

# **Planning Rationale**

**Application for Minor Variance  
Adjustment Committee**

**Part of Lot 29, Concession 1 (O.S.)**

**2274 Woods Street**

**Mr. Emanuel Lepindea and Mrs. Sarah Lepindea**

---

## **Justification urbanistique**

**Demande de dérogation mineure  
Comité de dérogation**

**Partie du Lot 29, Concession 1 (O.S.)**

**2274, rue Woods**

**M. Emanuel Lepindea et Mme Sarah Lepindea**

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>M. et Mme Lepindea, propriétaires du bâtiment d'habitation de type unifamilial situé au 2274, rue Woods, à l'ouest de l'avenue du Château, décrit comme une Partie du Lot 29, Concession 1 (O.S.), soumettent une demande de dérogation mineure auprès du Comité de dérogation, conformément aux dispositions du Règlement et au Zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland, afin de reconnaître une entrée privée existante d'une largeur supérieure à 9.0 mètres, reconnaître une cour latérale intérieure d'une largeur inférieure à 1.0 mètre (côté est) en façade du garage détaché et permettre une seconde entrée privée pour le nouveau garage attenant, situé du côté ouest du bâtiment principal.</p> <p><b>Déclaration Provinciale sur la Planification</b></p> <p>La Déclaration de Principes Provinciale 2024 stipule ce qui suit :</p> <p><b>2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement</b></p> <p><b>2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement</b></p> <p>1. <i>La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement.</i></p> <p><b>Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell</b></p> <p>La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines ».</p> <p>Les caractéristiques suivantes apparaissent également sur la propriété : Zone de protection des prises d'eau (Zone 2), Ressources naturelles et Plaine inondable.</p>	<p><b>Context</b></p> <p>Mr. and Mrs. Lepindea, owner of the single detached dwelling house located at 2274 Woods Street, west of du Château Avenue, described as a Part of Lot 29, Concession 1 (O.S.), are filing a minor variance application before the Adjustment Committee, in compliance with the provisions of the City of Clarence-Rockland Zoning By-Law No. 2016-10, in order to recognize an existing private entrance of more than 9.0 meters in width, recognize a interior side yard of less than 1.0 meter in width in front of the detached garage (east side) and allow a second private entrance for the new attached garage located on the west side of the main building.</p> <p><b>Provincial Planning Statement</b></p> <p>The Provincial Policy Statement 2024 provides the following:</p> <p><b>2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions</b></p> <p><b>2.3.1 General Policies for Settlement Areas</b></p> <p>1. <i>Settlement areas shall be the focus of growth and development.</i></p> <p><b>United Counties of Prescott and Russell Official Plan</b></p> <p>The property is located under the "Urban Area Policy" designation.</p> <p>The following characteristics also appear on the property: Water Intake Protection Zone (Zone 2), Natural Resources and Flood Plain.</p>

Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes:

The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:

### **2.3.3 Residential Policies**

1. *Council's objectives respecting residential development in the Urban Policy Area are as follows:*

- a) *To ensure the provision of an adequate supply of residential land;*
- b) *To provide for a range and mix of low, medium and high-density housing types to accommodate an appropriate affordable and market-based range and mix of residential types including single-detached dwellings, semidetached dwelling units, row housing units, additional residential units, multi-unit housing, affordable housing and housing for older persons;*
- c) *To provide for neighborhood facilities and amenities which are appropriate to a residential living environment;*
- d) *To ensure the provision of roads and other municipal services necessary to the development of functional neighborhood areas;*

#### **5.5.9.1 Source Water Protection Plan**

*The Source Water Protection Plan of Raisin-South Nation Source Protection Region came into effect on April 1, 2015. The Source Water Protection Plan intends to protect the municipal sources of drinking water. The Plan identifies risks to local drinking water sources and developed policies to mitigate the level of risks.*

### **6.5 HAZARDOUS LANDS—FLOODING AND EROSION**

#### **6.5.1 Defining Areas Subject to Floods and Erosion**

*The floodplain area shown on Schedule C1 includes all areas known to be subject to 1 in 100-year flood events. These areas have been identified and mapped by the South Nation Conservation, by the Ministry of Natural Resources and Forestry (in those areas which are outside the South Nation River watershed) and by the Counties (in those areas where flooding events are known).*

#### **6.5.6 Zoning**

*The zoning of floodplain lands will reflect the restricted use of these lands, and will prohibit any new development, with the exception of existing uses and minor additions and/or renovations to existing structures. A permit may be required from the appropriate Conservation Authority and flood-proofing may be required.*

### **Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland**

La propriété est inscrite sous l'affectation « Résidentielle de faible densité » au Plan officiel de l'Aire urbaine. Les caractéristiques suivantes sont également présentes sur la propriété : Plaine inondable et Zone de protection des prises d'eau.



Le Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland renferme les politiques suivantes pertinentes :

**Note :** Au moment de rédiger ce document, seule la version anglaise du Plan officiel était disponible.

## **City of Clarence Rockland Urban Area Official Plan**

The property is located under the "Residential Low Density" designation in the Urban Area Official Plan. The following characteristics also appear on the property: Flood Plain and Water Intake Protection Zone.

The City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan contains the following pertinent policies:

### **5.6.2 Low Density Residential**

#### **5.6.2.1 Permitted Uses**

*Permitted uses include:*

*1. Low Density development permits single detached dwellings, semi-detached dwellings, doubles and duplex dwellings to a maximum of 35 units per net hectare*

### **6.3 Flood Plain**

#### **6.3.2 Permitted Uses**

*1. Notwithstanding the underlying Land Use designation on Schedule 'A', development and site alteration shall be prohibited, except for the following circumstances:*

*a) repairs and minor additions to buildings and accessory buildings, which do not affect flood flows where there is existing non-conforming development;*

*2. Development and site alteration permitted on lands affected by the Flood Plain constraint (in accordance with the provisions of Section 6.3.2.1), shall meet all the following requirements:*

*a) the hazards can be safely addressed and the development and site alteration is carried out in accordance with the established standards and procedures;*

*b) new hazards are not created, and existing hazards are not aggravated;*

### **Règlement de zonage No. 2016-10**

La propriété est inscrite à l'intérieur de la catégorie de zonage « Zone résidentielle urbaine de densité 2 – Plaine inondable (R2-FP) à la Carte de zonage « B » du Règlement de zonage No. 2016-10.

Les dispositions du Règlement de zonage No. 2016-10 stipulent ce qui suit :

### **Zoning By-Law No. 2016-10**

The property is located under the zoning category "Urban Residential Density 2 Zone – Flood Plain (R2-FP)" on Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10.

The provisions of Zoning By-Law No. 2016-10 contains the following:



<p><b>5.8.2 Largeurs des voies d'accès</b></p> <p>b) <i>La largeur maximum d'une voie d'accès est définie comme suit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. <i>Le moindre des deux : 6 m ou 55 % de la façade du lot pour les lots ayant une façade de 12 m ou moins;</i></li> <li>ii. <i>Égale à 50 % de la façade du lot pour les lots ayant plus de 12 m et moins de 18 m de façade, jusqu'à un maximum de 7 m; ou</i></li> <li>iii. <b>9 m pour les lots ayant une façade égale ou supérieure à 18 m.</b></li> </ul> <p>c) <i>Le calcul de la largeur de la voie d'accès s'applique à toute la longueur de la voie d'accès qui est situé dans la cour avant minimale requis par la zone. La mesure doit être calculée en incluant toute zone de surface dure continue ou discontinue à moins de 0,6 m de la partie la plus large de la zone de surface dure continue sur un même lot, mesurée sur toute la longueur perpendiculaire de la voie d'accès dans la cour avant minimale à partir d'un bord de la zone de surface dure continue.</i></p>	<p><b>5.8.2 Driveway Widths</b></p> <p>b) <i>The maximum width of a driveway shall be:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. <i>The lesser of 6.0 meters or 55% of the lot frontage for a lot having a lot frontage of 12.0 meters or less;</i></li> <li>ii. <i>Equal to 50% of the lot frontage on a lot having greater than 12.0 meters and less than 18.0 meters of lot frontage to a maximum of 7.0 m; or,</i></li> <li>iii. <b>9.0 meters for a lot having a lot frontage equal to or greater than 18.0 meters.</b></li> </ul> <p>c) <i>The calculation of a driveway width shall apply along the length of the driveway that is included under the minimum front yard requirement of that particular zone. The measurement shall be calculated including any continuous hard surface or discontinuous hard surface area within 0.6 meters of the widest part of continuous hard surface area on the same lot, measured along the length of the driveway within the minimum front yard perpendicular from one edge of the continuous hard surface area.</i></p>
<p><b>5.8.3 Nombre maximum de voies d'accès</b></p> <p>a) <i>Une voie d'accès par unité d'habitation / lot.</i></p>	<p><b>5.8.3 Maximum Number of Driveways</b></p> <p>a) <i>One driveway per dwelling / lot.</i></p>
<p><b>5.9.1 Largeurs requises d'aménagement paysager</b></p> <p>b) <i>Une zone d'aménagement paysager d'au moins 1 m doit être maintenue entre toute allée, voie d'accès, entrée, aire de stationnement, ou ruelle et toute ligne de lot latérale ou ligne de lot arrière.</i></p>	<p><b>5.9.1 Required Widths of Landscaping</b></p> <p>b) <i>An area of landscaping of at least 1.0 meter shall be maintained between any aisle, driveway, surface parking area or lane and any side lot line or rear lot line.</i></p>
<p><b>Partie 6 – Zones résidentielles</b></p> <p><b>6.3 Zone résidentielle urbaine de densité 2 – (R2)</b></p> <p><b>6.3.2 Exigences de zonage (pour habitation isolée)</b></p>	<p><b>Part 6 – Residential Zones</b></p> <p><b>6.3 Urban Residential Second Density – (R2) Zone</b></p> <p><b>6.3.2 Zoning Requirements (for detached dwelling)</b></p>

<i>Superficie de lot minimum</i>	<i>450 m<sup>2</sup></i>	<i>Minimum Lot Area</i>	<i>450 m<sup>2</sup></i>
<i>Façade de lot minimum</i>	<i>15 m</i>	<i>Minimum Lot Frontage</i>	<i>15 m</i>
<i>Cour avant minimum</i>	<i>6 m</i>	<i>Minimum Front Yard</i>	<i>6 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum</i>	<i>3.5 m</i>	<i>Minimum Exterior Yard (width)</i>	<i>3.5 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum</i>	<i>1 m (1)</i>	<i>Minimum Interior Yard (width)</i>	<i>1 m (1)</i>
<i>Cour arrière minimum</i>	<i>7.5 m</i>	<i>Minimum Rear Yard (depth)</i>	<i>7.5 m</i>
<i>Superficie de logement minimum</i>	<i>85 m<sup>2</sup></i>	<i>Minimum dwelling unit area</i>	<i>85 m<sup>2</sup></i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments</i>	<i>11.5 m</i>	<i>Maximum Building Height</i>	<i>11.5 m</i>
<p>(1) <i>Sur un lot où il n'y a pas de garage privé attenant ou d'abri d'auto attenant, la largeur minimum de la cour latérale intérieure doit être de 3 m d'un côté et de 1 m de l'autre.</i></p>		<p>(1) <i>Provided that on a lot where there is no attached private garage or attached carport, the minimum interior side yard width shall be 3.0 meters on one side and 1.0 meter on the other side.</i></p>	
<h3><b>Caractéristiques de la propriété</b></h3> <p>Le terrain est de forme irrégulière. Il présente les dimensions approximatives suivantes :</p> <p>Une façade de 38.3 mètres (125.6 pieds), une profondeur qui varie entre 52 et 57.9 mètres (170 et 190 pieds) et une superficie de plus de 2,217 mètres carrés (0.22 hectare, 0.55 acre ou 23,863 pieds carrés).</p> <p>La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type isolé, d'un garage détaché et de trois (3) petits bâtiments accessoires (remises de jardin). Le bâtiment d'habitation a été érigé en 1826. L'entrée privée au garage détaché est située à l'extrémité est de la propriété.</p> <p>L'implantation au sol du bâtiment d'habitation est conforme aux dispositions du règlement de zonage tandis que celle du garage détaché bénéficie d'un statut légal non-conforme quant à la distance minimum requise par rapport à la ligne latérale intérieure du lot (côté est) : 0.94 mètre au lieu de 1.0 mètre.</p> <p>Le 31 mai 2021, les propriétaires ont obtenu un permis pour la démolition d'une vieille addition et la reconstruction (agrandissement) d'une nouvelle addition, incluant un garage attenant, à l'extrémité ouest du bâtiment principal.</p>		<h3><b>Property Characteristics</b></h3> <p>The parcel of land is irregular in shape. It shows the following approximate dimensions:</p> <p>A frontage of 38.3 meters (125.6 feet), a depth which varies between 52 and 57.9 meters (170 and 190 feet), and an area of 2,217 square meters (0.22-hectare, 0.55 acre or 23,863 square feet).</p> <p>The property is occupied by a single detached dwelling house, a detached garage and three (3) small accessory buildings (garden sheds). The dwelling house was erected in 1826. The private entrance to the detached garage is located on the east side of the property.</p> <p>The dwelling house's footprint complies with the zoning by-law requirements while the detached garage footprint benefits from a legal non-conforming status regarding the minimum required interior side lot line (east side): 0.94 meter instead of 1.0 meter.</p> <p>On May 31, 2021, the owners obtained a permit for the demolition of an old addition and the reconstruction of a new addition, including an attached garage, on the west side of the main building.</p>	



L'agrandissement a été réalisé dans le prolongement de la façade existante jusqu'à une distance minimum d'un mètre de la ligne latérale intérieure située du côté ouest de la propriété.

La mention suivante apparaît sur le permis :

*« Enfin, y aura-t-il une voie d'accès devant le nouveau garage attenant? Si c'est le cas, l'ancienne voie d'accès devra être enlevée conformément à l'article 5.8.3 du règlement de zonage 2016-10 (une voie d'accès par unité d'habitation/lot). La nouvelle voie d'accès devra être indiquée sur le plan de site et le plan des élévations. Veuillez consulter le document ci-joint pour plus d'informations et les exigences relatives à la nouvelle voie d'accès. »*

### **Demande de dérogation mineure**

La demande de dérogation mineure porte sur les trois aspects suivants :

1. Reconnaître une entrée privée existante pour le garage détaché d'une largeur de 11.45 mètres au lieu de 9.0 mètres;
2. Permettre une seconde entrée privée pour le nouveau garage attenant, situé du côté ouest de la propriété, d'une largeur de 5.8 mètres; et
3. Reconnaître une bande d'aménagement paysager en façade du garage détaché, le long la cour latérale intérieure de la propriété, côté est, d'une largeur de 0.25 mètre au lieu de 1.0 mètre.

Les exigences de l'article 5.8.2 du règlement de zonage fixent la largeur maximum d'une entrée privée à 9.0 mètres pour les propriétés ayant une façade égale ou supérieure à 18 mètres. La largeur de la façade de la propriété concernée atteint 38.3 mètres.

La demande de dérogation représente une différence de 2.45 mètres par rapport à la

The addition was carried out by extending the existing facade up to a distance of 1.0 meter from the interior side lot line located on the west side of the property.

The following mention appears on the permit:

*"Lastly, will there be a driveway in front of the new attached garage? If so, the old driveway will need to be removed as per Section 5.8.3 of the Zoning By-law 2016-10 (one driveway per dwelling/lot). The new driveway will be required to be shown on the site plan and grading plan. Please see the attached document for further information and requirements relating to a new driveway."*

### **Application for Minor Variance**

The application for a minor variance concerns the following three aspects:

1. Recognize an existing private entrance for the detached garage of 11.45 meters in width instead of 9.0 meters;
2. Allow a second private entrance for the new attached garage, located on the west side of the property, with a width of 5.8 meters; and
3. Recognize a landscaping area along the interior side yard of the property, in front of the detached garage, east side, with a width of 0.25 meter instead of 1.0 meter.

The requirements of section 5.8.2 of the Zoning By-law set the maximum width of a driveway (private entrance) at 9.0 meters for properties with a frontage equal to or greater than 18 meters. The width of the frontage of the concerned property is 38.3 meters.

The requested adjustment represents a difference of 2.45 meters compared to the



norme maximum permise, ce qui représente une variance de 27.2%.

L'article 5.8.3 a) prescrit qu'une seule voie d'accès (entrée privée) par unité d'habitation / lot est permise.

La demande de dérogation vise à permettre une seconde voie d'accès (entrée privée) pour le nouveau garage adjoignant au bâtiment principal. La largeur de la nouvelle entrée serait de 5.8 mètres.

Au total, les deux entrées totaliseraient une largeur de 17.25 mètres ce qui représente 45% de la largeur totale de la façade de la propriété.

La largeur de la façade de la propriété est de trois fois plus large qu'un lot de 12 mètres de large pour lequel la largeur de la voie d'accès peut atteindre 50% de la façade du lot jusqu'à un maximum de 7 mètres (article 5.8.2 b) ii).

Enfin, l'article 5.9.1 b) prescrit qu'une zone d'aménagement paysager d'au moins un (1) mètre de largeur doit être maintenue entre toute allée, voie d'accès, entrée, aire de stationnement, ou ruelle et toute ligne de lot latérale ou ligne de lot arrière.

La demande de dérogation vise à reconnaître une zone d'aménagement paysager en façade du garage détaché, sur le côté est de la propriété, d'une largeur de 0.25 mètre.

La dérogation représente une différence de 0.75 mètre ou 75% de variance par rapport à la norme minimum applicable mais cette réduction de la zone d'aménagement est limitée à la partie de la propriété qui est située en façade du garage détaché.

## Conclusion

La demande de dérogation rencontre les quatre tests établis par la Loi sur l'aménagement du territoire mineure : Les dérogations s'avèrent mineures de nature, l'intention générale et le but du Plan officiel

maximum permitted width which represents a variance of 27.2%.

Section 5.8.3 a) prescribes that only one driveway per dwelling / lot is permitted.

The adjustment aims at allowing a second driveway (private entrance) for the new garage adjoining the main building. The width of the new entrance would be 5.8 meters.

In total, the two driveways would total a width of 17.25 meters, which represents 45% of the total width of the frontage of the property.

The width of the frontage of the property is three times wider than a 12-metre-wide lot for which the width of the driveway can reach 50% of the lot frontage, up to a maximum of 7 meters (section 5.8.2 b) ii).

Finally, section 5.9.1 b) prescribes that a landscaped area of at least one (1) meter in width must be maintained between any driveway, access road, entrance, parking area, or alley and any side lot line or rear lot line.

The adjustment aims at recognizing a landscaped area in front of the detached garage, on the east side of the property, with a width of 0.25 meter.

The adjustment represents a difference of 0.75 meter or a variance of 75% compared to the applicable minimum requirement but the reduction to the landscaped area is limited to the portion of the property that is located in front of the detached garage.

## Conclusion

The variance application meets the four tests established by the Planning Act: The variances are minor in nature, the general intent and purpose of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and the

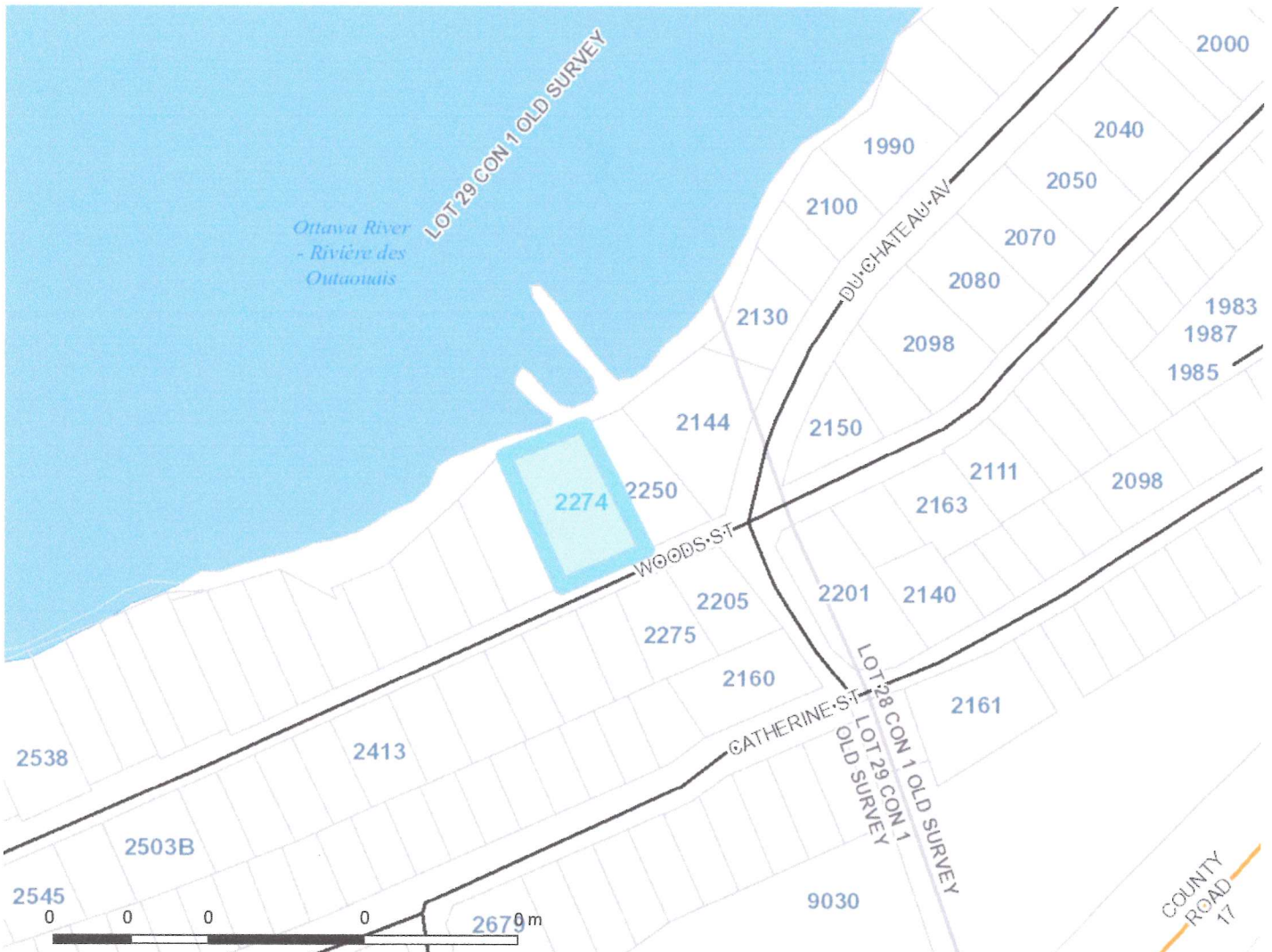
des Comtés Unis de Prescott et Russell et du Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland sont respectés, l'intention générale et le but du Règlement de zonage de la Cité sont maintenus et les dérogations sont opportunes et appropriées pour le développement de la propriété et du bâtiment.

City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan are respected, the general intent and purpose of the City's Zoning By-Law are maintained, and the variances requested are appropriate for the development of the land and the building.



Marc Daigneault  
M.Sc.A.A. / B.Urb.

# 2274, rue Woods Street Localisation / Location



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott  
Russell**

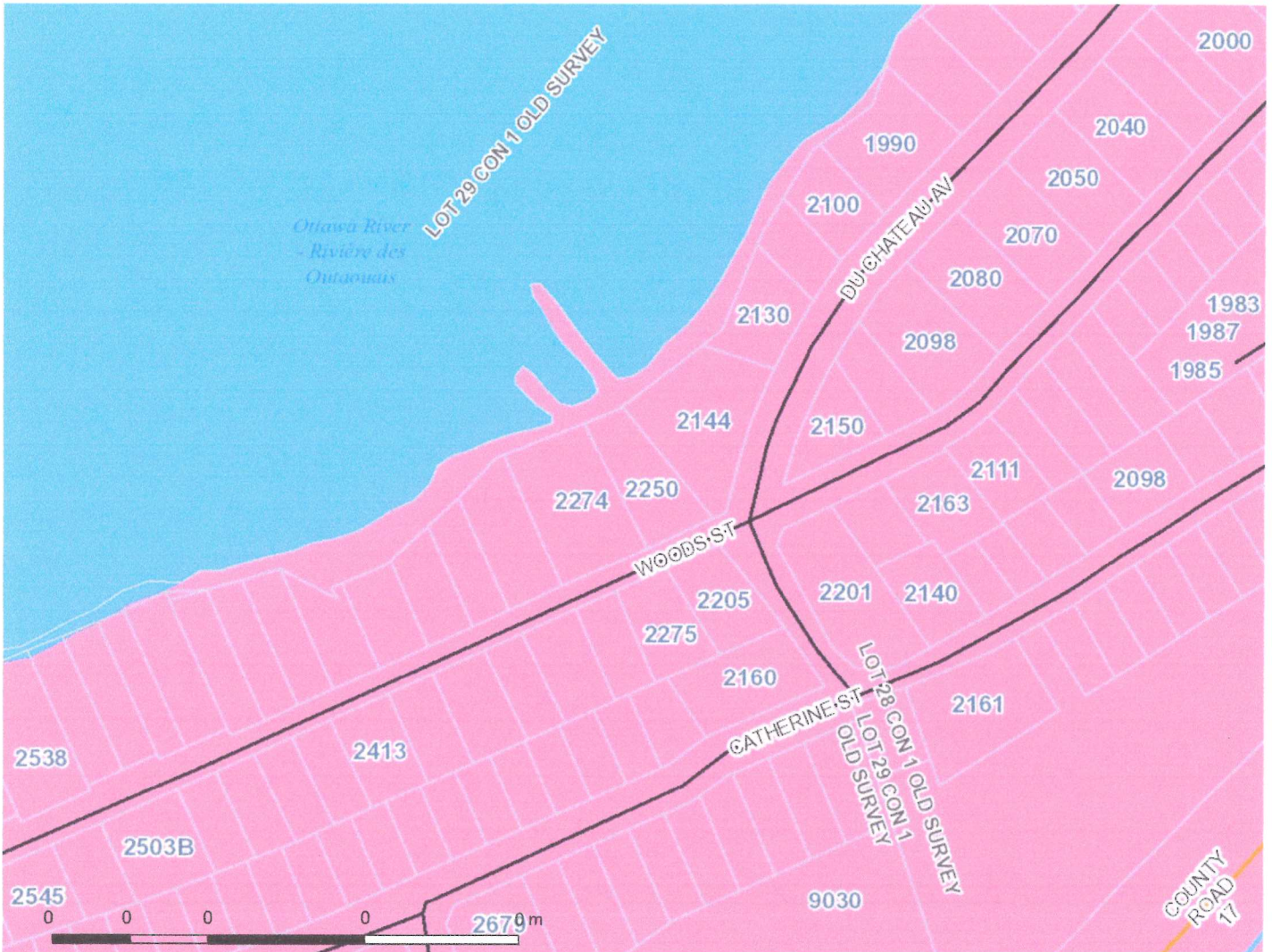
November 30, 2024  
1:45:20 PM

## Légende

- Réseau routier
  - Provincial
  - Comté / County
  - Rural
  - Urbain / Urban
  - Rampe / Ramp
  - Saisonier / Seasonal
  - Privé / Private
- Terrains
  - Rivière ou lac
  - Rivière ou ruisseau
  - Lot et concession
  - Zone de peuplement (échelle < 20k)
  - Limite municipale (échelle < 150k)



# 2274, rue Woods Street Affectations du sol - CUPR / Land Designations - UCPR



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott  
Russell**

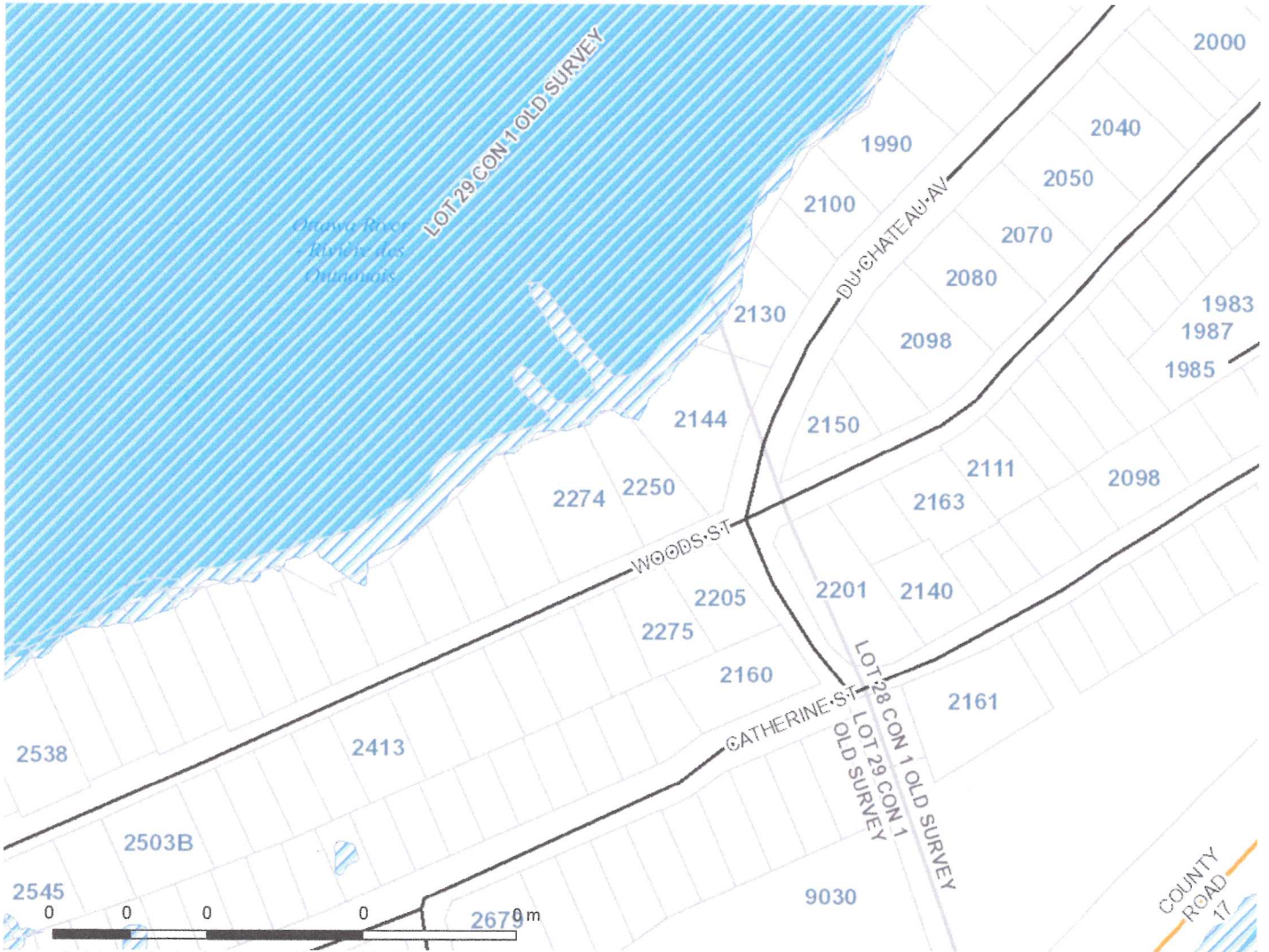
November 30, 2024  
1:48:03 PM

## Légende

- |   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincial</li> <li>- Comté / County</li> <li>- Rural</li> <li>- Urbain / Urban</li> <li>- Rampe / Ramp</li> <li>- Saisonier / Seasonal</li> <li>- Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Parc Provincial Voyageur</li> <li>□ Terre humide d'importance provinciale</li> <li>□ Sites naturels d'importance pour les Comtés - Point</li> <li>□ Île Clarence / Clarence Island</li> <li>□ Forêt Larose / Larose Forest</li> </ul> | <p><b>Zone faunique</b></p> <p><b>Zone d'intérêt naturel et scientifique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science)</li> <li>■ ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science)</li> <li>■ ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie) / ANSI Earth Science and Candidate Life Science)</li> <li>■ ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Life Science - Candidate)</li> </ul> <p>■ Habitat du poisson: plans d'eau</p> <p>— Habitat du poisson: cours d'eau et drains municipaux</p> <p>■ Boisé d'importance</p> <p>■ Liaisons</p> | <p>— Liaisons entre les collectivités limitrophes / Linkage Cross Jurisdictional Boundaries</p> <p>— Liaisons - Stormont, Dundas et Glengarry / Linkage - Stormont, Dundas &amp; Glengarry</p> <p><b>Zones de lien physique naturel et zones de noyau naturel régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones de noyau naturel régional / Regional Core Natural Area</li> <li>■ Zones de lien physique naturel / Linkage Natural Area</li> </ul> <p>□ Parc Provincial Voyageur</p> <p>□ Terre de la couronne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exceptions spécifiques - Point</li> <li>■ Exceptions spécifiques - Polygone</li> </ul> | <p>■ Sablière et carrière en exploitation</p> <p>■ Site de traitement des eaux</p> <p>■ Site de traitement des eaux usées</p> <p>■ Site d'enfouissement</p> <p>■ Site de gestion des boues septiques</p> <p>■ Réserve de terrain pour la politique commerciale et industrielle</p> <p><b>Affectation des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur des politiques des ressources agricoles / Agricultural Policy Area</li> <li>□ Secteur des politiques communautaires / Community Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques hameaux / Hamlet Policy Area</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques de commerce et industrie / Trade and Industry Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques urbaines / Urban Policy Area</li> <li>■ Terre humide d'importance provinciale / Provincially Significant Wetland</li> </ul> <p><b>Type de carburant potentiellement dangereux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Extreme - C1, C2, C4</li> <li>■ High - C3, M2&gt;50%, M4</li> <li>■ Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux</li> <li>▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans</li> <li>■ Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years</li> </ul> |
|---|--|--|--|--|



# 2274, rue Woods Street Plaine inondable \ Flood Plain



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott  
Russell**

November 30, 2024  
1:52:12 PM

## Légende

- |  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Pente instable</li> <li>★ Mine abandonnée</li> <li>■ Sol organique</li> <li>■ Zone d'inondation</li> </ul> <p><b>Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential</li> </ul> | <p><b>Retrogressive Landslide Area</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area</li> <li>■ Mine abandonnée - zone tampon de 1000m</li> <li>■ Sablière et carrière cédées</li> </ul> <p><b>Zone de protection de tête de puits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2</li> <li>■ 4</li> <li>■ 6</li> <li>■ 8</li> <li>■ 10</li> </ul> <p><b>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Point</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parc Provincial Voyageur</li> <li>■ Terre humide d'importance provinciale</li> </ul> | <p><b>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Polygones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Île Clarence / Clarence Island</li> <li>■ Forêt Larose / Larose Forest</li> </ul> <p><b>Zone faunique</b></p> <p><b>Zone d'intérêt naturel et scientifique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science)</li> <li>■ ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science)</li> <li>■ ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Earth Science and Candidate Life Science)</li> <li>■ ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Life Science - Candidate)</li> </ul> <p>■ Habitat du poisson: plans d'eau</p> | <p>■ Habitat du poisson: cours d'eau et drains municipaux</p> <p>■ Boisé d'importance</p> <p><b>Liaisons</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Liaisons entre les collectivités limitrophes / Linkage Cross Jurisdictional Boundaries</li> <li>■ Liaisons - Stormont, Dundas et Glengarry / Linkage - Stormont, Dundas &amp; Glengarry</li> </ul> <p><b>Zones de lien physique naturel et zones de noyau naturel régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones de noyau naturel régional / Regional Core Natural Area</li> <li>■ Zones de lien physique naturel / Linkage Natural Area</li> </ul> <p><b>Type de carburant potentiellement dangereux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Extreme - C1, C2, C4</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ High - C3, M2&gt;50%, M4</li> <li>■ Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux</li> <li>▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans</li> <li>■ Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years</li> <li>■ Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m</li> <li>— Chemin de fer abandonné</li> <li>■ Grande installation</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>— Rivière ou ruisseau</li> <li>○ Lot et concession</li> <li>○ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|--|--|---|---|--|



# 2274, rue Woods Street Zone de protection des prises d'eau \ Water Intake Protection Zone



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott  
Russell**

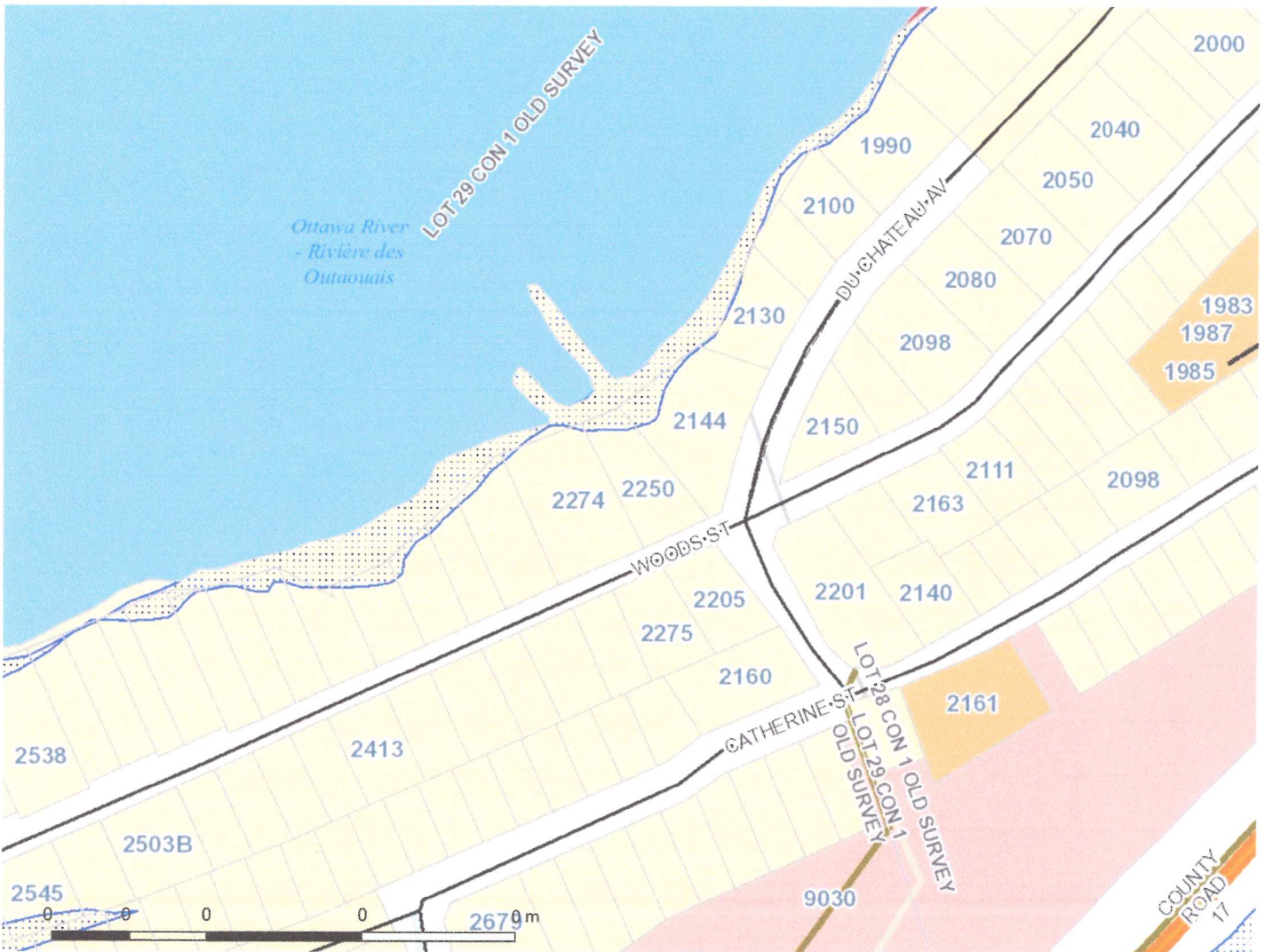
November 30, 2024  
1:54:07 PM

## Légende

- |   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonnier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Pente instable</li> <li>* Mine abandonnée</li> <li>□ Sol organique</li> </ul> <p><b>Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential Retrogressive Landslide Area</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area</li> <li>☒ Mine abandonnée - zone tampon de 1000m</li> <li>■ Sablière et carrière cédées</li> </ul> <p><b>Zone de protection de prise d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zone 1</li> <li>■ Zone 2</li> </ul> <p><b>Zone de protection de tête de puits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2</li> <li>■ 4</li> <li>■ 6</li> <li>■ 8</li> <li>■ 10</li> </ul> <p><b>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Point</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Parc Provincial Voyageur</li> <li>□ Terre humide d'importance provinciale</li> </ul> <p><b>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Polygones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Île Clarence / Clarence Island</li> <li>□ Forêt Larose / Larose Forest</li> </ul> <p><b>Zone faunique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zone d'intérêt naturel et scientifique</li> <li>■ ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science)</li> <li>■ ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science)</li> <li>■ ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI Earth Science and Candidate Life Science)</li> <li>☒ ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Life Science - Candidate)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitat du poisson: plans d'eau</li> <li>— Habitat du poisson: cours d'eau et drains municipaux</li> <li>Boisé d'importance</li> </ul> <p><b>Liaisons</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Liaisons entre les collectivités limitrophes / Linkage Cross Jurisdictional Boundaries</li> <li>☒ Liaisons - Stormont, Dundas et Glengarry / Linkage - Stormont, Dundas &amp; Glengarry</li> </ul> <p><b>Zones de lien physique naturel et zones de noyau naturel régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones de noyau naturel régional / Regional Core Natural Area</li> <li>■ Zones de lien physique naturel / Linkage Natural Area</li> </ul> | <p><b>Type de carburant potentiellement dangereux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Extreme - C1, C2, C4</li> <li>■ High - C3, M2&gt;50%, M4</li> </ul> <p><b>Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans</li> <li>■ Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years</li> <li>■ Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m</li> <li>— Chemin de fer abandonné</li> <li>☒ Grande installation</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>— Rivière ou ruisseau</li> <li>☒ Lot et concession</li> </ul> |
|---|--|--|--|--|



# 2274, rue Woods Street Affectations du sol - CCR \ Land Designations - CCR



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

  
 November 30, 2024  
 1:56:12 PM

## Légende

- |  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonnier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Site d'enfouissement fermé</li> <li>— Pente instable</li> <li>— Habitat de poisson - Cours d'eau</li> <li>— Habitat du poisson - Plan d'eau</li> <li>■ Site de traitement des eaux usées</li> <li>□ Zone inondable</li> </ul> | <p>■ Terre humide</p> <p><b>Affectation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 1 service</li> <li>□ 2 services</li> <li>■ Centre-Ville / Community Core</li> <li>■ Entreprise Économique / Economic Enterprise</li> <li>■ Institutionnel</li> <li>■ Parcs et Espaces libres / Parks and Open Space</li> <li>■ Secteur Résidentiel / Residential Policy Area</li> <li>— Habitat de poisson</li> <li>◆ Roche de fond instable</li> <li>● Ressource du patrimoine culturel</li> <li>— Pentes instable</li> <li>— 12 m</li> <li>— 18 m</li> </ul> | <p>— 25 m</p> <p><b>Collecteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Route provinciale / Provincial Highway</li> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>● Sentier récréatif / Recreational Trail</li> </ul> <p><b>Affectation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Centre-Ville / Community Core</li> <li>■ Entreprise économique / Economic Enterprise</li> <li>■ Parcs et Espaces Libres / Parks and Open Space</li> <li>■ Résidentiel / Residential</li> <li>■ Édifices patrimoniaux</li> </ul> <p><b>Emprise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 20</li> <li>— 26</li> <li>— 30</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Trottoir</li> <li>— Chemin de fer</li> <li>— Sentier récréatif proposé ou future</li> <li>— Sentier récréatif proposé</li> <li>— Pente instable</li> <li>— Habitat de poisson - Cours d'eau</li> </ul> <p><b>Transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Artère primaire / Primary Artery</li> <li>— Collecteur majeur / Major Collector</li> <li>● Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>● Chemin non ouvert</li> <li>■ Zone inondable</li> <li>■ Sol organique</li> </ul> | <p><b>Distance de séparation - Ivaco Rolling Mills</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2.4.4 (300m)</li> <li>■ 2.4.4 (600m)</li> </ul> <p>■ Habitat du poisson - Plan d'eau</p> <p>● Région d'exception spécifique - point</p> <p>■ Région d'exception spécifique - polygone</p> <p>○ Développement futur</p> <p><b>Services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Services partiels / Partial Services</li> <li>■ Services complets / Full Services</li> </ul> <p><b>Utilisation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Résidentiel-faible densité / Low Density Residential</li> <li>■ Résidentiel densité moyenne / Medium Density Residential</li> </ul> |
|--|--|---|--|---|



# 2274, rue Woods Street Zonage \ Zoning



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott  
Russell**

November 30, 2024  
1:59:41 PM

## Légende

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Réseau routier             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonnier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> </li> <li>□ Zoning</li> <li>□ Zonage - Zone de protection de prise d'eau</li> <li>▣ Région d'exception spécifique</li> <li>— ZO_UnstableSlope</li> <li>□ ZO_ANSI</li> <li>□ ZO_SignWoodland</li> <li>□ ZO_MineralReserve</li> <li>▣ ZO_InformationCenter</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZO_Floodplain</li> <li>▣ Zonage Secteur de gissement de terrain potentiel</li> <li>▣ ZO Locally Significant Wetlands</li> <li>□ Terrains</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>— Rivière ou ruisseau</li> <li>□ Lot et concession</li> <li>□ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|---|--|



# 2274, rue Woods Street



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott**  
*Russell*

November 30, 2024  
9:24:30 AM

## Légende

- Réseau routier
  - Provincial
  - Comté / County
  - Rural
  - Urbain / Urban
  - Rampe / Ramp
  - Saisonnier / Seasonal
  - Privé / Private
- Terrains
- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)