

AVIS**INSPECTION DES ÉLÉMENTS DISSIMULÉS
OUVRAGES RÉSIDENTIELS DE FAIBLE HAUTEUR**

SERVICES DU CODE DU BÂTIMENT

**INSPECTION DES ÉLÉMENTS DISSIMULÉS
OUVRAGES RÉSIDENTIELS DE FAIBLE HAUTEUR**

Le présent avis porte sur les inspections complémentaires de la conformité au Code du bâtiment visant les composants dissimulés ou recouverts des ouvrages résidentiels de faible hauteur.

OBJET DE L'AVIS

Le Code du bâtiment de l'Ontario ordonne la tenue d'inspections dans les situations où un titulaire de permis doit aviser la municipalité à divers stades de la construction.

Il se génère une demande en inspections complémentaires – laquelle alourdit la charge de travail de la Ville d'Ottawa pour maintenir un niveau de service constant et adéquat – étant donné la complexité grandissante du Code ainsi que les changements apportés dans l'installation des matériaux et le calendrier des métiers à mesure que l'industrie de la construction s'adapte aux exigences plus strictes relativement à l'efficacité énergétique.

Les exigences du Code du bâtiment en ce qui a trait à l'efficacité énergétique entraînent des problèmes quant à la visibilité de certains composants des bâtiments qui restaient auparavant exposés, et donc visibles aux agents du bâtiment lors des étapes d'inspection prescrites.

Si, à l'étape d'inspection prescrite, des éléments sont incomplets ou manquants ou encore s'écartent des documents sur la foi desquels le permis de construire a été délivré, il faudra répéter les inspections. En plus de venir considérablement grever les ressources, cela peut entraîner des retards pour le titulaire du permis et, dans certains cas, la révision de son permis. C'est pourquoi le titulaire fera souvent des demandes d'inspection complémentaire pour garantir l'examen des composantes avant leur dissimulation ou leur recouvrement.

DEVOIR D'INSPECTION ET CONFORMITÉ AU CODE DU BÂTIMENT

Les municipalités ont l'obligation légale de tenir des inspections aux stades de construction prescrits dans le Code du bâtiment de l'Ontario. L'évaluation de la conformité au Code du chantier passe habituellement par l'examen des éléments visibles, l'observation des tests menés, la lecture des rapports sur l'état du chantier, et l'examen de la documentation des produits et matériaux.

INSPECTION VISUELLE

Le Code du bâtiment de l'Ontario exige que le titulaire du permis de construire ou son mandataire avise le chef du service du bâtiment (ou la personne qu'il aura désignée) à certains stades prescrits de la construction afin d'organiser une inspection.

Ce genre d'inspections, qui se tient d'ordinaire aux stades prescrits, prend généralement la forme d'un examen visuel non intrusif. L'inspecteur de chantier peut aussi mener ou demander un examen plus poussé lorsque ses observations, la documentation connexe sur les produits ou les commentaires d'un tiers laissent croire à un défaut de conformité, ou encore lorsque des parties de l'ouvrage ont été occultées avant l'inspection.

RESPONSABILITÉ CONJOINTE

La Loi sur le code du bâtiment veut que le respect du Code du bâtiment soit la responsabilité conjointe de tous les intervenants – titulaires de permis, constructeurs, concepteurs, fournisseurs, fabricants, autorités de réglementation –, établissant pour ce faire les rôles et les obligations qui reviennent à chacun d'eux.

D'autres dispositions de la Loi viennent renforcer le partage de cette responsabilité :

- Toutes les personnes participant à la conception et à la construction doivent s'assurer que l'ouvrage est bâti ou démolit dans le respect complet de la Loi et du Code.
- Il est interdit aux intervenants d'effectuer ou de faire effectuer une modification importante aux documents sur la foi desquels le permis de construire a été délivré.
- Les intervenants doivent obtenir l'approbation du chef du service du bâtiment pour apporter des changements à ces documents.
- Les intervenants doivent obtenir l'approbation du chef du service du bâtiment pour toute déviation dans la construction ou la démolition d'un ouvrage par rapport à la documentation ayant servi à la délivrance du permis.

La municipalité place sa confiance dans les intervenants de la construction, qu'elle estime employer les procédés généralement connus et appliqués dans l'industrie. Lorsque la conformité au Code sur un certain plan est manifeste, il ne devrait plus être nécessaire de tenir d'examen réglementaire précis à son sujet. C'est le cas par exemple là où l'industrie de la construction a démontré sa conformité et sa compétence dans l'utilisation ou la mise en application de certains produits, concepts, matériaux ou systèmes de construction particuliers.

Il peut s'avérer nécessaire de mener des inspections complémentaires lorsqu'il se produit des changements à la réglementation qui vont demander une certaine période d'introduction, de transition, d'explication ou d'évaluation pour que l'industrie s'y familiarise et s'y conforme. En pareille situation, il pourrait s'imposer de poursuivre ces inspections complémentaires pendant un certain temps, jusqu'à ce qu'il soit évident que l'industrie connaît bien la nouvelle réglementation et l'applique sciemment.

Lorsqu'une pratique de construction donnée relève de la sagesse populaire ou d'une norme de l'industrie, il faudra avoir mis au clair la question de la conformité et de son application cohérente avant les inspections prévues du chantier. Cela vaut aussi pour les pratiques de construction associées au transfert des charges structurelles concentrées (aussi appelées charges ponctuelles).

ÉLÉMENTS DISSIMULÉS

Le fait que certains éléments d'un ouvrage soient dissimulés ou recouverts pose problème pour l'agent du bâtiment qui doit déterminer s'ils sont conformes au Code. Ceux-ci ont pu être occultés par

d'autres matériaux ou rendus inaccessibles en raison des règles de sécurité sur le chantier (ex. : s'ils se trouvent dans un espace clos ou en hauteur); il peut aussi y avoir eu omission de fournir l'avis obligatoire pour que se tienne leur inspection, ou recouvrement d'un élément qui avait un défaut entre l'inspection qui a relevé le problème et sa réinspection.

COMPOSANTS DISSIMULÉS AVANT L'INSPECTION

Certains composants de l'ouvrage finissent par être dissimulés ou recouverts dans le cours normal de la construction : armatures de béton, protection du débord de toit, membranes pare-air et autres éléments de l'enveloppe de bâtiment, agrafes à brique, attaches, solins...

INSPECTION DES POINTS DE CHARGE CONCENTRÉE RECOUVERTS

On emploie la mousse de polyuréthane giclée pour répondre aux critères minimaux en matière d'isolation thermique et/ou d'étanchéité à l'air et à la vapeur dans les endroits connus pour être susceptibles aux fuites, comme les plafonds de garage, les aires habitables situées au-dessus d'espaces non chauffés, les solives de bordure autour du périmètre entre les planchers et le dessus des murs de fondation, ou les éléments de plomberie et de CVC dans les plafonds suspendus isolés.

Puisque cette mousse peut venir masquer les composants de l'ouvrage, la situation exige souvent la tenue d'inspections complémentaires.

Les structures porteuses (c.-à-d. où se concentre la charge) sont typiquement assises sur un bloc de portée dans le vide du plancher de tout étage intermédiaire pour garantir un transfert de charge adéquat et direct vers les fondations. Tout cela constitue une pratique connue et comprise de la majorité dans la construction. Bien que les points de charge concentrée intérieurs soient généralement visibles, ceux qui se trouvent autour du périmètre peuvent être recouverts par de la mousse giclée. La pratique optimale veut que l'application de la mousse se fasse avant l'installation des éléments de plomberie et de CVC, et avant l'inspection prescrite de la disposition desdits éléments ainsi que de la charpente de structure.

Il est donc admis, à la place de l'inspection visuelle, d'examiner les points de charge concentrée sur des blocs porteurs recouverts de mousse giclée à l'aide d'une sonde pour déterminer la position et la taille des éléments de transfert de charge et pour confirmer que l'épaisseur de la mousse isolante répond aux critères en matière d'isolation thermique et/ou d'étanchéité à l'air et à la vapeur.

Si la vérification de la conformité ne peut se faire ni visuellement ni à l'aide d'une sonde, il faudra possiblement exposer les éléments en question aux fins de l'inspection.

COMPOSANTS RECOUVERTS AVANT L'INSPECTION

Les éléments de l'ouvrage qui ont été recouverts avant la tenue de l'inspection alors qu'ils doivent normalement rester visibles (et pour lesquels il n'existe pas d'autre méthode acceptable de vérification de la conformité que de visu) doivent être découverts pour l'inspection.

Qui plus est, si l'on recouvre des composants alors que leur inspection n'a pu avoir lieu ou avant leur réinspection (si des problèmes avaient été relevés précédemment), il faudra les réexposer aux fins de la détermination de leur conformité.

SANTÉ ET SÉCURITÉ

L'installation de mousse isolante par pulvérisation produit des gaz nocifs; l'exposition à cette mousse dans les 24 heures suivant son installation peut avoir des répercussions sur la santé allant de bénignes à graves.