

# En quoi consiste un plan de condominium préliminaire ?

## En quoi consiste une copropriété ?

La copropriété n'est pas un type de bâtiment, c'est plutôt une forme de propriété. Dans une copropriété, les propriétaires possèdent individuellement leur propre logement et partagent la propriété de parties communes, lesquelles peuvent inclure des aires de stationnement, des rues et des trottoirs privés, des couloirs, des halls d'entrée, des ascenseurs, des systèmes de chauffage et électriques. Une association de copropriétaires est formée dans le but de payer les frais d'entretien des parties communes.

Il existe cinq types de copropriétés : en propriété normale, de parties communes, de terrain nu, constituée par étapes, à bail. La Ville d'Ottawa exige la publication d'avis public pour les demandes de terrain nu. Une copropriété de parties communes ne comprend que des parties communes. Une copropriété de terrain nu est constituée de parties communes et d'unités sous forme de terrain nu.

## En quoi consiste un plan de condominium préliminaire ?

La Direction de l'urbanisme et de la gestion de la croissance de la Ville d'Ottawa examine les plans de condominium préliminaires qu'elle reçoit des requérants.

### ✓ Un plan de condominium préliminaire doit indiquer :

- » les limites, la forme, les dimensions et l'emplacement de chaque unité
- » les parties communes
- » les plans d'architecture et de structure de tous les bâtiments proposés

En outre, un plan d'arpentage doit également être déposé dans le cadre de la demande.

## Première étape de la participation : comprendre en quoi consiste un plan de condominium préliminaire et ce qu'il signifie pour vous.

## En quoi consiste le processus d'examen d'un plan de condominium préliminaire ?

### 1 Réunion de consultation préalable à la soumission de la demande

Ceux qui font une demande pour un plan de terrain nu doivent rencontrer le personnel chargé de l'examen des demandes d'aménagement de la Ville d'Ottawa pour une consultation préalable à la soumission de leur demande. Le personnel chargé de l'examen des demandes d'aménagement leur fait part des études et des plans exigés auxquels doit satisfaire leur proposition de plan de condominium préliminaire avant d'être étudiée.



## Avis public

Un avis public est publié pour les demandes de copropriétés de terrain nu. La Ville installe un panneau d'avis public sur les terrains visés par la proposition de plan de condominium préliminaire et elle informe les propriétaires fonciers situés à proximité et les groupes communautaires inscrits une fois que la demande est soumise à la Ville.

## Examen technique



L'examen d'une demande de plan de condominium préliminaire fait appel à beaucoup de personnes, notamment des urbanistes, des ingénieurs, des conseillers municipaux, et d'autres professionnels. Les groupes communautaires inscrits et les résidents peuvent formuler des commentaires relativement aux demandes de terrain nu. L'article 51(19.4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, chap. 13*, énonce les règles portant sur le moment de la consultation, les personnes intéressées et dans quelle mesure elle aura lieu.

## Prise de décisions



On délègue aux gestionnaires des Services d'examen des demandes d'aménagement le pouvoir de décider si le plan de condominium préliminaire est approuvé ou refusé. Avant qu'une décision ne soit prise, le personnel prépare un rapport de délégation des pouvoirs qui aborde sur de nombreux aspects techniques et juridiques et, s'il y a lieu, répond à des commentaires reçus du public.

Dans le cadre du processus d'approbation, une liste de conditions est fournie au requérant et il pourra être tenu (entre autres):

- de présenter une demande d'approbation du plan d'implantation
- d'indiquer que les services d'utilité publique et les infrastructures appropriés sont en place
- de répondre aux exigences en matière d'assainissement du site

Un avis de décision est envoyé au demandeur, au conseiller du quartier ainsi qu'à d'autres qui ont formulé des commentaires à l'urbaniste responsable des demandes d'aménagement. Les groupes communautaires locaux inscrits et les résidents sont avisés des décisions relatives aux demandes de terrain nu s'ils ont formulé des commentaires durant le processus d'examen.



## Période d'appel

Une fois le plan de condominium préliminaire approuvé, on peut interjeter appel auprès de l'urbaniste responsable des demandes d'aménagement dans les 20 jours suivant l'approbation du plan de condominium préliminaire. L'auteur de la demande, une personne précisée, excluant tout membre du grand public, ou un organisme public peut interjeter appel auprès de l'urbaniste responsable des projets d'aménagement. L'approbation du gestionnaire entre en vigueur si aucun appel n'est reçu dans les 21 jours suivant l'approbation.

Tous les appels sont entendus par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, le tribunal provincial qui est l'arbitre final des décisions en matière d'urbanisme.

## Comment participer

- Présentez des commentaires écrits à l'urbaniste responsable des demandes d'aménagement
- Assistez à la séance portes ouvertes et fournissez vos commentaires



## Pour de plus amples informations :

Pour obtenir de plus amples informations sur une demande en particulier, veuillez communiquer avec l'urbaniste de la Ville responsable des demandes d'aménagement ou visiter :

[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)

Pour obtenir des informations générales sur les demandes de plan de lotissement préliminaire, veuillez composer le 3-1-1 et demandez à parler à un agent de renseignements sur l'aménagement ou visiter :

[ottawa.ca/plancondo](http://ottawa.ca/plancondo)