

1.0 Nepean-Sud - Plan secondaire des secteurs 9 et 10

1.1 Introduction

Le Plan secondaire des secteurs 9 et 10 de la zone urbaine de Nepean-Sud présente des politiques et des méthodes en vue de guider l'aménagement futur des terrains de cette zone. Ce Plan secondaire définit une stratégie pour le logement, l'emploi, les loisirs, l'éducation, la conservation de l'environnement et l'aménagement d'infrastructures dans ce secteur de Nepean-Sud. Il reconnaît aussi l'importance stratégique que représente ce secteur pour le développement économique et l'évolution de la collectivité.

Les politiques découlant du présent Plan feront partie intégrante du Plan officiel d'Ottawa et ne peuvent être dissociées des politiques qui y sont énoncées.

1.2 Emplacement

Le secteur visé par le présent Plan secondaire est situé à l'ouest de Nepean-Sud comme l'indique la figure A. Ce secteur est, de façon générale, délimité par le chemin Fallowfield et par la cour O'Keefe au nord, par le chemin Cedarview à l'est, par la rivière Jock au sud et par l'autoroute 416 à l'ouest.

1.3 Buts et objectifs

1.3.1 But du Plan secondaire

Le présent Plan secondaire a pour but principal de définir une stratégie d'utilisation des sols, d'aménagement et de viabilisation pour les secteurs 9 et 10 de Nepean-Sud.

1.3.2 Objectifs

Les objectifs définis dans le présent Plan secondaire sont les suivants :

1. Tenir compte des politiques et des initiatives des gouvernements provincial et fédéral en matière de planification.
2. Intégrer les nouveaux quartiers résidentiels aux communautés résidentielles existantes.
3. Prévoir des infrastructures récréatives, des espaces libres et des établissements d'enseignement bien situés qui mettent en valeur les quartiers résidentiels.
4. Prévoir une variété de types de logements dont la densité se modifie d'ouest en est.
5. Prévoir une superficie suffisante d'aménagements créateurs d'emplois et mettre à profit les possibilités de développement économique offertes par l'échangeur de l'autoroute 416 à hauteur de la promenade Strandherd.
6. Préserver la plaine inondable de la rivière Jock et tirer parti des possibilités d'aménagements récréatifs pouvant en découler.
7. Préserver les zones boisées au moyen d'acquisitions ou d'affectations de terrains et de pratiques d'aménagement extérieur.
8. Donner à Nepean-Sud un aspect attrayant et positif depuis l'autoroute 416.
9. Faire de la promenade Strandherd un point d'accès à Nepean-Sud.
10. Mettre en valeur les points de vue et les perspectives donnant sur Nepean-Sud et à l'intérieur de cette zone.
11. Aménager un réseau routier qui s'intègre au réseau actuel.
12. Offrir un réseau d'allées piétonnières et de pistes cyclables qui soit commode et sûr.
13. Assurer la prestation d'un service de transport public local et tenir compte du projet à long terme d'un couloir de transport en commun rapide.

14. Définir une stratégie souple et économique favorisant l'aménagement d'infrastructures.
15. Permettre l'échelonnement des aménagements afin d'assurer une expansion logique du quartier actuel.

1.4 Plan d'utilisation des sols

Les principaux éléments d'utilisation des sols compris dans le concept sous-jacent au présent Plan secondaire font partie des facteurs qui influent sur l'aménagement du quartier, comme l'indique la figure A. Les deux quartiers résidentiels sont délimités respectivement par la promenade Strandherd, par le chemin Fallowfield et par le chemin Cedarview ainsi que par le tracé actuel et futur de la promenade Strandherd à l'est du chemin Cedarview. La zone située au nord de la ligne de chemin de fer du Canadien National entre la promenade Strandherd et l'autoroute 416 constitue la principale zone d'emploi à laquelle s'ajoute une petite partie située au sud du chemin de fer. Le reste du territoire est restreint par la plaine inondable de la rivière Jock et pourrait faire l'objet d'un aménagement résidentiel, sous réserve que soient précisées les portions de cette zone qui demeurent sujettes aux inondations ou qui pourraient être requises pour l'atténuation des inondations. [Modification #212, 23 mai 2018]

Le plan d'utilisation du sol, présenté à la figure A, a été conçu de manière à pouvoir réaliser les objectifs du présent Plan secondaire, à appliquer les conclusions de l'analyse technique et à donner suite aux consultations menées dans le cadre de l'étude de planification. Les caractéristiques de ce plan sont les suivantes :

- Des parcs locaux et communautaires seront aménagés dans les quartiers résidentiels situés à l'est de la promenade Strandherd et les emplacements réservés aux écoles actuelles et futures ont été délimités. Un nouveau parc communautaire sera créé en agrandissant le parc Strandherd, comme il est prévu.
- La fermeture du chemin Cedarview, à divers endroits au sud du chemin Jockvale, sera envisagée afin de pouvoir le transformer en un parc linéaire ce qui permettrait d'intégrer les nouveaux quartiers résidentiels aux communautés existantes.
- Certaines parties de la promenade Strandherd actuelle (au sud du chemin Fraservale) seront fermées et utilisées pour y construire de nouveaux logements qui feront un lien entre un nouveau quartier résidentiel, au sud, et la communauté existante.
- Des parcs commerciaux de gamme supérieure devront être situés le long de la butte joutant, à l'ouest, l'autoroute 416 et le long de la promenade Strandherd afin de mettre les entreprises en valeur et de donner une image de marque de qualité à Nepean-Sud.
- Des projets d'aménagement commercial limités seront autorisés près de l'échangeur de l'autoroute 416 à hauteur de la promenade Strandherd.
- L'aménagement de parcs commerciaux traditionnels à l'intérieur des terrains situés à l'ouest de la promenade Strandherd est envisagé.
- Un couloir de drainage, qui pourrait ressembler à un parc linéaire, sera situé à l'ouest de la promenade Strandherd. Un bassin de gestion des eaux pluviales, associant les pratiques exemplaires en la matière, une aire de stockage sur place et des installations de gestion des eaux pluviales aux points de rejet et se déversant dans ce couloir de drainage seront aménagées. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]
- La zone inondable de la rivière Jock peut être utilisée, en partie, pour y aménager des infrastructures récréatives de plein air, sous réserve d'études et d'approbations à venir. Le reste de ce secteur servira à la conservation.
- Une nouvelle route collectrice sera aménagée au sud de l'intersection de la promenade Strandherd et du chemin Fallowfield et se raccordera à la promenade McKenna Casey, au passage inférieur de l'autoroute 416. Le chemin Jockvale, la promenade Maravista et la promenade Kennevale seront prolongés à l'ouest du chemin Cedarview.

2.0 Politiques d'aménagement

Les politiques suivantes régiront l'aménagement des secteurs 9 et 10 :

2.1 Population et emploi

Une fois les terrains visés tous lotis, les zones résidentielles indiquées à la figure A devraient comprendre 1 750 unités d'habitation logeant environ 5 000 résidents. Les secteurs 9 et 10 doivent accueillir au moins 7 000 emplois au moment de l'achèvement des travaux, la majorité d'entre eux étant situés dans les zones industrielles et commerciales indiquées à la figure A.

2.2 Désignations d'utilisation des sols

Les désignations d'utilisation des sols s'appliquant au secteur touché par le présent Plan secondaire sont les suivantes :

- Zone résidentielle
- Parcs ou espaces libres
- Zone d'aménagements institutionnels et bureaux
- Zone commerciale
- Parc commercial de gamme supérieure
- Parc commercial
- Décharge à neige
- Gestion des eaux pluviales
- Zone de conservation [Modification #212, 23 mai 2018]

Ces désignations, illustrées à la figure A, servent à indiquer les catégories générales d'utilisation des sols, conformément aux dispositions du présent document. Les limites ne sont pas absolues ni ne doivent être interprétées à la lettre; elles peuvent varier sans qu'un amendement soit adopté au présent Plan, dans la mesure où l'intention et les politiques générales du Plan sont respectées.

Les parties suivantes détaillent les politiques s'appliquant à ces utilisations des sols.

2.2.1 Zones résidentielles

Dans les zones désignées résidentielles, divers types de logements sont autorisés, notamment des maisons unifamiliales, des maisons jumelées, des maisons en rangée et des appartements.

À l'est de la promenade Strandherd et au nord de la ligne de chemin de fer du Canadien National, cette zone abritera une densité variée de logements, les aménagements les plus denses étant, de façon générale, situés à la limite ouest et sud de la zone résidentielle et les aménagements à moyenne et à faible densité, le long de la limite est. La même approche s'applique au secteur situé au sud de l'actuelle promenade Strandherd, les aménagements les plus denses étant, de façon générale, situés le long de la limite sud de la zone résidentielle ainsi qu'aux principales intersections et les aménagements les moins denses étant généralement situés à la limite nord, à proximité des quartiers résidentiels existants. Si des aménagements résidentiels à faible ou à moyenne densité jouxtent la nouvelle promenade Strandherd, des marges de recul plus grandes et des zones tampons devront être aménagées.

La densité typique nette des aménagements projetés dans les zones résidentielles est établie selon la fourchette suivante :

- Faible densité : de 22 à 25 unités de logement par hectare net
- Densité moyenne : de 30 à 37,5 unités de logement par hectare net

- Forte densité : de 62 à 75 unités de logement par hectare net

Les cinq zones résidentielles indiquées à la figure B3 devraient être aménagées conformément au nombre de logements et aux prévisions démographiques suivantes :

RI	490 logements	1290 hab.
R2	390 logements	1070 hab.
R3	390 logements	1070 hab.
R4	200 logements	640 hab.
R5	280 logements	790 hab.
Total	1750 logements	4860 hab.

La construction d'appartements accessoires, de pavillons-jardins et d'entreprises à domicile est autorisée dans toutes les zones résidentielles, sous réserve des politiques générales définies dans le Plan officiel et dans le règlement de zonage de la Ville d'Ottawa. En outre, des aménagements institutionnels comme des écoles, des parcs, des garderies, des lieux de culte et des salons funéraires peuvent être autorisés dans toutes les zones résidentielles à condition que l'ampleur et le niveau d'activité de ces aménagements soient compatibles avec le caractère résidentiel principal du lieu et le préservent.

La hauteur maximale des habitations basses ne doit pas dépasser 10,7 mètres 2740, chemin Cedarview et les 4190, 4200, 4210 et 4236, chemin Fallowfield où la hauteur du bâtiment ne peut dépasser quatre (4) étages. Les logements résidentiels ne doivent pas déboucher directement sur la promenade Strandherd. [Modification #249, 28 avril 2021]

2.2.2 Parcs et espaces libres

Les parcs et espaces libres peuvent être aménagés sous forme de parcs communautaires, de parcs locaux et de parcs linéaires. En règle générale, la plupart des parcs doivent être situés à l'intérieur des zones résidentielles et institutionnelles ou les jouxter. Si on le souhaite, les parcs locaux peuvent également être situés dans les zones réservées aux parcs commerciaux de gamme supérieure et aux parcs commerciaux traditionnels.

Les parcs communautaires (indiqués à la figure A) devront être d'une superficie d'au moins deux hectares et pourront abriter des installations récréatives actives, des espaces ouverts et des zones boisées. Les parcs locaux (indiqués conceptuellement à la figure A) devront être d'une superficie d'au moins 0,4 hectare et être situés, dans la mesure du possible, au centre des nouvelles zones résidentielles et, si possible, près des écoles actuelles ou futures. Les parcs locaux pourront abriter des installations récréatives comme des aires de jeu, ou des éléments décoratifs comme des sculptures et des fontaines, ou les deux. Ces parcs seront conçus de manière à être des centres d'intérêt et à offrir des installations récréatives dans les quartiers résidentiels.

Des parcs linéaires pourront être créés en fermant partiellement le chemin Cedarview au sud du chemin Jockvale (indiqué à la figure A - Fermeture de routes projetée). La fonction de cette route doit être étudiée et la possibilité de sa fermeture envisagée. Sous réserve de la conclusion de cette étude, cette route pourrait être fermée à tous les automobilistes sauf pour en assurer l'entretien. Elle servirait surtout de rue piétonnière et de piste cyclable ainsi que d'espace vert liant le quartier résidentiel actuel aux nouvelles zones résidentielles.

Les terrains réservés aux parcs et aux espaces libres seront acquis en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire telle que modifiée, du Plan officiel d'Ottawa sous sa forme modifiée et du règlement sur les redevances d'exploitation de la Ville d'Ottawa sous sa forme modifiée.

2.2.3 Zone d'aménagements institutionnels et de bureaux

Les zones d'aménagements institutionnels sont indiquées dans le Plan secondaire. Y sont autorisés les écoles, les lieux de culte, les centres communautaires et culturels, les cliniques médicales, les garderies, les centres de services aux aînés, les centres de soins infirmiers ou les établissements de soins dispensés à des personnes ayant des besoins spéciaux ainsi que les bureaux ou les installations d'un organisme gouvernemental et d'autres établissements communautaires semblables. Peuvent également y être autorisées les utilisations résidentielles décrites dans les dispositions du Plan secondaire sur les zones résidentielles, sous réserve de l'adoption d'un amendement au règlement de zonage. Cette autorisation peut être accordée si l'aménagement résidentiel projeté est compatible en ampleur et en densité avec les aménagements adjacents, si les répercussions sur l'infrastructure ou sur l'état de la circulation ont été étudiées et qu'un nombre suffisant d'établissements aient été aménagés dans d'autres secteurs de Nepean-Sud. Les zones d'aménagements institutionnels comprennent l'école intermédiaire Cedarview actuelle ainsi que la Cedarview Alliance Church; elles comprendront aussi les emplacements d'écoles élémentaires proposées ainsi que la Bible Baptist Church qui devrait être construite sur l'actuelle promenade Strandherd.

Des emplacements d'écoles élémentaires d'une superficie minimale de 2,4 hectares devraient être envisagés si ces écoles sont situées près de parcs; si elles ne le sont pas, de plus grands terrains pourront être acquis. Les écoles élémentaires ne devraient pas être construites près d'un bassin ouvert de rétention d'eaux pluviales ou d'écoulement des eaux existant ou projeté.

La zone regroupant les bureaux et les aménagements institutionnels est indiquée à l'angle des chemins Fallowfield et Cedarview. Cette zone devrait abriter des bureaux et des services communautaires comme des cliniques médicales, des cabinets de médecin et de dentiste, d'autres services professionnels comme des centres de counselling, des cabinets d'avocat et autres services semblables. Un nombre limité de commerces de détail liés aux utilisations principales, comme une pharmacie ou un opticien sera autorisé, ainsi que des banques ou d'autres services financiers, des centres de reprographie, des nettoyeurs et d'autres entreprises de services personnels. Les magasins de détail comme des dépanneurs ou d'autres commerces de détail semblables ne seront pas autorisés.

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 10,7 mètres et le rapport plancher-sol permis ne doit pas dépasser 0,5.

2.2.4 Zone commerciale

Trois zones commerciales figurent dans le présent Plan secondaire. [Modification n° 116, 26 mars 2013]

Dans le secteur commercial situé au sud-ouest de la promenade Strandherd (près du chemin Fallowfield), les utilisations commerciales sont considérées appropriées. L'accès à ces aménagements se ferait, de façon générale, par le prolongement du chemin Jockvale et des promenades Maravista et Kennevale. Les bureaux et les aménagements commerciaux trouvés en général dans les parcs commerciaux sont également autorisés à côté des commerces de détail ou à leur place. [Modification n° 25, 27 avril 2005] [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

Une deuxième zone commerciale plus petite située à l'angle nord-ouest du chemin Cedarview et de la promenade Strandherd, dont les tracés auront été modifiés, figure dans le présent Plan secondaire. Une troisième zone commerciale, située à l'angle nord-est du croisement entre les promenades Kennevale et Strandherd, permettra la présence d'une variété de petites utilisations locales de commerce, de services

et de bureaux, ainsi que diverses utilisations résidentielles. Afin de préserver l'échelle communautaire, la hauteur des bâtiments devra être faible et la taille des occupations commerciales sera limitée. La superficie totale occupée par tous les commerces pris individuellement, y compris les bureaux, ne doit pas excéder une superficie brute de location de 3 000 m². [Modification no 41, décision de la CAMO, 21 avril 2006] [Modification n° 116, 26 mars 2013]

2.2.5 Vaste zone d'emploi

La vaste zone d'emploi est divisée en deux catégories : le parc commercial de gamme supérieure et le parc commercial, indiqués tous deux à la figure A.

On prévoit de doter la vaste zone d'emploi indiquée à la figure A d'une identité géographique précise en la baptisant, par exemple, du nom de " parc commercial 416/Strandherd ". Cette identité soulignera l'emplacement et l'accessibilité uniques de ce parc commercial.

De façon générale, la plupart des aménagements du parc commercial donnant sur la promenade Strandherd à hauteur de l'autoroute 416 devront avoir une grande superficie dont une partie importante sera consacrée à l'aménagement paysager, une architecture d'excellente qualité et des bâtiments de faible hauteur. Une décharge à neige sera autorisée à l'ouest de la promenade Strandherd, à condition que des écrans visuels, un aménagement paysager, des talus et des clôtures de sécurité adéquats soient prévus. Un couloir permettant l'écoulement des eaux pluviales sera aménagé à l'ouest de la promenade Strandherd. Les terrains utilisés pour ce couloir seront pris en compte au moment d'étudier les possibilités d'aménagement des terres adjacentes. [Modification n° 121, 12 juin 2013]

La conception architecturale et paysagère des aménagements donnant sur la promenade Strandherd devra être d'excellente qualité et aucun accès direct à des lots individuels ne sera autorisé d'une manière générale à partir de la promenade Strandherd, sauf si des études de transport, approuvées par la Ville, ont pu démontrer que ces accès directs sont appropriés. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

Les politiques énoncées à l'article 3.6.5 du Plan officiel d'Ottawa, sous sa forme modifiée, s'appliquent aux vastes zones d'emploi.

2.2.5.1 Parcs commerciaux de gamme supérieure

Les zones désignées parcs commerciaux de gamme supérieure dans le présent Plan secondaire devront être aménagées conformément aux politiques énoncées à l'article 3.6.5 du Plan officiel d'Ottawa. De plus, les politiques spéciales suivantes s'appliquent :

1. Les utilisations suivantes sont autorisées : infrastructures de recherche et de développement, industries et services de technologie de pointe, industries de fabrication et de production légères, banques et services financiers, écoles privées et commerciales, hôtel et centre de congrès ainsi qu'un certain nombre de commerces de détail et de lieux de divertissement accessoires. Des aménagements commerciaux seront autorisés sur la plupart des terrains visés et des commerces liés à l'automobile seront permis sur de petits terrains, notamment à l'angle nord-ouest de l'intersection de la promenade Strandherd et du chemin Fallowfield. [Modification no 25, 27 avril 2005].
2. Les zones boisées existantes situées au sommet et sur les pentes de drainage de la butte à l'ouest doivent, dans la mesure du possible, être préservées.
3. Les concessionnaires automobiles dans les zones désignées parcs commerciaux de gamme supérieure ne seront autorisés que sur les terrains ceinturés par le prolongement de la promenade Kennevale au nord, le dépôt à neige municipal au sud, la promenade Strandherd à l'est et le parc commercial à l'ouest. Cette utilisation doit respecter les objectifs et les politiques de design urbain du

présent plan en ce qui concerne les parcs commerciaux de gamme supérieure et la promenade Strandherd [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

4. Un dépôt à neige municipal et exploité par la Ville est également autorisé sur les terrains adjacents au couloir de la voie ferrée du Canadien National, à l'ouest de la promenade Strandherd, dont la description officielle est « Partie du lot 16, concession 4, façade rivière Rideau; Partie 1 du plan de renvoi 4R-9045. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]
5. En ce qui a trait aux terrains du 4401, chemin Fallowfield, les superficies de lot seront généralement grandes, ayant une surface minimale de 0,4 ha et une surface bâtie maximale de 55 pour cent. [Modification n° 135, 30 avril 2014] [Modification n° 149, 9 juillet 2015]

2.2.5.2 Parcs commerciaux

Les utilisations autorisées en vertu du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, section 3.6.5 – Secteurs d'emplois et Secteurs d'entreprises, modifiée, sont généralement autorisées dans la désignation de parcs commerciaux. En outre, celles qui sont situées au sud de la ligne de chemin de fer du Canadien National peuvent aussi accueillir un certain nombre d'aménagements sur la plaine inondable de la rivière Jock. Ces aménagements sont limités à des aires de stationnement en surface et à un aménagement paysager et ne sont autorisés que sous réserve de l'approbation de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

2.2.6 Zone inondable de la rivière Jock

Les terres destinées à la conservation sont indiquées de manière symbolique à l'annexe A5; les limites de ces terres sont réputées être la limite réglementaire d'inondation de la rivière Jock ainsi que les autres terres requises par la Ville ou l'office de protection de la nature pour l'atténuation des inondations ou des installations de gestion des eaux usées. Il n'est pas nécessaire de modifier le présent Plan pour les modifications apportées à la limite réglementaire d'inondation. L'utilisation de ces terres est assujettie à la section 4.8.1 du Plan officiel de la Ville. [Modification #212, 23 mai 2018]

2.2.6.1 Zones de conservation

Les terres désignées symboliquement zones de conservation sont celles qui restent après avoir aménagé, dans la zone inondable de la rivière Jock, des infrastructures comme des bassins de rétention des eaux pluviales ou des installations commerciales de loisirs. Les utilisations permises sont les suivantes : agriculture, foresterie, espaces libres, installations récréatives et conservation de la nature. Aucun bâtiment ni structure n'est autorisé et les politiques énoncées à l'article 4.8 du Plan officiel d'Ottawa s'appliquent.

Si la zone inondable de la rivière Jock devait être cartographiée à l'avenir pour délimiter deux zones, on prévoit que la zone désignée comme zone de conservation dans le Plan secondaire serait la zone intérieure, laquelle serait assujettie aux restrictions les plus sévères. La superficie, la forme et les limites de cette zone seront assujetties à la préparation d'autres études et à l'approbation de certaines instances, dont l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau et la Ville d'Ottawa.

2.2.6.2 Zone commerciale de loisirs

Les zones devant servir à l'aménagement d'infrastructures commerciales récréatives sont indiquées symboliquement à l'intérieur de la zone inondable de la rivière Jock dans le présent Plan secondaire. La superficie, la forme et les limites réelles de ces infrastructures ainsi que les utilisations autorisées feront l'objet d'autres études et devront être approuvées par l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau et la Ville d'Ottawa. L'aménagement des infrastructures commerciales de loisirs ne sera autorisé que lorsque les études nécessaires auront été effectuées et les approbations données, et les politiques concernant la zone de conservation s'appliqueront.

Sous réserve des restrictions susmentionnées, les utilisations permises dans la zone commerciale de loisirs sont des espaces libres dont des terrains de golf, des champs d'entraînement au golf, des terrains de sport publics ou privés, des centres équestres, des patinoires extérieures et des aménagements de types semblables. Les installations de loisirs utilisant des véhicules motorisés comme des pistes de kart ou d'autres infrastructures analogues ne sont pas autorisées. Les bâtiments et structures nécessaires aux aménagements autorisés doivent être de petite taille et compatibles, sur le plan architectural, avec le paysage rural, et leur fonction doit être limitée.

2.2.6.3 Bassin de rétention des eaux pluviales

L'emplacement approximatif des bassins de gestion des eaux pluviales est illustré à l'annexe A. La localisation des bassins de gestion des eaux pluviales n'est pas limitée à ces emplacements; d'autres emplacements et d'autres bassins pourraient être requis conformément aux critères et au calendrier du plan de gestion environnementale du drain O'Keefe (Ville d'Ottawa, 2013). [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

2.2.7 Boisé

La désignation sous-jacente de boisé illustrée à l'annexe A désigne un secteur que la Ville pourrait souhaiter acquérir dans le but de protéger les éléments naturels reconnus dans le plan de gestion environnementale du drain O'Keefe (2013) et dans l'étude sur les boisés visant l'espace naturel urbain 50 (2012). Toutefois, si l'acquisition n'est pas réalisée, la désignation sous-jacente s'appliquera. L'acquisition du boisé pourrait se faire par d'autres moyens, à la satisfaction de la Ville. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

3.0 Politiques s'appliquant à l'aménagement urbain

Le présent Plan secondaire tire parti des facteurs physiques, géographiques, visuels et contextuels du secteur visé par ce plan. C'est ainsi qu'un certain nombre de principes de conception et d'aménagement ainsi que des lignes directrices s'appliquant à l'aménagement ont pu être établis.

3.1 Principes de conception et d'aménagement

Les principes de conception et d'aménagement du Plan secondaire sont les suivants :

1. Les nouveaux quartiers résidentiels devront s'intégrer aux communautés résidentielles existant dans ce secteur de Nepean-Sud.
2. Les profils d'aménagement peuvent être bas, moyens ou élevés, tel que mentionné à la section 3.2. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]
3. Dans la mesure du possible, les zones boisées ainsi que les arbres en bon état devront être préservés.
4. Le paysage rural et naturel de la zone inondable de la rivière Jock devra être préservé.
5. Les aménagements visibles de l'autoroute 416 devront avoir un aspect attrayant.
6. La promenade Strandherd est le point d'accès à Nepean-Sud et les aménagements qui la bordent devront être d'une qualité uniforme.
7. Les aménagements construits sur la butte à l'ouest devront présenter un profil varié qui s'intègre aux zones boisées existantes.
8. La forme et la configuration des nouveaux quartiers aménagés devront être compatibles avec les quartiers résidentiels existants.
9. Les parcs, les espaces libres et les aménagements institutionnels devront être conçus de manière à faciliter la marche, le cyclisme et d'autres activités récréatives non motorisées, de façon pratique et sûre.

10. Au moment d'étudier les diverses utilisations du sol et le tracé du réseau routier, les piétons et les cyclistes devront avoir priorité.
11. La densité et les types de logements résidentiels devront être aménagés de façon à assurer une transition entre les aménagements les plus denses situés à l'ouest, les aménagements à moyenne densité qui les suivent, et ceux à faible densité à l'est. Cette même approche s'applique du sud au nord dans le secteur situé au sud de l'actuelle promenade Strandherd.
12. Les travaux d'infrastructure comme les ponts au-dessus du chemin de fer, les conduits de drainage et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être conçus par un architecte et tenir lieu d'agrément visuel et récréatif.
13. Les points de vue et les perspectives donnant sur le secteur visé ou à partir du secteur visé par le présent Plan secondaire devront, dans la mesure du possible, être mis en valeur.
14. Les nouvelles routes collectrices devront être reliées au réseau de routes collectrices existant et le prolonger.

3.2 Lignes directrices sur l'aménagement urbain

Les lignes directrices sur l'aménagement urbain présentées dans cette partie servent à évaluer les futures demandes d'approbation d'aménagement, à réaliser le but et les objectifs du Plan secondaire et à donner forme aux principes de conception et d'aménagement. Ces lignes directrices proposent des normes approximatives bien que certaines normes plus spécifiques puissent s'appliquer dans certains cas à condition que l'intention générale de ces lignes directrices soit respectée, sans que le plan ait besoin d'être modifié.

Politiques

Pour les secteurs illustrés à l'annexes C et C1, les hauteurs de bâtiment maximales sont les suivantes : [Modification n° 149, 9 juillet 2015]

- Pour les aménagements immédiatement à l'angle sud-est de l'échangeur de l'autoroute 416 et du chemin Fallowfield : grande hauteur (jusqu'à 12 étages/45 mètres);
- Pour les aménagements le long de la promenade Strandherd jusqu'au sud du prolongement du chemin Jockvale : faible hauteur (jusqu'à quatre étages/18 mètres);
- Pour les aménagements au nord de la promenade Fallowfield et au sud de la cour O'Keefe : faible hauteur (jusqu'à douze étages/48 mètres); [Modification n° 149, 9 juillet 2015]
- Pour les aménagements dans le reste du secteur : hauteur moyenne (jusqu'à neuf étages/33 mètres). [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

3.2.1 Promenade Strandherd

La promenade Strandherd est un des éléments les plus importants du présent Plan secondaire. À ce titre, elle sert de ligne de démarcation entre les zones résidentielles et les zones d'emploi, de route principale menant de l'autoroute 416 à Nepean-Sud et de point d'accès à Nepean-Sud. Ces rôles et l'agencement spécial des intersections sont indiqués dans le présent Plan secondaire.

Les éléments structurels de la promenade Strandherd et des aménagements adjacents devront absolument être d'une qualité et d'un aspect uniformes. Les lignes directrices suivantes permettront de respecter ces normes :

1. Le point d'accès à la promenade Strandherd à partir de l'autoroute 416 doit être bien conçu et paysagé de façon à établir un motif conceptuel, un caractère et un niveau de qualité qui peuvent être reproduits aux intersections situées le long de la promenade Strandherd.
2. Les croisements de la promenade Strandherd devraient être aménagés en prêtant une attention particulière aux panneaux de signalisation, à l'éclairage, au mobilier urbain et au paysagement. Les arbres existants parvenus à maturité devront être conservés, dans la mesure du possible.

3. Les arbres de rue devront être espacés d'environ 7,5 mètres sur l'accotement, une rangée supplémentaire d'arbres étant plantée le long du trottoir du côté est et nord de la promenade Strandherd près des nouveaux quartiers résidentiels.
4. Dans les autres rues du présent Plan secondaire, les arbres devront être espacés d'environ neuf mètres et d'autres arbres seront plantés aux intersections.
5. L'aménagement et la qualité de l'éclairage, des panneaux de signalisation, des abribus et des matériaux utilisés devront être uniformes.

3.2.2 Butte à l'ouest

La butte à l'ouest représente un autre élément important du présent Plan secondaire. Cette butte délimite la zone d'aménagement à l'ouest et sa topographie est élevée au-dessus de l'autoroute 416 à l'ouest et de la majeure partie de la zone d'aménagement à l'est. Les zones boisées restantes dans la partie supérieure de cette butte et sur les pentes définissent le paysage de ce quartier. Au moment de l'examen des demandes d'aménagement des terrains situés sur cette butte, les lignes directrices suivantes devront être respectées :

1. Les plans de lotissement et d'aménagement extérieur devront s'efforcer de préserver le plus possible les zones boisées existantes, en particulier le long des pentes de la butte.
2. Les bâtiments, les parcs de stationnement et le nouveau paysagement devront être conçus de manière à intégrer les zones boisées existantes aux nouveaux aménagements.
3. Les bâtiments situés sur la butte devront avoir des façades d'excellente qualité architecturale, puisqu'elles seront visibles de l'autoroute, et une attention particulière devra être prêtée à l'ampleur et à la forme des lignes de toiture afin de créer une ligne d'horizon où les bâtiments et les arbres se fondent dans le paysage à l'ouest.
4. Les panneaux de signalisation et autres panneaux d'affichage devront identifier uniquement les entreprises; aucun panneau-réclame ou autre panneau ne sera autorisé.
5. Les aménagements doivent comporter une grande proportion d'espaces libres aménagés. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]
6. Les parcs de stationnement importants devront être cachés de la vue à l'aide d'éléments paysagers. Les petites aires de stationnement pour visiteurs devront être visibles et accessibles.
7. Les aires de chargement et autres structures et installations semblables ne devront pas être vues de l'autoroute et de la rue.

3.2.3 Aspect du parc commercial

L'aspect et l'identité des secteurs réservés au parc commercial sont importants pour le succès de l'aménagement et, par conséquent, leur capacité de promouvoir l'activité économique et l'emploi. Les zones réservées au parc commercial devront être la vitrine de ces nouveaux aménagements.

Les lignes directrices suivantes s'appliquent :

1. Les zones réservées au parc commercial de gamme supérieure, indiquées dans le présent Plan secondaire, devront avoir une grande superficie et un pourcentage élevé de la superficie du lot devrait être réservé à l'aménagement paysager. La construction de grands parcs de stationnement ne sera pas autorisée près de la promenade Strandherd et les petites aires de stationnement pour visiteurs devront être visibles et bien situées. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]
2. Des talus, un aménagement paysager, des clôtures de sécurité et un éclairage discret devront réduire la visibilité de la décharge à neige de l'extérieur. Les normes de conception devront être les mêmes que pour les aménagements de parcs commerciaux de gamme supérieure et être compatibles avec eux.
3. Dans le parc commercial de gamme supérieure, les toits des bâtiments situés à 300 mètres de l'autoroute 416 du côté est et au-dessous de la butte à l'ouest devront être conçus par un architecte

et le système de chauffage, de ventilation et de climatisation et tout autre équipement semblable seront entourés d'un écran et dissimulés.

4. Les zones commerciales situées près de la promenade Strandherd qui pourraient abriter des aménagements commerciaux communautaires ou plus gros devront faire l'objet d'un plan directeur d'aménagement du site qui sera remis à la Ville d'Ottawa, avec tout autre renseignement requis.

3.2.4 Zones résidentielles

Dans le présent Plan secondaire, les zones résidentielles devront être conçues de manière à s'intégrer aux zones résidentielles existantes de Barrhaven. On y parviendra en fermant des routes, en aménageant des types de logements et des densités compatibles et en prévoyant une forme urbaine qui allie la conception des lotissements actuels à une nouvelle conception de l'urbanisme.

Les lignes directrices suggérées sont les suivantes :

1. Les zones résidentielles sont délimitées par le réseau routier principal créé en prolongeant le réseau routier actuel.
2. Chaque sous-secteur résidentiel, créé par le tracé principal des routes, devra abriter au moins un parc local. Ces parcs locaux devront être facilement visibles et accessibles par les piétons et les cyclistes. Au moins deux côtés de ces parcs devront jouxter une rue ou un aménagement institutionnel ou les deux.
3. Tous les bâtiments construits dans les zones résidentielles devront être de faible hauteur.
4. Les lotissements résidentiels jouxtant les voies publiques principales, y compris la promenade Strandherd, devront avoir des façades conçues de manière à être compatibles avec l'aspect attrayant envisagé pour la promenade Strandherd. Une attention particulière devra être prêtée aux aménagements situés à l'intersection de la promenade Strandherd. Les aires de stationnement devront être dissimulées.
5. Dans les zones à faible et à moyenne densité, les garages ne devront pas faire saillie ni dominer la façade des murs principaux des bâtiments résidentiels.
6. Des îlots aménagés devront être construits dans les rues locales sans issue (culs-de-sac) afin d'éviter de grandes superficies asphaltées. Les rues dont le tracé est long et droit devront être ponctuées de ronds-points paysagés.

3.2.5 Couloirs de drainage et autres infrastructures

Les couloirs de drainage et autres infrastructures sont essentiels à la mise en œuvre et à l'adaptabilité du présent Plan secondaire. En prêtant particulièrement attention à leur conception, les installations prévues peuvent contribuer à embellir l'environnement à l'aide d'éléments paysagés (notamment des étangs de gestion des eaux pluviales) et à des éléments de l'environnement naturel (comme le drain O'Keefe) qui ont été valorisés et/ou remis en état. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

Les lignes directrices s'appliquant à l'aménagement de ces installations sont les suivantes :

1. La largeur du couloir réservé à l'écoulement des eaux sera établie au moment de la phase finale de l'étude sur le raccordement aux services municipaux. Sous réserve de considérations techniques, on réduira au minimum les secteurs en ligne droite pour donner au couloir un aspect de paysage naturel. Un réseau de sentiers pourrait relier ce secteur au réseau piétonnier de la communauté.
2. Le réseau de collecte des eaux pluviales et autres installations à ciel ouvert ne devront pas être situés près d'écoles ou de parcs que fréquentent de petits enfants. Si ces installations doivent y être construites, des mesures de sécurité appropriées devront être adoptées, comme la pose de clôtures ou de panneaux indicateurs.
3. Les structures de services publics en surface, comme les circuits d'électricité, de téléphone, de gaz et de câble devront être discrètes, dissimulées par un aménagement paysager et compatibles avec les

utilisations principales du sol adjacent. Les pylônes radio, les stations cellulaires et autres tours de transmission ne seront pas autorisés à 300 mètres des zones résidentielles.

4.0 Politiques s'appliquant au transport

Le réseau de transport est conçu pour desservir Nepean-Sud dans son intégralité ainsi que la zone d'aménagement visée. Ce réseau a également pour but de faciliter la circulation sous toutes ses formes, d'une façon pratique et sécuritaire convenant à tous les moyens de transport.

4.1 Réseau routier

Le réseau des voies publiques principales est indiqué à la figure A. Les politiques énoncées aux articles 2.3 et 4.3 du Plan officiel d'Ottawa, sous leur forme modifiée, s'appliquent à toutes les routes du secteur touché par le présent Plan secondaire.

La conception de la promenade Strandherd et des autres voies publiques énumérées dans le présent Plan secondaire doit être conforme aux lignes directrices sur l'aménagement urbain.

L'autoroute 416, désignée autoroute (freeway), relève de la province de l'Ontario.

La promenade Strandherd (selon son tracé modifié), le chemin Fallowfield et le chemin Cedarview, au sud de la promenade Strandherd, sont désignées artères de circulation.

Le prolongement du chemin Jockvale, de la promenade Maravista et de la promenade Kennevale et une nouvelle voie publique qui s'étendra au sud de l'intersection Fallowfield et Strandherd jusqu'au passage inférieur de l'autoroute 416, comme l'indique le présent Plan secondaire, sont des routes collectrices.

La possibilité de fermer le chemin Cedarview, entre le chemin Jockvale et la ligne de chemin de fer du Canadien National, est envisagée et fait l'objet d'une étude. Sous réserve des résultats de cette étude qui traitera de questions d'ordre technique et examinera les incidences sur les quartiers existants, cette route pourrait être fermée à tous les automobilistes, sauf pour en assurer l'entretien. La partie de cette étude portant sur la circulation ne commencera pas tant que l'autoroute 416 n'aura pas été raccordée au Queensway et que de nouveaux courants de circulation dans ce secteur ne se seront pas dégagés.

4.2 Réseau d'allées piétonnières et de pistes cyclables

Le réseau d'allées piétonnières et de pistes cyclables est conçu de manière à raccorder les principales zones et installations récréatives existantes et projetées, y compris les parcs Fallowfield et Strandherd.

Outre ce qui précède, les politiques suivantes s'appliquent :

1. Le réseau d'allées piétonnières et de pistes cyclables est conçu de manière à utiliser le réseau de parcs linéaires envisagé grâce aux fermetures de rues prévues dans le présent Plan.
2. Le réseau de pistes cyclables est également raccordé de manière logique à la promenade Strandherd à partir du réseau existant ou projeté de Barrhaven.
3. La Ville réservera des terrains en vue d'aménager un couloir cyclable près de la ligne de chemin de fer du Canadien National allant du chemin Cedarview jusqu'au passage inférieur de l'autoroute 416.
4. Un sentier polyvalent devra être aménagé à proximité et à l'intérieur du couloir du drain O'Keefe. À certains endroits, ce sentier polyvalent pourra être situé dans les emprises routières et/ou à proximité des bassins de gestion des eaux pluviales. [Modification n° 121, 10 juillet 2013]

4.3 Transport en commun

Le service de transport en commun local sera fourni selon la croissance intervenant dans la zone d'aménagement en cause. Les services locaux devront être assurés sur la base d'une distance de marche maximum de 400 mètres. Les terrains servant à aménager des infrastructures créatrices d'emplois seront configurés de manière à faciliter l'usage des transports en commun. Des sentiers piétonniers traverseront les zones résidentielles afin d'assurer l'accessibilité au réseau de transport.

Les services de transport en commun locaux devront être modifiés pour assurer la correspondance avec les stations du transport en commun rapide prévues pour le futur centre d'activité de Nepean-Sud.

Il se peut également que le couloir du transport en commun rapide soit prolongé à long terme jusque dans la zone d'aménagement visée par le présent Plan secondaire. Une fois établi, l'emplacement du couloir de transport en commun rapide sera assujéti à des études de planification plus détaillées et le présent Plan devra être modifié.

5.0 Politiques s'appliquant à l'infrastructure

Les infrastructures aménagées dans le secteur visé par le présent Plan secondaire doivent respecter les principes suivants :

- Être conformes au Plans directeurs de Nepean-Sud sur le drainage et le raccordement aux services municipaux.
- Utiliser au maximum l'infrastructure existante.
- Accroître l'infrastructure existante de manière logique et harmonieuse.
- Veiller à ce que les infrastructures aménagées provisoirement ne compromettent pas le réseau projeté à long terme et n'entraînent pas de dépenses pour l'administration publique.
- Réduire au minimum le coût des nouvelles infrastructures.
- Utiliser une approche souple dans l'aménagement des infrastructures.

Les politiques suivantes s'appliquent :

5.1 Gestion des eaux pluviales

Tous les aménagements sont effectués conformément au Plan directeur sur le drainage de la Ville de Nepean. Des conduits de drainage aménagés à ciel ouvert seront, de façon générale, utilisés pour aménager le réseau collecteur d'écoulement des eaux pluviales en vue d'atténuer les contraintes topographiques et géotechniques que présente le site. Ces conduits seront, de préférence, situés dans les zones d'emploi pour des raisons de sécurité et d'utilisation des sols. Ils seront conçus et entretenus conformément aux autres politiques du présent Plan secondaire.

Le conduit principal sera aménagé dans les zones de parc commercial à l'ouest de la promenade Strandherd. Un conduit plus petit situé près du chemin Cedarview, au sud de la ligne de chemin de fer du Canadien National, sera également aménagé.

Ces deux conduits s'écouleront dans un gros bassin de rétention des eaux pluviales situé au sud-ouest des intersections actuelles et projetées de la promenade Strandherd et du chemin Cedarview. Ce bassin sera conçu, construit et entretenu conformément aux politiques du présent Plan.

Le reste de la zone du présent Plan secondaire à aménager sera raccordé aux égouts pluviaux en faisant appel aux meilleures pratiques de gestion et à la réglementation exigée par la Ville au moment de l'aménagement.

5.2 Égouts séparatifs

À court terme et à moyen terme, les services d'égout sanitaire seront assurés en prolongeant les réseaux existants à condition que la capacité voulue soit obtenue et que la stratégie à long terme ne soit pas compromise.

À plus long terme, les services d'égout sanitaire seront assurés conformément aux concepts privilégiés par le Plan directeur de la Ville d'Ottawa en matière d'infrastructures et par les Plans directeurs de Nepean-Sud sur le drainage et le raccordement aux services municipaux.

5.3 Approvisionnement en eau

L'approvisionnement en eau est assuré conformément au Plan directeur de la Ville d'Ottawa en matière d'infrastructures et au Plan directeur de Nepean-Sud sur le raccordement aux services municipaux.

À court terme, la capacité résiduelle provenant des zones et installations existantes pourrait assurer l'approvisionnement en eau.

5.4 Services publics

Les services publics se développeront au fur et à mesure de la croissance projetée. Pour que la main-d'œuvre et les résidents futurs puissent en profiter pleinement, les installations de télécommunications qui s'implanteront à l'avenir dans ce secteur devront être construites en faisant appel aux techniques les plus récentes et devront pouvoir être facilement agrandies et améliorées.

6.0 Mise en œuvre

Le présent Plan secondaire est mis en œuvre selon les mesures décrites dans cette partie conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire, sous sa forme modifiée, aux autres lois qui s'appliquent, à l'Énoncé de politique provincial et aux politiques du Plan officiel d'Ottawa.

6.1 Échelonnement

La Ville d'Ottawa établira une stratégie globale d'échelonnement des aménagements à Nepean-Sud qui sera conforme aux Plans directeurs de la Ville d'Ottawa en matière d'infrastructures et de transport.

L'aménagement dans ce secteur sera échelonné conformément à cette stratégie, en tenant compte des principes énoncés dans les politiques du présent Plan secondaire en matière d'infrastructures.

6.2 Amendement au règlement de zonage

Le règlement de zonage sera modifié afin d'assurer la mise en œuvre du présent Plan secondaire. Le Conseil peut désigner à l'avance des terrains à utilisation différée; l'utilisation différée de ces terrains peut être levée sous réserve d'une ou de plusieurs des conditions suivantes :

1. approbation d'un plan de lotissement,
2. élaboration d'une stratégie de raccordement aux services municipaux et conclusion d'une entente à ce sujet;

3. création de parcs et d'écoles correspondant aux besoins de l'aménagement projeté,
4. création de services de transport et de transport en commun correspondant aux besoins de l'aménagement projeté,
5. approbation d'une demande de réglementation du plan d'implantation et conclusion d'une entente et/ou
6. tout autre détail demandé par la Ville d'Ottawa.

6.3 Demandes d'aménagement - Conditions à respecter

Toutes les demandes d'aménagement doivent fournir les renseignements précisés dans les dispositions pertinentes énoncées à l'article 5 du Plan officiel d'Ottawa.

En outre, la Ville peut, avant d'accepter une demande remplie en bonne et due forme, exiger d'autres données comme :

1. des études de faisabilité du raccordement aux services municipaux
2. des études sur les incidences environnementales
3. des études sur le transport
4. des études de marché et des études d'impact
5. des études sur les incidences sociales
6. des études des sols et des études géotechniques
7. des études sur l'impact et sur l'atténuation du bruit
8. des études d'incidences financières
9. des études sur l'aménagement urbain et sur la conception architecturale

6.4 Conditions d'approbation des demandes d'aménagement

Les conditions d'approbation des demandes d'aménagement sont celles autorisées et requises par le Plan officiel d'Ottawa ainsi que toute autre condition spéciale s'appliquant aux biens-fonds qui sera requise.

En outre, toutes les demandes d'aménagement présentées dans le cadre du présent Plan secondaire devront respecter les conditions spéciales suivantes:

1. Le promoteur et les propriétaires successeurs devront passer un accord de partage des coûts avec la Ville afin d'assurer la fourniture d'infrastructures, d'installations de transport et d'aménagements communautaires.
2. Le promoteur et les propriétaires successeurs devront intégrer, dans la mesure du possible, les zones boisées existantes à l'aménagement paysager projeté de leurs lotissements.
3. Le promoteur et les propriétaires successeurs informeront (par écrit) les futurs acheteurs de propriétés : a) des contraintes potentielles pesant sur les émissions de radio jusqu'à ce que les tours de transmission existantes soient enlevées; et b) des plans d'aménagement proposés pour les terres adjacentes.

6.5 Approbation de plans de lotissement et autorisations

La subdivision des terrains dans la zone touchée par le présent Plan secondaire se fait par voie de plans de lotissement. Ces plans doivent, de façon générale, être conformes aux utilisations du sol et au réseau routier du présent Plan secondaire.

Toute autorisation sera généralement refusée, sauf pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

1. L'autorisation donnée permettra de regrouper des terres morcelées ou de régulariser les droits de propriété.
2. L'autorisation donnée facilitera les accords d'échange de terrains ou les futurs plans de lotissement.

3. L'autorisation donnée facilitera la mise en œuvre du présent Plan secondaire

6.6 Réglementation du plan d'implantation

Tous les aménagements assujettis à la réglementation du plan d'implantation de la Ville d'Ottawa devront tenir compte des politiques du présent Plan secondaire en matière d'aménagement urbain.

7.0 Interprétation

Le présent Plan secondaire est un énoncé de principes. Une certaine souplesse dans l'interprétation est autorisée, à condition que l'intention générale des politiques et principes énoncés dans ce plan soit préservée.

Les désignations indiquées à la figure A indiquent des zones générales; les limites sont flexibles et peuvent varier sans qu'un amendement soit apporté au présent Plan, sauf lorsque les désignations sont établies selon des limites fixes comme des vallées fluviales ou des routes ou qu'elles l'ont été par les politiques du présent Plan.

Lors des listes ou des exemples d'utilisations permises sont fournis, ils servent à illustrer la gamme et les types d'utilisations pouvant être envisagées. Celles qui ne sont pas spécifiquement citées, mais qui sont considérées par la Ville comme étant semblables aux utilisations citées et conformes à l'intention générale de la désignation d'utilisation du sol applicable peuvent être reconnues comme une utilisation permise.

Des dérogations mineures aux exigences numériques établies par le présent Plan peuvent être autorisées sans amendement à condition que l'intention générale du Plan soit préservée.

La densité nette correspond à la quantité de bâtiments pouvant être aménagés sur un site donné (calculée soit selon le nombre d'unités de logements soit selon la superficie utile) divisée par la superficie nette du terrain. La superficie nette du terrain est calculée après avoir pris possession de terres réservées à des fins d'utilité publique. Ces terres comprennent les emprises routières, les écoles, les parcs, les terres vulnérables, etc.

L'aménagement dans ce secteur est assujetti à toutes les politiques du présent Plan secondaire et à toute politique applicable du Plan officiel principal. Cependant, en cas de divergence entre le présent Plan secondaire et le Plan officiel principal, les politiques du présent Plan secondaire s'appliquent.