font partie de la même demande d'aménagement, la hauteur maximum des bâtiments est de six étages au 580, rue Bank. Dans ce scénario de propriétés regroupées, la hauteur maximum des bâtiments est de neuf étages au 574 et au 578, rue Bank, en l'abaissant à une hauteur maximum de bâtiment de six étages au 580, rue Bank.

22) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent tenir compte de la valeur répertoriée de patrimoine culturel du bâtiment attenant au 1, avenue Rosebery, qui est répertorié dans le Registre du patrimoine, et pourrait obliger à alléger la volumétrie du bâtiment pour que la marge de retrait au-dessus du troisième étage cadre avec la hauteur du 1, avenue Rosebery.

## 3.2 Centre-ville en transition

### 3.2.1 : 581, 593, 595 et 601, rue Bank

23) La hauteur maximum des bâtiments est de quatre étages et de 15 mètres.

### 3.2.2 : 1, avenue Rosebery

24) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres.

### 3.2.3 : 600, rue Bank

25) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.

26) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent prévoir une marge de reculement donnant sur la rue Bank au-dessus du troisième étage afin d'alléger comme il se doit la volumétrie pour veiller à préserver la valeur de patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble d'appartements Ambassador Court, bâtiment patrimonial désigné individuellement au 612, rue Bank. Il pourrait se révéler nécessaire de procéder à une évaluation des répercussions environnementales afin d'expertiser les répercussions potentielles et de cerner les mesures d'atténuation, par exemple la localisation des marges de reculement, entre autres.

### 3.2.4 : 612, rue Bank

27) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres.

### 3.2.5 : 617, rue Bank

28) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres.

### 3.2.6 : 640, rue Bank et 159, avenue Clemow

29) La hauteur maximum des bâtiments dans la partie nord de la propriété, indiquée dans l'annexe A, est de six étages.

30) La hauteur maximum des bâtiments dans la partie sud de la propriété, indiquée dans l'annexe A, est de quatre étages et de 15 mètres.

31) Le 640, rue Bank peut être regroupé avec le 159, avenue Clemow dans le cadre de la même demande d'aménagement, à la condition que toutes les propositions d'aménagement éventuelles au 159, avenue Clemow fassent l'objet d'une demande en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, conformément aux exigences. Il faut préserver la valeur de patrimoine culturel et les attributs patrimoniaux du district de conservation du patrimoine de la promenade Clemow-Monkland et de la terrasse Linden et respecter l'intention des objectifs, des politiques et des lignes directrices du Plan de district de conservation du patrimoine. Conformément au Plan, il faut prévoir de préserver, dans toute la mesure du possible, une grande partie du bâtiment originel du 159, avenue Clemow. Sans égard à la politique 30) de la section 3.2.5 et à l'annexe A, dans ce scénario de propriétés regroupées, la hauteur maximum des bâtiments est de six étages et est abaissée à un maximum de trois étages dans les cas où le bâtiment est adossé au 161, avenue Clemow.

32) Les politiques des sections 2.3, 2.7 et 2.9 s'appliquent aussi à cette propriété.

### 3.2.7 : 667, rue Bank

33) La hauteur maximum du bâtiment est de cinq étages, conformément à une décision du Tribunal d'appel de l'aménagement local (décision du TAAL n° PL180055 rendue le 23 août 2019).

### 3.2.8 : 680, rue Bank

- 34) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.
- 35) Les politiques des sections 2.3, 2.7 et 2.9 s'appliquent aussi à cette propriété.

### 3.2.9 : 683, rue Bank

- 36) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.
- 37) Les politiques des sections 2.3, 2.7 et 2.9 s'appliquent aussi à cette propriété.

### 3.2.10 : 685, rue Bank

- 38) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.
- 39) On encourage les coins en retrait, selon les modalités décrites dans la section 2.4, dans le cadre de l'aménagement de toutes les propriétés de coin à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Glebe, afin de permettre d'aménager des lieux de rassemblement public en plein air et de prévoir plus de place pour les arbres.

### 3.2.11 : 690, rue Bank

- 40) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.
- 41) On encourage les coins en retrait, selon les modalités décrites dans la section 2.4, dans le cadre de l'aménagement de toutes les propriétés de coin à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Glebe, afin de permettre d'aménager des lieux de rassemblement public en plein air et de prévoir plus de place pour les arbres.

### 3.2.12 : 700, rue Bank

- 42) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.
- 43) On encourage les coins en retrait, selon les modalités décrites dans la section 2.4, dans le cadre de l'aménagement de toutes les propriétés de coin à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Glebe, afin de permettre d'aménager des lieux de rassemblement public en plein air et de prévoir plus de place pour les arbres.

### 3.2.13 : 701, rue Bank

- 44) La hauteur maximum du bâtiment est de six étages.
- 45) On encourage les coins en retrait, selon les modalités décrites dans la section 2.4, dans le cadre de l'aménagement de toutes les propriétés de coin à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Glebe, afin de permettre d'aménager des lieux de rassemblement public en plein air et de prévoir plus de place pour les arbres.
- 46) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent démontrer que la conception est sensible à l'église St. Giles voisine.
- 47) Si le 701, rue Bank et le 114, avenue Glebe sont regroupés et font partie de la même demande d'aménagement, il se peut qu'on doive prévoir des marges de retrait et des marges de reculement supplémentaires pour atténuer les répercussions sur les propriétés voisines.

### 3.2.14 : 114, avenue Glebe

- 48) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres s'il est aménagé indépendamment sans regrouper des lots.
- 49) Sans égard à la politique 44) de la section 3.2.13, si le 114, avenue Glebe est regroupé avec le 701, rue Bank et fait partie de la même demande d'aménagement, la hauteur maximum des bâtiments est de six étages.

### 3.2.15 : 722 et 729, rue Bank

- 50) La hauteur maximum des bâtiments est de quatre étages et de 15 mètres.

## 3.3 Centre-ville établi

- 51) La hauteur maximum des bâtiments du centre-ville établi, selon les modalités indiquées dans l'annexe A, est de quatre étages et de 15 mètres.
- 52) Sans égard à la politique 51), la hauteur maximum des bâtiments du 819, rue Bank (99, avenue Fifth) et du 890, rue Bank (900, rue Bank) correspondra respectivement à la hauteur des bâtiments existants de sept et de neuf étages.
- 53) Les nouveaux établissements de vente au détail doivent être dotés d'un vitrage transparent pour favoriser l'expérience de lèche-vitrines des piétons.
- 54) On encourage les coins en retrait, selon les modalités décrites dans la section 2.4, dans le cadre de l'aménagement de toutes les propriétés de coin, afin de permettre d'aménager des lieux de rassemblement public en plein air et de prévoir plus de place pour les arbres.

## 3.4 Point d'accès sud

### 3.4.1 : 920, rue Bank

- 55) La hauteur maximum du bâtiment doit correspondre à la hauteur du bâtiment existant de 12 étages.
- 56) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent prévoir des établissements de détail au rez-de-chaussée sur la façade de la rue Bank.

### 3.4.2 : 950, rue Bank

- 57) La hauteur maximum du bâtiment est de quatre étages et de 15 mètres.

### 3.4.3 : 77, rue Monk

- 58) La hauteur maximum du bâtiment est de neuf étages.
- 59) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent prévoir des établissements de vente au détail donnant sur la rue Bank.
- 60) Tous les travaux d'aménagement projetés doivent prévoir pour le bâtiment une volumétrie abaissée au nord par rapport à l'échelle de la Résidence Abbotsford, qui porte la désignation de propriété patrimoniale, en plus de s'abaisser à l'ouest dans le sens du quartier résidentiel.

### 3.4.2 : 1014, rue Bank

- 61) La hauteur maximum du bâtiment doit correspondre à la hauteur du bâtiment existant de six étages.

## **Partie C – Annexes**

### [Annexes](#)

Annexe A – Hauteurs maximums des bâtiments