



Adopter le projet particulier PP27-0254 en vue de permettre la transformation du bâtiment situé aux 3828 à 3840, rue La Fontaine, à des fins d'habitation, localisé entre les avenues Valois et Bourbonnière.

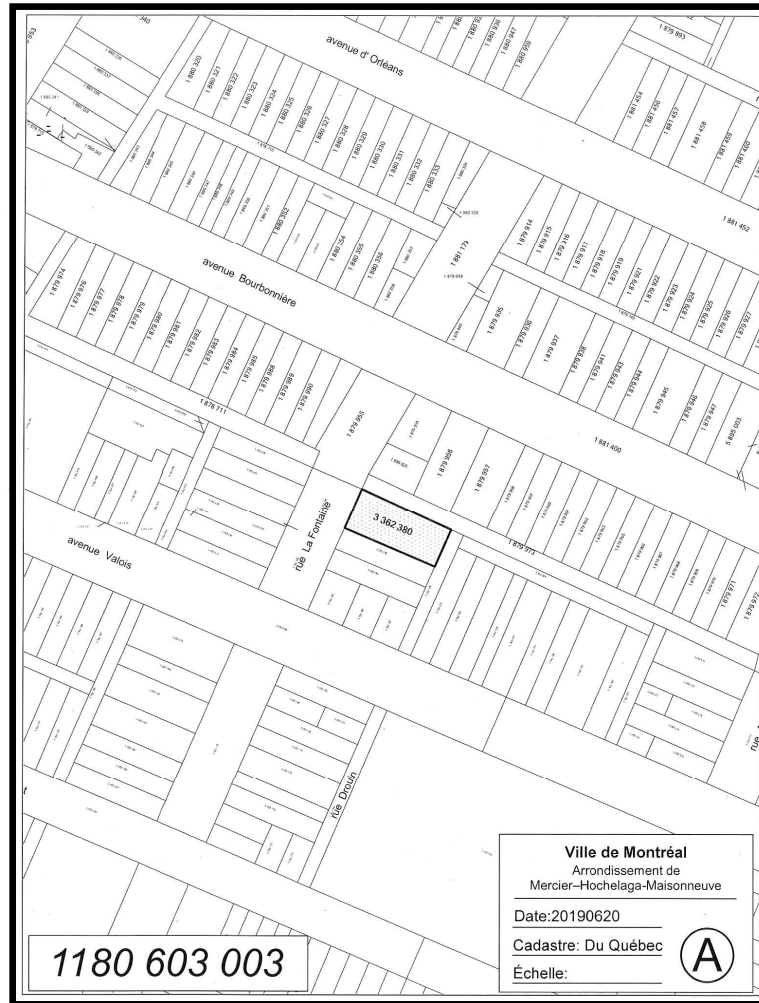
Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

**Assemblée publique de consultation du 24 octobre 2019
Dossier 1180603003**

Localisation



Cadastre



Description des travaux de transformation



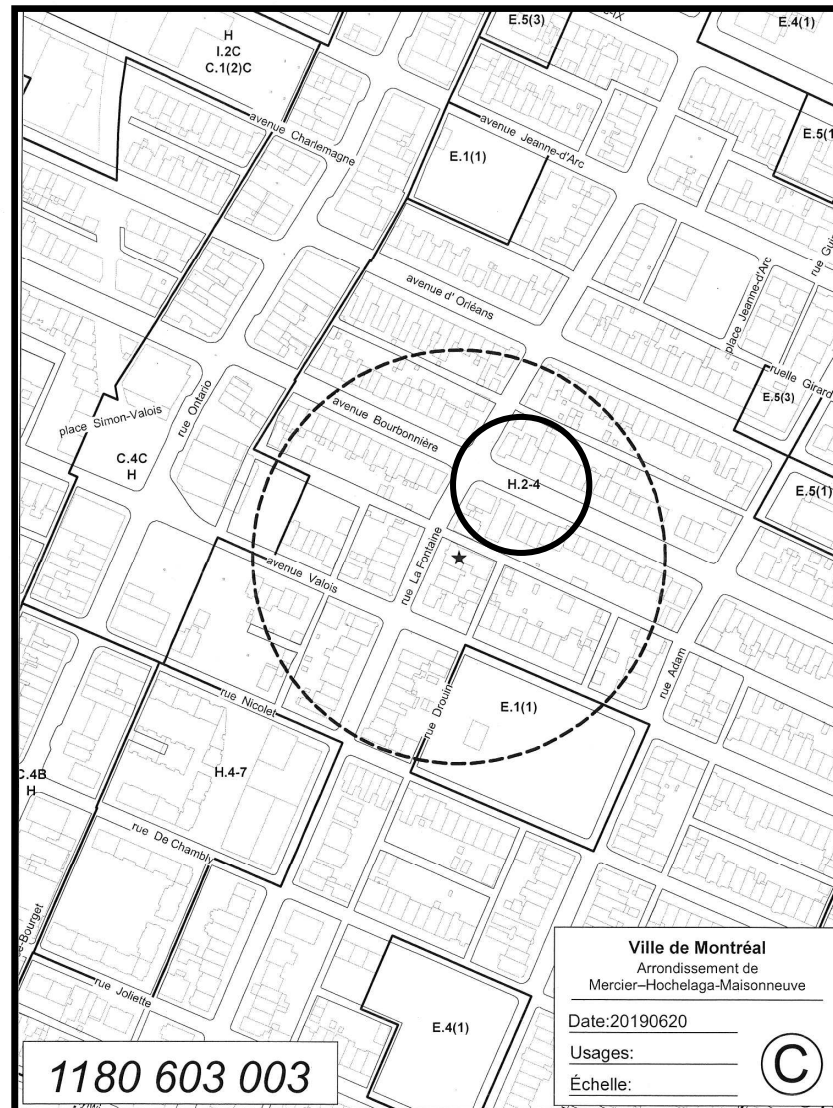
- Aménagement d'un maximum de 34 unités de logement (petits studios) (superficie de plancher moyenne de 24 m²);
- Location de courte durée (six mois);
- Aucune case de stationnement fournie.

Dérogations

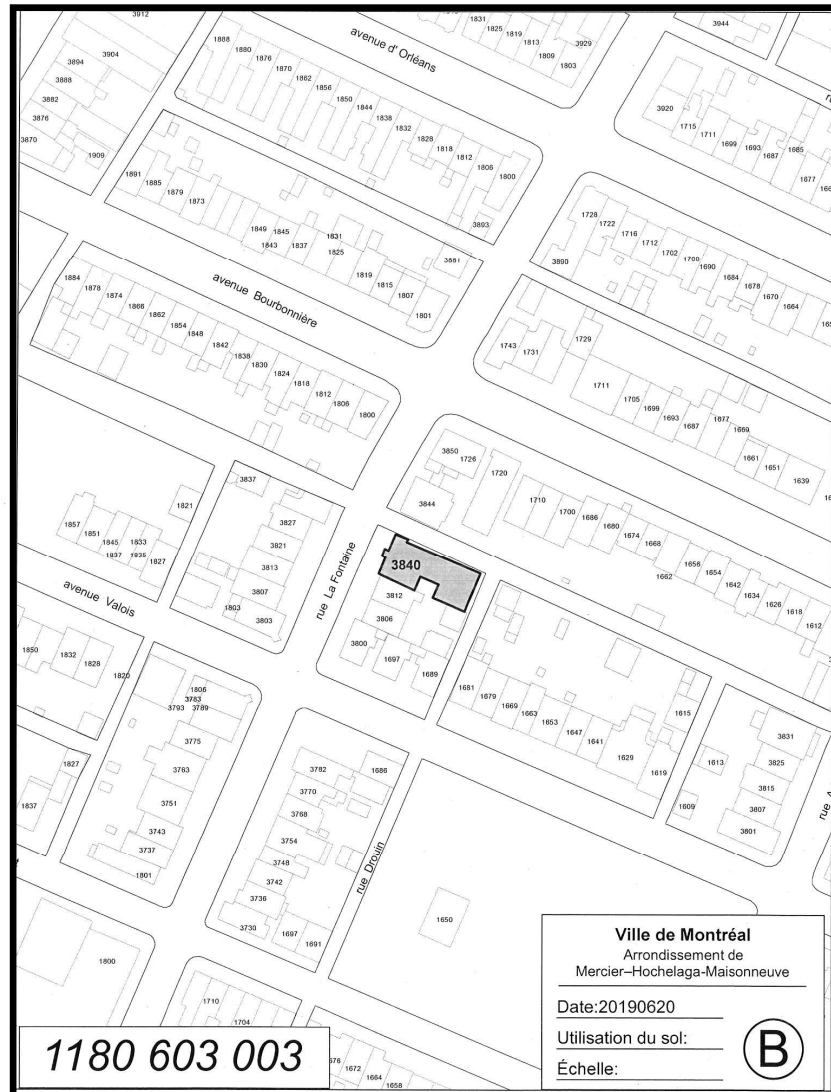


- Au dépassement autorisé, la cage d'escalier est construite dans le prolongement du mur, sans aucun dégagement (article 22);
- Au taux d'implantation maximum, 83 % au lieu de 70 % (article 40);
- À la marge arrière inférieure à 3 mètres, soit 2,28 mètres (article 75);
- Au nombre maximal d'unités de logement prescrit à l'intérieur des secteurs d'habitation de catégorie H.2-4, 34 unités au lieu de 8 (article 142);
- Au nombre minimal d'unités de stationnement à fournir, le bâtiment en compte aucune, la réglementation en exige au moins 9 (article 561);
- Empiètement des sauts-de-loup sur le domaine public, du côté de la ruelle, autorisations à obtenir de la Direction des travaux publics.

Plan des usages prescrits (secteur d'habitation de catégorie H.2-4)



Utilisation du sol



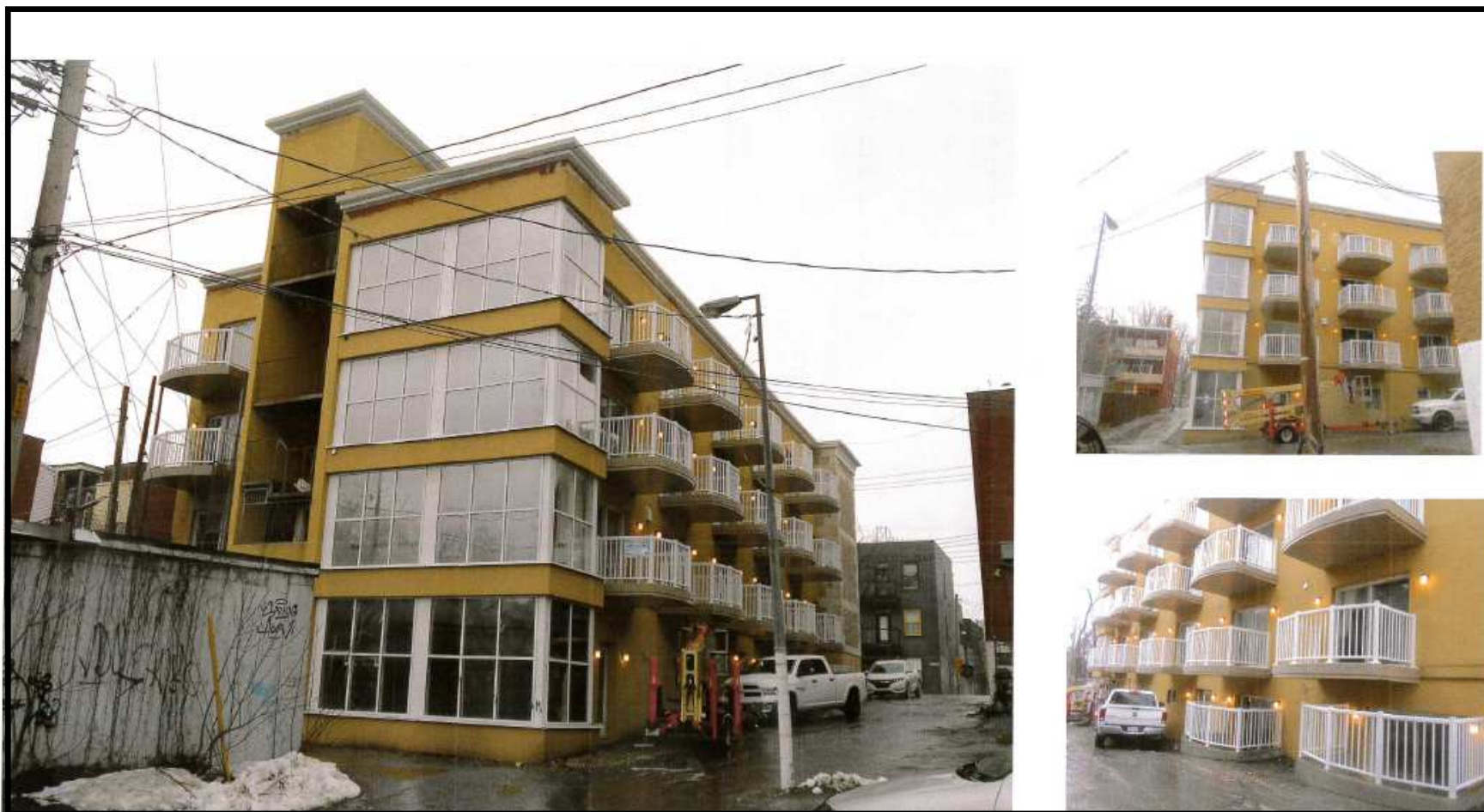
3828 à 3840, rue La Fontaine



3828 à 3840, rue La Fontaine



3828 à 3840, rue La Fontaine



3828 à 3840, rue La Fontaine



Ensoleillement (solstices)

Solstice d'hiver (21 décembre)



8h00



10h00



12h00



14h00



16h00



18h00



20h00

Situation proposée

Solstice d'été (21 Juin)



8h00



10h00



12h00



14h00



16h00



18h00



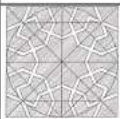
20h00

Situation proposée

Ensoleillement (équinoxes)



3828 à 3840, rue La Fontaine (élévation rue La Fontaine)



MILLOU BOUKHARRA
ARCHITECTE



Propriétaire:

COBALT CAPITAL Inc.

Adresse:

3840 rue La Fontaine
Montréal, Qc

Émissions/Révision

Date:

No.

Titre du
projet:

MISE À JOUR

18/11/15

1

AMÉNAGEMENT DE 34 STUDIOS

DOSSIER CCU

18/11/15

2

Titre du
dessin:

CCU 2019

ÉLEVATION PRINCIPALE

Échelle:

INDIQUÉE

Date:

22 MAI 2019

Dessiné:
B.A.-2014

A-05

3828 à 3840, rue La Fontaine (mur latéral est)

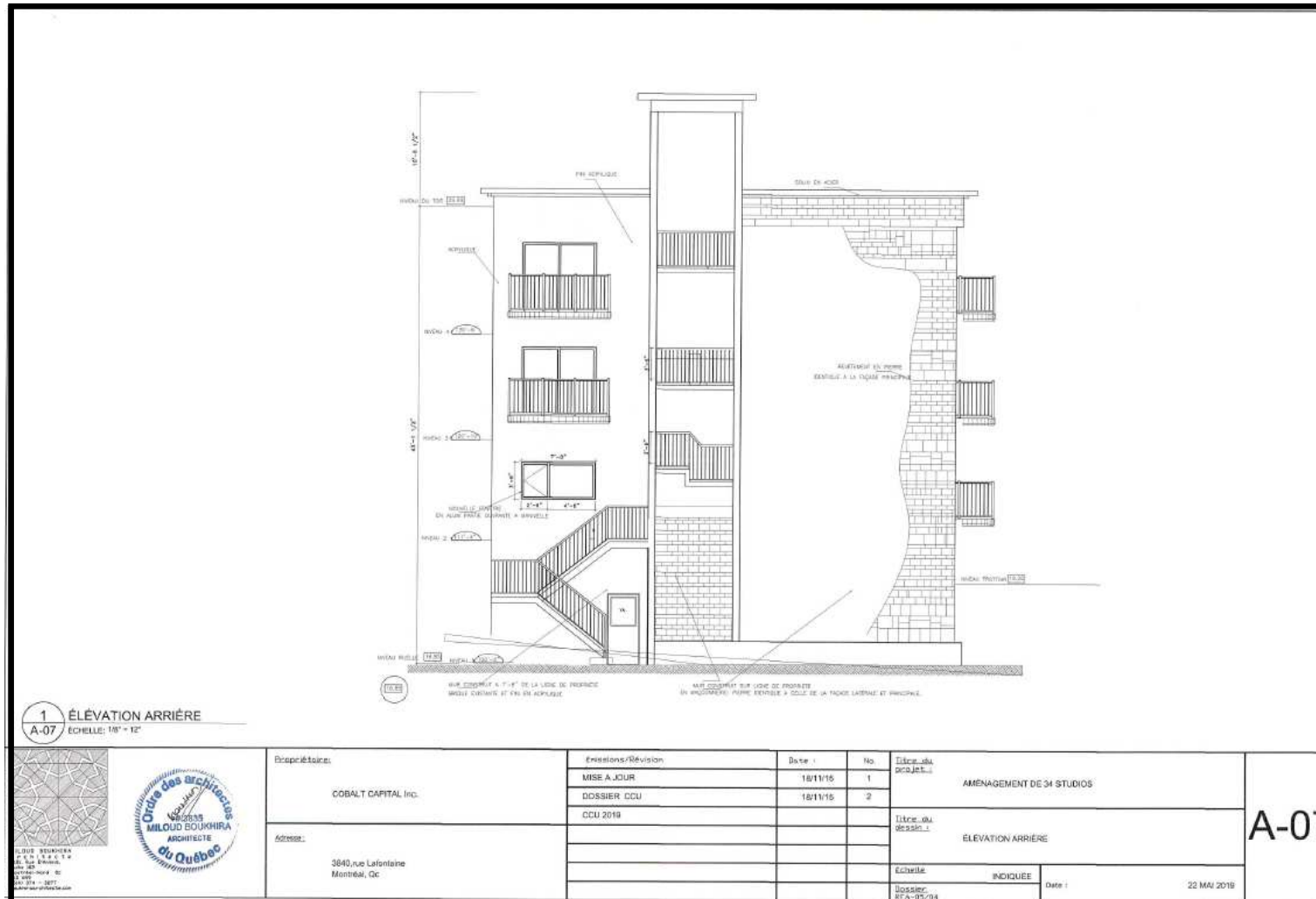
1
A-06
ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE
ÉCHELLE: 1/8" = 1'

Ordre des architectes du Québec
MILLOUD BOUKHRA
ARCHITECTE

Propriétaire:	Émissions/Révision	Date :	No.	Titre du projet :
COBALT CAPITAL INC.	MISE A JOUR	18/11/15	1	AMÉNAGEMENT DE 34 STUDIOS
	DOSSIER CCU	18/11/15	2	
	CCU 2019			
Adresse :				Titre du dessin :
3840, rue La Fontaine				ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE
Montréal, Qc				
				Échelle :
				INDIQUÉE
				Date :
				22 MAI 2019

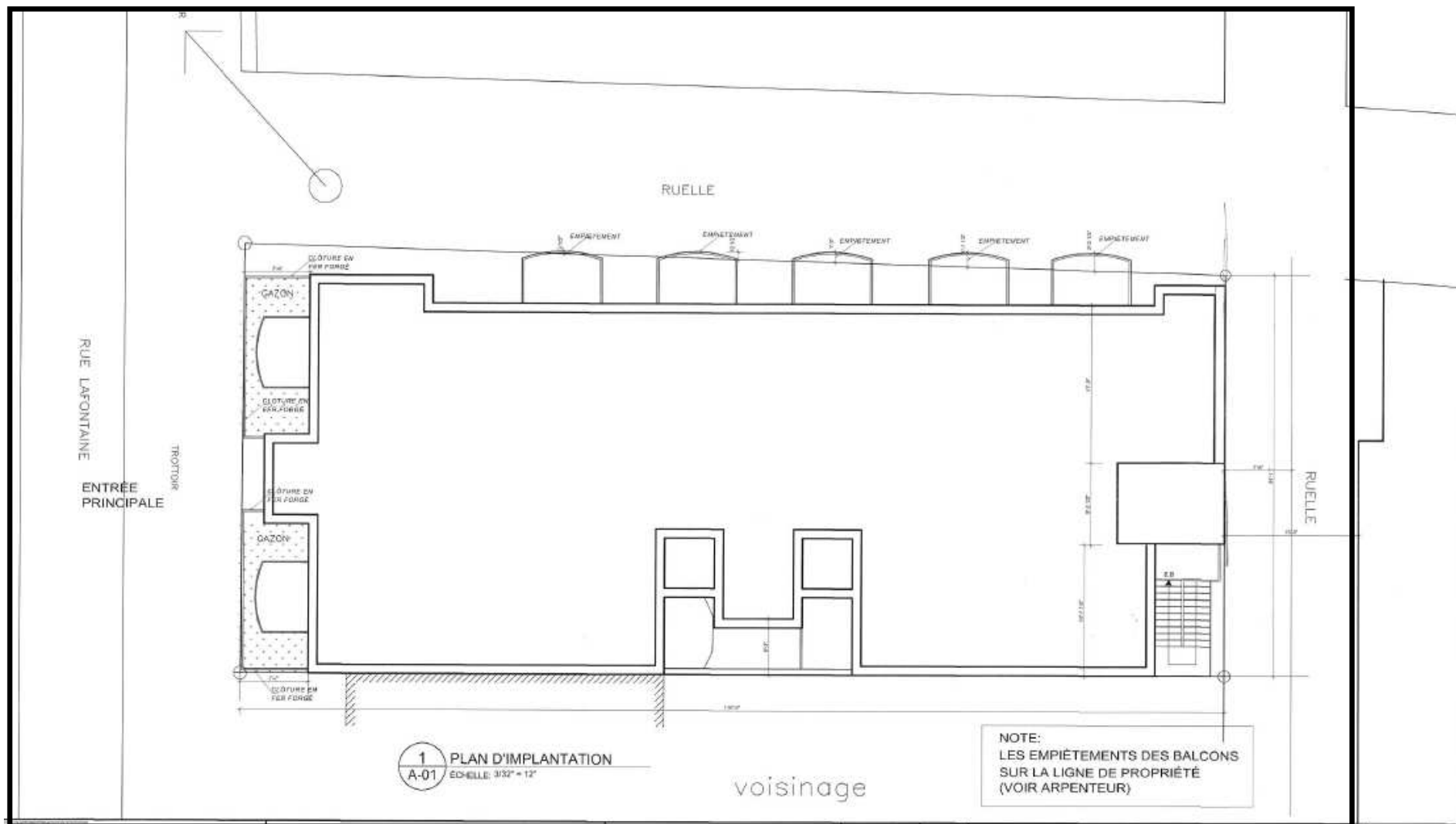
A-06

3828 à 3840, rue La Fontaine (mur arrière)

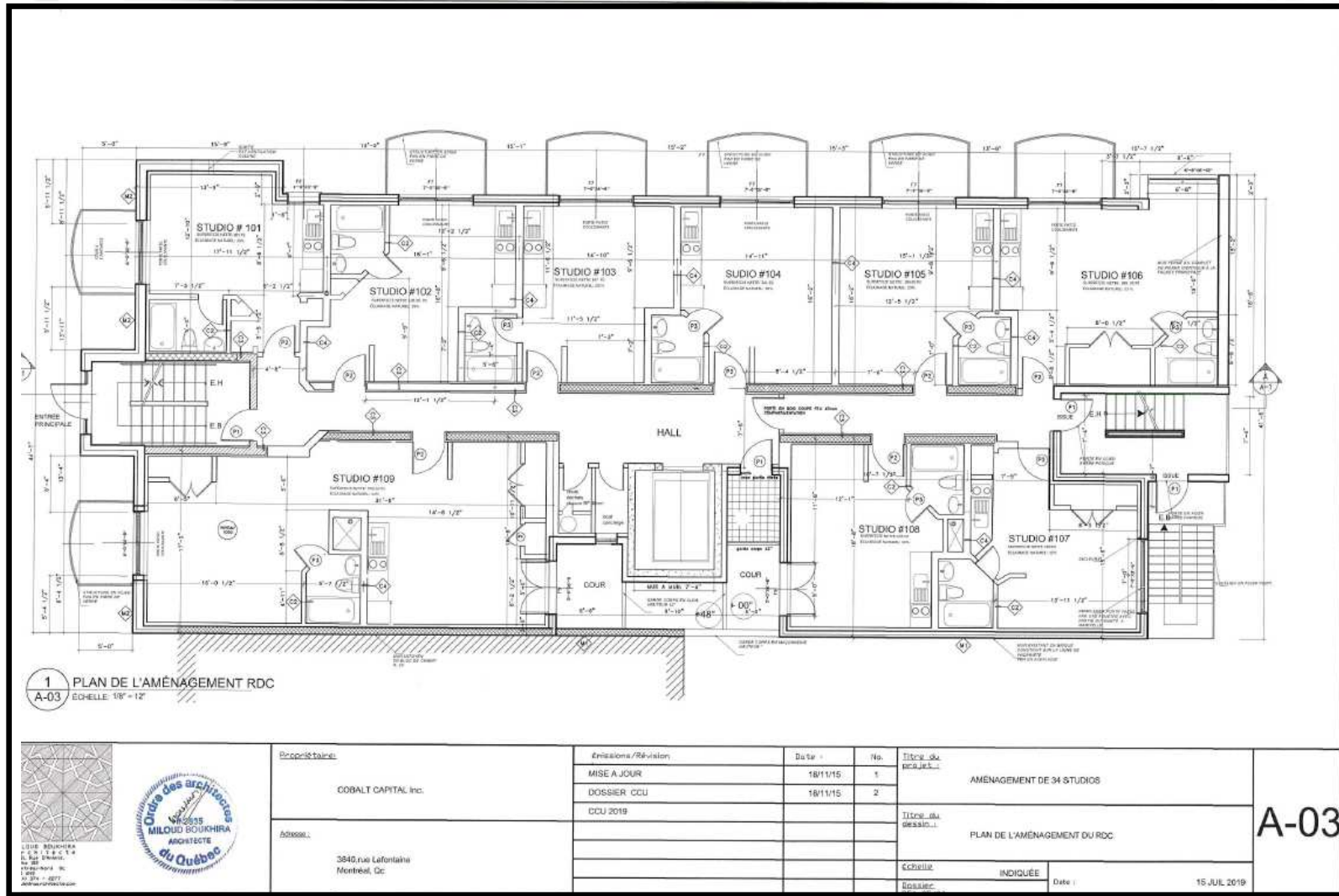


A-07

3828 à 3840, rue La Fontaine



3828 à 3840, rue La Fontaine (rez-de-chaussée)



Propriétaire: COBALT CAPITAL Inc.	Émissions/Révision	Date	Np.	Titre du projet:	
	MISE A JOUR	18/11/15	1	AMÉNAGEMENT DE 34 STUDIOS	
Adresse: 3840, rue La Fontaine Montréal, Qc	DOSSIER CCU	18/11/15	2	Titre du dessin:	
	CCU 2019			PLAN DE L'AMÉNAGEMENT DU RDC	
				Échelle:	INDIQUÉE
				Spécific:	Date: 15 JUL 2019

A-03

Justification

- Le propriétaire cherche à se départir de l'immeuble depuis de nombreuses années. L'acheteur semble tout à fait motivé à reprendre la propriété et à procéder à la mise aux normes du bâtiment, s'il obtient notamment les autorisations requises de la part du conseil d'arrondissement;
- Selon les simulations transmises par l'architecte du projet, l'agrandissement de l'immeuble n'influence en rien le niveau de luminosité des cours des résidences adjacentes, comparativement à la situation qui prévaut actuellement, et ce, durant toute l'année. La superficie additionnelle de l'aire au sol n'est pas très importante;
- De plus, il est convenu que le requérant ratifie une entente avec la DAUSE concernant le volet logements sociaux et le volet logements abordables, et ce, avant l'adoption de la deuxième résolution par le conseil d'arrondissement.

Recommandation



- À sa séance du 3 septembre 2019, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet.

Conditions



- Limiter le nombre d'unités de logement maximal à 34;
- Peindre ou teindre le crépi existant et ce, sur l'ensemble du bâtiment, en sélectionnant une teinte similaire à celle de la pierre présente sur la façade;
- Retirer ou abaisser les garde-corps au sous-sol, en façade avant, au minimum requis calculé à partir du sol;
- Enlever les colonnes décoratives installées en façade et ragréer l'appareillage de pierre en conséquence;
- Compléter et uniformiser les soffites des balcons.

Merci pour votre attention