Usage conditionnel – Autoriser deux usages commerciaux de services professionnels – 30, rue Jos-Montferrand – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-11-23/172

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'occupation d'un local situé au rez-de-chaussée par une entreprise offrant des services d'investissement et des services reliés à la fiscalité a été formulée pour la propriété située au 30, rue Jos-Montferrand;

CONSIDÉRANT QUE les usages commerciaux visés sont autorisés dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-267, mais que leur exercice est assujetti à l'obtention d'une autorisation d'usage conditionnel, conformément aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à l'autorisation de certains usages commerciaux dans les zones d'affectation résidentielle du quartier de la Chute-des-Chaudières;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise occupe le local visé depuis le mois d'octobre 2025 et que la présente demande d'usage conditionnel vise à régulariser cette occupation;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit uniquement un réaménagement intérieur du local situé au rez-de-chaussée du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel pour la propriété située au 30, rue Jos-Montferrand, afin de permettre les usages commerciaux « 6160 – Service de holding, d'investissement et de fiducie (CFI) » et « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) », dans le bâtiment situé dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-267.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,

Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Analyse de projet

Comité consultatif d'urbanisme

375e séance – 23 novembre 2026

Autoriser deux usages commerciaux	
Adresse	30, rue Jos-Montferrand
Zone	Ha-08-267
Secteur	Hull
District	Hull-Wright (7)
Conseiller/Conseillère	Steve Moran
Année de construction	2023
Classe d'usage	Habitation (h) et commercial (C)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	148
Nombre d'étages	11
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques, pierres et déclin vertical
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	50 676 600 $



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Usages conditionnels numéro 506-2005	Autoriser les usages commerciaux « 6160 – Service de holding, d'investissement et de fiducie (CFI) » et « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) ».	Recommandé

Contexte

- Une demande d'usage conditionnel visant l'occupation d'un local situé au rez-de-chaussée a été formulée pour la propriété située au 30, rue Jos-Montferrand.

- La demande vise à autoriser les usages « 6160 – Service de holding, d'investissement et de fiducie (CFI) » et « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) », appartenant à la catégorie d'usages « commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) », dans un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

- La propriété est située dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-267. Cette zone est assujettie aux dispositions de la section 23 du chapitre 22 du Règlement de zonage numéro 532-2020, lesquelles exigent l'approbation d'une demande d'usage conditionnel pour autoriser les usages commerciaux visés dans une zone dont l'affectation principale est résidentielle dans le quartier de la chute des Chaudières.

- La zone Ha-08-267 autorise les catégories d'usage suivantes :

  - Habitation (H);
  - Commerces de vente au détail et services de faibles impacts (CFI) : 120 usages spécifiquement permis;
  - Commerces de vente au détail et services de moyens impacts (CMI) : 36 usages spécifiquement permis;
  - Commerces de vente au détail et services de grands impacts (CGI) : deux usages spécifiquement permis;
  - Commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM) : un usage spécifiquement permis;
  - Commerces et services distinctifs (C5) : sous-catégorie « Débits de boisson (C5b) » spécifiquement permise;
  - Récréation (P1);
  - Institutions (P2) : quatre usages spécifiquement exclus;
  - Services (P3) : un usage spécifiquement permis.

- Les usages demandés « 6160 – Service de holding, d'investissement et de fiducie (CFI) » et « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) » sont autorisés à la zone Ha-08-267.

- Le bâtiment visé par la demande est un bâtiment à usage mixte de 11 étages comprenant 148 logements aux étages supérieurs ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

- Le local visé est occupé par l'entreprise depuis le mois d'octobre 2025. L'approbation de la présente demande permettra de régulariser cette occupation et, par conséquent, de permettre la délivrance du permis d'affaires requis pour la firme d'investissement.

- Le projet ne prévoit aucune modification extérieure au bâtiment. Par ailleurs, les usages commerciaux visés ne sont assujettis à aucune exigence relative à un nombre minimal de cases de stationnement.

- Les usages commerciaux projetés, qui relèvent des services professionnels, devraient occasionner peu de nuisances pour les occupants des logements situés aux étages supérieurs du bâtiment. De plus, ils ne devraient pas entraîner d'augmentation significative de la circulation automobile sur les rues locales du secteur d'insertion.

Usage conditionnel – Autoriser deux usages commerciaux de services professionnels – 30, rue Jos-Montferrand – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'occupation d'un local situé au rez-de-chaussée par une entreprise offrant des services d'investissement et des services reliés à la fiscalité a été formulée pour la propriété située au 30, rue Jos-Montferrand;

CONSIDÉRANT QUE les usages commerciaux visés sont autorisés dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-267, mais que leur exercice est assujetti à l'obtention d'une autorisation d'usage conditionnel, conformément aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à l'autorisation de certains usages commerciaux dans les zones d'affectation résidentielle du quartier de la Chute-des-Chaudières;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise occupe le local visé depuis le mois d'octobre 2025 et que la présente demande d'usage conditionnel vise à régulariser cette occupation;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit uniquement un réaménagement intérieur du local situé au rez-de-chaussée du bâtiment;

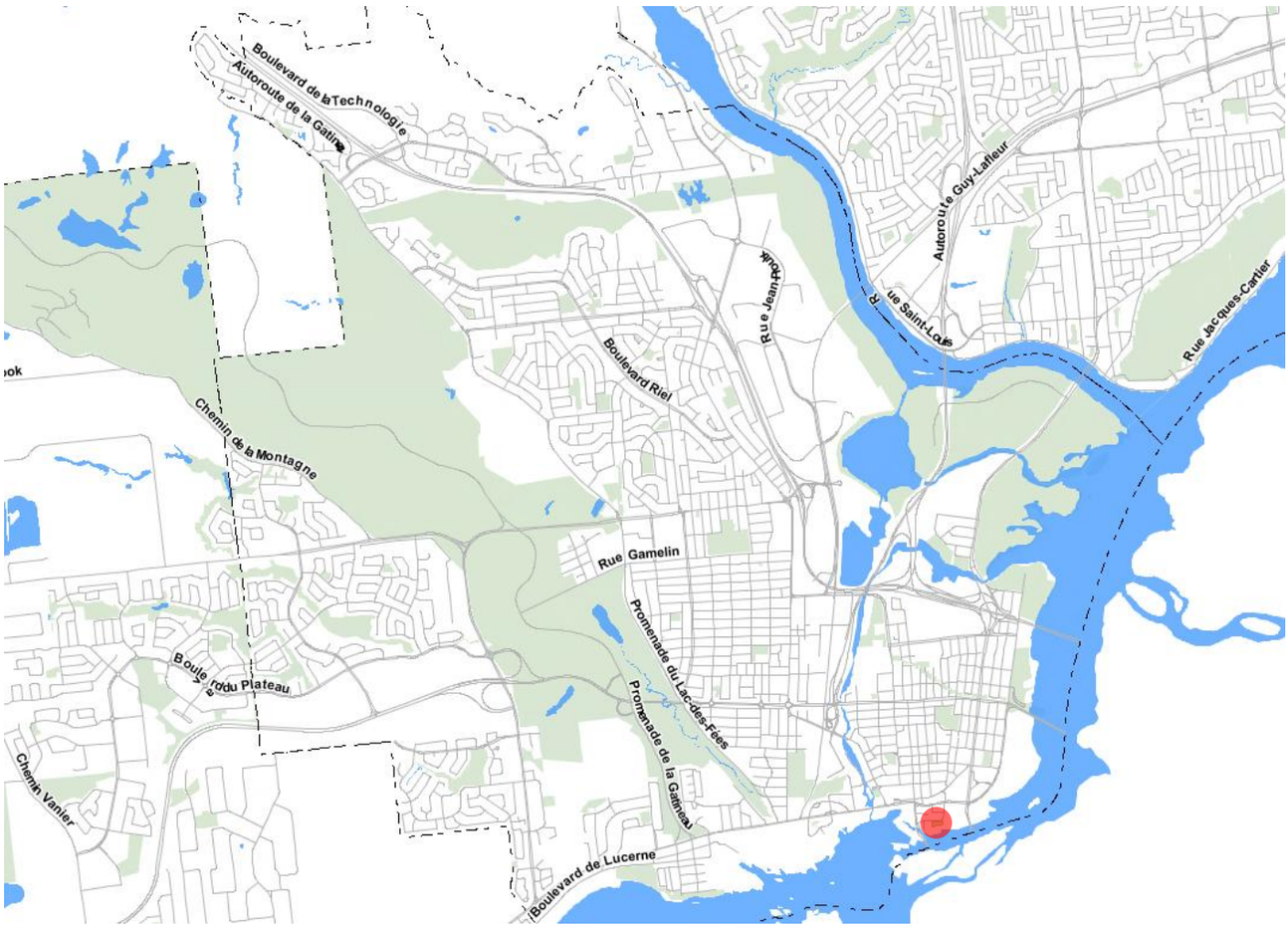
CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

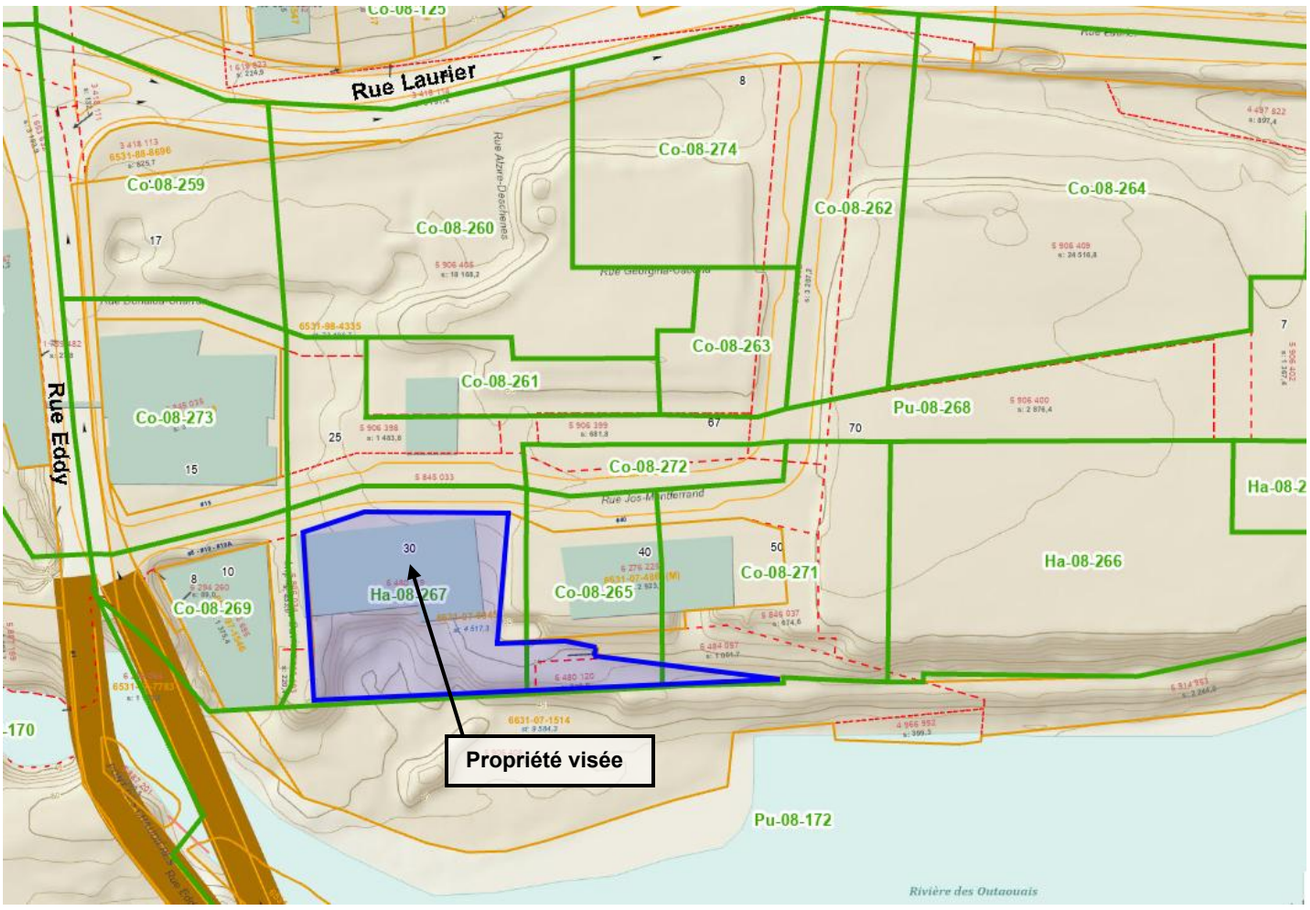
Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel pour la propriété située au 30, rue Jos-Montferrand, afin de permettre les usages commerciaux « 6160 – Service de holding, d'investissement et de fiducie (CFI) » et « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) », dans le bâtiment situé dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-267.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage 5
Annexe 2 : Image aérienne et photo 6
Annexe 3 : Plan accompagnant le certificat de localisation et plan d'aménagement du local 7
Annexe 4 : Critères d'usage conditionnel 8

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage





Par le SUDD
30, rue Jos-Montferrand

Annexe 2 : Image aérienne et photo



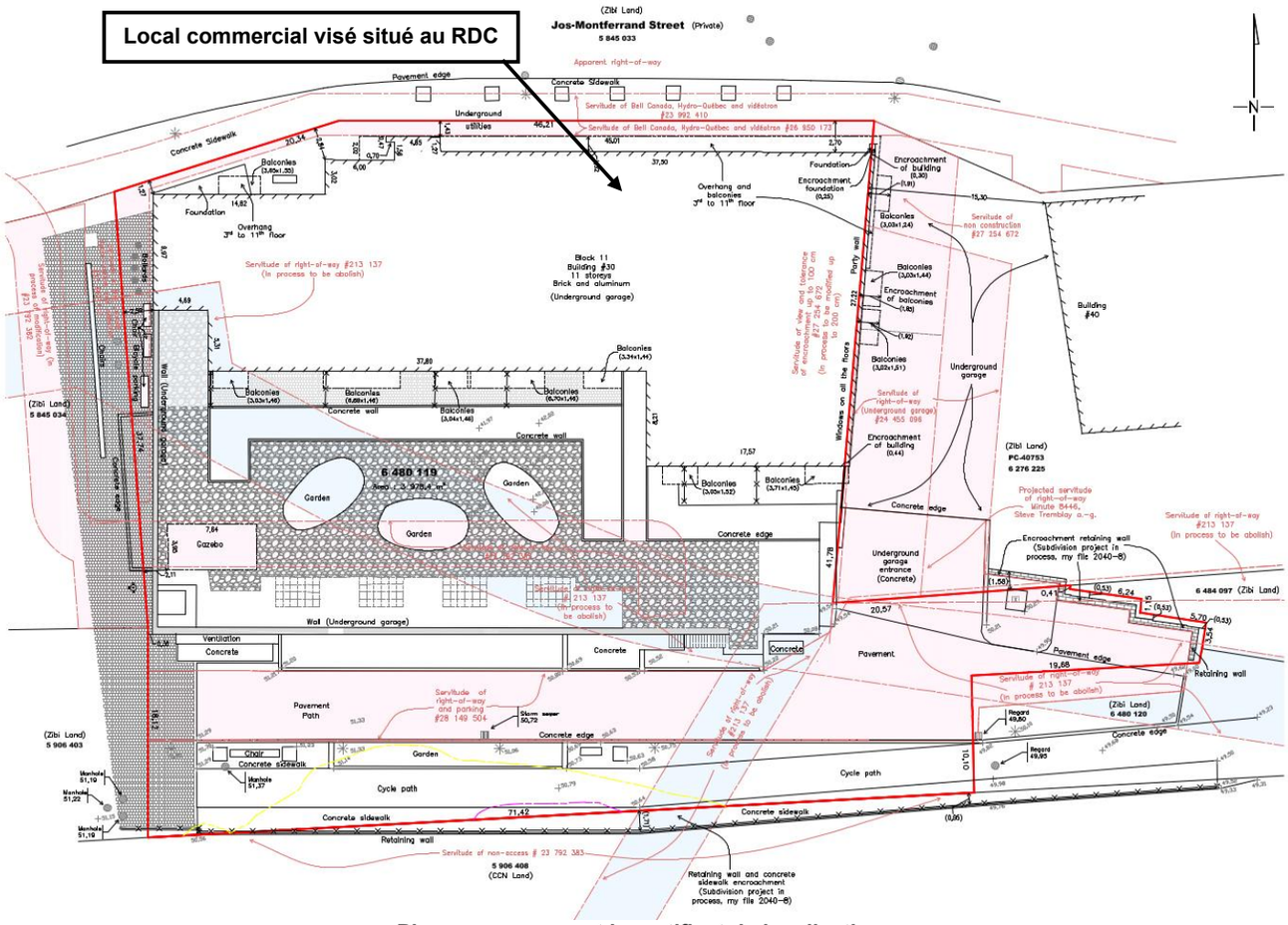


Bâtiment visé – Avril 2026

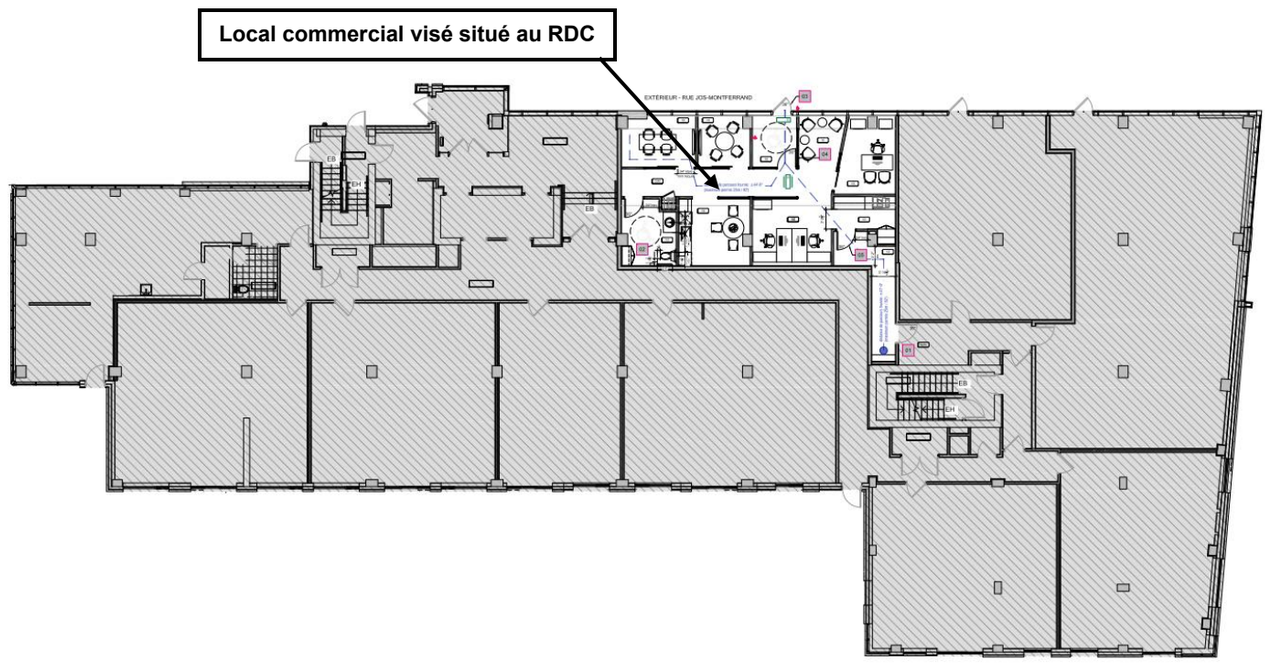
Local commercial visé situé au RDC

« Bing Map » et « Google Street »
30, rue Jos-Montferrand

Annexe 3 : Plan accompagnant le certificat de localisation et plan d'aménagement du local



Plan accompagnant le certificat de localisation



Plan d'aménagement du local visé situé au rez-de-chaussée du bâtiment

Annexe 4 : Critères d'usage conditionnel

CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AUX USAGES COMMERCIAUX – QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

ARTICLE 36.44 - USAGES COMMERCIAUX EN ZONE D'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE – QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES				
	Critères d'évaluation	**Requérant**	**Explications complémentaires du requérant ***	**SUDD**
1º	L'usage est-il compatible avec le caractère résidentiel du quartier ?	Oui	Oui, nature de l'entreprise : gestion de patrimoine	Critère satisfait
2º	Les impacts négatifs de l'usage perceptibles depuis un voisinage résidentiel sont-ils minimisés par des mesures de mitigation adéquates d'aménagement ou de construction ?	Oui	Aucune nuisance visuelle provoqué par un objet	Critère satisfait
3º	L'usage génère-t-il une augmentation de la circulation des véhicules sur les rues locales partagées, qu'il s'agisse de la circulation générée par les déplacements de la clientèle ou par celle des véhicules de livraison ?	Non	Non. Télétravail 4 jours semaine	Critère satisfait
4º	L'usage génère-t-il un nombre important d'opérations de chargement et de déchargement par des véhicules de livraison ?	Non	Non	Critère satisfait
5º	L'usage nécessite-t-il des opérations de chargement et de déchargement entre 21 h et 7 h ?	Non	Non aucun	Critère satisfait
6º	Est-ce les équipements mécaniques nécessaires à l'exercice de l'usage sont visibles de la rue et résulte en une augmentation du bruit susceptible d'être perçu des occupants des logements du voisinage ?	Non	Non	Critère satisfait

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)

- La demande d'usage conditionnel vise à autoriser les deux usages commerciaux suivants dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-267 : « 6160 – Service de holding, d'investissement et de fiducie (CFI) » et « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) ».
- Les deux usages demandés figurent parmi les usages autorisés dans la zone Ha-08-267. Toutefois, leur exercice est assujetti à l'approbation d'une demande d'usage conditionnel, puisqu'ils sont inscrits à la liste des usages commerciaux de l'article 816 du Règlement de zonage numéro 532-2020 et sont, à ce titre, soumis aux critères d'évaluation prévus par le règlement en matière d'usages conditionnels.
- L'entreprise occupe actuellement le local visé depuis le mois d'octobre 2025 et demeure en attente de l'approbation de la présente demande afin d'obtenir le permis d'affaires requis et de régulariser ainsi l'occupation du local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 30, rue Jos-Montferrand.
- Le projet prévoit uniquement un réaménagement intérieur du local visé. Aucune modification extérieure au bâtiment n'est prévue.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment a été conçu pour accueillir des usages commerciaux de cette nature.
- Les deux usages commerciaux sont compatibles avec le caractère résidentiel du quartier et la présence des 148 logements dans le bâtiment visé.
- Les usages commerciaux projetés s'intègrent adéquatement au secteur immédiat et devraient occasionner peu de nuisances pour les occupants des logements situés aux étages supérieurs du bâtiment.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **usages conditionnels** numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).