**Usage conditionnel – Autoriser un usage commercial de type service professionnel – 40, rue Jos-Montferrand – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2026-11-23/173**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'opération d'une firme offrant des services reliés à la fiscalité au rez-de-chaussée du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 40, rue Jos-Montferrand;

**CONSIDÉRANT QUE** cet usage commercial est autorisé aux zones commerciales Co-08-265 et Co-08-271, mais que pour être exercé dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur la rue Jos-Montferrand, un usage conditionnel doit être accordé en vertu de la disposition du Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la continuité commerciale;

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

**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 au 40, rue Jos-Montferrand, afin de permettre l'usage « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) » dans un local au rez-de-chaussée ayant façade sur la rue Jos-Montferrand.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,

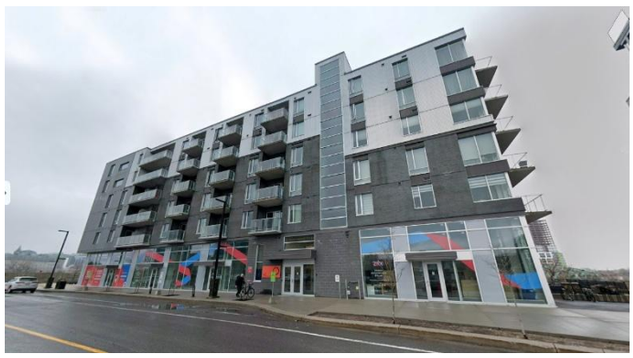
Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Analyse de projet

# Comité consultatif d'urbanisme

375e séance – 23 novembre 2026

| Autoriser un usage commercial de type service professionnel | |
|---|---|
| **Adresse** | 40, rue Jos-Montferrand |
| **Zones** | Co-08-265 et Co-08-271 |
| **Secteur** | Hull |
| **District** | Hull-Wright (7) |
| **Conseiller/Conseillère** | Steve Moran |
| **Année de construction** | 2019 |
| **Classe d'usage** | Habitation (h) et commercial (C) |
| **Structure de bâtiment** | Isolée |
| **Nombre de logements** | 70 |
| **Nombre d'étages** | 6 |
| **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** | Non disponible pour l'ensemble du bâtiment, puisque l'évaluation municipale est établie séparément pour chacun des logements et des locaux commerciaux. |



| Règlements concernés | Effets de la demande | Recommandation SUDD |
|---|---|---|
| Usages conditionnels numéro 506-2005 | Autoriser l'usage « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) » au rez-de-chaussée du bâtiment. | 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 40, rue Jos-Montferrand.

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

- La propriété est située dans les zones d'affectation commerciale Co-08-265 et Co-08-271. Ces zones sont assujetties 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 l'usage commercial visé lorsqu'il occupe un local situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment localisé dans le quartier de la chute des Chaudières.

- Les zones Co-08265 et Co-08-271 autorisent exactement les mêmes usages, soit les catégories d'usage suivantes :

  - Habitation (H);
  - Commerces de vente au détail et services de faibles impacts (CFI);
  - Commerces de vente au détail et services de moyens impacts (CMI) : 14 usages spécifiquement exclus;
  - Commerces et services distinctifs (C5) : sous-catégorie « Débits de boisson (C5b) » spécifiquement permise;
  - Recherche et développement (I1) : trois usages spécifiquement permis;
  - Récréation (P1);
  - Institutions (P2).

- L'usage demandé « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) » est autorisé aux zones Co-08-265 et Co-08-271.

- Le bâtiment visé par la demande est un bâtiment d'affectation mixte de six étages comprenant 70 logements aux étages supérieurs ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

- Le local visé était auparavant occupé par des usages de salle de réunion, centre de conférence et de congrès, ainsi que par un commerce de vente au détail de type bar laitier.

- La personne requérante attend l'approbation de la présente demande d'usage conditionnel avant d'occuper le local.

- Le projet prévoit uniquement un réaménagement intérieur du local. Aucune modification extérieure ne sera apportée au bâtiment. L'usage commercial visé n'est assujetti à aucune exigence relative à un nombre minimal de cases de stationnement.

- L'usage commercial projeté est susceptible de générer de l'achalandage au rez-de-chaussée en raison de la présence du personnel et de la clientèle.

- L'usage commercial du type « service professionnel » projeté devrait occasionner peu de nuisances pour les occupants des logements situés aux étages supérieurs du bâtiment.

**Usage conditionnel – Autoriser un usage commercial de type service professionnel – 40, rue Jos-Montferrand – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'opération d'une firme offrant des services reliés à la fiscalité au rez-de-chaussée du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 40, rue Jos-Montferrand;

**CONSIDÉRANT QUE** cet usage commercial est autorisé aux zones commerciales Co-08-265 et Co-08-271, mais que pour être exercé dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur la rue Jos-Montferrand, un usage conditionnel doit être accordé en vertu de la disposition du Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la continuité commerciale;

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

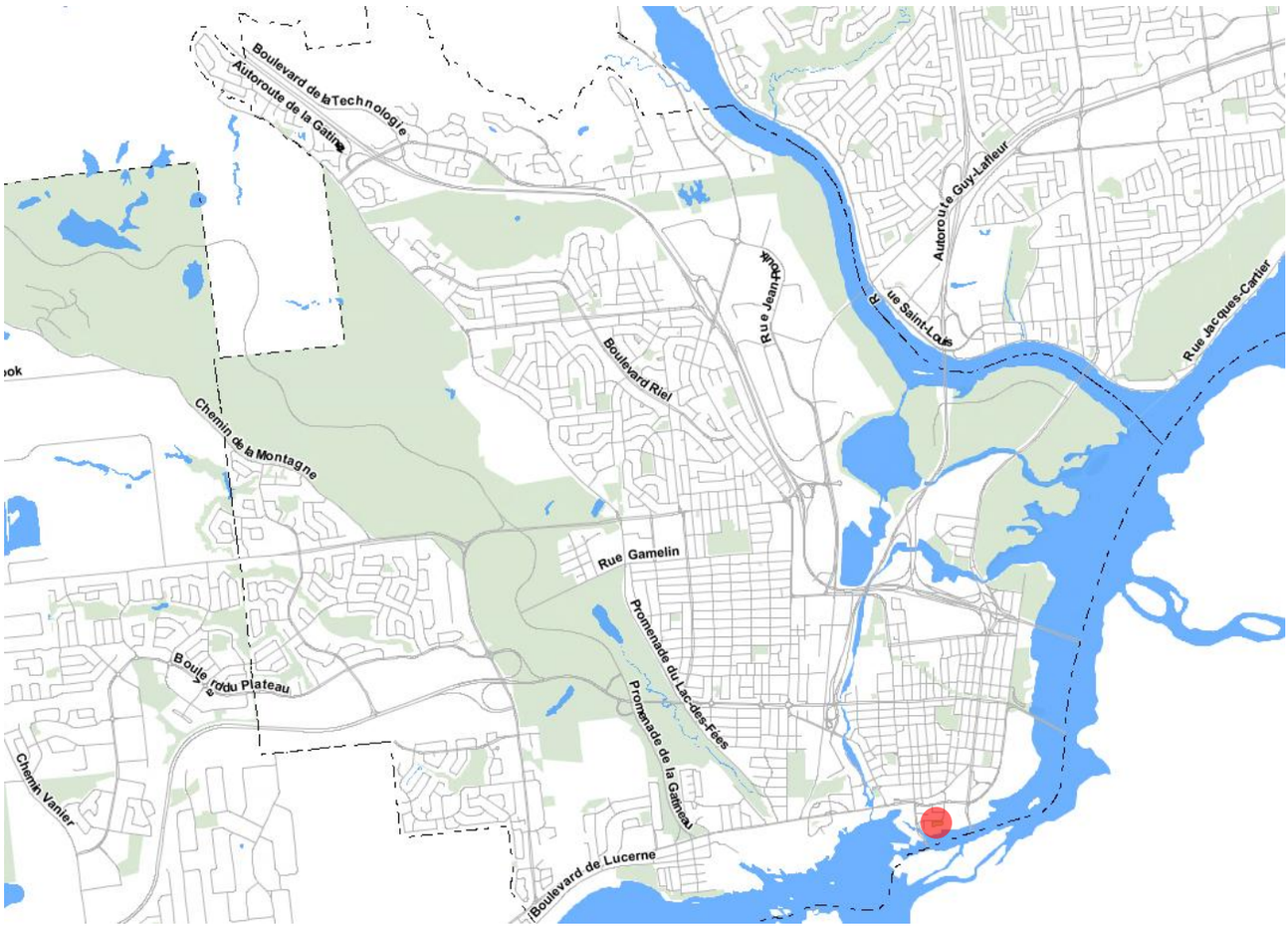
**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

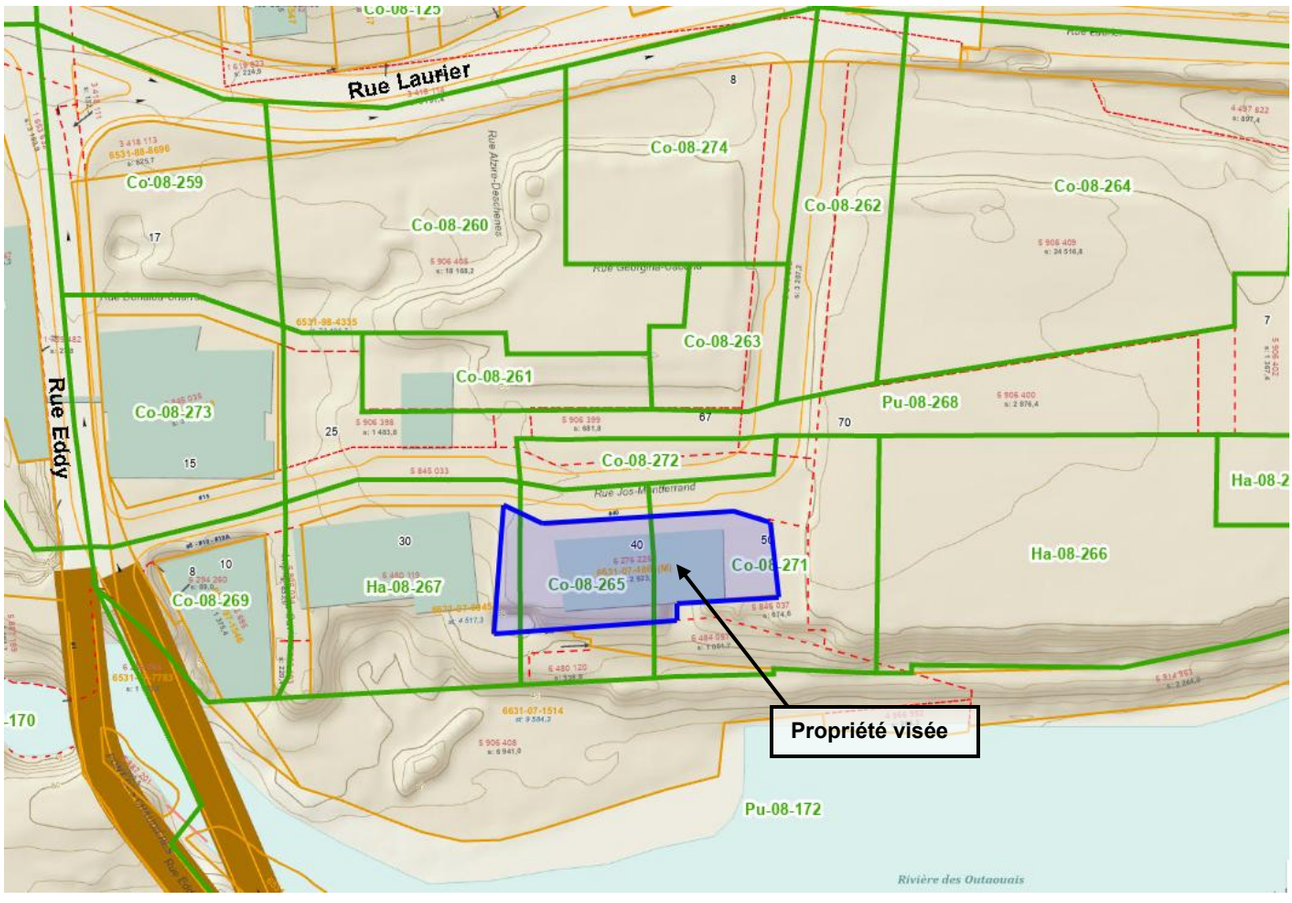
**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 40, rue Jos-Montferrand, afin de permettre l'usage « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) » dans un local au rez-de-chaussée ayant façade sur la rue Jos-Montferrand.

## 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

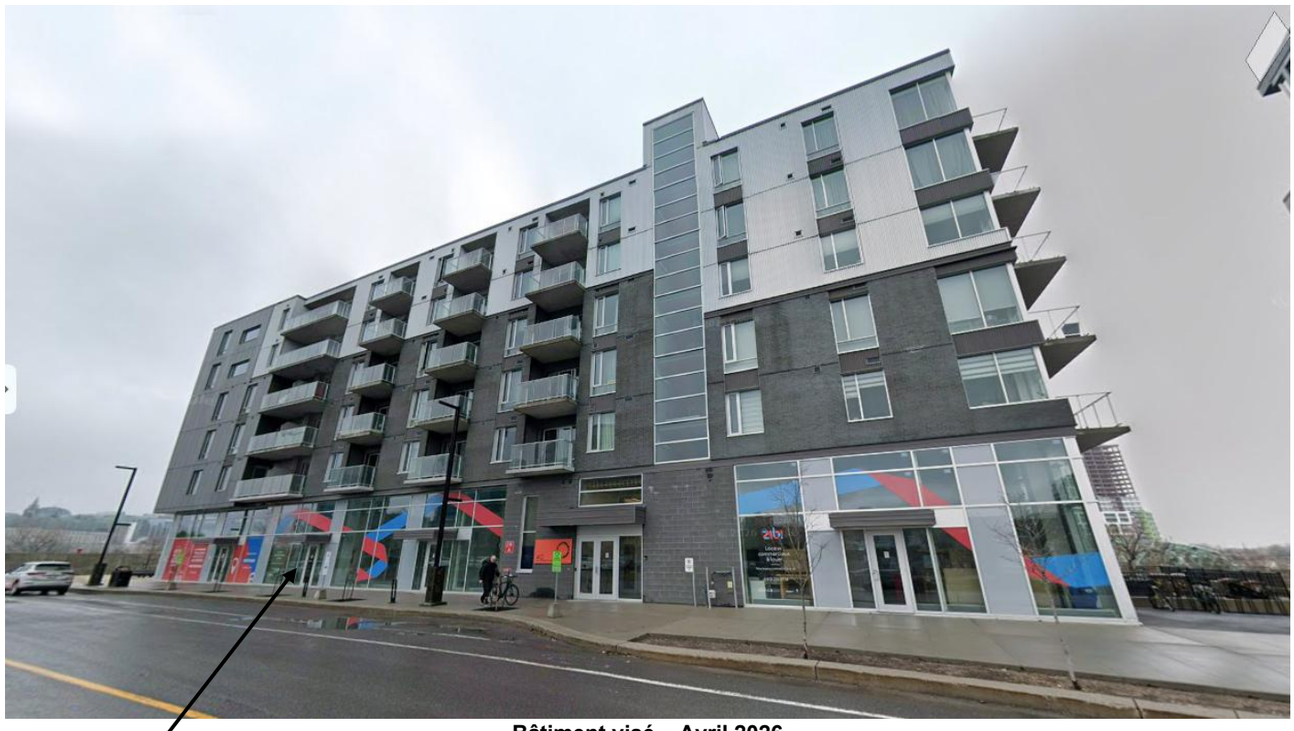



**Par le SUDD**
**40, rue Jos-Montferrand**

## Annexe 2 : Image aérienne et photo



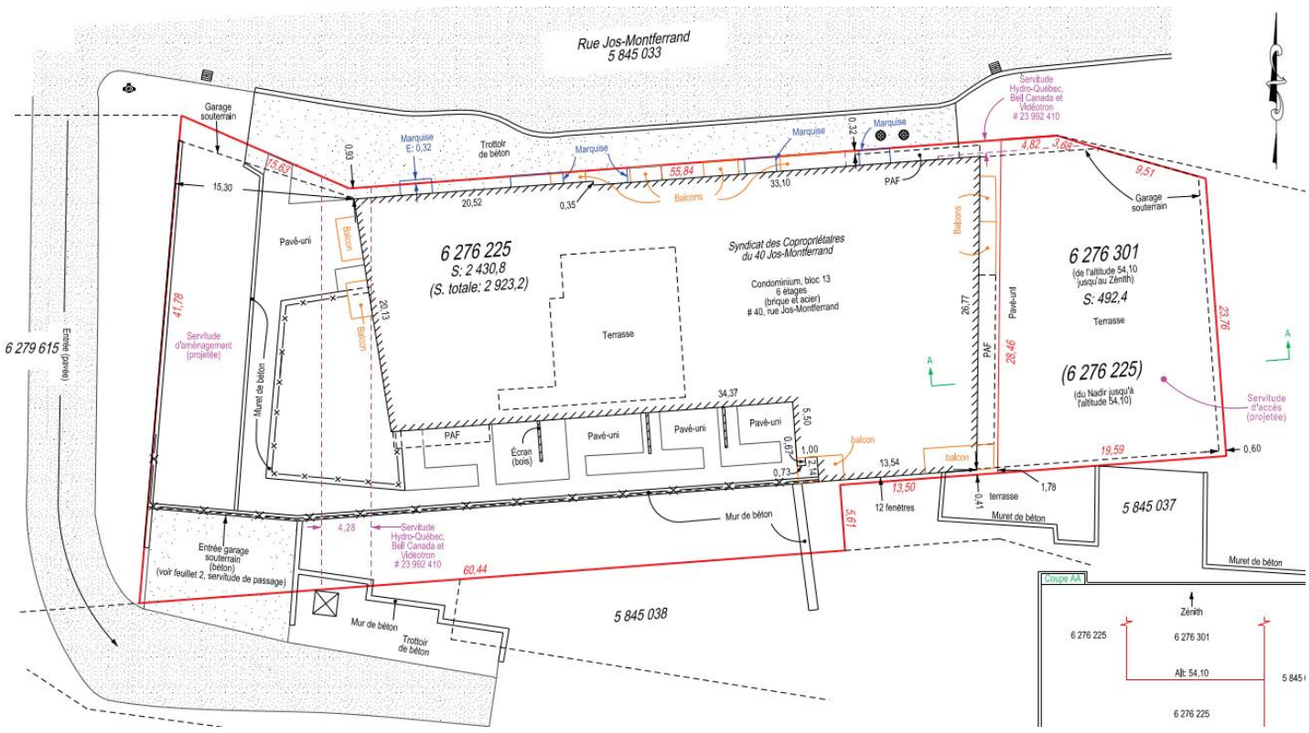



Bâtiment visé – Avril 2026

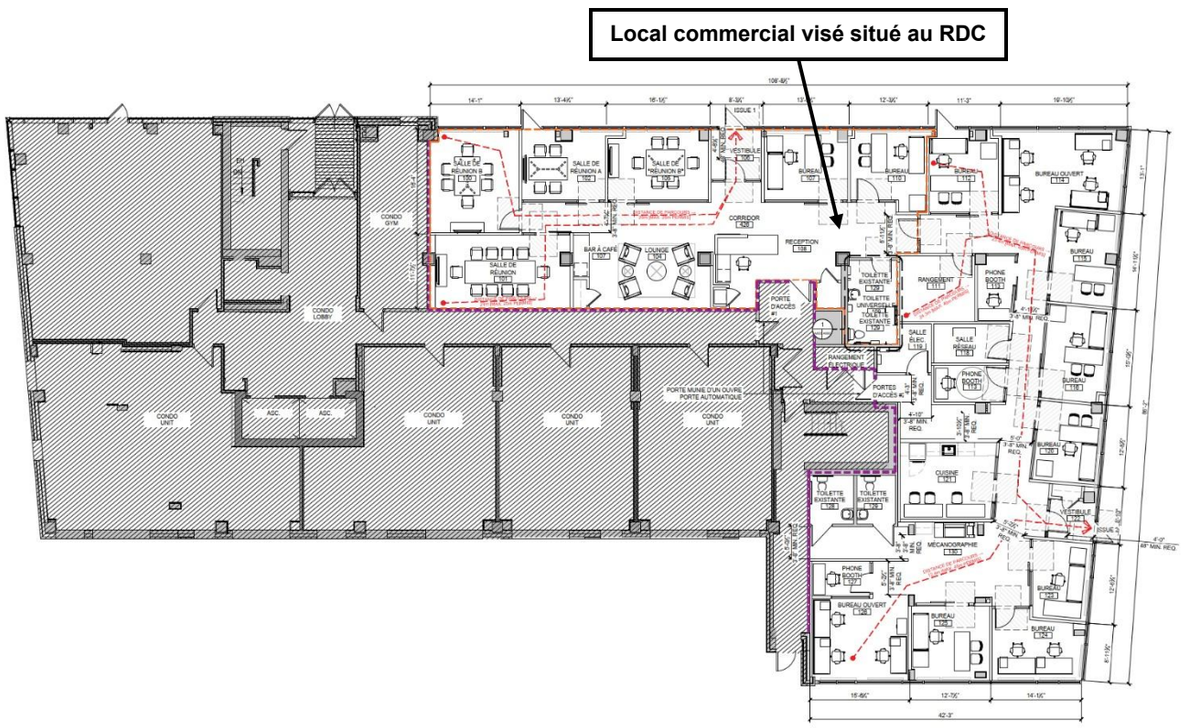
**Local commercial visé situé au RDC**

**« Bing Map » et « Google Street »**
**40, 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**

**Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 18 mars 2019 et Artesa architectes – 18 février 2026**
**40, rue Jos-Montferrand**

**Annexe 4 : Critères d'usage conditionnel**

## CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À LA CONTINUITÉ COMMERCIALE AU REZ-DE-CHAUSSÉE

**Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005**

| ARTICLE 36.9 - CONTINUITÉ COMMERCIALE AU REZ-DE-CHAUSSÉE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Critères d'évaluation** | **Requérant** | **Explications complémentaires du requérant *** | **SUDD** |
| 1º | L'usage anime le rez-de-chaussée et créer un achalandage? | Oui | L'usage génère un achalandage régulier lié à la présence des employés, des conseillers, de leur clientèle et des visiteurs au sein des locaux. | Critère satisfait |
| 2º | L'usage présente une vitrine importante et dynamique par rapport à la rue? | Oui | Le local bénéficie d'une présence vitrée importante donnant sur l'extérieur. L'aménagement et l'affichage prévus contribuent à maintenir une façade visible et soignée en relation avec la rue. | Critère satisfait |
| 3º | L'usage participe à la continuité commerciale de la rue au rez-de-chaussée? | Oui | L'occupation du local maintient une présence active au rez-de-chaussée et contribue à la continuité des activités commerciales et de services du secteur. | Critère satisfait |
| 4º | L'usage crée une synergie avec les établissements voisins? | Oui | La présence quotidienne des employés, des conseillers, de leur clientèle et des visiteurs contribue à l'achalandage du secteur et favorise la fréquentation des commerces et services environnants. | Critère satisfait |

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

- L'usage visé, soit « 6191 – Service relié à la fiscalité (CFI) », est autorisé dans les zones Co-08-265 et Co-08-271, mais nécessite l'approbation d'une demande d'usage conditionnel visant la continuité commerciale obligatoire pour un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment.
- L'usage commercial proposé contribuera à l'animation du rez-de-chaussée et générera de l'achalandage grâce à la présence du personnel et de la clientèle.
- Le local présente une vitrine importante donnant sur la rue Jos-Montferrand.
- L'usage commercial proposé s'intègre adéquatement dans le secteur immédiat et est susceptible de générer peu d'impacts sur les logements situés aux étages supérieurs du bâtiment.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment a été conçu pour accueillir des usages commerciaux de cette nature.
- Le projet implique uniquement un réaménagement intérieur du local visé.

**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).