

NOVEMBRE 2025

AVIS CONTENEURS D'EXPÉDITION

SERVICES DU CODE DU BÂTIMENT



CONTENEURS D'EXPÉDITION

Les conteneurs d'expédition installés sur les propriétés, qu'ils soient modifiés ou non, sont considérés comme des bâtiments en vertu de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*. Ces conteneurs peuvent être réutilisés pour différentes activités, dont les vocations résidentielles, industrielles, agricoles et consacrées à l'entreposage.

CONTEXTE

Les conteneurs d'expédition sont construits conformément aux normes internationales ISO pour le transport des biens par bateau, par train ou par camion. De nombreux conteneurs mis hors service sont convertis à d'autres vocations.

Normes ISO

Les normes internationales de l'ISO (Organisation internationale de normalisation) pour les conteneurs de transport des marchandises et les châssis constituent le point de départ de la conception, de la construction et de l'utilisation des conteneurs dans les chaînes logistiques mondiales. Les normes ISO régissent différents types de conteneurs pour le transport des marchandises, dont les conteneurs aire/surface (intermodaux). Ces normes ne s'appliquent pas à l'utilisation des conteneurs utilisés dans les bâtiments ou dans des parties d'un bâtiment.

CONVERSION DES CONTENEURS D'EXPÉDITION

Les conteneurs d'expédition convertis en bâtiments doivent respecter entre autres les exigences du zonage, du nivellement et du drainage, des plans d'implantation et du Code du bâtiment se rapportant à la structure, à la sécurité incendie et à la sécurité des personnes, en limitant la distance et la séparation spatiale, l'occupation et, le cas échéant, l'accessibilité et l'efficacité énergétique.

ZONAGE

Dans les cas où un conteneur d'expédition ne sert plus à transporter des biens et qu'il est installé sur une propriété, il est classifié comme un bâtiment en vertu du *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa et doit respecter l'ensemble des règlements d'application du zonage, que le permis de construire soit obligatoire ou non. Le *Règlement de zonage* limite aussi l'utilisation des conteneurs d'expédition non modifiés dans certaines zones; essentiellement, il est interdit d'en faire des bâtiments accessoires dans les zones résidentielles (R1-R5/N1-N6), sauf dans les

cas autorisés pour les aménagements temporaires. Le terme « non modifié » n'est pas défini dans le *Règlement de zonage*.

Pour les besoins de la mise en conformité du zonage, voici des exemples de modifications :

- enlèvement des portes des conteneurs;
- changements structurels comme les nouvelles ouvertures pratiquées dans les conteneurs pour l'installation de fenêtres ou de portes;
- conteneurs servant d'appui à d'autres structures de la toiture ou des planchers;
- conteneurs convertis à une vocation autorisée distincte du stockage.

Les changements et les améliorations esthétiques comme la peinture des conteneurs ne sont pas considérés comme des modifications pour la mise en conformité du zonage.

TRANSFORMATION STRUCTURELLE DES CONTENEURS D'EXPÉDITION – CONCEPTION ET EXAMEN

Les conteneurs d'expédition non modifiés, convertis et en bon état n'ont pas à faire l'objet de travaux professionnels de conception, à la condition qu'ils ne soient pas destinés à soutenir d'autres conteneurs d'expédition ou ouvrages et pourvu qu'ils ne soient pas destinés à servir le public ni à être accessible au public. L'enlèvement des portes des conteneurs d'expédition n'est pas considéré comme une transformation structurelle.

Les conteneurs non modifiés sont par inhérence en mesure de résister à l'exposition normale aux intempéries pour les bâtiments conformément au Code du bâtiment de l'Ontario. Il s'agit entre autres du tassement différentiel et du chargement associés aux surcharges et aux charges environnementales comme le vent, la neige et les séismes.

Toutes les modifications à apporter à des conteneurs doivent être conçues conformément à la partie 4 de la division B du Code du bâtiment de l'Ontario.

Voici entre autres des exemples de modifications structurelles :

- création d'une ouverture sur une face de conteneur (paroi latérale, paroi d'extrémité, toit ou plancher);
- dans le cas d'un espacement de plusieurs conteneurs afin de soutenir un plancher ou un toit, même si on n'apporte pas de transformation structurelle aux conteneurs, les charges supplémentaires peuvent avoir une incidence sur l'intégrité structurelle des conteneurs qui servent de moyen de soutien;
- empilement de conteneurs ou disposition de conteneurs pour créer différents niveaux.

EXIGENCES MINIMUMS DANS LA CONCEPTION DES TRANSFORMATIONS STRUCTURELLES

La conception de tous les conteneurs d'expédition convertis doit tenir compte :

- de l'adéquation des sols indigènes ou des matériaux de base permettant de soutenir la structure;
- de la nécessité de prévoir des ancrages pour résister aux forces de soulèvement;
- de la capacité des structures à résister aux charges par gravité et aux charges latérales.

Les transformations structurelles doivent être conçues conformément au paragraphe 4 du Code du bâtiment de l'Ontario.

EXAMEN DU SITE PAR UN INGÉNIEUR PROFESSIONNEL

Il se peut qu'on doive procéder à l'examen du site des conteneurs d'expédition convertis dans les conditions suivantes :

- la superficie brute du bâtiment de toute la structure est supérieure à 600 m²;
- des conteneurs sont empilés sur un autre conteneur ou sur une autre structure (distincte d'une fondation);
- les conteneurs soutiennent d'autres structures porteuses horizontales (dont des planchers et des toits).

EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES ET PERMIS

Sauf dans les cas indiqués dans le tableau ci-après (exemptions de l'obligation de se faire délivrer le permis), le permis de construire est obligatoire pour l'installation de conteneurs dans toutes les vocations résidentielles, commerciales, industrielles et agricoles, y compris tous les conteneurs convertis et structurellement modifiés.

On peut considérer que les différents conteneurs raccordés ou implantés sans espacement et conformes à toutes les approbations de l'aménagement (dont le zonage) font l'objet du même permis de construire.

La construction et la durabilité des conteneurs d'expédition sont jugées adéquates pour répondre aux exigences structurelles du Code du bâtiment de l'Ontario pour l'utilisation générale et l'entreposage des matériaux.

Les exceptions prévues pour les permis ne dispensent pas le propriétaire de l'obligation de respecter le Code du bâtiment de l'Ontario et toutes les lois applicables.

PERMIS : EXEMPTIONS ET EXIGENCES

| Statut du permis | Type de conteneur | Conditions |
|------------------------|------------------------------------|--|
| Permis NON obligatoire | Conteneur individuel (non modifié) | <ul style="list-style-type: none">- Conteneur utilisé pour l'entreposage ou le transport (dont les conteneurs PODS)- Aménagements temporaires (conformément au <i>Règlement de zonage</i>)- Entreposage sur le chantier de construction et charge combustible faible- Réinstallation du bureau de chantier (sans modifications) |

| Statut du permis | Type de conteneur | Conditions |
|------------------------|---|---|
| | | - Vocation agricole (à revoir dans chaque cas particulier) |
| Permis NON obligatoire | Conteneurs multiples (non modifiés) | <ul style="list-style-type: none"> - Conteneurs servant à entreposer des matériaux et espacés selon le zonage (zones d'occupation F2 et F3 seulement) - Conteneurs empilés (non modifiés) pour l'entreposage temporaire sur les chantiers de construction* |
| Permis obligatoire | Tous les types de conteneurs (individuels ou multiples) | <ul style="list-style-type: none"> - Transformations structurelles (conteneurs modifiés) - Soutien d'autres structures - Conteneurs empilés ou multiples à soumettre à l'approbation du plan d'implantation - Conteneurs modifiés pour des vocations distinctes de l'entreposage (par exemple des vocations résidentielles ou commerciales) - Entreposage de matières très dangereuses (Groupe F1) |

*L'accès aux conteneurs élevés doit respecter les exigences de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail* (LSST) du gouvernement provincial et de l'Infrastructure Health & Safety Association (IHSA).

RÉTROSPECTIVE DU DOCUMENT

| Édition | Date d'effet | Statut | Commentaire |
|-------------------|---------------|----------------|--|
| Version originale | Novembre 2025 | Document actif | Rédigé à l'origine en vertu du <i>Règlement de l'Ontario 203/24</i> (Code du bâtiment de l'Ontario) de 2024, dans sa version modifiée en vertu du <i>Règlement de l'Ontario 447/24</i> |