



*Shefford*  
1792

**REGLEMENT DE  
CONSTRUCTION**

**Municipalité  
du Canton de Shefford**



# Municipalité du Canton de Shefford

## RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 2016-534

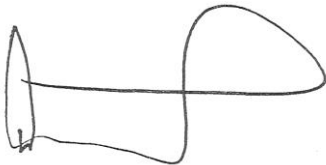
Projet n° :  
SHE-00020732-A0

Préparé par :  
**Les Services exp inc.**  
150, rue de Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : 819 562-3871  
[www.exp.com](http://www.exp.com)



---

**Alexandre Déragon, urbaniste**



---

**Donald Bonsant, urbaniste**  
**Directeur de projet**

Date :  
1<sup>er</sup> novembre 2016



## **Règlement de construction**

**Règlement n° 2016-534**

**Avis de motion : 13 décembre 2016**  
**Adoption : 7 février 2017**  
**Entrée en vigueur : 27 avril 2017**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC LA HAUTE-YAMASKA  
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD**

**REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

À une séance ordinaire du conseil du Canton de Shefford, tenue à l'hôtel de municipalité, le 7 février 2017, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « *LAU* » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Denise Papineau, Johanne Boisvert, Jérôme Ostiguy, Pierre Martin, Éric Chagnon et Michael Vautour, tous formant quorum sous la présidence de monsieur André Pontbriand, maire, et de madame Sylvie Gougeon, directrice générale.

**RÈGLEMENT N° 2016-534**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant la construction sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun, dans le cadre de l'adoption du schéma d'aménagement révisé et de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant la construction;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES**, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 - Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>2</b>
1.1.1 Titre .....	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
1.1.4 Divergences entre les règlements de construction et de zonage .....	2
1.1.5 Abri forestier .....	2
<b>Section 2 - Dispositions interprétatives .....</b>	<b>3</b>
1.2.1 Système de mesure .....	3
1.2.2 Définitions .....	3
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>4</b>
2.1 Application du règlement .....	5
2.2 Infraction et pénalité.....	5
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION.....</b>	<b>6</b>
<b>Section 1 - Dispositions particulières relatives aux travaux .....</b>	<b>7</b>
3.1.1 Piquetage des lots .....	7
3.1.2 Mesures de mitigation .....	7
3.1.3 Profondeur de l'égout et embranchement .....	7
<b>Section 2 - Normes particulières relatives aux bâtiments .....</b>	<b>8</b>
3.2.1 Bâtiment inachevé .....	8
3.2.2 Fondations inutilisées .....	8
3.2.3 Nettoyage à la suite d'un sinistre .....	8
3.2.4 Fondations d'un bâtiment principal .....	8
3.2.5 Mesures d'immunisation en territoire inondable .....	9
3.2.6 Clapet de retenue .....	10
3.2.7 Blindage d'un bâtiment .....	10

**TABLE DES MATIÈRES (suite)**

	<b>Page</b>
3.2.8 Reconstruction .....	11
3.2.9 Détecteur de fumée .....	11
3.2.10 Expertise géotechnique .....	11
3.2.11 Démolition d'un bâtiment - Obligation .....	12
3.2.12 Sécurité .....	12
3.2.13 Conteneur .....	12
3.2.14 Poussière .....	12
3.2.15 Interdiction .....	12
3.2.16 Mesures à prendre après la démolition .....	12
3.2.17 Déplacement d'un bâtiment - Obligation .....	12
3.2.18 Propreté des bâtiments .....	13
3.2.19 Propreté des terrains .....	13
3.2.20 Exécution des travaux par la Municipalité .....	13
3.2.21 Construction des façades de bâtiment donnant sur plus d'une rue .....	13a
3.2.22 Zones de forte pente .....	13a

## **CHAPITRE 1**

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### SECTION 1

#### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».	<b><u>TITRE</u></b>	<b>1.1.1</b>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<b><u>TERRITOIRE TOUCHE PAR CE RÈGLEMENT</u></b>	<b>1.1.2</b>
Tout règlement antérieur relatif à la construction et toute disposition relative au pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<b><u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u></b>	<b>1.1.3</b>
En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement de construction et une disposition du règlement de zonage, la disposition du règlement de zonage prévaut.	<b><u>DIVERGENCES ENTRE LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE</u></b>	<b>1.1.4</b>
Les articles 3.1.1, 3.1.3, 3.2.2, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 et 3.2.7 ne s'appliquent pas à un abri forestier.	<b><u>ABRI FORESTIER</u></b>	<b>1.1.5</b>



**SECTION 2**

**DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

	<b><u>SYSTÈME DE MESURE</u></b>	<b>1.2.1</b>
<p>Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont données qu'à titre indicatif et ne peuvent servir à l'application du règlement</p>		
	<b><u>DÉFINITIONS</u></b>	<b>1.2.2</b>
<p>À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.4 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.</p>		

## **CHAPITRE 2**

### **Dispositions administratives**

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **APPLICATION DU RÈGLEMENT** 2.1

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

De plus, l'inspecteur des travaux publics est chargé d'appliquer les dispositions de la section 3 du présent règlement.

#### **INFRACTION ET PÉNALITÉ** 2.2

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende qui ne peut excéder, pour une première infraction, 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000,00 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Pour une récidive, l'amende ne peut excéder 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000,00 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Dans tous les cas, l'amende minimale est de 250,00 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, des contraventions distinctes.

## **CHAPITRE 3**

### **Dispositions relatives à la construction**

### **CHAPITRE 3**

## **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

### **SECTION 1**

## **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX**

### **PIQUETAGE DES LOTS** 3.1.1

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations d'un bâtiment sur un terrain situé en bordure d'une rue, les limites du terrain doivent être piquetées afin de permettre à l'inspecteur en bâtiment de vérifier l'alignement de la construction. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment accessoire qui n'est pas sur fondations permanentes ni à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

### **MESURES DE MITIGATION** 3.1.2

Pour tous travaux d'aménagement ou de construction sur un lot riverain ou un lot où il existe un élément sensible et qui nécessite du remblai ou du déblai, des mesures de mitigation doivent obligatoirement être prises, peu importe la distance du cours d'eau. Un encochement temporaire, l'utilisation de membranes géotextiles ou de ballots de foin ou l'aménagement de bassins de sédimentation ou la combinaison de plusieurs de ces éléments peuvent être utilisés, suivant l'avis et selon les recommandations de l'inspecteur en bâtiment, pour empêcher l'érosion et l'apport de sédiments aux plans d'eau et cours d'eau.

### **PROFONDEUR DE L'ÉGOUT ET EMBRANCHEMENT** 3.1.3

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations, le niveau du raccordement d'égout doit être déterminé afin de connaître l'élévation à laquelle la construction du plancher de la cave ou du sous-sol doit être prévue. Le niveau du plancher de la cave ou du sous-sol doit être au moins 60 cm plus haut que la couronne intérieure du tuyau d'égout le plus élevé.

## SECTION 2

### NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

#### **BÂTIMENT INACHEVÉ** 3.2.1

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé doit être convenablement clos ou barricadé.

#### **FONDATIIONS INUTILISÉES** 3.2.2

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées d'une clôture de planche de bois non ajourée d'au moins 2 m de hauteur.

Des fondations qui demeurent inutilisées pendant plus de 4 mois consécutifs doivent être comblées. Le remblai doit couvrir tout le volume intérieur des fondations jusqu'au niveau correspondant au niveau du sol à l'extérieur des fondations. Les portions d'excavation situées autour du périmètre extérieur des fondations doivent aussi être remblayées jusqu'au niveau du sol environnant.

Dans le cas de fondations érigées dans le cadre de travaux autorisés par un permis ou certificat toujours en vigueur, le délai prévu au deuxième alinéa court à partir de la date d'expiration du permis ou certificat initial.

#### **NETTOYAGE À LA SUITE D'UN SINISTRE** 3.2.3

Lorsqu'un incendie ou tout autre sinistre a détruit ou endommagé un bâtiment, un autre aménagement ou la végétation, le terrain doit être libéré de tous les débris dans les 60 jours suivant le sinistre et, s'il subsiste une construction inoccupée, elle doit être convenablement fermée ou barricadée sans délai.

#### **FONDATIIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL** 3.2.4 Règlement n° 2017-542

Un bâtiment principal doit comporter un mur de fondation permanent et continu sur tout son périmètre. Depuis l'assise jusqu'au niveau fini du sol, le mur de fondation doit être construit de béton coulé sur place ou une dalle au sol. Au-dessus du niveau fini du sol, un mur de fondation réalisé en blocs de béton doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé.

Nonobstant le premier et le deuxième alinéa, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondation pour au plus 25% de la superficie au sol du bâtiment principal lorsque celui-ci est implanté dans les zones assujetties au *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) dans le secteur de la montagne Shefford (zones Cons-1, Cons-2, Cons-3, Cons-4, Cons-6, Rec-9, RV-1, RV-2, RV-9, RV-10, RV-11, RV-12, RV-13 et RV-14).

Nonobstant le premier paragraphe, il est permis d'utiliser les pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondation pour au plus 25 % de la superficie au sol du bâtiment principal pour un agrandissement de bâtiment. Cette permission ne peut être accordée que pour un seul agrandissement. Des matériaux de recouvrement tels que ceux des murs du bâtiment doivent toutefois cacher le vide.

Tous ces pieux (en béton ou métalliques) doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m et doivent être munis d'une gaine en polyéthylène. Lorsqu'il y a présence du roc à moins de 1,83 m, il est permis également d'utiliser ces pieux pourvu que des mesures particulières soient prises pour contrer l'effet du gel. Ces mesures doivent être validées par un ingénieur membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec lorsqu'il s'agit du bâtiment principal.

Les galeries, abris d'auto ou appentis peuvent également utiliser des pieux en béton ou métalliques. Ces constructions accessoires au bâtiment principal ne sont toutefois pas prises en considération dans le calcul du pourcentage maximal autorisé pour la superficie au sol du bâtiment principal.

**MESURES  
D'IMMUNISATION  
EN TERRITOIRE  
INONDABLE 3.2.5**

Dans une zone à risque d'inondation identifiée au règlement de zonage, une construction autorisée doit respecter les mesures d'immunisation suivantes :

- la partie d'un mur de fondation située en dessous du niveau d'inondation doit être construite de béton coulé sur place;
- le béton utilisé pour l'ensemble de la fondation doit avoir une résistance en compression de 20 000 kPa à 7 jours et de 27 000 kPa à 28 jours;

- les fondations de béton doivent avoir l'armature nécessaire pour résister à la pression hydrostatique que provoquerait une crue;
- toute la surface externe de la partie verticale des fondations située sous le niveau d'inondation doit être recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchoutée d'une épaisseur minimale de 1,6 mm;
- aucune ouverture dans le mur de fondation, telles que fenêtre, soupirail, porte d'accès à un garage et autre, n'est permise en dessous du niveau d'inondation;
- le plancher de la fondation doit être construit avec une contre-dalle de base (dalle de propreté) dont la surface est recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchoutée d'une épaisseur de 1,6 mm;
- l'ensemble structure-fondation doit être suffisamment lourd pour résister aux sous-pressions;
- le plancher du rez-de-chaussée ne peut être situé à un niveau inférieur au niveau d'inondation;
- tout drain d'évacuation doit être muni d'un clapet de retenue;
- chaque construction doit être équipée d'une pompe de capacité minimale d'évacuation de 151 L/min (pour une résidence d'environ 8 m X 13 m);

La construction de structures ou de parties de structures sous la cote pour une récurrence de 100 ans devra avoir été approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

### **CLAPET DE RETENUE**

**3.2.6**

Un dispositif de sûreté ou clapet de retenue doit être installé sur tout embranchement horizontal qui reçoit les eaux usées de tout appareil de plomberie, y compris celles d'un renvoi de plancher, fosse de retenue, séparateur d'huile, réservoir ou tous les autres siphons localisés dans un sous-sol ou une cave. Le clapet de retenue doit être installé de façon à être accessible en tout temps.

### **BLINDAGE D'UN BÂTIMENT**

**3.2.7**

Malgré toute disposition du présent règlement, il est expressément défendu de construire, à quelque endroit que ce soit dans la municipalité, un bâtiment dont l'assemblage fortifié est exécuté dans le but de résister aux projectiles d'arme à feu ou aux explosions ou dont les ouvertures, portes et fenêtres, sont conçues de façon à en empêcher l'accès par un corps de police, un service d'incendie ou une unité d'urgence.



Une institution bancaire, un établissement de détention ou une entreprise industrielle, commerciale ou publique qui manipule ou entrepose des produits, des appareils ou des matériaux nécessitant un haut niveau de sécurité et de surveillance, n'est pas assujetti aux dispositions du premier alinéa.

### **RECONSTRUCTION** 3.2.8

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause que ce soit doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré le premier alinéa, le bâtiment peut être reconstruit sur sa fondation originale, peu importe la perte de valeur, si la fondation est intacte et qu'une attestation signée par un ingénieur confirme son intégrité structurelle et sa capacité à supporter les charges du nouveau bâtiment. Le nouveau bâtiment doit respecter toutes les exigences du règlement de construction à l'exception de celles portant sur la fondation. Il doit aussi respecter toutes les normes du règlement de zonage à l'exception de celles concernant l'implantation au sol de la fondation.

La reconstruction doit débiter dans un délai de 6 mois suivant la délibération des enquêtes. Le permis est valide selon les spécifications prévues au règlement sur les permis et certificats.

### **DÉTECTEUR DE FUMÉE** 3.2.9

Les détecteurs de fumée doivent être installés conformément aux exigences du Code national du bâtiment. De plus, dans toutes les zones où le risque d'incendie peut être plus élevé, l'inspecteur en bâtiments peut exiger que les détecteurs de fumée soient conçus de façon à ce que le service d'incendie soit averti lorsqu'un signal d'alerte est déclenché.

### **EXPERTISE GÉOTECHNIQUE** 3.2.10

Lorsque la nature du sol pose un risque de glissement de terrain ou lorsque les travaux projetés impliquent un remblai, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation peut être assujettie à la production, par le requérant du permis ou du certificat d'autorisation, d'une expertise géotechnique réalisée par un professionnel en la matière. Cette expertise doit conclure sur la stabilité actuelle du site et sur l'influence de l'intervention projetée sur celle-ci. De plus, elle doit contenir, au besoin, les recommandations sur les travaux requis pour assurer la stabilité du site.

Dans le cas où une telle expertise est requise, la délivrance du permis ou du certificat d'autorisation est soumise à l'approbation du conseil municipal suite à l'avis du CCU. Le conseil peut, en regard des contraintes applicables et des conclusions de l'expertise, assujettir cette délivrance au respect de toute condition, qui peut notamment viser la réalisation de travaux spécifiques.

**DÉMOLITION  
D'UN BÂTIMENT -  
OBLIGATION 3.2.11**

Quiconque désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

**SÉCURITÉ 3.2.12**

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

**CONTENEUR 3.2.13**

Les débris ou matériaux de démolition doivent être placés dans un conteneur à déchets prévu à cette fin.

**POUSSIÈRE 3.2.14**

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

**INTERDICTION 3.2.15**

Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux.

**MESURES À  
PRENDRE APRÈS  
LA DÉMOLITION 3.2.16**

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol ou le terrain clôturé, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer.

**DÉPLACEMENT  
D'UN BÂTIMENT -  
OBLIGATION 3.2.17**

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes :

- Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la municipalité pour se rendre au site proposé, un dépôt de 500 \$ est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la Municipalité pour le déplacement du bâtiment.
- Dans tous les cas, tous les frais occasionnés à la Municipalité par le déplacement du bâtiment sont à la charge du propriétaire.
- Le montant du dépôt moins les frais occasionnés à la Municipalité seront remis au propriétaire dans les 30 jours après que le terrain aura été remis en état.

**PROPRETÉ DES  
BÂTIMENTS** 3.2.18

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté.

**PROPRETÉ DES  
TERRAINS** 3.2.19

Tout lot, vacant ou construit, doit être gardé propre et en bon état. Par conséquent, il est interdit :

- de laisser, déposer ou jeter sur un lot vacant ou en partie construit, ou sur un terrain, des eaux sales ou stagnantes, des immondices, du fumier, des animaux morts, des matières fécales et autres matières malsaines et nuisibles;
- de laisser, déposer ou jeter des branches mortes, des débris de démolition, de la ferraille, des déchets, du papier, des bouteilles vides, de la vitre ou des substances nauséabondes sur un lot vacant ou en partie construit, ou d'un terrain;
- le fait, par le propriétaire ou l'occupant d'un lot vacant ou en partie construit, de ne pas entretenir son terrain ou de laisser pousser sur son terrain de la végétation à une hauteur excessive de manière à causer un préjudice esthétique ou autre au voisinage ou de créer un risque pour la sécurité.

**EXÉCUTION DES  
TRAVAUX PAR LA  
MUNICIPALITÉ** 3.2.20

Dans le cas où l'on ne peut trouver le propriétaire d'un terrain et que personne ne représente le propriétaire ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de nettoyer, faucher ou égoutter le dit terrain, après en avoir reçu l'ordre de l'inspecteur des bâtiments, il sera alors loisible, dans chacun de ces cas, au Conseil, de prendre procédure pour faire exécuter ces travaux et la somme ainsi dépensée pour leur exécution est décrétée par ces présentes, être une créance privilégiée sur le terrain en question, telle créance étant recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

**CONSTRUCTION  
DES FAÇADES DE  
BÂTIMENTS  
DONNANT SUR  
PLUS D'UNE RUE 3.2.21**

Les façades des bâtiments donnant sur plus d'une rue et visibles de la rue doivent être construites avec une fenestration.

**ZONES DE  
FORTE PENTE 3.2.22  
Règlement n° 2017-542**

Lorsqu'un bâtiment est implanté dans un talus localisé en zones de forte pente illustrées au plan de zonage, qui fait partie intégrante du règlement de zonage n° 2016-532, une expertise doit conclure sur la stabilité du bâtiment projeté ainsi que sur la pérennité des zones de remblais et déblais, si tel est le cas.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 7 février 2017.

---

Maire

---

Directrice générale

Certifiée copie conforme.