

L2 – zone de grande installation de loisirs (articles 175 et 176)

Objectifs de la zone

Dans la zone L2 - zone de grande installation de loisirs, les objectifs suivants sont poursuivis :

- (1) tenir compte des grandes installations sportives, récréatives et culturelles qui ont un rayonnement à l'échelle de la ville et qui font l'objet des politiques sur les grandes installations urbaines du Plan officiel;
- (2) permettre une vaste gamme d'utilisations de loisirs, récréatives, culturelles ainsi que d'activités connexes d'intensité diverse et
- (3) permettre des aménagements de densité et d'échelle moyennes.

175. Dans la zone L2 :

Utilisations permises

- (1) Les utilisations qui suivent sont permises :
 - (a) sous réserve des dispositions du paragraphe 175(2).
 - des activités d'agriculture urbaine, voir la Partie 3, article 82 (Règlement 2017-148)**
 - un parc d'attractions**
 - un centre communautaire**
 - un centre de santé et de ressources communautaires**
 - un centre de jour**
 - un champ de foire**
 - un terrain de golf**
 - une bibliothèque**
 - un musée**
 - un parc**
 - un lieu de rassemblement**
 - une installation récréative et sportive**
 - un magasin d'alimentation au détail, limité à un marché fermier (Règlement 2016-134)**
 - une école**
 - un établissement sportif**
 - un théâtre**
 - (b) L'utilisation qui suit est permise uniquement si elle est associée à un parc d'amusement, à une bibliothèque, à un aréna ou à un théâtre :
 - un service au volant** (ordonnance de la CAMO n° PL080959, du 18 mars 2010).
 - (c) Si un marché fermier extérieur se trouve sur un lot où se trouve une autre utilisation, les dispositions de la zone principale ou de la sous-zone ne s'appliquent pas et le marché fermier peut uniquement être installé :
 - (i) dans un parc de stationnement;
 - (ii) dans une cour contiguë à un parc de stationnement; et
 - (iii) dans une cour avant ou latérale d'angle;

associés à l'autre utilisation. (Règlement 2016-134)

Dispositions afférentes à la zone

- (2) Les dispositions afférentes à la zone sont stipulées dans le Tableau 175.

TABLEAU 175 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA ZONE L2

I MÉCANISMES DE ZONAGE	II DISPOSITIONS
(a) Largeur minimale de lot (m)	Aucun minimum
(b) Superficie minimale de lot (m ²)	Aucun minimum
(c) Retrait minimal de cour avant (m)	7,5
(d) Retrait minimal de cour arrière (m)	
(e) Retrait minimal de cour latérale intérieure (m)	
(f) Retrait minimal de cour latérale d'angle (m)	
(g) Hauteur maximale (m)	11
(h) Surface construite maximale (%)	75

- (3) D'autres dispositions s'appliquent, voir la Partie 2 – Dispositions générales, la Partie 3 – Dispositions en matière d'utilisations spéciales et la Partie 4 – Dispositions en matière de stationnement, de file d'attente et de chargement.

SOUS-ZONES L2

176. Dans la zone L2, les sous-zones suivantes s'appliquent :

SOUS-ZONE L2A - SPORTSPLEX DE NEPEAN

- (1) Dans la sous-zone L2A, les dispositions prévues au Tableau 176 s'appliquent.

TABLEAU 176 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA SOUS-ZONE L2A

I MÉCANISMES DE ZONAGE	II DISPOSITIONS
(a) Retrait minimal de cour (m)	10
(b) Surface construite maximale (%)	35

SOUS-ZONE L2B – INSTALLATIONS DU SECTEUR CENTRAL

- (2) Dans la sous-zone L2B :

- (a) les utilisations qui suivent sont aussi permises :
- un restaurant**
 - un magasin de détail**
 - Un magasin d'alimentation au détail (Règlement 2023-342)***
- (b) Les dispositions du Tableau 175 ne s'appliquent pas.

SOUS-ZONE L2C – LANSDOWNE

- (3) Dans la sous-zone L2C,
- (a) Les utilisations suivantes sont autorisées à condition d'être situées sur le même lot qu'une utilisation autorisée énumérée au paragraphe 175(1) :
- Utilisations non résidentielles :
- une salle de jeux**
 - un établissement de soin des animaux**
 - un hôpital vétérinaire**
 - un atelier d'artiste**
 - une banque**
 - un guichet automatique**
 - un bar**
 - un établissement de traiteur**
 - un cinéma avec 10 salles au maximum** (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011)
 - un dépanneur**
 - un marché des fermiers** (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011)
 - une entreprise à domicile, voir partie 5, article 127**
 - une garderie à domicile, voir partie 5, article 129**
 - un hôtel**
 - un établissement d'enseignement**
 - un établissement de prêt sur salaire** (Règlement 2017-302)
 - un centre médical**
 - un centre de services municipaux**
 - une boîte de nuit**
 - un bureau**
 - un garage de stationnement souterrain** (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011)
 - une entreprise de services personnels**
 - un bureau de poste
 - un studio de production**
 - un centre de recherche et de développement**
 - un restaurant**
 - un établissement de soins pour bénéficiaires internes (Règlement 2012-349)**
 - un magasin d'alimentation au détail**
 - un magasin de détail**
 - un atelier de service ou de réparation**
 - un centre de formation**
 - une installation de brassage individuelle** (Règlement 2019-41)
- Utilisations résidentielles :
- des unités d'habitation, conformément aux paragraphes (e), (f) et (g) ci-**

dessous (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011)
une maison de retraite

- (b) Les utilisations non résidentielles énumérées au paragraphe 176(3)(a) et situées à l'extérieur de bâtiments désignés en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario sont limitées à une surface de plancher brute totale cumulée de location (SPBL) de 33 450 mètres carrés (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (c) Une autre SPBL cumulative totale de 9 300 mètres carrés peut être occupée par des **bureaux** à condition qu'elle soit située à l'intérieur d'un édifice principalement conçu comme un immeuble de bureaux donnant sur la rue Bank (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (d) Dans la sous-zone L2C, un bâtiment est considéré comme donnant sur une voie publique lorsqu'un de ses murs donne sur la voie publique et qu'aucune partie de ce mur n'est séparée de cette voie par un autre bâtiment (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (e) Hauteurs maximales de bâtiment autorisées : telles que stipulées à l'annexe 280 (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011)
- (f) Les utilisations résidentielles ne sont autorisées que dans les bâtiments donnant directement sur l'avenue Holmwood et/ou sur la rue Bank (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (g) Les bâtiments qui donnent directement sur l'avenue Holmwood et sont situés dans la zone indiquée à l'Annexe 258-A, où la hauteur des édifices est limitée à 12 m, devront être utilisés uniquement à des fins résidentielles. Plus particulièrement, ces bâtiments doivent comprendre des unités d'habitation orientées ou donnant sur l'avenue Holmwood constituées de maisons isolées, de maisons jumelées, d'habitations en rangée et/ou d'habitations superposées situées au-dessus d'une structure de stationnement souterraine; à l'exception d'un espace ouvert paysager et d'une voie d'accès menant à une structure de garage de stationnement souterrain, aucune autre utilisation n'est permise dans cette zone (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011) (Règlement 2012-334).
- (h) Un espace ouvert mesurant au minimum 6 m sur 6 réservé à l'aménagement d'un revêtement dur appartenant au domaine public, et donc accessible au public, doit être prévu à côté de la limite de propriété de l'avenue Holmwood et derrière un édifice dont la façade donne sur la rue Bank et qui se situe à l'angle sud-est de la rue Bank et de l'avenue Holmwood (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).

Le bâtiment situé à l'angle sud-est de la rue Bank et de l'avenue Holmwood doit comprendre 12 étages au maximum, dont 2 étages réservés à un centre de commerces de détail et 10 étages réservés aux logements situés au-dessus (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (i) Les bâtiments commerciaux situés à côté du lot dont la superficie peut être utilisée uniquement à des fins résidentielles, tel qu'énoncé au paragraphe (g), ne pourront accueillir, en tout ou en partie, ni de boîte de nuit, ni de terrasse commerciale extérieure sur le toit (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (j) Dans le cas des bâtiments donnant sur la rue Bank, le rez-de-chaussée, à l'exception des aires d'accès aux utilisations des étages supérieurs, doit accueillir une ou plusieurs utilisations non résidentielles autorisées (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).

- (k) Le tableau 175 ne s'applique pas (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (l) Les retraits minimaux requis sont les suivants :
 - (i) depuis une limite donnant sur la rue Bank : 3 m
 - (ii) depuis une limite donnant sur l'avenue Holmwood : 3 m réservés uniquement à l'aménagement d'une cour avant paysagée. Le retrait de 3 m ne s'applique pas aux bâtiments désignés en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*;
 - (iii) depuis une limite donnant sur la promenade Reine-Élizabeth et tel que stipulé à l'annexe 258 : 7,5 m sauf dans le cas des petits bâtiments du pavillon accueillant des utilisations qui sont soit accessoires à celles de la sous-zone L2C, soit annexes et/ou associées au parc urbain et conformes au Plan de programmation pour le parc urbain qui doit être élaboré et approuvé par la Ville, comme le stipulent les conditions d'approbation du plan du site énoncées par le Conseil le 22 novembre 2010 (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (m) Hauteurs maximales de bâtiment autorisées : telles que stipulées aux annexes 258-A et 258-B (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (n) L'article 101, le tableau 101 et l'article 104 ne s'appliquent pas et, dans la sous-zone L2C, le nombre total minimal requis de places de stationnement pour l'ensemble des utilisations résidentielles et non résidentielles est de 1230, et
 - (i) au moins 1 200 de ces places doivent être aménagées dans un garage de stationnement souterrain de la sous-zone L2C et non, plus précisément, dans un garage de stationnement établi au niveau du sol ou au-dessus, puisque ces utilisations ne sont pas permises dans la sous-zone L2C (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011);
 - (ii) les places requises pour chaque utilisation résidentielle doivent être calculées selon un taux minimal de 0,5 place par unité d'habitation;
 - (iii) nonobstant la disposition 100(1)(a), toutes les places de stationnement non destinées à des utilisations résidentielles peuvent être partagées parmi toutes les utilisations non résidentielles du lot des sous-zones L2C et O1S (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (o) L'article 113 ne s'applique pas et les exigences relatives aux aires de chargement seront déterminées lors du processus d'approbation du plan d'implantation (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (p) La seule voie permettant aux véhicules d'avoir un accès depuis l'avenue Holmwood Avenue consiste à leur fournir un accès à un garage de stationnement souterrain. Aucun autre point d'accès en véhicule, sauf pour permettre le passage des véhicules d'urgence, n'est permis depuis l'avenue Holmwood (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (q) Les seuls véhicules autorisés à entrer dans le garage de stationnement souterrain et à en sortir à partir de l'avenue Holmwood sont ceux qui utilisent le stationnement souterrain.

De plus, au maximum 300 places de stationnement public situées dans une aire d'accès contrôlée du garage de stationnement souterrain et associées uniquement à l'utilisation des commerces et magasins de détail peuvent être utilisées et permettre de sortir du garage de stationnement souterrain par l'avenue Holmwood à l'occasion d'une manifestation importante organisée au stade, à l'aréna et/ou au parc urbain (définie comme un événement réunissant au minimum 15 000 personnes), et ce, pour une période maximale de trois heures avant et après cette manifestation; ce besoin opérationnel doit être énoncé dans l'Accord sur le plan du site visant le réaménagement des terres (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).

- (r) Aucun véhicule associé au stade, à l'aréna ou à d'autres manifestations organisées dans le parc Lansdowne ne doit être autorisé à accéder au site, ni à en sortir, par l'avenue Holmwood (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).
- (s) Les utilisations réservées à l'édifice d'horticulture sont limitées à celles qui sont autorisées en vertu de l'article 175, à savoir des utilisations associées ou accessoires aux utilisations et activités prévues dans la sous-zone O1S adjacente et aux utilisations additionnelles suivantes autorisées dans la sous-zone L2C, à condition que ces utilisations visent à soutenir ou à compléter en toute conformité les utilisations et les activités prévues dans les sous-zones O1S et L2C :

un atelier d'artiste

un marché des fermiers

un établissement d'instruction

un centre de services municipaux

un bureau

un studio de production

un restaurant

un magasin d'alimentation au détail

un magasin de détail

un atelier de service ou de réparation

un centre de formation (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011).

- (t) Les terrains situés dans la sous-zone L2C et la sous-zone O1S adjacente sont considérés comme étant un seul lot aux fins de l'application du règlement de zonage (ordonnance de la CAMO n° PL101256, du 15 juin 2011) (Règlement 2010-329) (Règlement 2010-314).

(4) Sur les terrains indiqués dans le secteur A de l'annexe S487, sans égard aux articles 175 et 176 3), les dispositions suivantes s'appliquent (sujet du Règlement 2023-510) : Appel(s) déposés

- (a) Les utilisations suivantes sont autorisées :**
Utilisations non résidentielles :

une salle de jeux

un parc d'attractions

un établissement de soins des animaux

un hôpital vétérinaire

un atelier d'artiste

une banque

un guichet bancaire automatique

un bar

*un garage de stationnement souterrain
un établissement de traiteur
un cinéma de dix salles au maximum
un centre communautaire
un centre de santé et de ressources communautaires
un dépanneur
une garderie
un service au volant
un champ de foire
un marché agricole
une entreprise à domicile
une garderie à domicile
un hôtel
un établissement d'instruction
un terrain de golf
une bibliothèque
une clinique
un centre de services municipaux
un musée
une boîte de nuit
un bureau
un établissement de prêt sur salaire
un parc
une brasserie artisanale
une entreprise de services personnels
un lieu de rassemblement
un bureau de poste
un studio de production
une installation récréative et sportive
un centre de recherche-développement
un établissement de soins pour bénéficiaires internes
un restaurant
un magasin d'alimentation au détail
un magasin de détail
une école
un atelier de service et de réparation
un établissement sportif
un théâtre
un centre de formation
une exploitation d'agriculture urbaine*

Utilisations résidentielles :

*un immeuble résidentiel de faible hauteur
un immeuble résidentiel de moyenne hauteur
un immeuble résidentiel de grande hauteur
un logement
une maison de retraite*

- (b) Hauteur maximale des bâtiments résidentiels et polyvalents : quarante (40) étages ou 138 m*
- (c) Aucun taux minimal de stationnement n'est requis.*
- (d) Le taux minimal de stationnement pour vélos est d'une place par logement.*
- (e) Nonobstant l'article 111, les dispositions relatives au stationnement pour vélos ne s'appliquent pas.*

- (f) Aucune place de stationnement pour visiteur n'est requise.**
 - (g) Aucune place de stationnement non résidentielle n'est requise.**
 - (h) Aux fins de (i) à (k) ci-dessous, une tour est définie comme étant la partie du bâtiment surmontant le socle.**
 - (i) Une distance de séparation d'au moins 25 m est requise entre les tours.**
 - (j) La hauteur de socle des bâtiments longeant la voie Exhibition est limitée à quatre (4) étages ou 14 mètres au maximum.**
 - (k) Il faut prévoir une marge de recul des tours par rapport au socle des bâtiments :**

 - i. pour les bâtiments attenants à la voie Exhibition ou face au pavillon Aberdeen, prévoir une marge de recul d'au moins 3 m; et**
 - ii. dans tous les autres cas, la marge de recul minimale est de 1,5 m;**
 - iii. nonobstant le point i., la saillie des balcons ne doit pas excéder 1,5 mètre dans la marge de recul requise; et**
- (5) Pour les terrains indiqués dans le secteur B de l'annexe S487, sans égard aux articles 175 et 176 3), les dispositions suivantes s'appliquent : (sujet du Règlement 2023-510)**
- (a) Les utilisations suivantes sont autorisées :**

Utilisations non résidentielles :

 - une salle de jeux**
 - un parc d'attractions**
 - un établissement de soins des animaux**
 - un hôpital vétérinaire**
 - un atelier d'artiste**
 - une banque**
 - un guichet bancaire automatique**
 - un bar**
 - un garage de stationnement souterrain**
 - un établissement de traiteur**
 - un cinéma de dix salles au maximum**
 - un centre communautaire**
 - un centre de santé et de ressources communautaires**
 - un dépanneur**
 - une garderie**
 - un service au volant**
 - un champ de foire**
 - un marché agricole**
 - une entreprise à domicile**
 - une garderie à domicile**
 - un hôtel**
 - un établissement d'instruction**
 - un terrain de golf**
 - une bibliothèque**
 - une clinique**
 - un centre de services municipaux**
 - un musée**
 - une boîte de nuit**
 - un bureau**

un établissement de prêt sur salaire
un parc
une brasserie artisanale
une entreprise de services personnels
un lieu de rassemblement
un bureau de poste
un studio de production
une installation récréative et sportive
un centre de recherche-développement
un établissement de soins pour bénéficiaires internes
un restaurant
un magasin d'alimentation au détail
un magasin de détail
une école
un atelier de service et de réparation
un établissement sportif
un théâtre
un centre de formation
une exploitation d'agriculture urbaine

- (b) *La hauteur maximale d'un établissement sportif (Centre d'événements) est de 15,5 m.*
- (c) *Il n'y a pas de taux minimum de places de stationnement.*