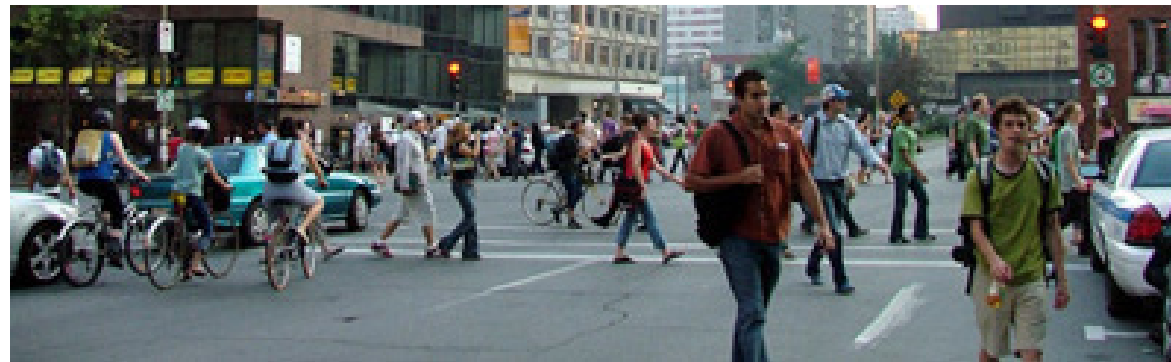


ANNEXE IV

- Étude d'ensoleillement
- Impact du projet sur les vues identifiées par le Plan de Protection et de Mise en valeur du Mont-Royal



Résidences Séville

24 octobre 2008

158115 Canada Inc. propriétaire
Développements Kodem Inc.

Gestion PCA 2003 Inc.

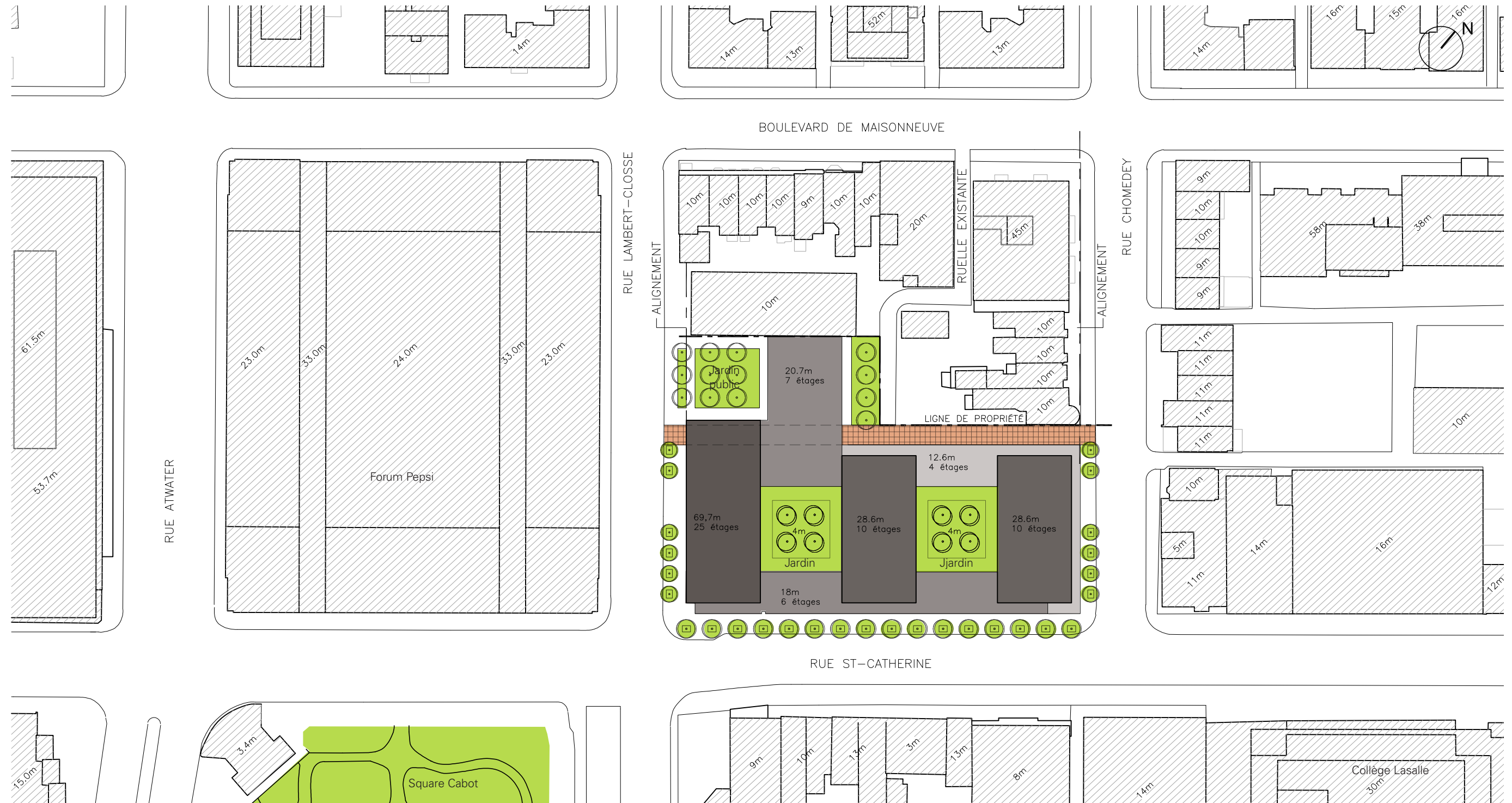
**GROUPE
CARDINAL
HARDY**

AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN www.cardinal-hardy.ca

a c d f *

architecture | urbanisme | intérieur
www.acdf.ca
3575, boul. Saint-Laurent, bur.221, Montréal (Québec) H2X 2T7
t 514 456 1151 f 514 288 0418

Résidences Séville - Montréal



Plan d'implantation
Échelle 1:1000

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

Un projet de résidences pour étudiants est proposé pour les terrains composant la partie sud de l'îlot où est situé l'ancien théâtre Séville. Le projet implique une demande de changement de zonage majeur et une modification du plan d'Urbanisme pour le site du projet, puisqu'actuellement le règlement et le plan d'urbanisme permettent des hauteurs moindres sur la rue Sainte-Catherine.

Le projet est situé sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Lambert-Closse et Chomedey. La présente étude d'ensevelissement comprend une évaluation de la période d'ensevelissement aux équinoxes, soit le 21 mars et le 21 septembre et les solstices d'été et d'hiver soit le 21 juin et le 21 décembre.

Paramètres d'évaluation :

La période d'ensevelissement que nous avons considérée lors de l'évaluation de l'impact sur une voie publique correspond à la durée de la course du soleil d'un côté à l'autre de l'emprise publique de telle sorte qu'au moins un trottoir est ensevelillé.

La période d'ensevelissement que nous avons considérée lors de l'évaluation de l'impact sur le Square Cabot vise à assurer une durée minimale de huit heures consécutives sur au moins 50% de la superficie de la place.

Voies publiques

Rue Sainte-Catherine

Actuellement, le trottoir nord de la rue Sainte-Catherine longeant l'îlot est ensevelillé du matin jusqu'en milieu d'après-midi (soit environ 15h00). L'implantation des résidences change légèrement la plage ombragée en la devançant d'une trentaine de minutes en mars, juin et septembre à partir de 15h00 HAE.

À partir de 16h00, aux équinoxes, le trottoir sud est à l'ombre, tandis qu'en été, il commence à recevoir l'ombre projetée de la tour (coin Lambert-Closse / Sainte-Catherine) vers les 15h00.

Au mois de décembre, les ombres combinées du Forum Pepsi et des bâtiments de l'îlot apparaissent sur le trottoir nord après 15h00 HNE dans la situation actuelle. Les nouvelles résidences ne changeront pas la plage horaire ombragée mais allongeront la portée des ombres vers l'est. Cependant, cet allongement se confond avec les ombres des bâtiments existants.

Les trottoirs sud et nord longeant l'îlot sur Sainte-Catherine sont donc tous deux ensevelillés durant 6 heures consécutives, entre 9h00 et 15h00.

Rue Lambert-Closse

Le bâtiment du Forum Pepsi plonge déjà dans l'ombre la rue Lambert-Closse pour la majeure partie de la journée (surtout l'après-midi). Le nouveau bâtiment des Résidences Séville changera les conditions d'ensevelissement en matinée compte-tenu qu'il occupera un espace présentement libre de construction (le stationnement public). Les changements de la plage ombragée se produiront entre le lever du soleil (vers 7h00) et 9h30 HAE en mars et septembre, entre le lever du soleil et 10h30 en juin et entre 7h30.

En décembre, l'impact est non significatif puisque le soleil se lève vers 7h30 HNE et dès 8h00, les ombres sont projetées à l'intérieur de l'îlot.

Boulevard De Maisonneuve

Le projet des résidences étant situé sur la portion sud de l'îlot, son impact sur le boulevard De Maisonneuve sera très minime et concentré au lever du soleil, alors que les tours d'habitation bordant le boulevard projettent aussi leurs ombres sur le trottoir.

Rue Chomedey

La rue Chomedey est la plus touchée par le projet. L'allongement des ombres se concentre sur la partie de la rue longeant les résidences à partir de 11h00 aux équinoxes et au solstice d'été, tandis qu'en hiver, le changement est négligeable en regard de la situation actuelle. L'ombrage touche principalement la façade latérale du commerce ayant pignon au coin nord-est des rues Sainte-Catherine et Chomedey.

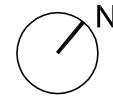
Places publiques

Le projet n'aura aucun impact sur le square Cabot puisque ce dernier est situé au sud du site.

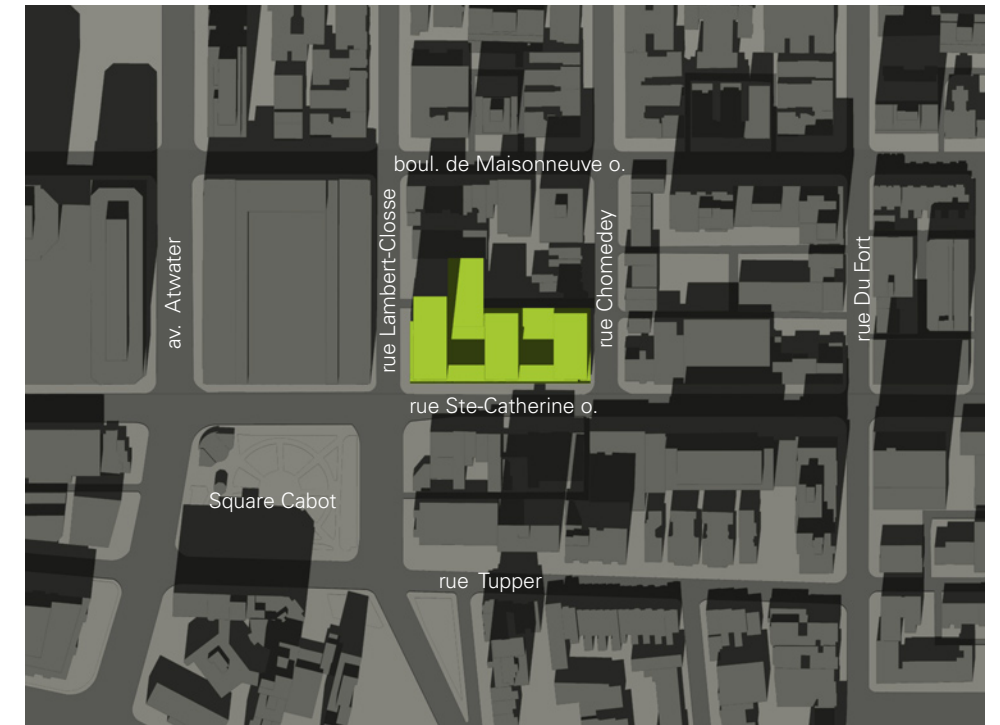
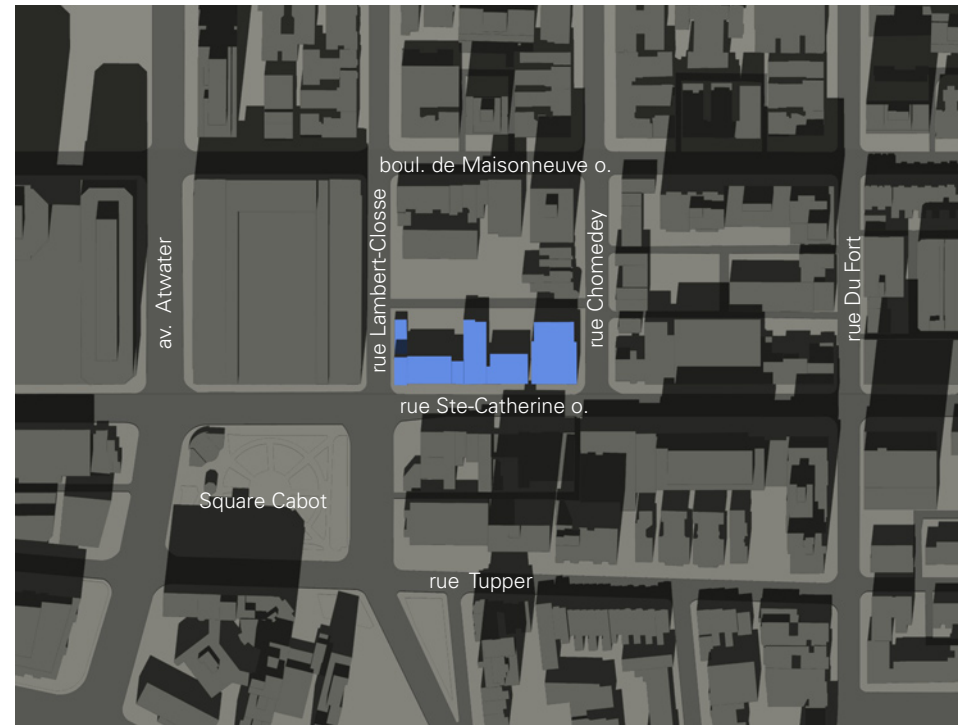
Intérieur de l'îlot

L'été entre 9h00 et 13h00 HAE, 50% des jardins intérieurs du projet sont ensevelillés. Tandis qu'aux équinoxes, les jardins intérieurs sont ensevelillés de 10h00 à 12h00.

Le jardin sur Lambert-Closse, quand à lui, est ensevelillé de 12h00 à 17h00 sur 50% de sa surface en été et de 11h00 à 14h30 aux équinoxes. En hiver, l'ombre projetée du Forum Pepsi crée de l'ombre sur le jardin à partir de 11h00.



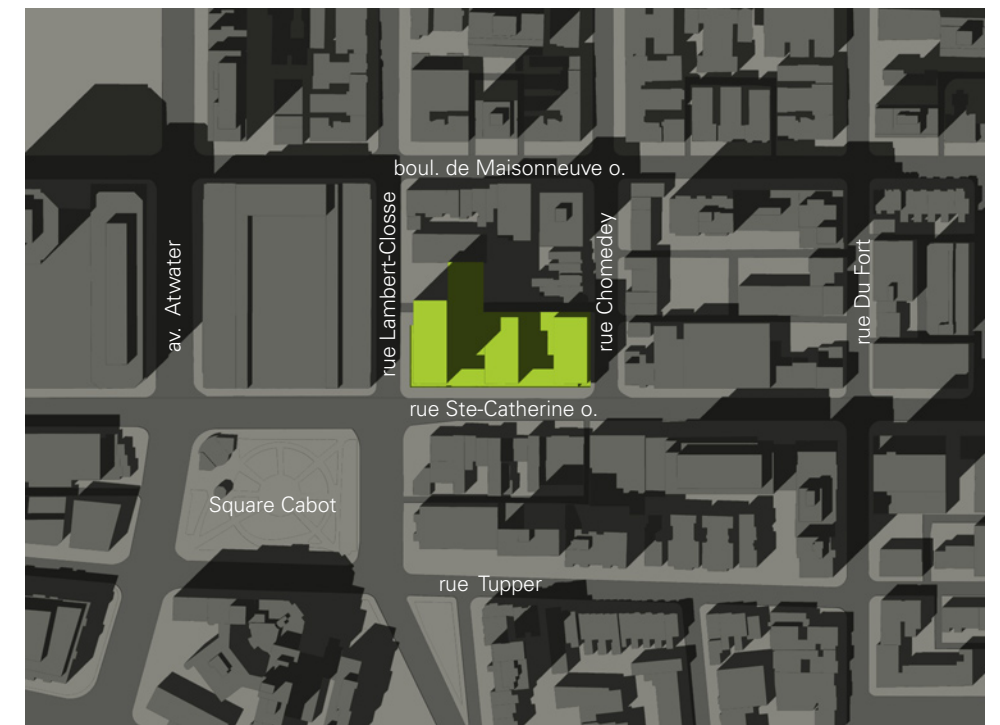
Équinoxes
21 mars / 21 septembre
10h00 h.a.e



Équinoxes
21 mars / 21 septembre
12h00 h.a.e

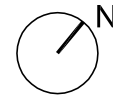


Situation existante

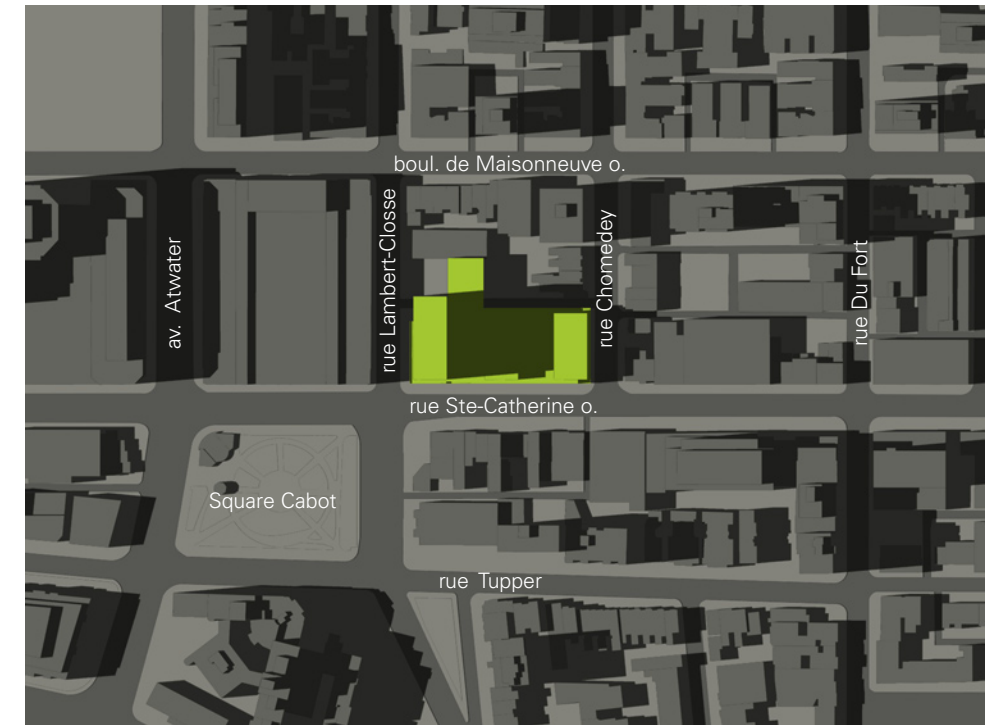


Situation projetée

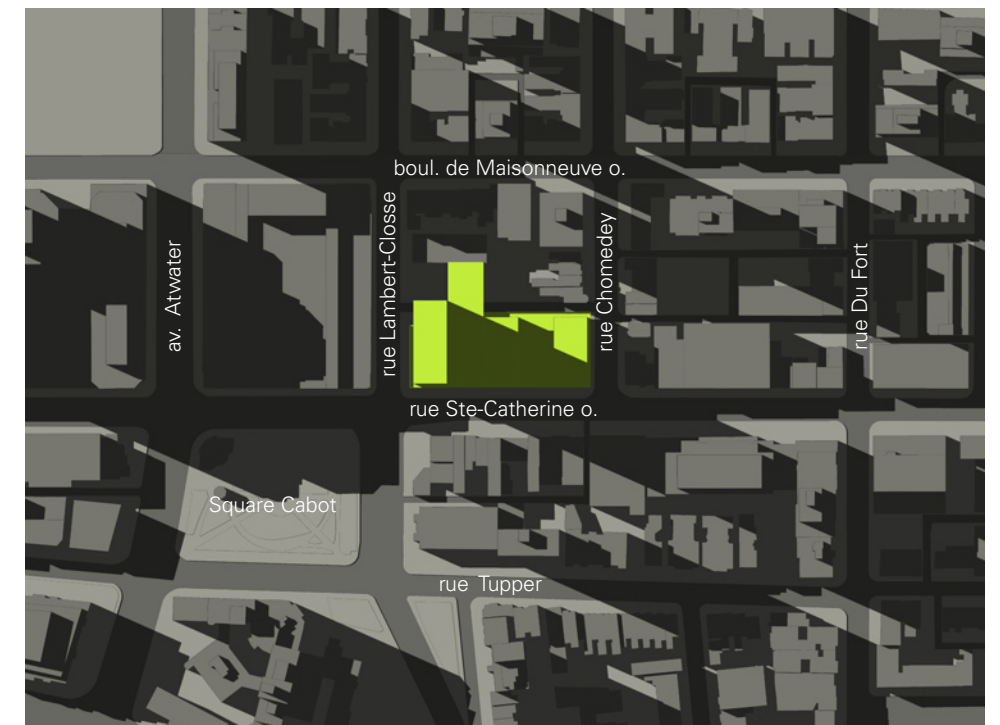
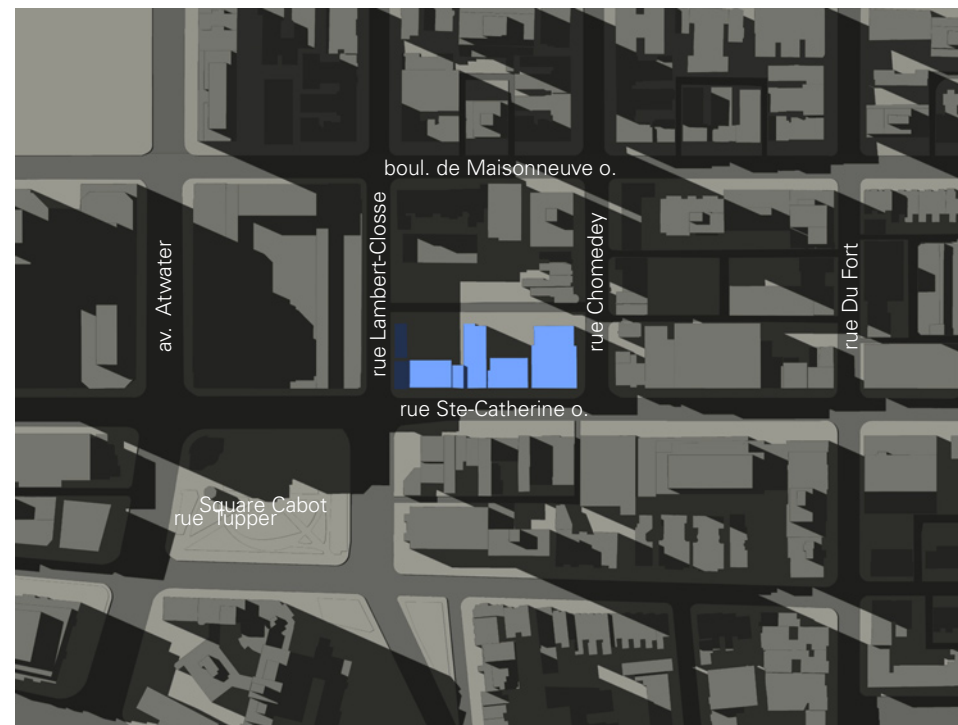
Ensoleillement_avant/après
Échelle N/A



Équinoxes
21 mars / 21 septembre
14h00 h.a.e



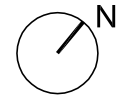
Équinoxes
21 mars / 21 septembre
16h00 h.a.e



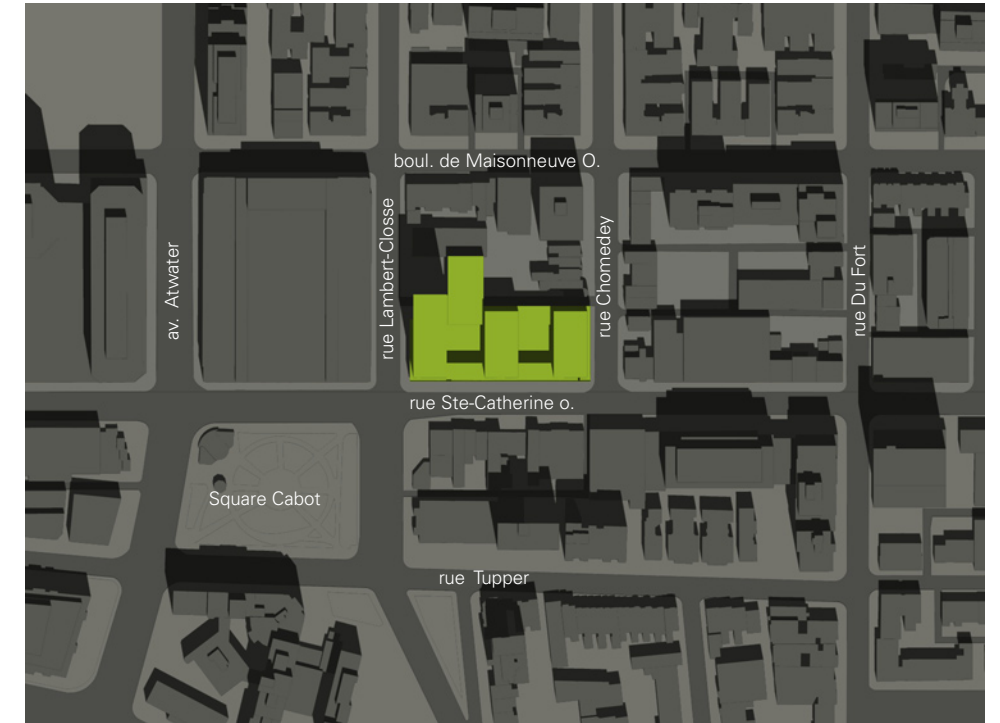
Situation existante

Situation projetée

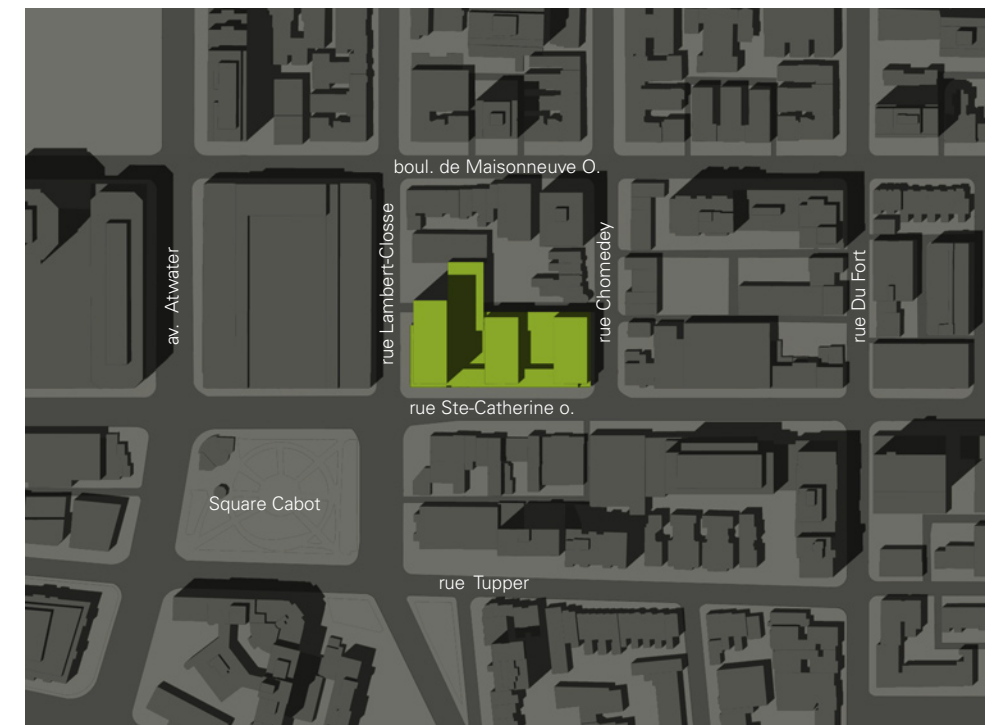
Ensoleillement_avant/après
Échelle N/A



Solstice d'été
21 juin
10h00 h.a.e



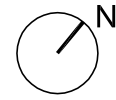
Solstice d'été
21 juin
12h00 h.a.e



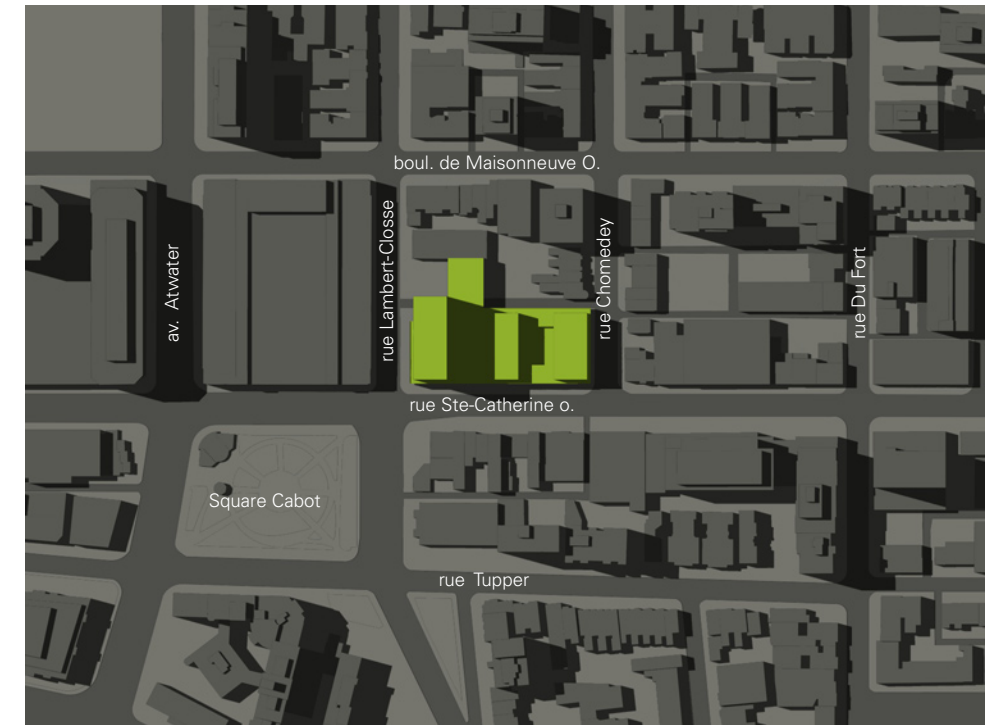
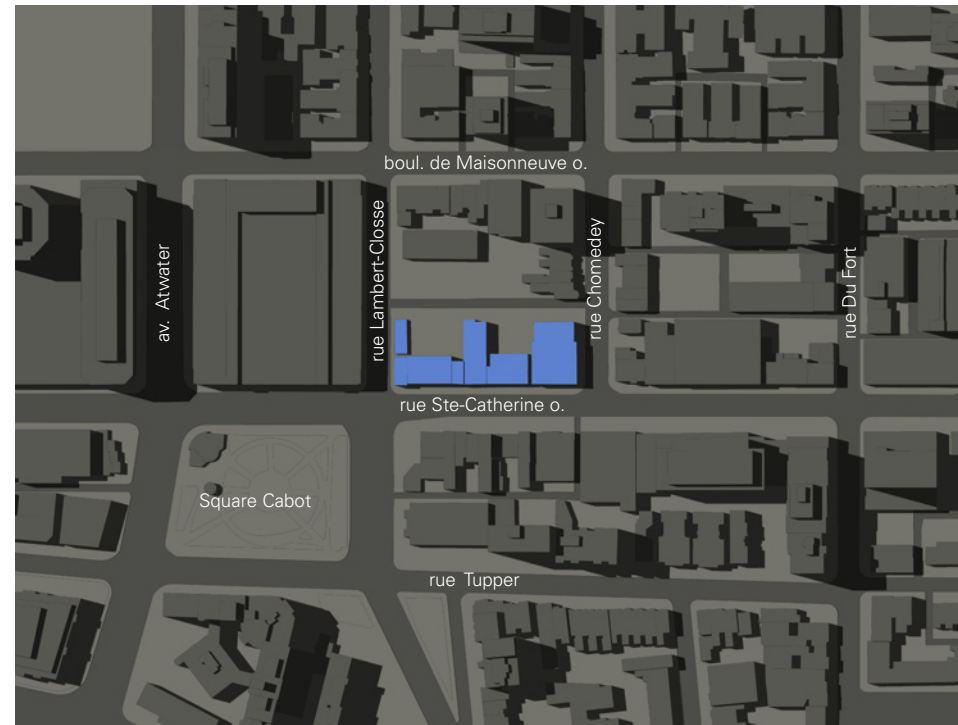
Situation existante

Situation projetée

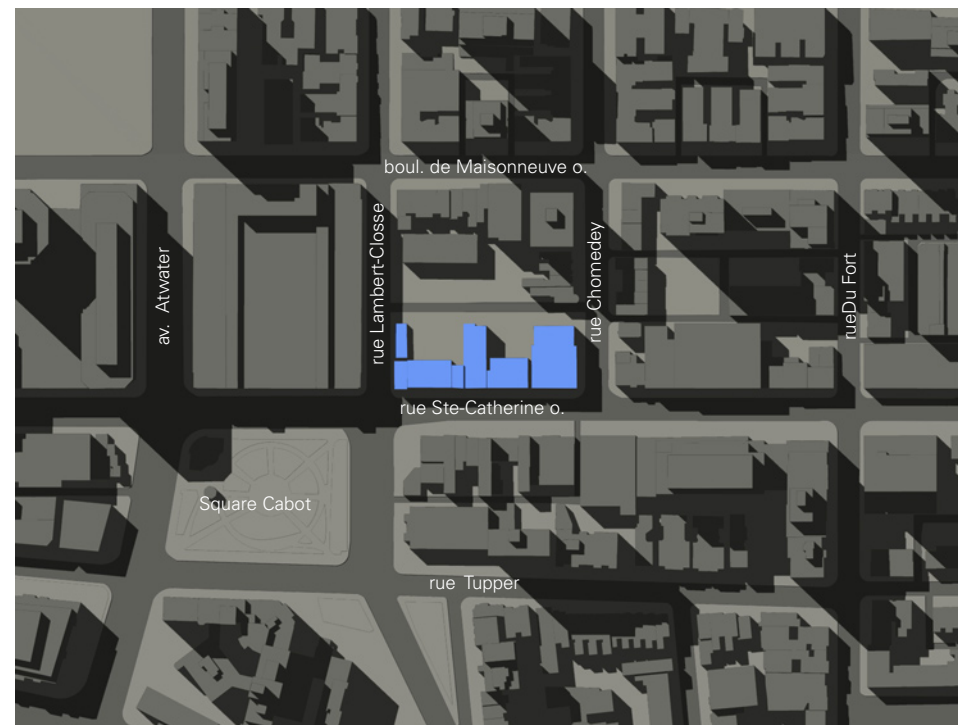
Ensoleillement_avant/après
Échelle N/A



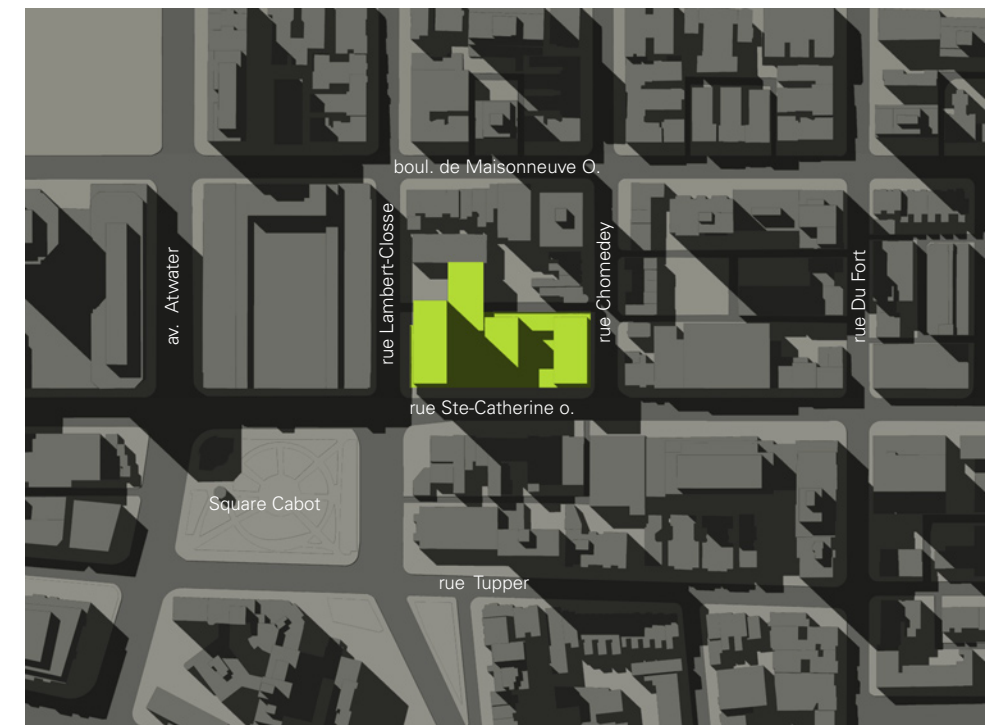
Solstice d'été
21 juin
14h00 h.a.e



Solstice d'été
21 juin
16h00 h.a.e

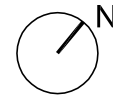


Situation existante

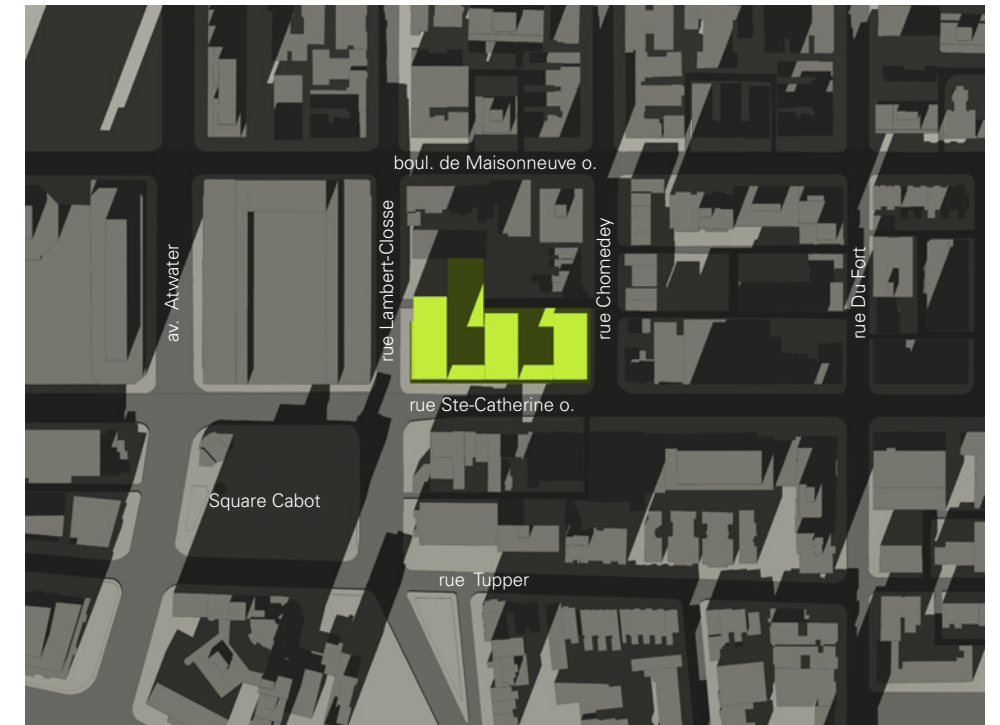
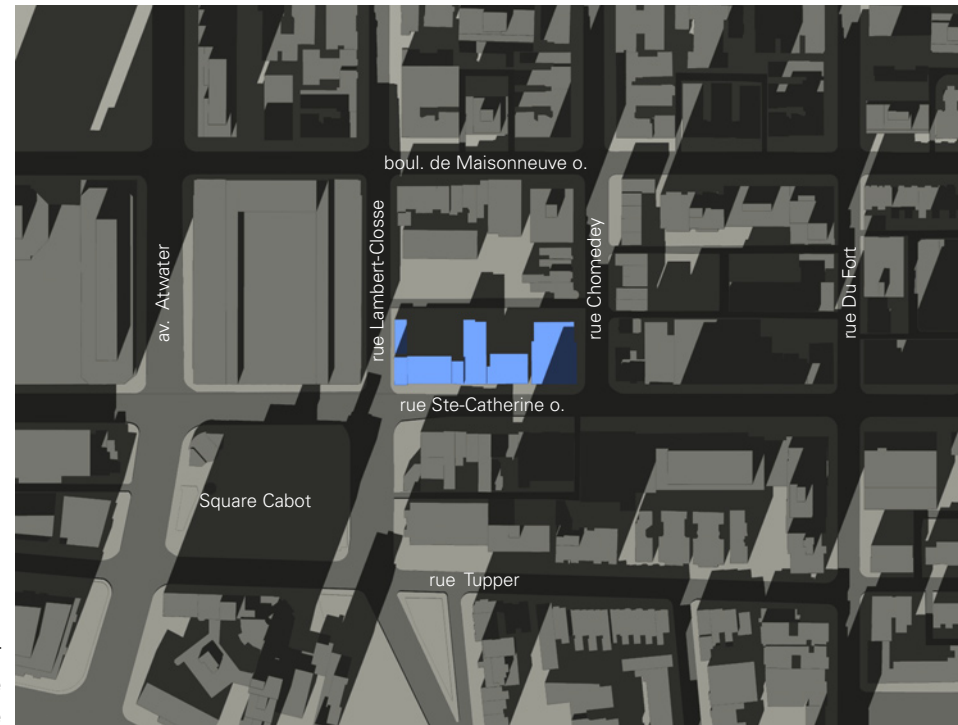


Situation projetée

Ensoleillement_avant/après
Échelle N/A



Solstice d'hiver
21 décembre
10h00 h.a.e



Solstice d'hiver
21 décembre
12h00 h.a.e

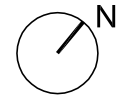


Situation existante

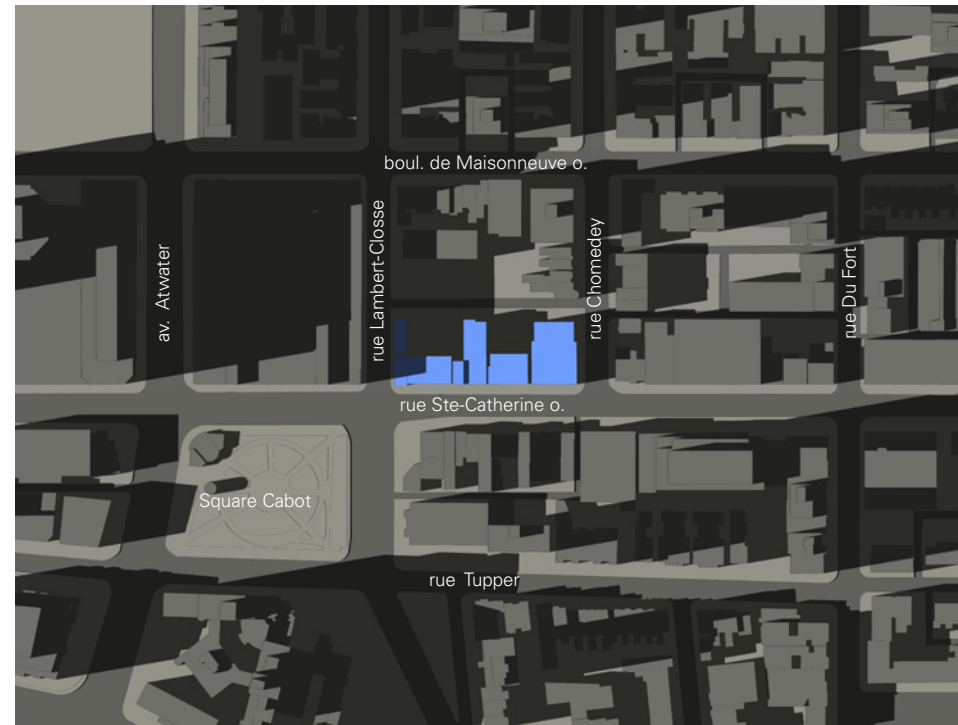


Situation projetée

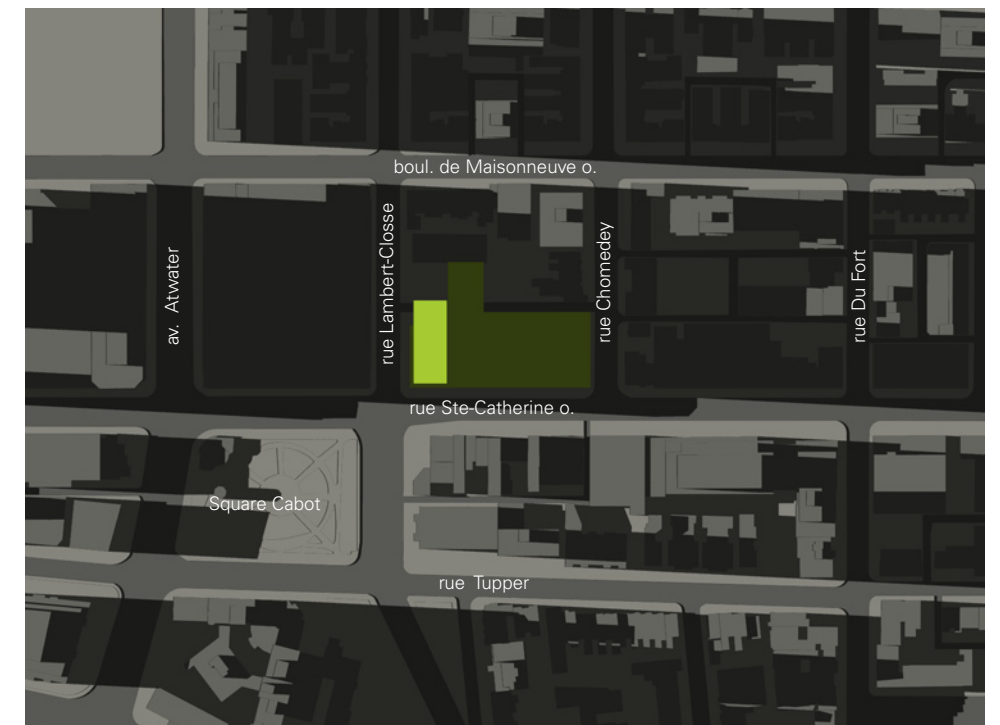
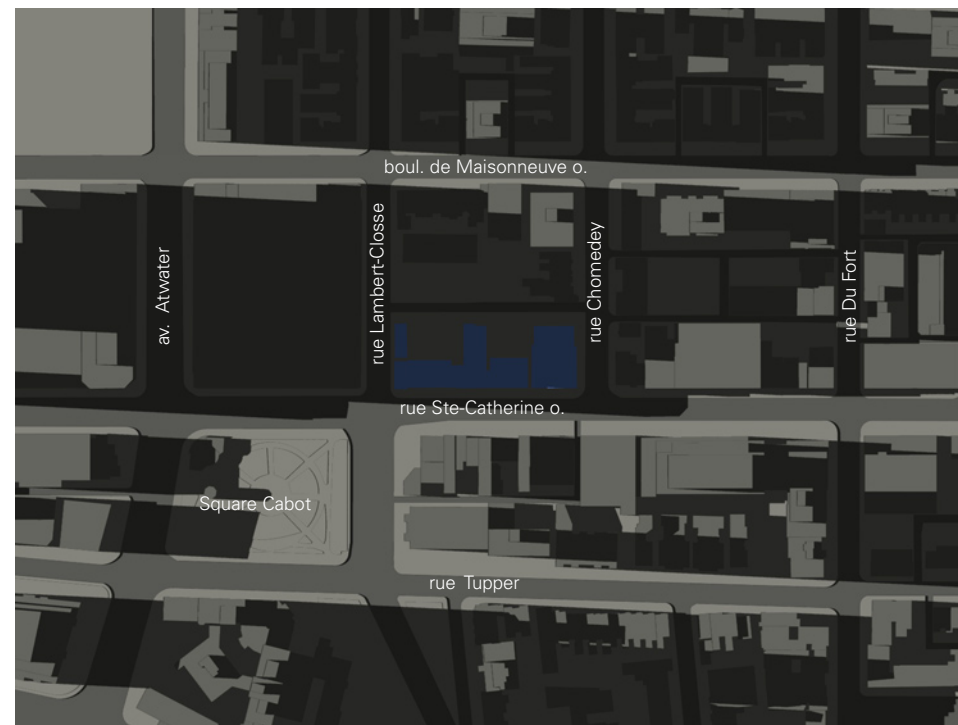
Ensoleillement_avant/après
Échelle N/A



Solstice d'hiver
21 décembre
14h00 h.a.e



Solstice d'hiver
21 décembre
15h00 h.a.e

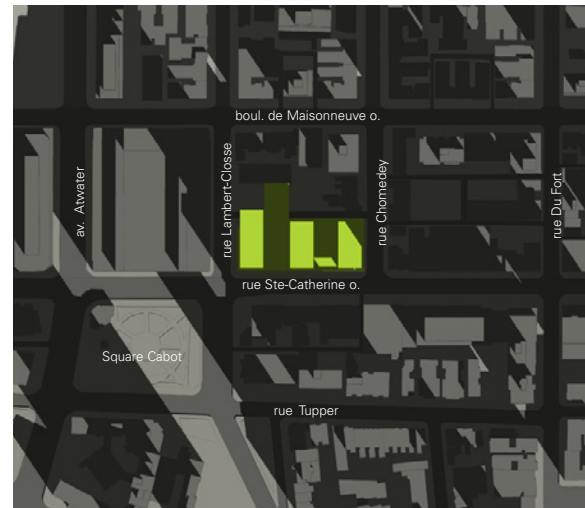
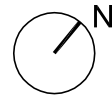


Situation existante

Situation projetée

Ensoleillement_avant/après
Échelle N/A

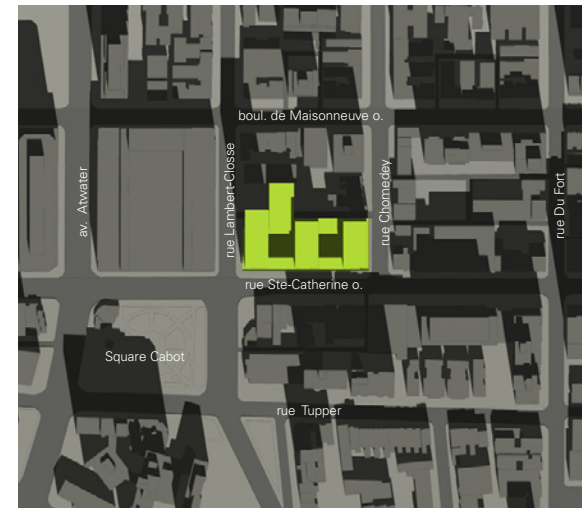
Résidences Séville - Montréal



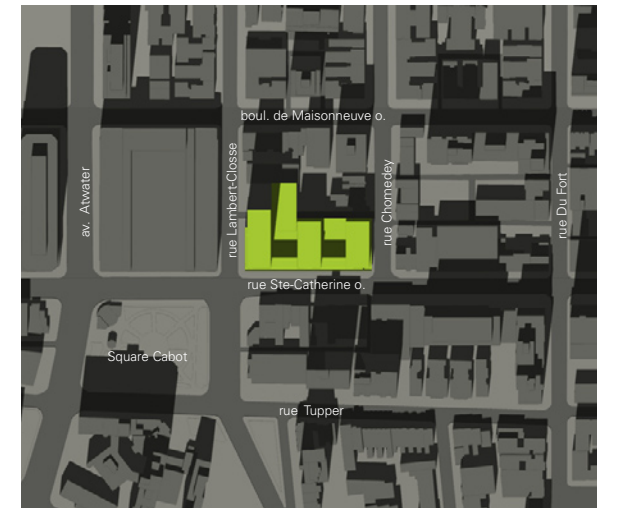
7H00



8H00



9H00



10H00



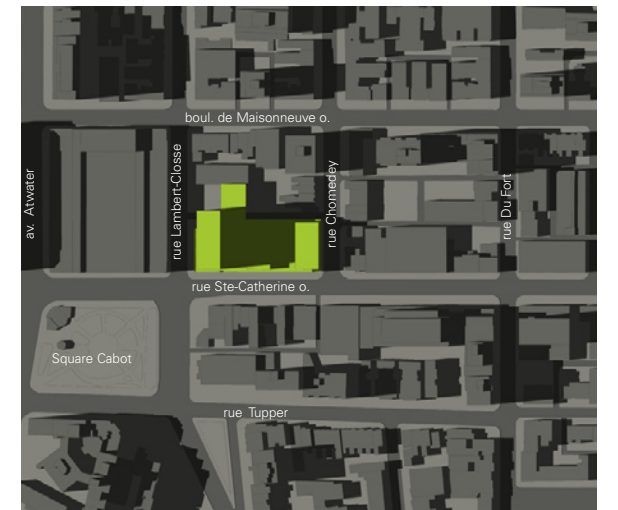
11H00



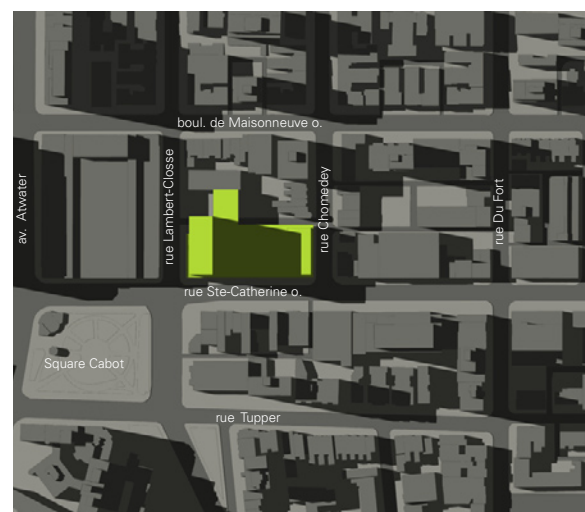
12H00



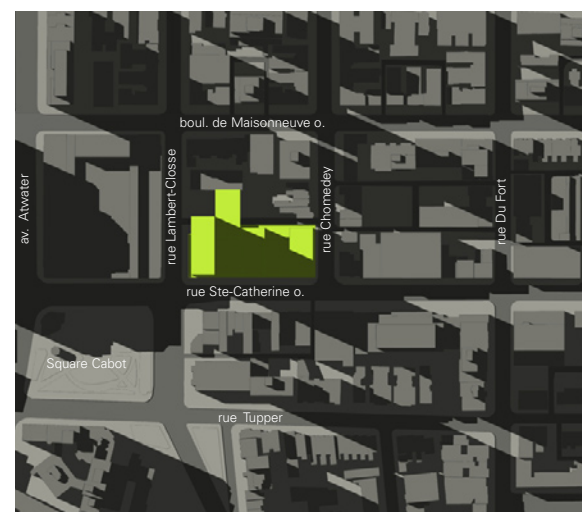
13H00



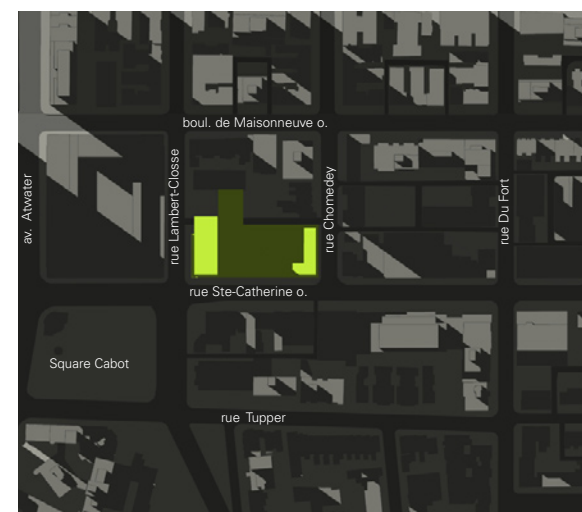
14H00



15H00



16H00



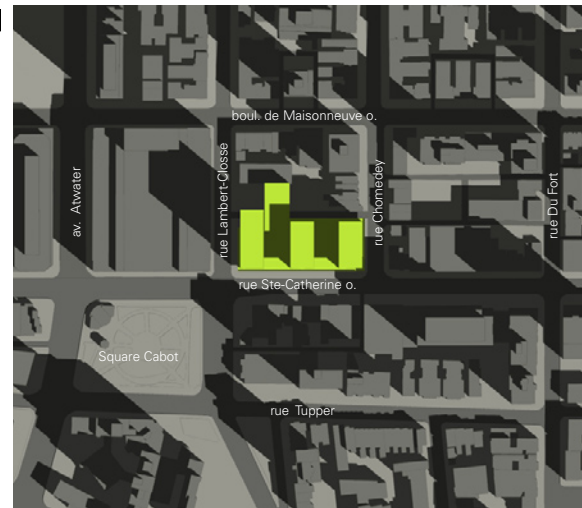
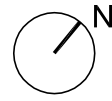
17H00



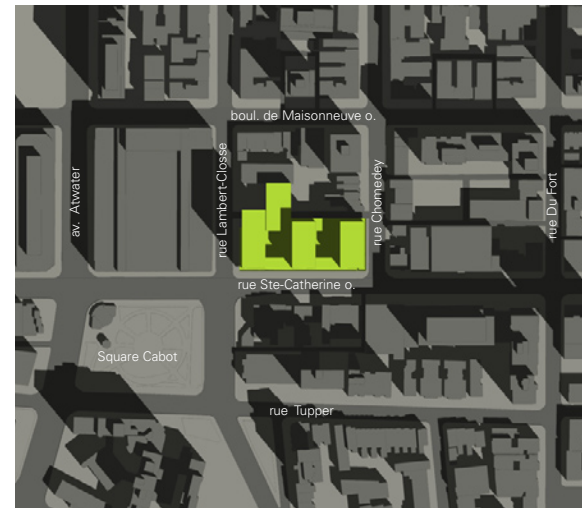
17h30

Ensoleillement_équinoxes 21 mars/21 septembre
Échelle N/A

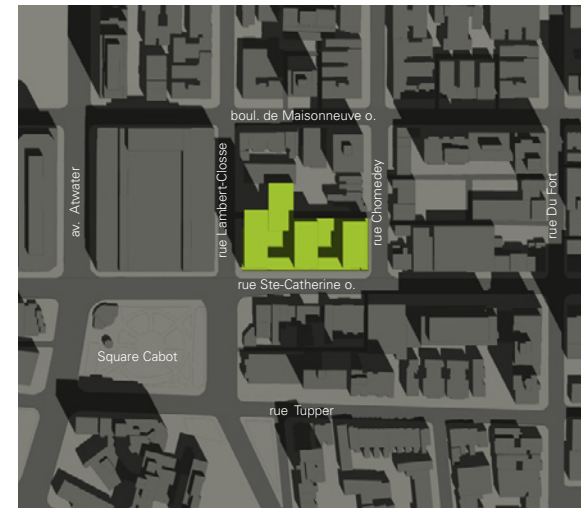
Résidences Séville - Montréal



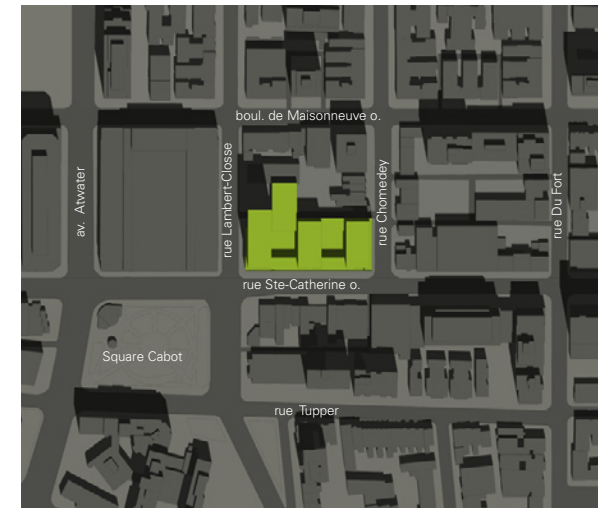
7H00



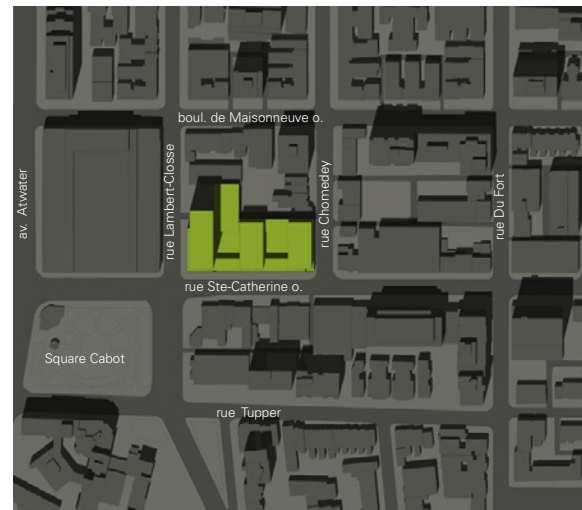
8H00



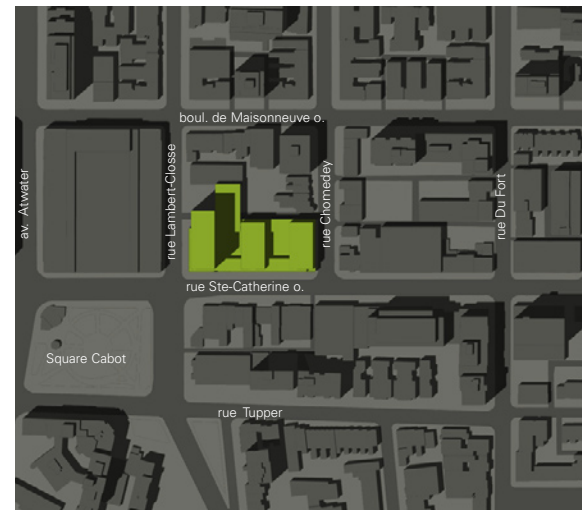
9H00



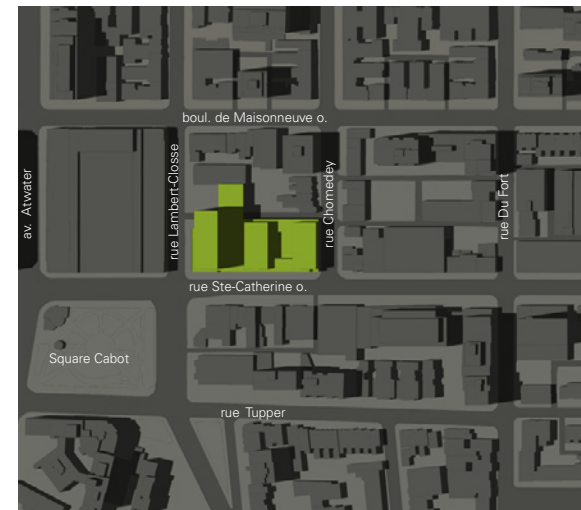
10H00



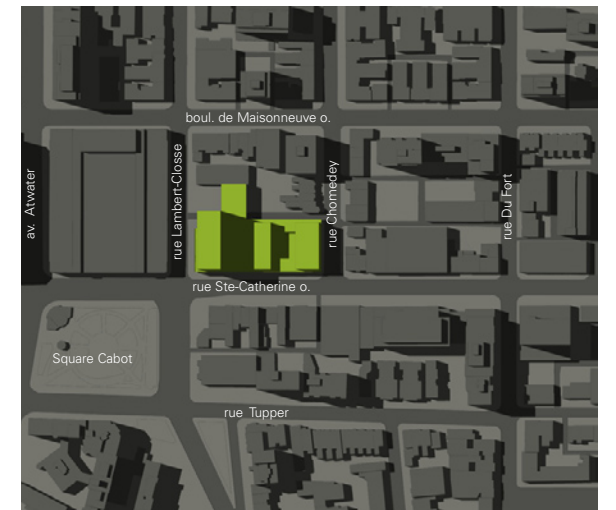
11H00



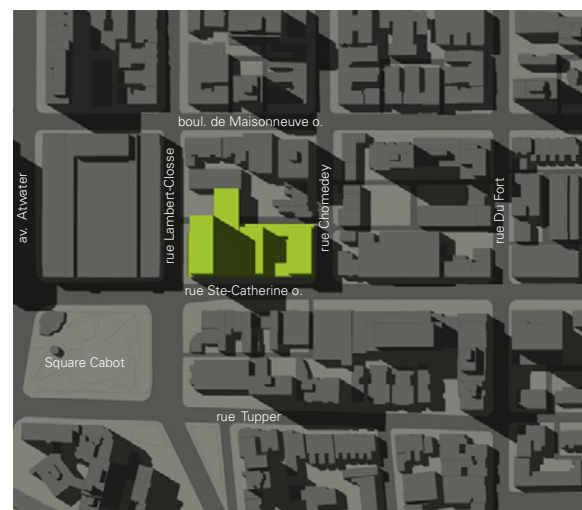
12H00



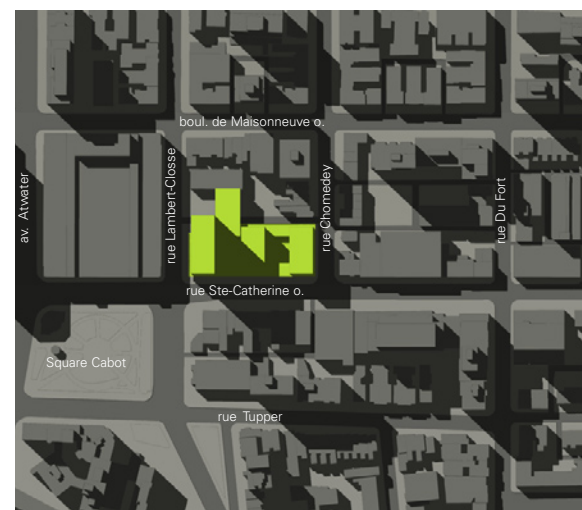
13H00



14H00



15H00



16H00



17H00



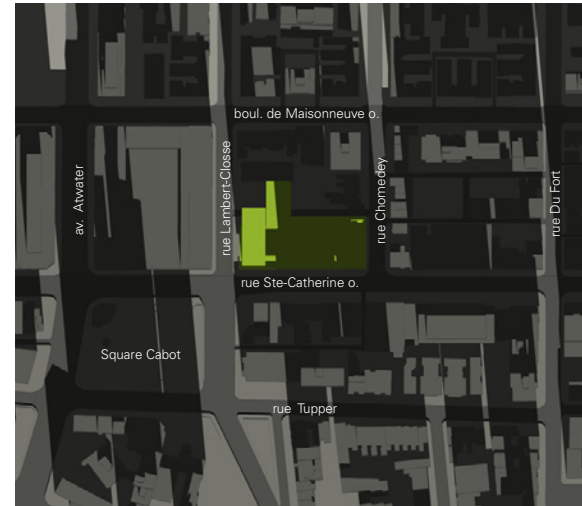
18H00

Ensoleillement_solstice d'été 21 juin
Échelle N/A

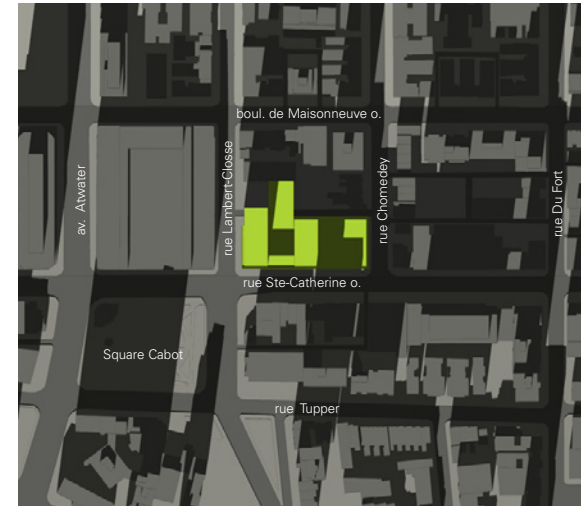
Résidences Séville - Montréal



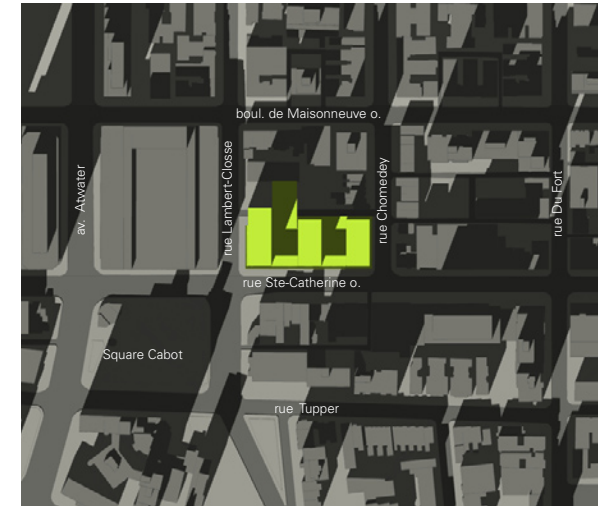
7H30



8H00



9H00



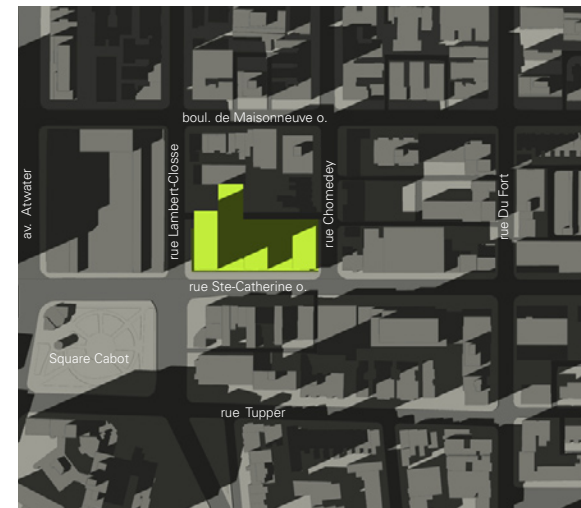
10H00



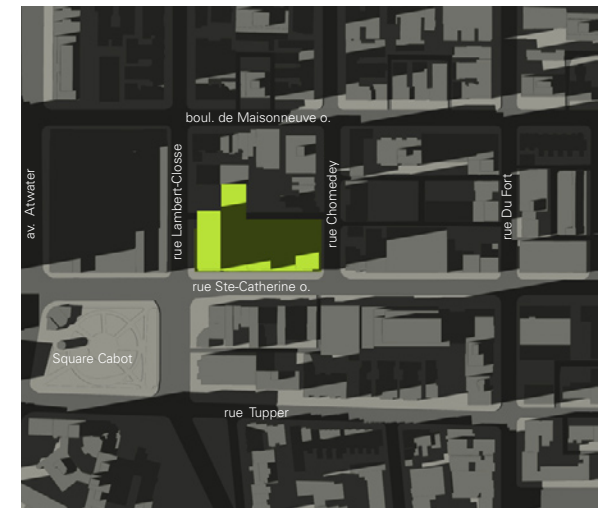
11H00



12H00



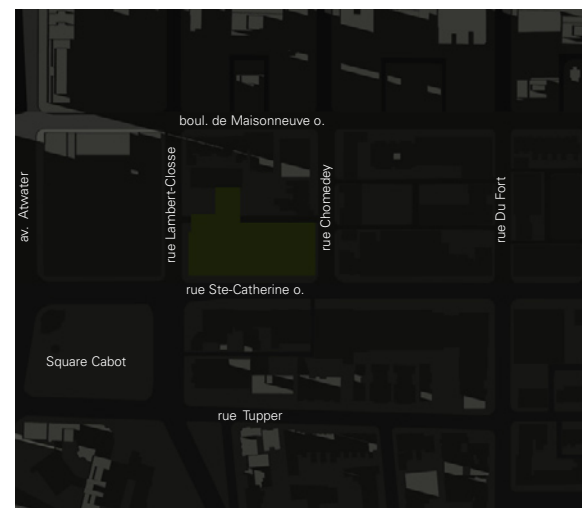
13H00



14H00



15H00



16H00

Ensoleillement_solstice d'hiver 21 décembre
Échelle N/A



vue la montagne - à partir des rues Lambert-Closse / Sainte-Catherine



vue vers la montagne - à partir du canal Lachine



vue vers la montagne - à partir du canal Lachine / marché Atwater

Vues vers le Mont-Royal

IMPACT DU PROJET SUR LE PAYSAGE

Vues identifiées par le plan de Protection et de Mise en valeur du Mont-Royal

En réponse aux préoccupations de multiples intervenants en ce qui concerne la nécessité de maintenir les relations visuelles entre le mont Royal, le fleuve, les autres cours d'eau (le canal de Lachine, entre autres) et le milieu urbain environnant, des cônes de vision ont été identifiés et servent comme mesures de contrôle intérimaire pour la réalisation de nouveaux projets. Le site du projet est compris dans plusieurs des cônes de vision identifiés au règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Montréal. Nous constatons que la tour du projet est visible sur un des cônes de vision qui est considéré comme une vue menacée, soit celui localisé à l'intersection de la rue Cedar et du chemin de la Côte des Neiges. Pour cette vue d'intérêt, la cote altimétrique à respecter est de 109 mètres. Comme le niveau de la rue se situe à 46,5 mètres, notre bâtiment à 69,7 mètres de hauteur empiète de 7,2 mètres sur la portion inférieure du cône de vision. La vue à partir du belvédère de la montagne permettant une cote altimétrique de 129 mètres, est parfaitement préservée. Les autres cônes de vision ne sont pas des vues menacées. La tour de 25 mètres est bien visible sur la vue à partir du canal Lachine (rue Ropery), mais son emplacement du côté ouest de la montagne et adjacent à la tour Stelco font que l'impact visuel demeure minimal. La perspective vers le mont Royal dans l'axe de la rue Lambert-Closse est encadrée plus substantiellement en bordure « est » par la surhauteur de la tour résidentielle au coin sud-ouest du site. La visibilité de la silhouette de la montagne est diminuée du quart par rapport aux conditions actuelles.



vue vers le fleuve - à partir des rues Côte-des-Neige / Cedar



vue vers le fleuve - à partir du belvédère du Mont-Royal

Vues du Mont-Royal

158115 Canada Inc. propriétaire
Développements Kodem Inc.

Gestion PCA 2003 Inc.

GRUPE 377, rue de la Commune ouest
CARDINAL Montréal (Québec)
HARDY H2Y 2E2
T (514) 844-1818
F (514) 844-4595

AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN www.cardinal-hardy.ca

a c d f *

architecture | urbanisme | intérieur

www.acdf.ca

3575, boul. Saint-Laurent, bur.221, Montréal (Québec) H2X 2T7
t 514 456 1151 f 514 288 0418