



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Quartier Namur-Hippodrome

Rue Clanranald/prolongement rue Jean Talon Ouest (6 696 295, 6 696 294, 6 696 296)

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), le projet d'opération cadastrale visant à créer le lot constructible 6 696 295 situé à l'intersection de la rue Clanranald et du prolongement de la rue Jean-Talon ouest, le lot 6 696 294 qui sera l'emprise du prolongement de la rue Jean-Talon ouest et le lot 6 696 296 qui sera le lot résiduel du lot initial 2 648 223 - dossier relatif à la demande de permis 3003569572.

2025/08/13



01

CONTEXTE

Projet d'opération cadastrale dans le Quartier Namur-Hippodrome visant à morceller le lot initial 2 648 223 en 3 lots :

- lot constructible 6 696 295 d'une superficie de 4 777,7 m² située le long de la rue Clanranald et du prolongement de la rue Jean-Talon Ouest
- lot 6 696 294 (rue, domaine public) d'une superficie de 2 697,7 m² situé dans le prolongement de la rue Jean-Talon Ouest
- lot 6 696 296 d'une superficie de 370 252,1 m² qui constitue le résiduel du lot initial 2 648 223.

02

ANALYSE

Terrain localisé dans le quartier Namur-Hippodrome

Opération cadastrale assujettie aux dispositions applicables au Quartier Namur-Hippodrome en vertu de l'art. 65 du Règlement sur les PIIA de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA 22 17379)

03

RECOMMANDATION

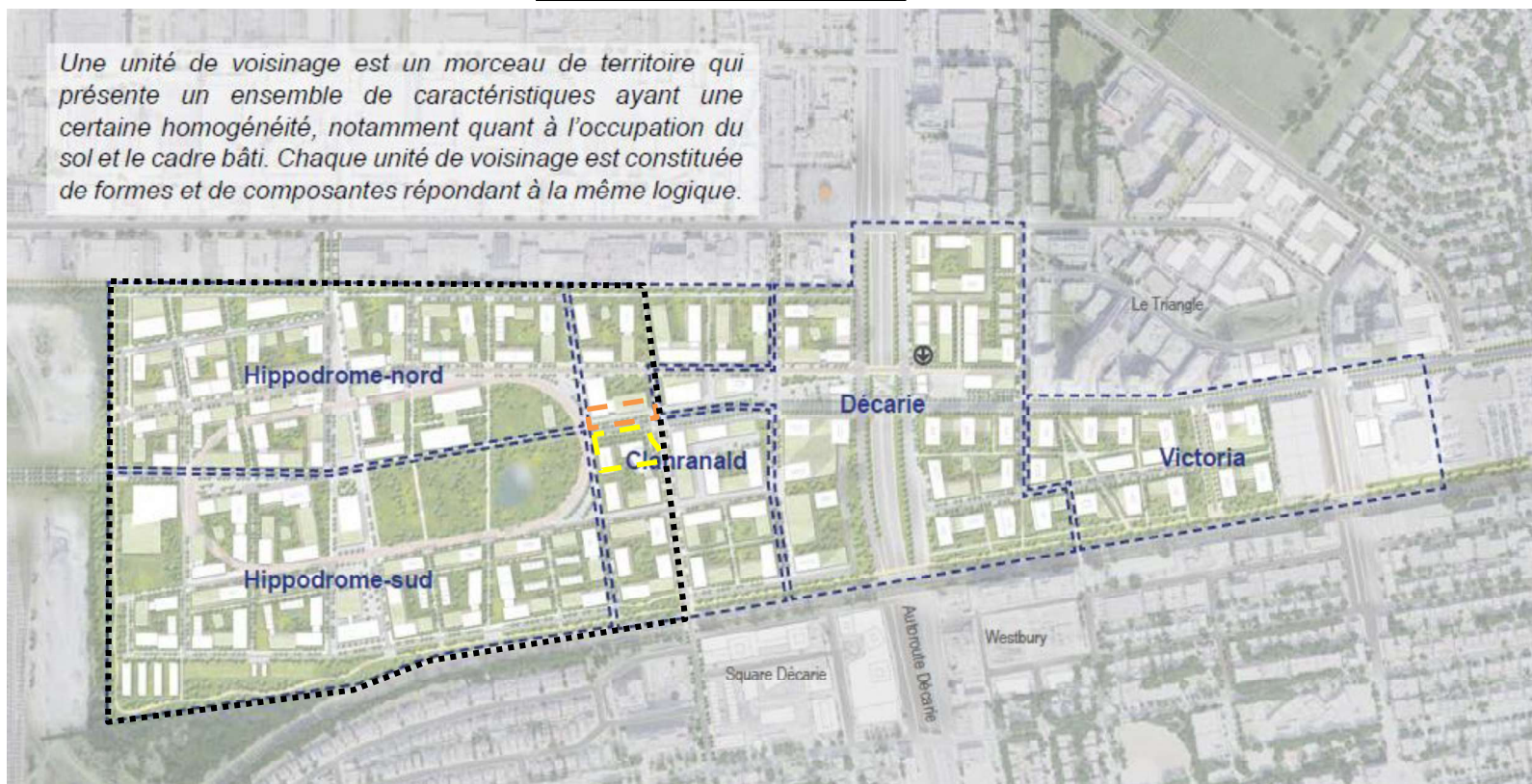
La DAUM est favorable

CONTEXTE

PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PDAD) adopté en décembre 2024, intégré au PUM (secteurs d'opportunité d'échelle d'impact métropolitaine)

Unités de voisinage QNH

Une unité de voisinage est un morceau de territoire qui présente un ensemble de caractéristiques ayant une certaine homogénéité, notamment quant à l'occupation du sol et le cadre bâti. Chaque unité de voisinage est constituée de formes et de composantes répondant à la même logique.



CONTEXTE

PDAD (2024)

Unité de voisinage Clanranald

Schéma d'organisation spatiale



ESPACES PUBLICS

- ① Parc central
- ② Carrure verte
- ③ Parc de quartier (pocket park)
- ④ Place d'Accueil
- ⑤ Esplanade de l'anneau
- ⑥ Cour d'école

LÉGENDE

- Barrière ou nuisance à atténuer
- Axe vité pour l'implantation d'un tramway
- Nouveau lien de mobilité douce
- Nouvelle connexion aux quartiers limitrophes
- Intersection à réaménager
- Rez-de-chaussée actif
- Zone tampon avec mesures d'atténuation
- Mise en valeur des composantes identitaires
- Conservation des vues d'intérêt vers le Mont-Royal
- Cœur d'unité de voisinage (implantation potentielle d'une station logique)
- Pôle d'équipements collectifs
- Station de métro

Activités :

- Assurer l'implantation d'activités économiques non industrielles ou institutionnelles le long de la rue Jean-Talon Ouest de façon à animer le domaine public.
- Assurer la desserte de l'unité de voisinage par des commerces et des services de proximité.
- Autoriser les fonctions résidentielles lorsque celles-ci sont compatibles avec les activités économiques, à l'est de l'avenue Clanranald.
- Densifier la frange est du site de l'ancien hippodrome, notamment par l'implantation de fonctions résidentielles.
- Créer un pôle d'équipements publics et collectifs, notamment éducatif, à l'entrée du site le long de la rue Jean-Talon Ouest, de manière à les rendre accessibles par les modes de déplacements actifs et collectifs.

PLANIFICATION PHASE 1 DE L'ANCIEN HIPPODROME (PRÉLIMINAIRE)



CONTEXTE

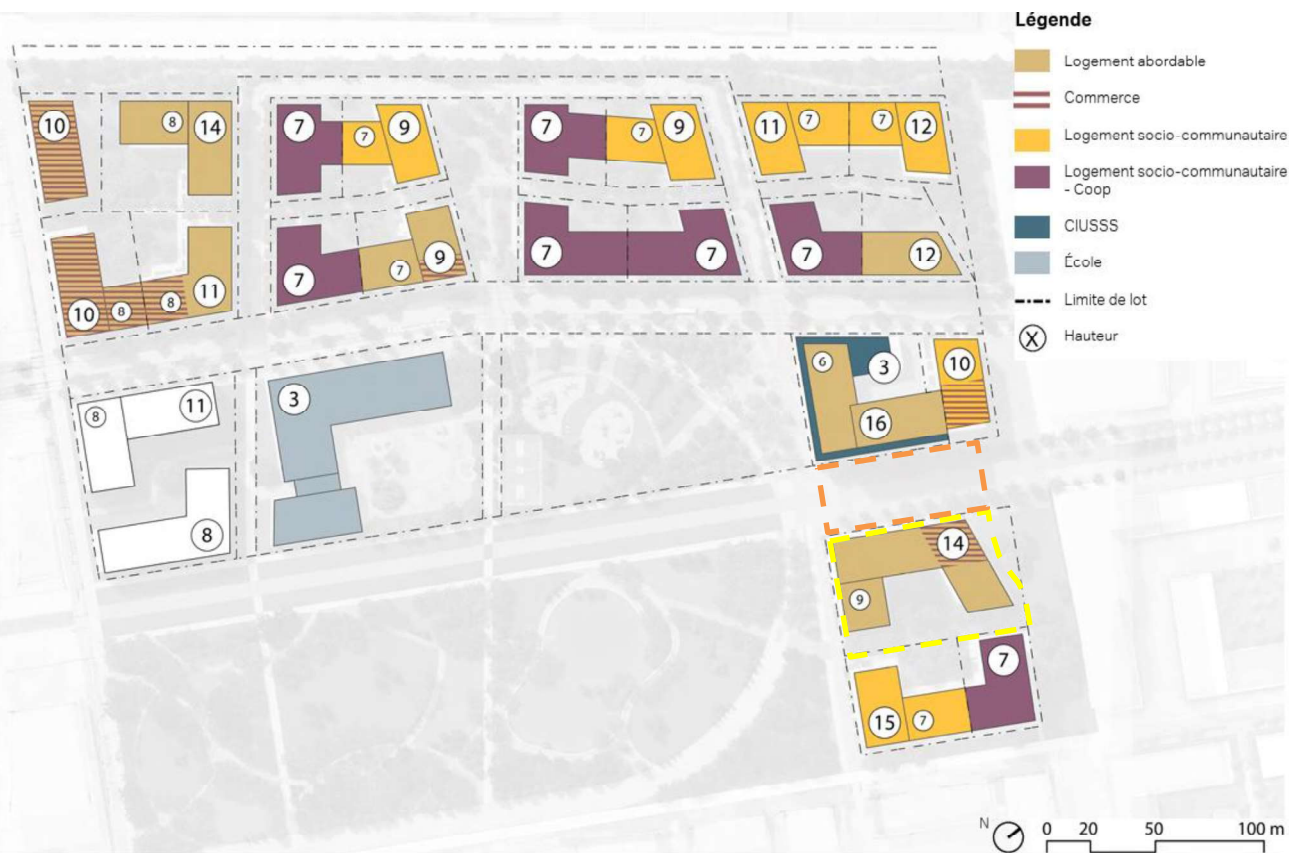
PLANIFICATION PHASE 1 DE L'ANCIEN HIPPODROME (PRÉLIMINAIRE)



Extrait Quartier Namur-Hippodrome – Simulation du développement Phase 1 - Scénario préférentiel rapport final – 14 mai 2025

CONTEXTE

PLANIFICATION PHASE 1 DE L'ANCIEN HIPPODROME (PRÉLIMINAIRE)



17

CONTEXTE

PROJECTION ORTHOPHOTOGRAPHIQUE (SCHÉMATIQUE)

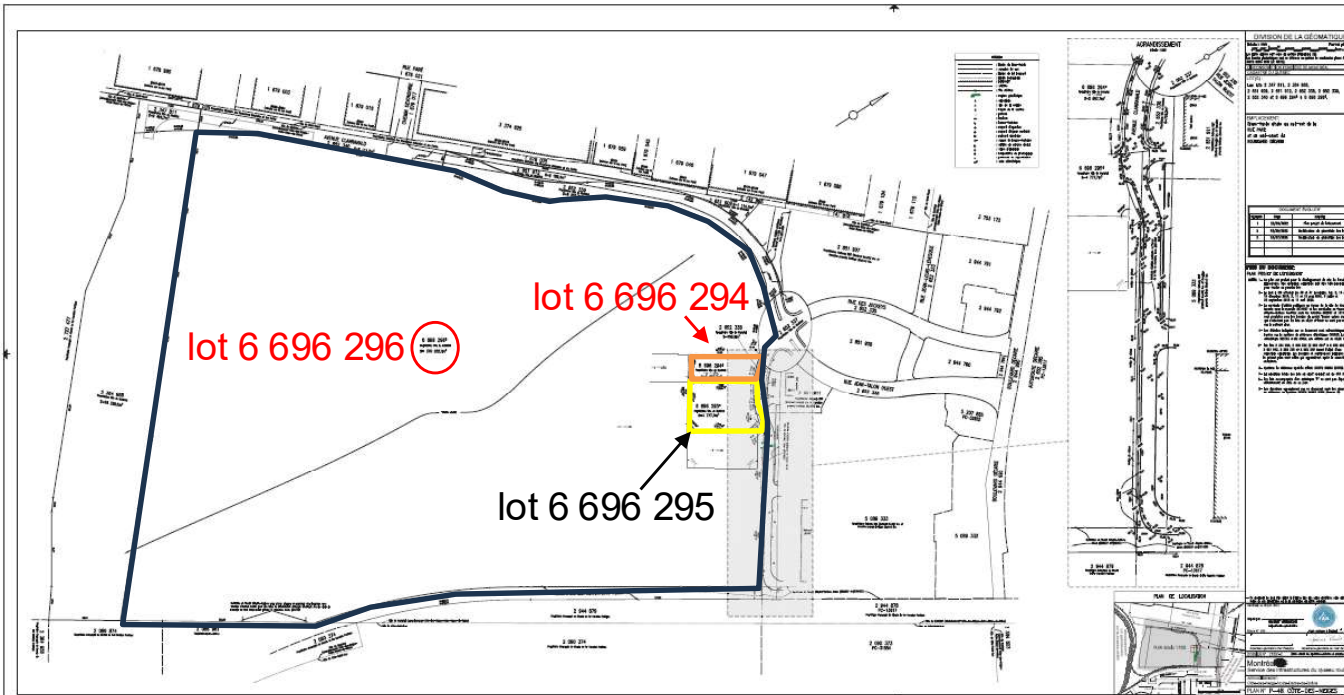


STRATÉGIES DE DÉSENCLAVEMENT



CONTEXTE

PROJET OPÉRATION CADASTRALE



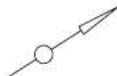
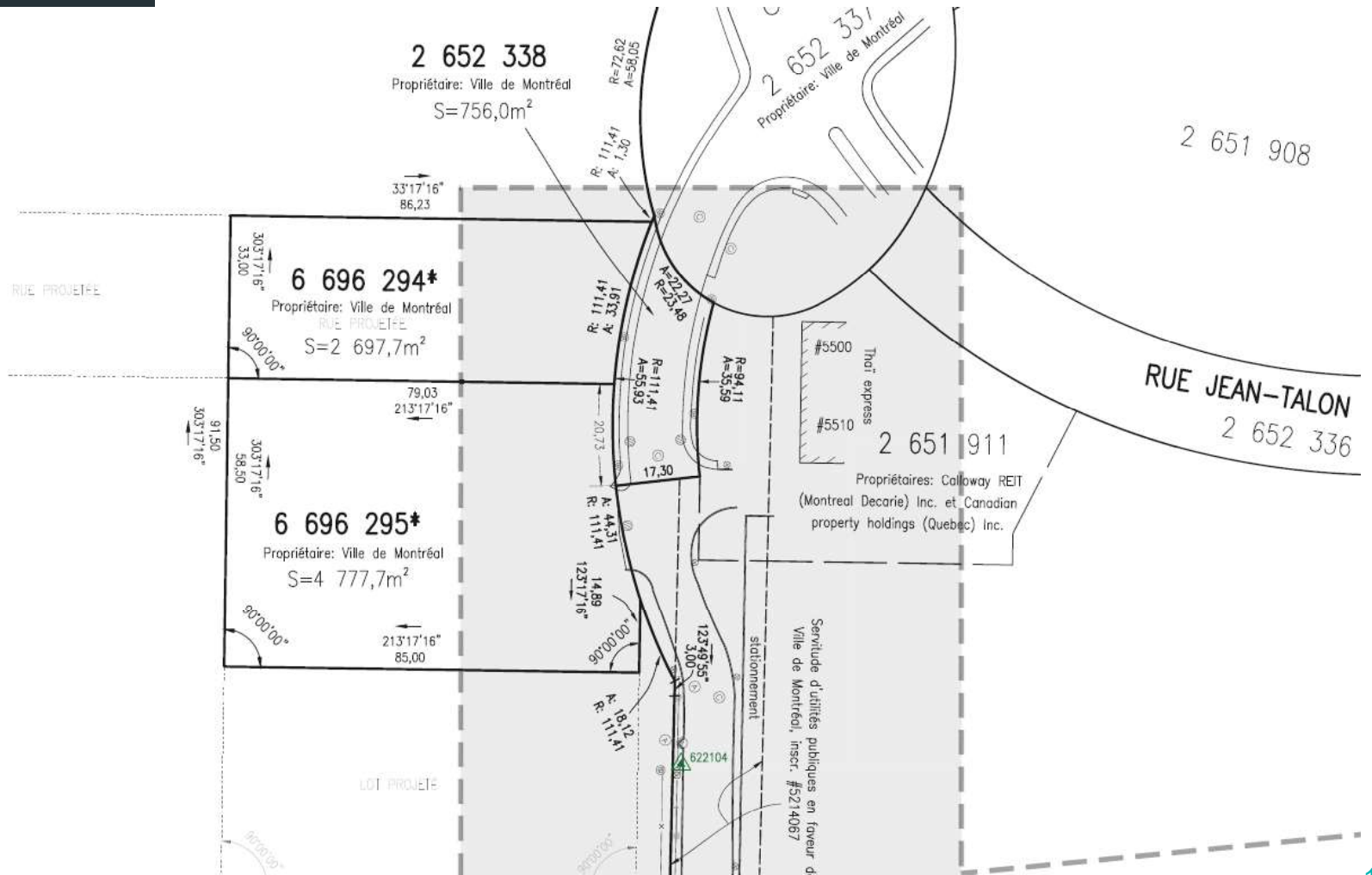
Plan arpenteur-géomètre en date du 24 juillet 2025

Lot initial 2 648 223
(376 854,6 m²)

- **lot 6 696 295** : lot constructible d'une superficie de 4777,7 m²;
- lot 6 696 294 : emprise d'une nouvelle rue qui sera le prolongement de la rue Jean-Talon Ouest lors du développement du quartier;
- lot 6 696 296 : résiduel du lot initial 2 648 223 qui fera l'objet d'opération(s) cadastrale(s) lors des prochains développements

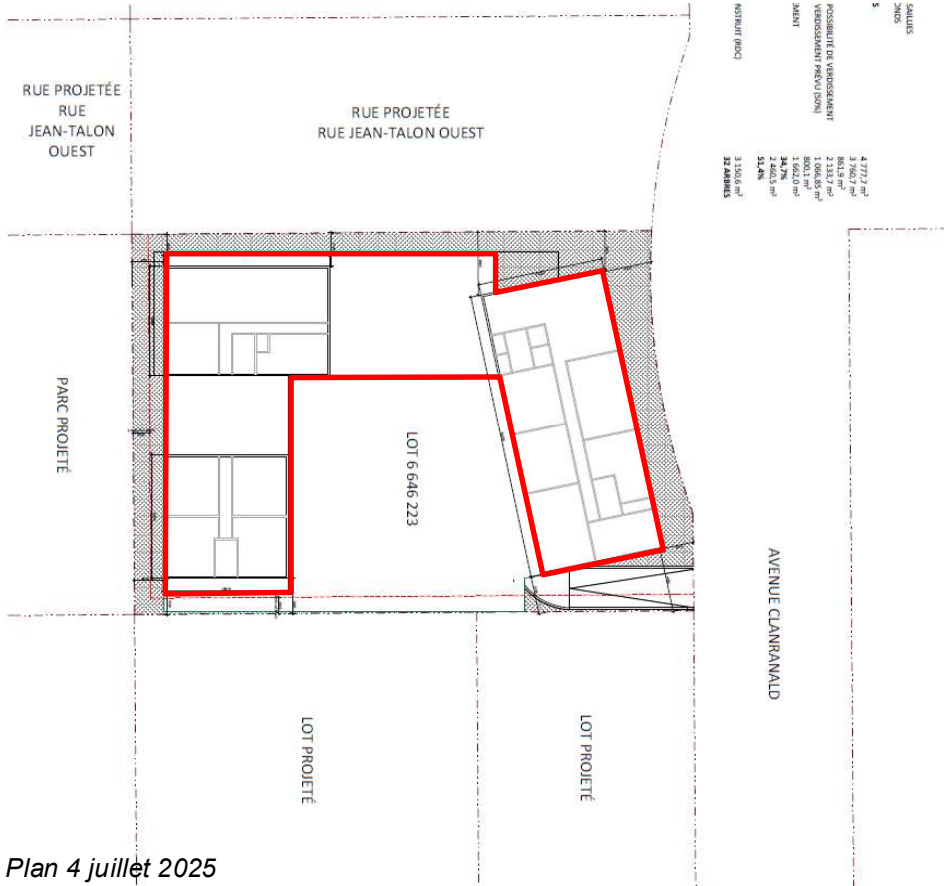


CONTEXTE



CONTEXTE

PROJET D'IMPLANTATION DU FUTUR BÂTIMENT

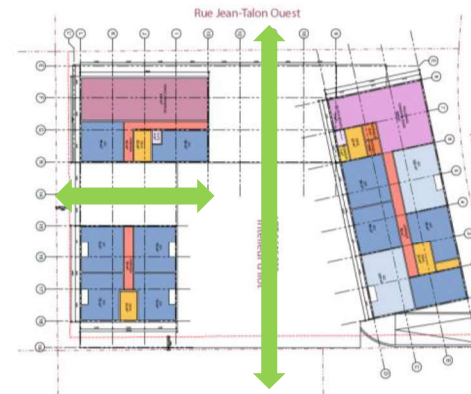


Plan 4 juillet 2025

Plan du sous-sol



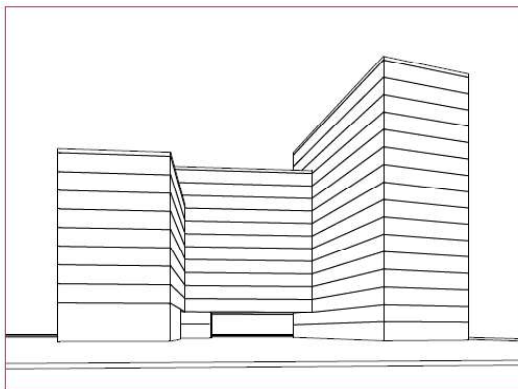
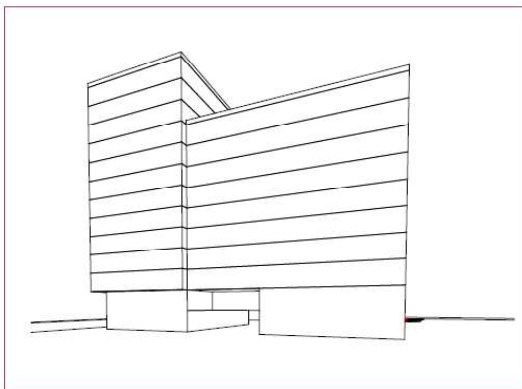
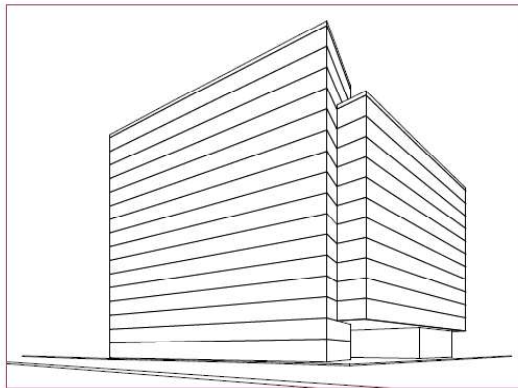
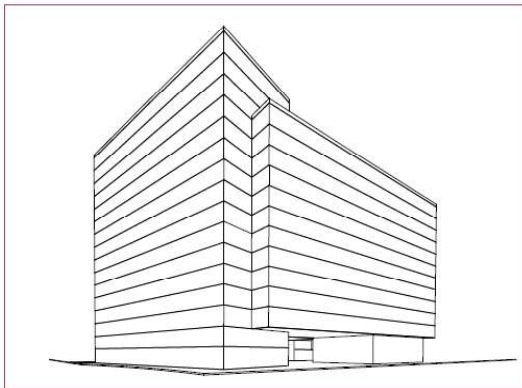
Plan du rez-de-chaussée



PROJET D'IMPLANTATION DU FUTUR BÂTIMENT

Section 2 → Plans d'étage

Perspectives



PDAD, UNITÉ DE VOISINAGE CLANRANALD, BALISES D'AMÉNAGEMENT

Schéma d'organisation spatiale



LEGENDE

- Barrière ou nuisance à atténuer
- Axe visé pour l'implantation d'un tramway
- Nouveau lien de mobilité douce
- Nouvelle connexion aux quartiers limitrophes
- Intersection à réaménager
- Rez-de-chaussée actif
- Zone tampon avec mesures d'atténuation
- Mise en valeur des composantes identitaires
- Conservation des vues d'intérêt vers le Mont-Royal
- Cœur d'unité de voisinage (implantation potentielle d'une station logique)
- Pôle d'équipements collectifs
- Station de métro

Activités :

- Assurer l'implantation d'activités économiques non industrielles ou institutionnelles le long de la rue Jean-Talon Ouest de façon à animer le domaine public.
- Assurer la desserte de l'unité de voisinage par des commerces et des services de proximité.
- Autoriser les fonctions résidentielles lorsque celles-ci sont compatibles avec les activités économiques, à l'est de l'avenue Clanranald.
- Densifier la frange est du site de l'ancien hippodrome, notamment par l'implantation de fonctions résidentielles.
- Créer un pôle d'équipements publics et collectifs, notamment éducatif, à l'entrée du site le long de la rue Jean-Talon Ouest, de manière à les rendre accessibles par les modes de déplacements actifs et collectifs.

Tissu urbain et tram :

- Assurer le redressement des rues Jean-Talon Ouest et des Jockeys.
- Reconfigurer l'intersection des rues Jean-Talon Ouest et des Jockeys en cohérence avec le redressement et le plan de désenclavement.
- Revoir la fonctionnalité de la rue Jean-Talon Ouest et viser l'implantation d'un tramway.
- Désenclaver les méga îlots par la création de nouvelles rues apaisées.
- Maintenir une accessibilité par l'avenue Clanranald et évaluer la faisabilité technique et financière de créer un lien pour franchir les voies ferrées du CPKC.



Exemple de transport collectif de type tramway, tram, Ville de Luxembourg

Paysage et cadre bâti :

- Privilégier des bâtiments de 4 à 16 étages (62 mètres) de façon à créer une gradation des hauteurs depuis les abords de la station de métro vers le site de l'ancien hippodrome.
- Adopter des dispositions particulières lors de la construction d'un bâtiment de plus de 12 étages afin de minimiser les impacts sur la qualité des milieux de vie.
- Développer et maintenir des façades commerciales ou institutionnelles animées le long de la rue Jean-Talon Ouest afin d'assurer un encadrement de la rue qui participe à un rez-de-chaussée actif.
- Éviter les accès aux stationnements sur les rues Jean-Talon Ouest et des Jockeys.
- Dépersonnaliser l'offre de cases de stationnement et éviter de donner accès au stationnement à même les bâtiments d'habitation, tout en considérant les besoins des personnes à mobilité réduite.

CONTEXTE

PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Fonds de carte Légende

Voie réservée à l'étude (Carte 2-5) Rechercher une adresse ou un lieu

Corridor de mobilité durable (Carte 2-5)

Niveau d'intensification urbaine (Carte 2-10)

Seuils de densité (Carte 2-11)

Affectation du sol (Carte 5-1)

Affectation du sol « Espace vert local » (Carte 5-3)

Affectation du sol mixte selon l'affectation du territoire au Schéma (Carte 5-2)

Grands ensembles commerciaux péricentriques présentant un potentiel de redéveloppement (Carte 2-16)

Patrimoine bâti (Carte 2-22)

Repères emblématiques bâtis (Cartes 2-23, 2-24 et 6-25)

Corridors visuels (Cartes 2-23, 2-24 et 6-1 à 6-4)

Intensité: Élevée

Zoom sur

Niveau d'intensification	Élevée
Seuil de densité (log/ha)	200
Affectation du sol	Mixte

CONTEXTE

ÉCHÉANCIER PROJET

	Opération cadastrale et PIIA (sommaire décisionnel 2253751091)	PPCMOI ou L-31 (sommaire décisionnel 1253751019)	Permis de construire et PIIA
13 août 2025	Avis du comité consultatif d'urbanisme pour PIIA (CCU)		
septembre 2025	Délivrance permis lotissement		
À venir		Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	
À venir		Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	
À venir		Consultation publique	
À venir		Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	
À venir			Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour PIIA
À venir			Émission du permis

ANALYSE

OBJECTIFS ET CRITERES DE PIIA RELATIF À L'OPÉRATION CADASTRALE

CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES
SOUS-SECTION I	
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AU LOTISSEMENT	
1° Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés	
a) La taille des lots permet d'accueillir la densification prescrite pour le secteur.	Objectif atteint
b) La forme des nouveaux lots est adaptée au projet à construire.	Objectif atteint
c) La forme des nouveaux lots situés le long de la rue Jean-Talon Ouest tend à restreindre les implantations créant l'effet de longueur des bâtiments et encourage la segmentation des volumes à construire.	Objectif atteint
d) Les lots adjacents à la voie ferrée ou adjacents au territoire de Ville Mont-Royal sont d'une profondeur suffisante pour aménager une zone tampon.	N/A
2° Favoriser la mobilité active et faciliter l'accès aux modes de transport collectif	
a) La configuration du lot à construire favorise l'aménagement de passages piétonniers ou cyclables reliés aux voies publiques actuelles et projetées ainsi qu'aux passerelles projetées au-dessus de la voie ferrée et de l'autoroute Décarie.	Objectif atteint
b) La forme du lot permet la création de liens actifs améliorant l'accessibilité à la station de métro Namur et aux commerces et services situés à proximité.	N/A
c) Le lotissement permet la création d'une nouvelle rue apaisée dans le prolongement de la rue Namur et dans le prolongement de la rue des Jockeys à l'est du boulevard Décarie.	N/A
d) Le lotissement favorise la création de traverses piétonnes et cyclistes à travers les grands îlots et l'aménagement de places publiques à proximité des infrastructures de transport structurant.	Objectif partiellement atteint
e) Le lotissement est conçu de manière à dégager un axe de mobilité active et un corridor de biodiversité continu le long du corridor ferroviaire.	N/A

RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet répond aux objectifs et critères du Règlement sur les PIIA de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA 22 17379) et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Ce projet est un projet prioritaire dans le Quartier Namur-Hippodrome;
- Le lotissement proposé permet la densification souhaitée sur le site dans le PDAD et le PUM;
- Le lotissement proposé permet la création de liens actifs à travers l'îlot et par un passage piéton et cycliste dans la marge latérale sud-ouest, si l'implantation du projet est adaptée ;