Usage conditionnel – Régulariser l'aménagement d'un service de garderie – 70, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-11-23/171

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 28 enfants a été formulée pour la propriété située au 70, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de ce service de garderie est assujetti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la demande a déjà accueilli un service de garderie et qu'il dispose toujours des aménagements intérieurs nécessaires à l'exploitation d'un établissement pouvant accueillir jusqu'à 80 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie actuellement exploité dans le bâtiment est limité à une capacité d'accueil maximale de 28 enfants;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu, du ministère de la Famille, l'autorisation d'exploiter un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 28 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet, tel que présenté, est conforme à l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé satisfait aux critères d'évaluation applicables aux services de garderie prévus au 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 70, chemin Eardley, afin de régulariser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 28 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment – FCSD architecture + design – 6 octobre 2026 – 70, chemin Eardley;
- Plan d'aménagement de la garderie - FCSD architecture + design – 6 octobre 2026 – 70, chemin Eardley.

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

Régulariser l'aménagement d'un service de garderie	
Adresse	70, chemin Eardley
Zone	Pu-16-010, Ha-16-033
Secteur	Aylmer
District	Aylmer (1)
Conseiller/Conseillère	Vincent Roy
Année de construction	1966
Classe d'usage	Commercial (c)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	0
Nombre d'étages	1
Toiture (revêtement)	Couverture en asphalte
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	Bâtiment : 1 340 900 $ Terrain : 794 000 $



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Usages conditionnels numéro 506-2005	Régulariser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 28 enfants	Recommandé

Contexte

- Un projet visant la régularisation de l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 28 enfants a été formulé pour la propriété située au 70, chemin Eardley.
- Le bâtiment commercial d'un étage visé par la demande a accueilli, entre 2017 et 2021, un service de garderie autorisé à recevoir jusqu'à 80 enfants.
- Le bâtiment dispose toujours des aménagements intérieurs nécessaires à l'exploitation d'un service de garderie pouvant accueillir jusqu'à 80 enfants, alors qu'il est actuellement occupé par un service de garderie dont la capacité maximale est limitée à 28 enfants.
- La demande vise à régulariser l'occupation de l'ensemble du bâtiment principal par ce service de garderie de 28 enfants. Aucun changement n'a été apporté à l'apparence du bâtiment depuis l'exploitation antérieure de ce même usage.
- Comme aucun permis d'affaires n'a été délivré préalablement à l'implantation du service de garderie, l'équipe d'inspection a été sollicitée afin qu'un avis d'infraction soit émis.
- La personne requérante a obtenu, du ministère de la Famille, l'autorisation d'exploiter un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 28 enfants.
- Bien que le Règlement de zonage numéro 532-2020 ne prescrive aucun nombre minimal de cases de stationnement pour ce type de bâtiment commercial, la propriété dispose d'une aire de stationnement en cour avant ainsi que d'un espace de stationnement pour vélos.
- L'aire de jeux extérieure destinée aux enfants est aménagée dans la cour arrière et couvre une superficie totale de 345 m², soit 12,32 m² par enfant. Cette superficie excède largement la superficie minimale exigée par la réglementation municipale, établie à 4 m² par enfant. L'aire de jeux est délimitée par une clôture en maille de fer recouverte de vinyle, d'une hauteur de 1,52 m.
- L'aménagement de ce service de garderie est assujetti à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.
- Le projet respecte l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- L'immeuble visé par la demande satisfait aux trois critères d'évaluation applicables aux services de garderie prévus au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Usage conditionnel – Régulariser l'aménagement d'un service de garderie – 70, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer (1) – Vincent Roy

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 28 enfants a été formulée pour la propriété située au 70, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de ce service de garderie est assujetti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la demande a déjà accueilli un service de garderie et qu'il dispose toujours des aménagements intérieurs nécessaires à l'exploitation d'un établissement pouvant accueillir jusqu'à 80 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie actuellement exploité dans le bâtiment est limité à une capacité d'accueil maximale de 28 enfants;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu, du ministère de la Famille, l'autorisation d'exploiter un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 28 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet, tel que présenté, est conforme à l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé satisfait aux critères d'évaluation applicables aux services de garderie prévus au 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 70, chemin Eardley, afin de régulariser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 28 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment – FCSD architecture + design – 6 octobre 2026 – 70, chemin Eardley;
- Plan d'aménagement de la garderie - FCSD architecture + design – 6 octobre 2026 – 70, chemin Eardley.

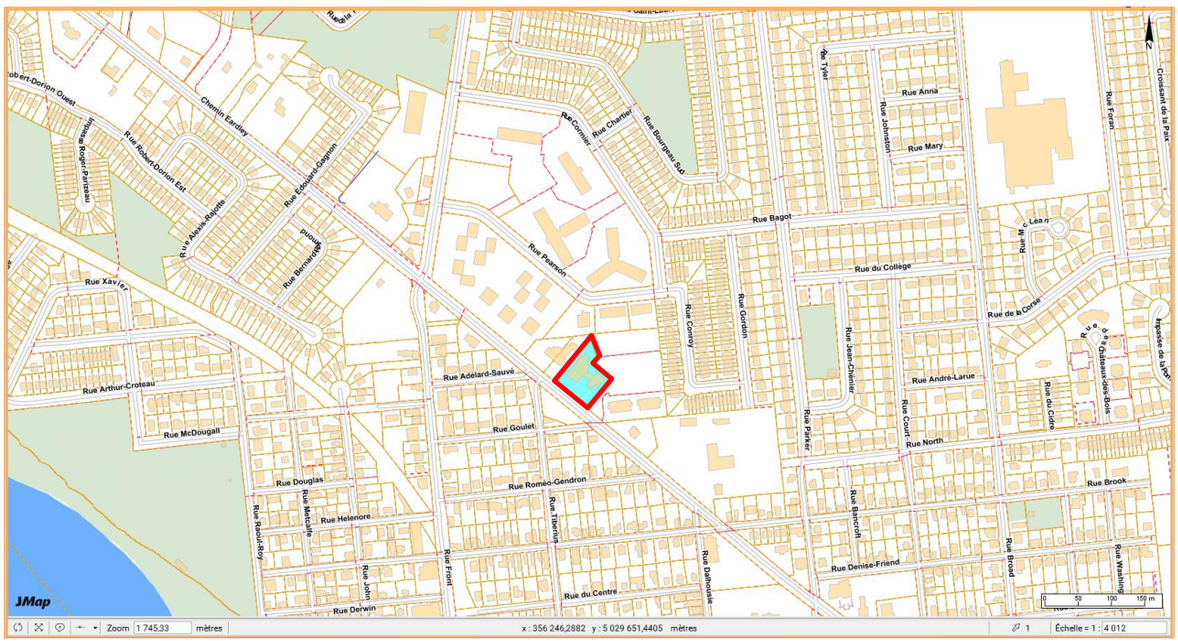
Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation, du site et de zonage....4
Annexe 2 : Photos du site....5
Annexe 3 : Plan d'implantation et d'aménagement paysager....6
Annexe 4 : Plan d'implantation du bâtiment....7
Annexe 5 : Plan d'aménagement de la garderie....8
Annexe 6 : Élévations du bâtiment....9
Annexe 7 : Critères d'évaluation de l'usage conditionnel....10

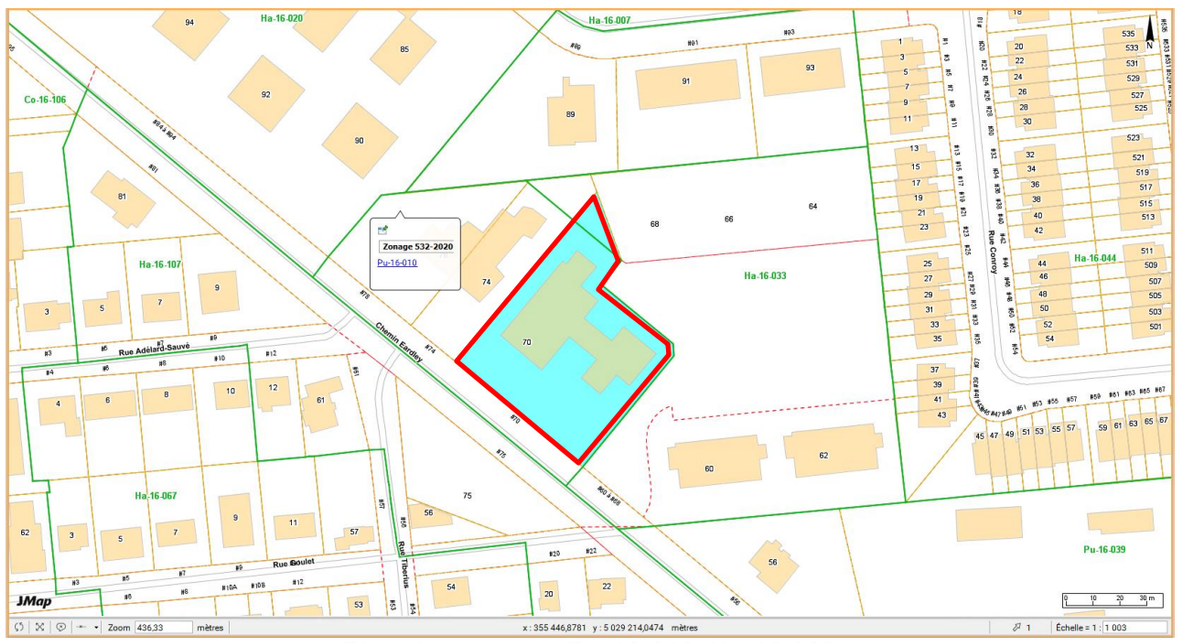
Annexe 1 : Plans de localisation, du site et de zonage



Plan de localisation



Plan du site



Plan de zonage – Pu-16-010, Ha-16-033

Annexe 2 : Photos du site

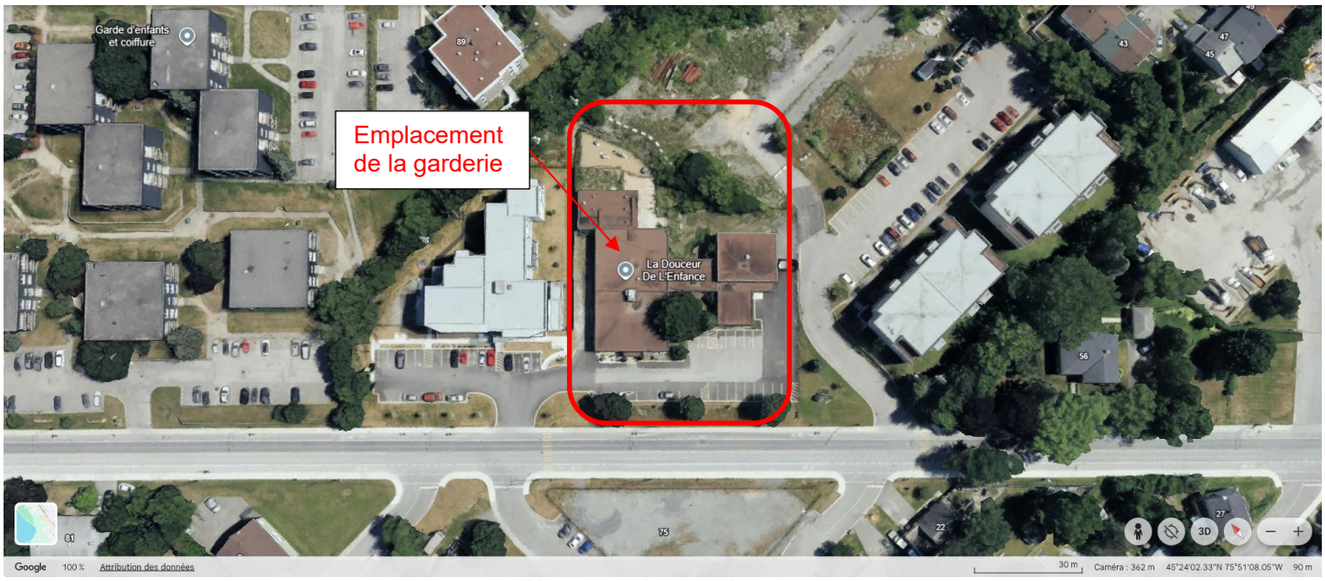


Photo aérienne du site



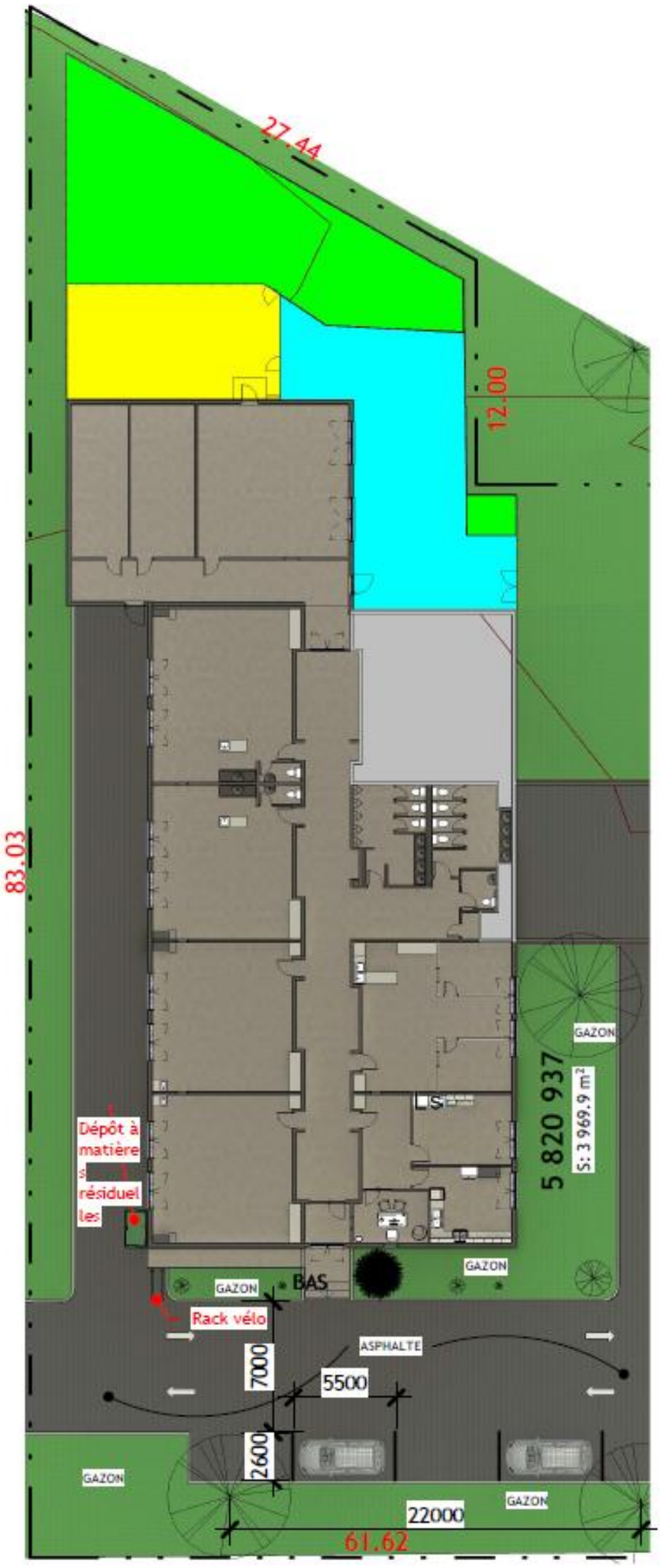




Photos du site

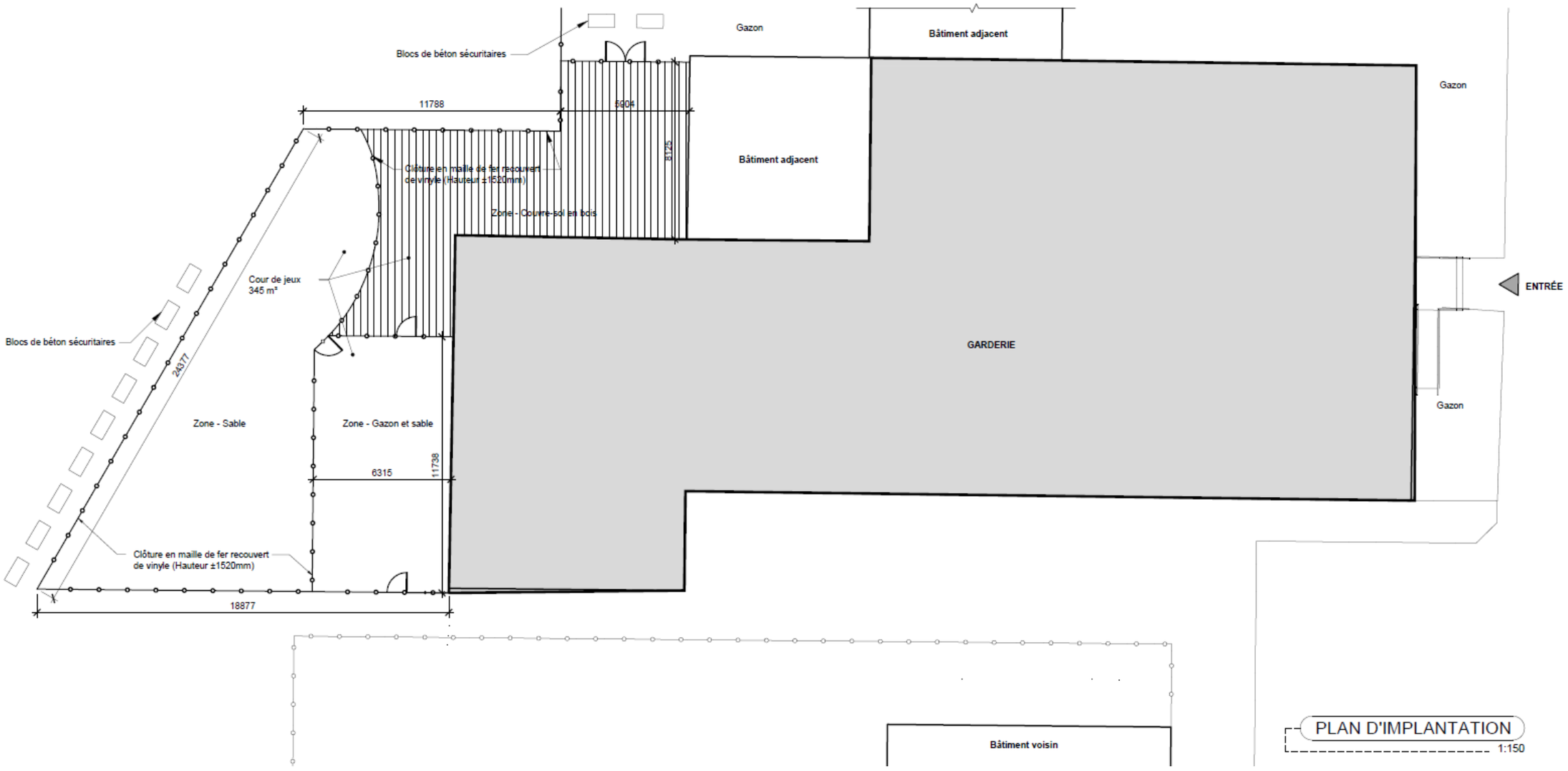
Google Earth le 16 juillet 2022 et Google Street View – Mai 2026
70, chemin Eardley

Annexe 3 : Plan d'implantation et d'aménagement paysager



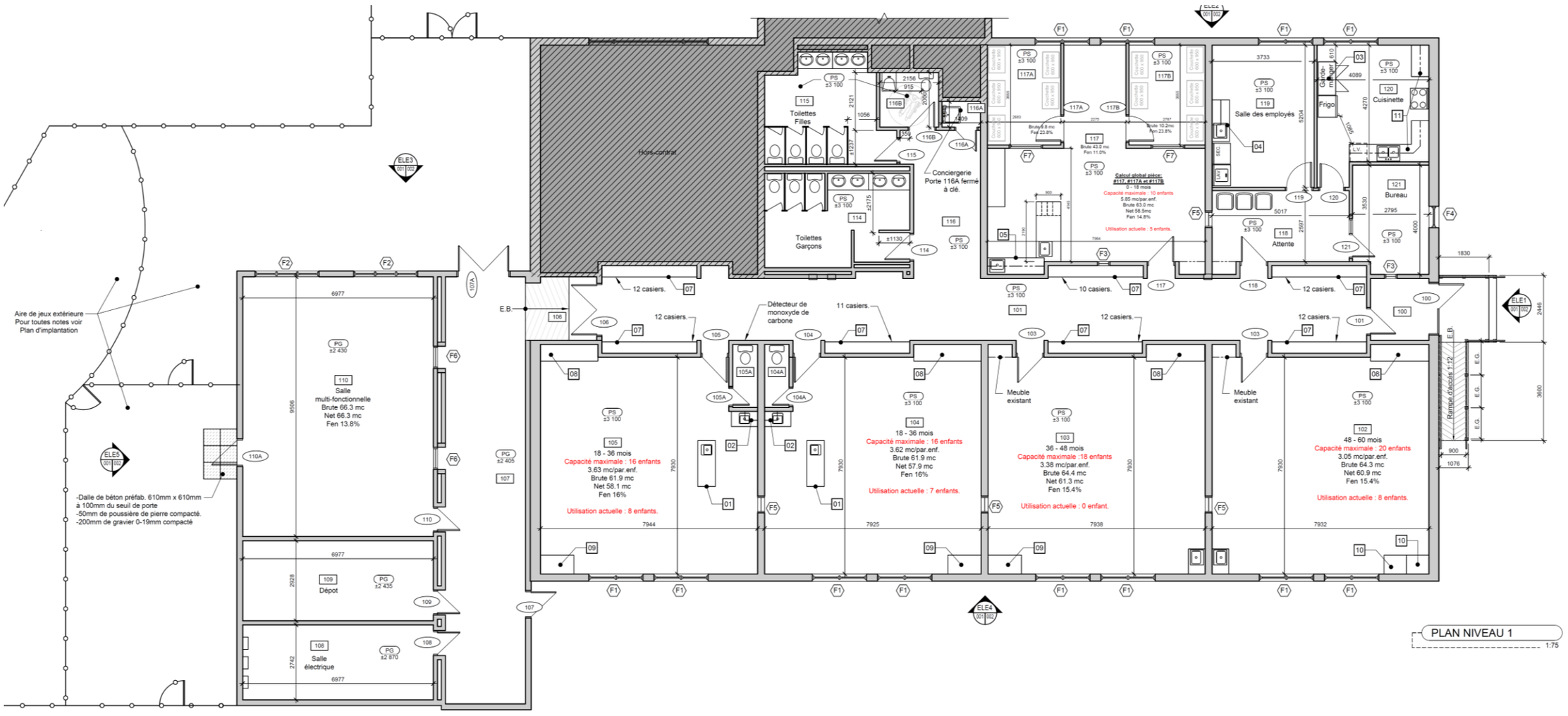
Groupe GMR construction – 22 juin 2026
70, chemin Eardley

Annexe 4 : Plan d'implantation du bâtiment



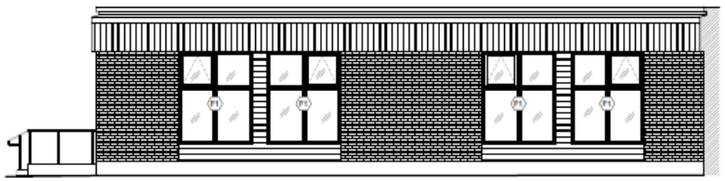
FCSD architecture + design – 6 octobre 2026
70, chemin Eardley

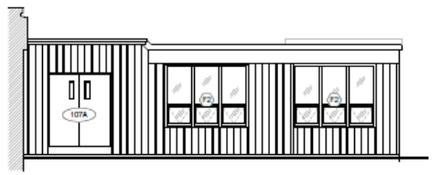
Annexe 5 : Plan d'aménagement de la garderie

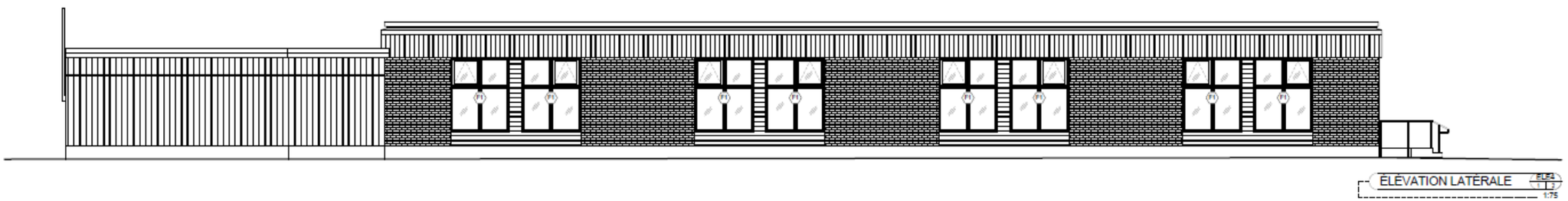


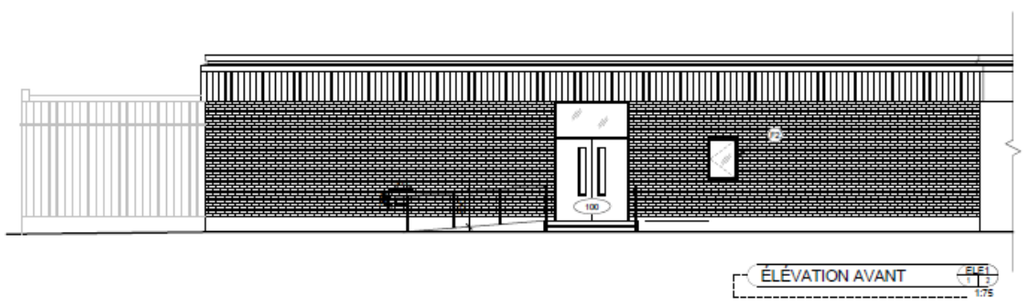
FCSD architecture + design – 6 octobre 2026
70, chemin Eardley

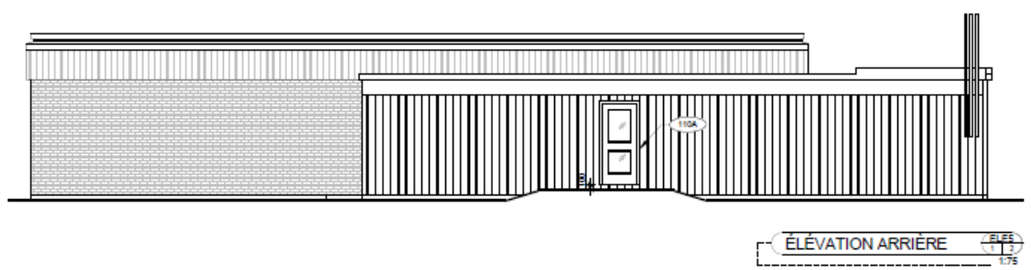
Annexe 6 : Élévations du bâtiment











Annexe 7 : Critères d'évaluation de l'usage conditionnel

CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UNE GARDERIE
Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

ARTICLE 36.32 - GARDERIE				
	Critères d'évaluation	**Requérant**	**Explications complémentaires du requérant ***	**SUDD**
1º	Le terrain est situé aux abords d'une voie de type « artère » ou « collectrice »?	Oui	Coin Eardley et Front	Critère satisfait
2º	La localisation de l'aire de jeu extérieure et ses aménagements limite les impacts sur le voisinage (surtout le bruit)?	Oui	La cour est derrière l'immeuble, champ vacant. (Ancienne école)	Critère satisfait
3º	Présence, à proximité, de services ou d'infrastructures de soutien (parc, centre communautaire, bibliothèque, etc.)?	Oui	Parc, école, bibliothèque, marina distance marche	Critère satisfait

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

- Le terrain est situé aux abords du chemin Eardley qui est une voie collectrice principale.
- L'aire de jeu extérieur est située dans la cour arrière du bâtiment qui donne sur un terrain vacant ainsi que sur la cour arrière d'un bâtiment résidentiel multifamilial. Cet emplacement limite les impacts de l'air de jeu et du bruit sur le voisinage.
- La garderie est située à proximité du parc Front qui est à une distance de 530 m, du parc Chénier qui est à une distance de 650 m, de la marina d'Aylmer qui est à une distance de 700 m, et de la bibliothèque Lucy Faris et qui est à une distance de 800 m.

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).