

Manuel de demande d'utilisation de terrains

Installations situées sur les terrains

Date d'émission

Le 15 décembre 2025

Appel de propositions

La Ville accepte actuellement les demandes d'utilisation de terrains pour les installations hors réseau qui soutiennent des programmes rattachés aux ressources naturelles. Les demandes sont acceptées deux fois par an selon un échéancier fixe.

Représentante de la Ville

Maiya Twerdin, commise à la planification et à l'aménagement

1 Aperçu

Ce manuel de demande d'utilisation de terrains est destiné aux organismes sans but lucratif qui offrent des programmes rattachés aux ressources naturelles et qui souhaitent louer des terres municipales pour y ériger une installation. Il explique comment présenter une demande pour un bail standard de 10 ans sur des terres que le conseil a identifiées comme convenant à ces installations et décrit les étapes allant de la proposition au permis d'aménagement.

Le processus et les critères décrits ici sont guidés par les cadres de planification et d'aménagement du territoire de la Ville, notamment la Loi sur l'urbanisme, le plan d'urbanisme de la Ville d'Iqaluit, le règlement municipal de zonage et le règlement municipal sur l'administration des terres. L'objectif est de soutenir des programmes rattachés aux ressources naturelles accessibles et au service de la communauté, tout en gérant Nuna de manière réfléchie et coordonnée.

2 Qu'entend-on par installation située sur le terrain?

Une installation située sur le terrain est une petite structure permanente ou semi-permanente qui appuie des programmes rattachés aux ressources naturelles tels que les loisirs de plein air, les activités traditionnelles, les camps culturels et autres activités similaires au service de la communauté. Ces installations sont généralement situées à proximité de la ville et accessibles par la route ou par un sentier, permettant ainsi aux participants de tous âges et de toutes capacités d'accéder au site en toute sécurité.

Dans le règlement municipal de zonage, les installations situées sur les terrains constituent un usage spécifique défini, autorisé dans les zones Nuna/les aires ouvertes appropriées, ayant une hauteur maximale de bâtiment de 5 m et une superficie brute maximale de 100 m². Elles se distinguent des chalets de loisirs par le fait qu'elles sont détenues par des organismes sans but lucratif, généralement liées à des programmations financées, et destinées à offrir un avantage communautaire plutôt qu'à un usage récréatif privé.

3 Demandeurs admissibles et utilisations

Les demandeurs admissibles sont des organismes sans but lucratif enregistrés qui offrent des avantages à la collectivité d'Iqaluit par le biais de programmes rattachés axés sur les ressources naturelles. Pour être admissible à présenter une demande en vertu du présent manuel, un demandeur doit satisfaire à tous les critères suivants :

1. Être un organisme sans but lucratif dûment enregistré et en règle.
2. Offrir des programmes ou des services qui procurent un avantage clair à la collectivité (par exemple, des retombées culturelles, éducatives, liées au bien-être ou récréatives).
3. Offrir des programmes ou des services connexes qui correspondent à la définition d'une installation sur les terres dans le règlement de zonage.
4. Proposer une utilisation autorisée ou autorisée sous conditions dans la zone Nuna/l'aire ouverte applicable.

5. Ne pas avoir d'impôts fonciers, de services publics, de location ou d'autres comptes auprès de la Ville qui soient en arriéré important ou autrement non en règle.
6. Être capable de démontrer une capacité organisationnelle de base pour gérer le site en toute sécurité et conformément aux règlements municipaux et aux conditions de la location.

4 Terrains disponibles

Le conseil a identifié quatre « pôles » ou nœuds généraux sur les terres Nuna/aires ouvertes, appelés zones d'inventaire A, B, C et D, où des installations sur les terres peuvent être appropriées. Consultez notre carte Web en utilisant le lien ci-dessous. Ces pôles sont situés à proximité de la ville, près des sentiers communautaires existants, loin du bassin hydrographique et en dehors des zones dont l'utilisation devrait être réservée à d'autres exploitations futures ou à l'extraction de ressources. Au sein de chaque région d'inventaire, il existe une certaine flexibilité quant à l'emplacement des parcelles d'installation individuelles.

Le fait de présenter une demande dans l'une de ces zones d'inventaire ne garantit pas l'approbation, mais cela signifie que la proposition se situe dans une région que le conseil a généralement approuvée pour ce type d'utilisation. Chaque site sera tout de même examiné au cas par cas relativement à la sécurité, la protection de l'environnement, les accès aux sentiers et la compatibilité avec les environs de Nuna. En recensant ces zones à l'avance, la Ville peut appuyer les programmes rattachés aux ressources naturelles tout en maintenant la paix, le calme et le caractère naturel de Nuna par la gestion de l'emplacement des installations et la manière dont elles sont interreliées.

[Carte Web : Zones d'installation sur les terres ↗](#)

5 Demande d'utilisation de terrains : Le processus étape par étape

5.1 Étape 1 – Préparez votre proposition

Commencez par choisir un emplacement de préférence dans les zones d'inventaire A, B, C ou D à l'aide de la carte Web de la Ville. Lors du choix d'un site, tenez compte de l'accès depuis la ville, des sentiers communautaires de VTT ou de randonnée pédestre existants, des limites de protection des bassins hydrographiques, du terrain et de la pente, et de la façon dont votre utilisation s'intégrera au paysage environnant de Nuna.

Le formulaire de demande en ligne vous demandera de fournir les informations suivantes, veuillez donc les préparer à l'avance :

1. Informations sur l'organisme : dénomination sociale, adresse postale, contact principal, preuve du statut d'organisme sans but lucratif et une brève description de votre mandat et de vos programmes.
2. Confirmation de bonne réputation : une déclaration indiquant que vous n'avez aucun arriéré important ni problème de conformité non résolu auprès de la Ville, et que l'organisme est en règle auprès des registres pertinents.

3. Emplacement souhaité : un croquis ou une carte annotée montrant la région d'installation souhaitée au sein d'une région d'inventaire, la taille approximative de la parcelle de terrain, la voie d'accès et comment elle est interreliée avec les sentiers existants et les éléments environnants.
4. Description des structures et activités proposées : taille du bâtiment (jusqu'à 100 m²), hauteur (jusqu'à 5 m), type de structure, utilisation saisonnière ou à l'année, utilisateurs prévus et besoins en carburant ou en stockage.
5. Conformité au zonage : une brève explication de la manière dont l'utilisation proposée répond à la définition d'une installation sur les terres et correspond aux utilisations autorisées ou conditionnelles dans la zone Nuna/l'aire ouverte applicable.
6. Avantages pour la collectivité et la programmation : à qui s'adressera l'installation, le type et la fréquence d'activités rattachées aux ressources naturelles, de quelle façon l'installation contribue à la réalisation d'objectifs culturels, éducatifs, reliés au bien-être ou récréatifs, et pourquoi l'emplacement proposé est important pour votre programmation.
7. Concept d'accès et de services : par quel moyen les participants atteindront le site (route/VTT/sentier), à quel endroit les véhicules se stationneront ou se rassembleront, et une approche de haut niveau pour la gestion de l'eau, des déchets et du carburant qui minimise l'impact environnemental et évite le bassin hydrographique.

5.2 Étape 2 – Soumettez votre demande lors d'une période de réception des propositions saisonnière

Il y a deux périodes de réception des propositions chaque année : les propositions reçues avant le 1er mai sont examinées avant la saison estivale, et celles reçues avant le 1er décembre sont examinées avant la saison hivernale. Les propositions reçues après la date limite seront reportées à la prochaine prise d'eau.

Soumettez votre proposition en ligne à l'adresse plan.iqaluit.ca. Le personnel examinera les soumissions afin d'en vérifier la complétude et l'admissibilité et rédigera un rapport contenant des recommandations à l'intention du comité plénier de planification et d'aménagement.

5.3 Étape 3 – Examen par le comité et présentation du demandeur

Les propositions admissibles seront présentées au comité plénier de planification et d'aménagement. Le personnel résumera pour chaque demande l'emplacement proposé, les structures, la programmation, les avantages pour la communauté et la conformité au zonage.

Votre organisme pourrait être invité à participer à la réunion du comité pour faire une brève présentation et répondre aux questions. C'est l'occasion d'expliquer pourquoi l'emplacement choisi est important, comment votre programmation fonctionnera et comment vous protégerez les environs de Nuna et respecterez les autres utilisateurs de la région.

5.4 Étape 4 – Signez votre bail

Si le comité recommande votre demande à des fins d'approbation, le conseil devra approuver le règlement municipal sur l'aliénation de terrains et le projet de bail. Si tout est approuvé, la Ville proposera à votre organisme un bail standard à signer. Pour les installations sur les terres, le bail comprend généralement :

1. Une structure de bail standard d'une durée de 10 ans.
2. Une location sur bail annuelle basée sur une valeur foncière standard par mètre carré, avec une charge annuelle généralement comprise entre 1,5 et 3,5 % de la valeur totale de la parcelle pour les locataires sans but lucratif (voir la tarification à l'article 6).
3. Une description des usages autorisés, les échéanciers de construction, les exigences environnementales et de gestion, ainsi que toute autre condition. Examinez attentivement ces conditions avant de signer.

5.5 Étape 5 – Présentez une demande pour un permis d'aménagement

Une fois le bail signé, vous devez obtenir un permis d'aménagement avant d'entreprendre toute construction de bâtiments ou de structures. La demande de permis d'aménagement comprendra :

1. Un formulaire de demande dûment rempli et les frais applicables.
2. Un plan du site indiquant les limites du lot, la superficie au sol du bâtiment, les marges de reculement, les voies d'accès, les sentiers, les schémas de drainage, l'emplacement des réservoirs de carburant et des réservoirs, ainsi que les zones de gestion de déchets.
3. Des plans d'élévation montrant la hauteur du bâtiment, l'espace sous le bâtiment s'il est surélevé, et les matériaux extérieurs.
4. Un plan d'étage montrant l'aménagement intérieur et la superficie brute totale (jusqu'à 100 m²).

Dans certains cas, des informations supplémentaires telles que des détails sur le drainage, l'environnement ou l'accès pourraient être demandées. L'agent d'aménagement examinera votre demande pour s'assurer qu'elle est conforme au règlement de zonage, au plan d'urbanisme et aux conditions de votre bail. Les travaux ne peuvent commencer qu'une fois le permis d'aménagement approuvé et délivré.

6 Conditions du bail et prix

Les installations sur les terres sont généralement louées au moyen d'un bail standard d'une durée de 10 ans. Cette approche permet de réduire les coûts initiaux pour les organismes sans but lucratif tout en permettant à la Ville de conserver des parts dans le terrain et de gérer son utilisation à long terme conformément aux plans communautaires. Le renouvellement ou la prolongation du bail lorsqu'il arrive à terme n'est pas automatique et dépendra de la politique du conseil, du respect des obligations liées au bail et de la conformité aux règlements municipaux.

Le bail annuel est calculé en pourcentage de la valeur de la parcelle de terrain, généralement entre 1,5 et 3,5 % de la valeur totale du lot pour les locataires sans but lucratif, en utilisant les valeurs foncières standard par mètre carré. Le loyer, la durée et les conditions exacts seront confirmés dans votre bail et le règlement municipal relatif à l'aliénation de terrains. Les localités plus isolées se verront proposer un tarif inférieur.

Tableau de tarification :

	VALEUR FONCIÈRE	LIEUX ISOLÉS (1.5%)	ROUTE ADJACENTE (3.5%)
Tarification	\$20/m ²	\$300	\$700
Lot standard (600 m²)	\$12,000	\$180/year	\$420/year

7 Conditions

1. La soumission d'une demande en vertu du présent manuel ne garantit pas que le terrain sera offert; le conseil peut approuver, modifier ou rejeter toute proposition à sa seule discrétion.
2. Le conseil peut refuser de procéder à l'aliénation de terrains ou peut annuler ou modifier un règlement municipal sur l'aliénation de terrains ou une offre de location, sans obligation envers aucun demandeur ou locataire.
3. La Ville ne certifie pas qu'un emplacement soit sécuritaire, stable, conforme aux normes environnementales ou propice à l'aménagement; les demandeurs et les locataires sont responsables de leur propre diligence raisonnable, de la conception et de la gestion des risques.
4. La Ville n'est pas responsable de la construction, de la mise à niveau ou de l'entretien des routes d'accès, des sentiers ou des aires de stationnement menant aux installations individuelles.
5. La Ville ne garantit pas l'accès continu aux sentiers pour les installations demandées en vertu du présent manuel.
6. La Ville peut résilier un bail en cas de non-conformité aux règlements municipaux, aux conditions du bail ou à l'utilisation approuvée, ou si l'utilisation devient incompatible avec les utilisations des terres environnantes ou la sécurité publique.
7. La Ville se réserve le droit d'inspecter les installations, de faire respecter les règlements municipaux et d'exiger des mesures correctives dans un délai déterminé.
8. Les titulaires des installations sont tenus de respecter les autres locataires et utilisateurs des zones d'inventaire, notamment en ce qui concerne le bruit, l'accès partagé, la planification de grands événements et la conduite générale sur le terrain.
9. En concluant un bail, le locataire accepte d'indemniser la Ville contre les réclamations découlant de son utilisation et de l'aménagement du site, sauf si ces réclamations sont causées par la négligence ou l'inconduite intentionnelle de la Ville.
10. L'identification des zones d'inventaire A, B, C et D ne signifie pas que toutes les terres situées dans ces zones appartiennent à la Ville ou sont sous son contrôle; une fois qu'un site privilégié est sélectionné, la Ville vérifiera d'abord qu'elle a l'autorité légale d'aliéner cette parcelle particulière avant de présenter toute recommandation d'aliénation de terrains au conseil.