

BULLETIN TECHNIQUE CANADIEN 005

MARCHÉ-CIBLE TOITURE
31 MARS 2020 / POUR PUBLICATION IMMÉDIATE

Objet : Guide d'entretien des toitures Sika Sarnafil

Mettre sur pied un programme d'entretien de toiture

La facilité d'entretien est l'une des marques distinctives des systèmes de toiture monocouche.

De nombreux guides de référence publiés permettent désormais à un propriétaire de bâtiment d'instituer un programme d'entretien semestriel afin de protéger son investissement en toiture.

Lorsqu'une garantie Sika Sarnafil est offerte, elle nécessite de procéder à des inspections et à des entretiens périodiques.

L'absence d'inspections et d'entretiens réguliers de la toiture peut entraîner l'annulation de la garantie.

Un entretien préventif périodique peut éviter que les petits problèmes ne deviennent dérangeants et coûteux. Les réparations adéquates d'un système de toiture peuvent prolonger sa durée de vie et augmenter la valeur de l'investissement initial qui y est réalisé.

Plusieurs entreprises de couverture ont mis en place des programmes d'entretien et/ou de gestion de toiture pour faire face à ces préoccupations de manière continue et professionnelle, ce qui permet aux responsables des services généraux de se concentrer sur d'autres domaines.

Si vous utilisez un entrepreneur pour procéder aux inspections, assurez-vous qu'il s'agisse d'un installateur agréé par Sika Sarnafil et que ce dernier soit, dans la plupart des cas, l'installateur d'origine.

Quel que soit le responsable, ce dernier doit procéder à des inspections régulières du système de toiture à l'automne et au printemps; des inspections spéciales doivent également être effectuées lorsque des événements extraordinaires se produisent, tels que des tempêtes extrêmes ou l'installation de nouvel équipement sur la toiture.

Procédures de base pour l'inspection de toitures

Avant de débiter l'inspection d'une toiture, il est nécessaire de préparer un plan détaillé de cette dernière pour y noter défauts ou remarques.

Si l'inspection indique que des travaux plus que mineurs sont nécessaires, elle doit être accompagnée d'une liste de contrôle afin de garantir sa rigueur.

BULLETIN TECHNIQUE CANADIEN 005

Commencez l'inspection en examinant la sous-face de la terrasse, si celle-ci est accessible, ainsi que l'extérieur du bâtiment.

Recherchez les fissures, les taches, la rouille, les taches d'eau, l'efflorescence, les zones humides, le mortier effrité, ou autres indices d'humidité excessive ou de détérioration. Ces observations peuvent indiquer non seulement d'éventuels problèmes de toiture, mais également d'autres complications affectant la performance de l'enveloppe de bâtiment.

La dernière partie, et la plus importante, est l'inspection de la toiture elle-même. Afin de procéder à une inspection de toiture de qualité, il est essentiel de porter une attention minutieuse aux détails.

Attention ! Les membranes Sika Sarnafil sont glissantes lorsqu'elles sont humides ou givrées. Il est important d'être prudent en marchant sur une surface de toiture.

La toiture elle-même doit ensuite être inspectée visuellement. Les zones clés suivantes doivent être examinées dans cet ordre :

- Contre-solins;
- Larmier;
- Solins de base;
- Pénétrations;
- Partie courante de la toiture;
- Ballastage;
- Adhésifs de toiture; et revêtements de surface, s'ils sont présents.

Les contre-solins, qui sont des bandes faites de métal ou d'un autre matériau rigide et situées aux extrémités de la membrane, doivent être inspectés à la recherche de :

- zones de fixation lâches ou attaches desserrées ou manquantes;
- sections de métal desserrées ou déplacées;
- métal déformé qui pourrait accumuler l'eau et la faire couler à travers un joint d'about;
- corrosion;
- couvre-joints desserrés ou manquants; et
- mastics présentant des signes de fissuration, d'altération et/ou de vieillissement climatique.

BULLETIN TECHNIQUE CANADIEN 005

Le larmier, qui s'installe sur le rebord d'un système de toiture pour prolonger la toiture et former une bande d'étanchéité, doit être inspecté pour détecter :

- des zones de fixation lâches ou des attaches desserrées ou manquantes;
- des solins détachés ou manquants;
- des fentes dans le calfeutrage des joints de solin métalliques;
- du métal corrodé;
- des sections métalliques ou couvre-joints manquants ou déplacés;
- des joints et mastics ouverts présentant des signes de fissuration, d'altération et/ou de vieillissement climatique.

Les solins de base, situés aux extrémités de la membrane aux murs et aux costières, doivent ensuite être examinés. Recherchez :

- une terminaison supérieure solide et étanche;
- une adhérence continue du solin de base au substrat, sans membrane détachée ou arc-boutement/pontage excessif;
- un joint d'étanchéité recouvrant le solin de base;
- des joints soudés étanches point d'attache reliant la base du solin de base à la partie courante de la membrane;
- des joints soudés étanches aux recouvrements verticaux;
- des mastics en bon état, ne présentant pas de signes de fissuration, d'altération ou de vieillissement climatique; et
- des matériaux de solins de base ne présentant aucun signe de détérioration ou de mouvement du bâtiment.

Les pénétrations sont des tuyaux, drains et autres articles qui s'insèrent dans la membrane. Elles doivent être étanchées adéquatement afin d'assurer l'étanchéité de la toiture. Un inspecteur doit examiner les éléments suivants :

- le collier de serrage et la pommelle du drain pour assurer l'étanchéité du point d'attache entre la membrane et le drain;
- une adhérence complète du mastic à l'intérieur des manchons d'étanchéité et de la membrane entourant l'extérieur des manchons d'étanchéité;
- les manchons d'étanchéité contenant suffisamment de matériau de remblayage pour empêcher l'eau de s'y accumuler;

BULLETIN TECHNIQUE CANADIEN 005

- des brides de manchons étroitement scellées à la membrane; et
- un joint et une extrémité étanches autour du (des) tuyau(x) au sommet des manchons.

Dans la partie courante de la toiture, assurez-vous que :

- aucune attache ne dépasse de la membrane pour former une « tente », ou qu'il n'y ait aucun point d'attache lâche;
- la membrane ne comporte aucune partie usée ou en mauvais état, ni de trous;
- les panneaux isolants se trouvent dans leur position initiale, sans gondolement ou déformation;
- il n'y ait pas de changement dans l'isolation ou dans la fermeté du substrat lorsqu'on marche sur la toiture;
- le drainage se fasse adéquatement;
- autour de l'équipement de toiture, aucune zone n'ait été endommagée par des fuites ou des déversements, ou perforée par des outils ou des pièces échappés par les ouvriers qui entretiennent l'équipement de la toiture.

Pour les systèmes de toiture lestés, il est important de noter que :

Le retrait du ballastage ou de blocs de béton pour inspecter la membrane ne fait pas partie d'une inspection de routine. Si présent, le ballastage doit être continuellement redistribué, bien que des zones occasionnelles à découvert, de la taille approximative d'un (1) pied, soient généralement acceptables. Si nécessaire, utilisez un balai-brosse pour regarnir la membrane de matériau de ballastage et éviter une répartition inégale de la charge.

À FAIRE ET À ÉVITER : ENTRETIEN DE TOITURE

À FAIRE :

- Sachez qu'un entretien judicieux prolongera la durée de vie de n'importe quelle toiture — y compris la meilleure de toutes.
- Effectuez des inspections au moins deux (2) fois par an, de préférence à la fin de l'hiver et juste après l'été, lorsque les toitures ont été soumises aux contraintes les plus sévères.
- Effectuez des inspections supplémentaires immédiatement après que se produisent des événements inhabituels tels que des pluies très fortes, des vents violents, de la grêle, des incendies à proximité, des explosions, etc.
- Vérifiez l'extérieur du bâtiment pour détecter tout tassement ou mouvement. Des fissures dans le mur peuvent indiquer la présence de fissures dans la toiture et le solin. Les éléments en porte-à-faux, les corniches, les bordures et le larmier sont-ils en bon état? Les gouttières et les tuyaux de descente d'eaux pluviales le sont-ils également? Des

BULLETIN TECHNIQUE CANADIEN 005

ruptures dans les éléments de bordure de la toiture peuvent causer des fuites et permettre au vent de passer sous la membrane, qui risque de s'envoler. Les gouttières, les égouts de toit et les tuyaux de descentes d'eaux pluviales endommagés ou obstrués peuvent causer l'accumulation d'eau sur la toiture.

- Assurez-vous que le personnel d'entretien qui se rendent sur le toit soient avisés des risques qu'impliquent la pénétration ou la chute d'outils sur la toiture. Ils doivent être accompagnés par votre préposé à l'entretien qualifié afin d'assurer qu'aucun dommage ne soit causé à la toiture.
- Assurez-vous que votre toiture soit maintenue propre et exempte de débris.
- Sachez que les solins, les manchons d'étanchéité, les arrêts à gravier et toutes autres pénétrations de toiture sont à l'origine de la plupart des fuites. Portez une attention extrême et minutieuse à ces éléments.

À ÉVITER :

- Ne laissez aucun personnel non qualifié entretenir vos toitures.
- Ne permettez à personne de circuler sur votre toiture, à moins d'être accompagné par votre préposé à l'entretien qualifié.
- Ne laissez aucun personnel d'entretien pénétrer sur votre toiture sans être certain que des préposés qualifiés recouvrent les pénétrations de solins. Avisez Sika Sarnafil avant de couper/ouvrir la toiture ou de la modifier de quelque manière que ce soit.
- Ne permettez pas l'utilisation de pelles métalliques ou souffleuses pour retirer la neige et la glace de la toiture. Il est possible d'utiliser du sel autour des drains de toit, des gouttières et/ou de l'équipement pour faire fondre la neige et la glace.

L'inspecteur doit également ramasser les débris tels que le papier, les bouteilles, le verre brisé, les branches d'arbre et la végétation et s'en débarrasser adéquatement. Il doit aussi retirer les éléments tels que les feuilles ou la saleté qui obstruent les drains de toit et/ou les dalots, afin que ces derniers puissent s'écouler librement. L'obstruction des drains de toit ou des dalots peut provoquer une formation de flaques, ce qui entraîne fréquemment des fuites ou même l'effondrement de la toiture. Cependant, il faut faire preuve de prudence en nettoyant les débris des égouts de toit, car l'évacuation de l'eau peut créer une succion importante qui pourrait entraîner des outils dans un égout de toit.

Si des traces de circulation se développent sur la toiture, le propriétaire peut se référer à Sika Sarnafil afin de déterminer la meilleure façon de protéger la membrane contre la circulation. Plusieurs systèmes de trottoirs ou de bandes de circulation pour piétons sont offerts pour remédier à ce problème.

L'inspection de la toiture peut révéler un besoin de réparation dans une variété de catégories, y compris les correctifs ponctuels, les réparations d'urgence, les réparations générales et les réparations permanentes.

BULLETIN TECHNIQUE CANADIEN 005

Si des réparations de membrane sont nécessaires, elles doivent être effectuées par un entrepreneur en pose de toitures professionnel spécifiquement autorisé par Sika Sarnafil. Autrement, votre garantie pourrait être annulée. Conformément aux exigences de garantie habituelles, le fabricant d'un système de toiture garanti doit être informé rapidement de la ou des réparation(s) nécessaire(s) et des procédures à suivre. Sika Sarnafil exige qu'un avis par écrit soit émis à son service de garantie dans les sept (7) jours suivant la découverte de toute fuite.

Toutes les procédures doivent être documentées afin de créer un historique informatif des performances d'un système de toiture.

Liste de contrôle des mesures de protection pour l'entretien de la toiture supérieure

- Gardez la toiture propre et exempte de débris.
- Veillez à ce que les drains soient dégagés et fonctionnels.
- Enseignez au personnel d'entretien les procédures à suivre et à éviter en ce qui concerne les systèmes de toitures monocouches.
- Restreignez l'accès à la toiture au personnel autorisé.
- Limitez la pénétration du système de toiture pour l'installation ultérieure d'équipement.

Grâce aux nombreuses sources de référence qui existent, les surveillants d'entretien ont accès à divers guides sur les toitures afin de maximiser la valeur de leur système. Il n'y a plus aucune excuse pour reléguer votre toiture aux oubliettes !