



COLLINGWOOD

Installation obligatoire de clapets
antiretour dans toutes les nouvelles
maisons

LA SCIENCE

Les épisodes de pluie extrêmes ont provoqué de nombreuses inondations de sous-sol qui ont causé beaucoup de dommages au Canada. Ces dommages sont plus marqués dans les quartiers plus anciens, mais étonnamment, il y en a aussi beaucoup dans les nouvelles maisons. On en voit même dans des maisons servies par des infrastructures relativement nouvelles, reliées à des réseaux d'égouts séparatifs et construites en respectant les meilleures pratiques. Plus particulièrement, les données publiées par les assureurs montrent une augmentation alarmante des pertes et des dommages causés aux maisons par le refoulement des égouts pluviaux et sanitaires dans les collecteurs secondaires.

Les dommages causés par les refoulements d'égouts dépassent deux milliards de dollars par année au Canada. Or, la plupart des dommages causés par le refoulement des égouts sanitaires peuvent être prévenus en installant un clapet antiretour dans une nouvelle maison pour moins de 250 \$. Le clapet se ferme automatiquement lorsque des eaux usées du réseau municipal refoulent vers la maison, ce qui réduit considérablement les risques de dommages.

Les codes du bâtiment provinciaux exigent l'installation d'un clapet antiretour dans les maisons neuves « quand le drain du bâtiment ou un connecteur peut donner lieu à un refoulement ». Cependant, il se construit encore chaque année des milliers de nouvelles maisons sans clapet antiretour, et ce, en raison de l'ambiguïté quant à savoir si la maison est ou non à risque d'un refoulement d'égouts. Certains constructeurs d'habitations et responsables de l'application des codes du bâtiment vérifient les antécédents d'inondation de sous-sol dans le secteur pour déterminer le risque, ce qui fait en sorte qu'énormément de nouvelles maisons n'ont pas de clapet antiretour. Plusieurs refoulements d'égouts étendus se sont produits dernièrement dans des quartiers servis par des réseaux séparatifs relativement récents, ce qui donne à penser que toutes les maisons reliées à un réseau municipal d'égouts souterrains peuvent subir un refoulement. Malheureusement, le libellé des codes du bâtiment provinciaux n'explique actuellement pas clairement quand il faut ou non installer des clapets antiretour.

Plusieurs municipalités comme Collingwood ont pris des mesures pour dissiper toute ambiguïté dans le code du bâtiment en indiquant clairement aux promoteurs et aux constructeurs que toutes les nouvelles maisons reliées au réseau d'égouts sanitaires sont à risque de refoulement d'égouts et qu'il faut y installer un clapet antiretour. Une telle action peut nécessiter la modification d'un règlement municipal ou la clarification des pratiques d'application du code du bâtiment.

L'ÉLÉMENT DÉCLENCHEUR

Le directeur des services immobiliers et responsable du service des bâtiments de Collingwood a participé à une étude de l'IPSC sur la façon dont les fonctionnaires municipaux interprètent les dispositions du code du bâtiment traitant des clapets antiretour dans les maisons neuves. L'étude a amené le directeur à analyser les données sur le risque croissant d'inondations de sous-sol lors d'événements de pluies

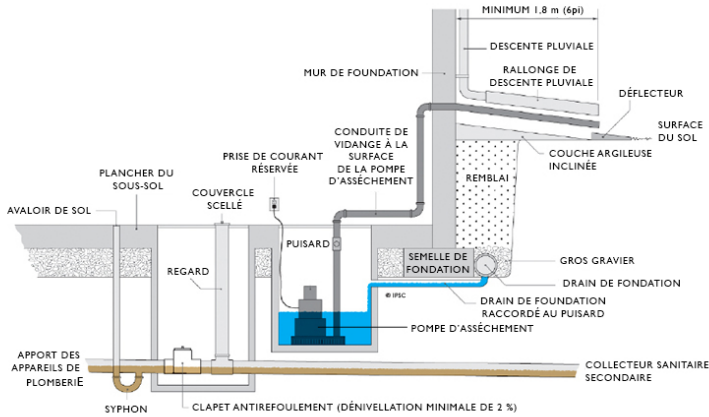


Figure 19 : Installation d'un clapet antiretour (Source: IPSC)

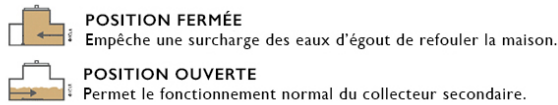


Figure 20 : Clapets antiretour en positions ouverte et fermée (Source: IPSC)

extrêmes et à consulter les constructeurs locaux sur les risques de refoulement. Par suite de ses consultations, le directeur a fait le 10 janvier 2013 une déclaration publique dans laquelle il précisait que toutes les nouvelles maisons reliées au réseau d'égouts de Collingwood devaient être munies d'un clapet antiretour.

De nombreuses municipalités canadiennes ont d'ailleurs commencé à obliger les constructeurs à installer des clapets antiretour dans toutes les maisons neuves. Cette obligation est généralement imposée par suite d'un épisode de pluie extrême. À Collingwood, cependant, cette mesure a été amenée en adaptant de manière proactive les pratiques locales en prévision des risques croissants de pertes et de dommages.

Les discussions entre l'IPSC et les responsables des codes du bâtiment de partout au pays ont révélé des différences importantes à l'échelle locale dans l'interprétation des dispositions des codes du bâtiment portant sur l'installation de clapets antiretour dans les maisons neuves. Les résultats des consultations avec les responsables locaux de l'application des codes ont été un facteur déterminant dans la décision de la Ville de Collingwood d'exiger des clapets antiretour dans toutes les maisons neuves.

L'APPROCHE

Les fonctionnaires de Collingwood ont confirmé auprès des promoteurs et des constructeurs locaux qu'il existait un risque de refoulement dans toutes les maisons

reliées au réseau d'égouts, y compris les maisons neuves. La Ville a donc décidé que le code du bâtiment devait être interprété comme obligeant l'installation d'un clapet antiretour dans toutes les nouvelles maisons. Collingwood a ainsi choisi d'éviter la tâche souvent ardue d'élaborer un règlement, une approche qui a été utilisée par d'autres municipalités qui cherchent à tirer parti des avantages qu'offrent les clapets antiretour. Collingwood a plutôt fait une déclaration publique précisant son interprétation du code du bâtiment en vigueur. Le 10 janvier 2013, Bill Plewes a rédigé une lettre indiquant que la Ville exigerait l'installation de clapets antiretour dans toute nouvelle construction à compter du 1er février 2013. Le responsable du service des bâtiments a indiqué dans sa lettre que Collingwood avait recueilli suffisamment de données historiques pour exiger l'installation de clapets antiretour dans chaque résidence dont une partie du système de plomberie se trouve sous le niveau de la rue attenante.

LE RÉSULTAT

Collingwood a rendu publique une lettre précisant qu'elle obligerait dorénavant l'installation d'un clapet antiretour dans toute nouvelle maison. La décision a été bien accueillie par les promoteurs immobiliers. Certains promoteurs se servent même des clapets antiretour comme d'un argument de vente, en faisant valoir que la plupart des maisons existantes de la région n'ont pas ce dispositif de protection, mais que les maisons neuves en sont équipées. Les constructeurs de maisons de Collingwood n'ont pas subi les contrecoups de cette décision, car les clapets antiretour sont simples à installer et peu coûteux. Certains ont même mentionné que le clapet antiretour était l'un des meilleurs investissements qu'ils puissent faire dans une maison neuve. Un investissement mineur dans un tel dispositif de protection peut non seulement réduire considérablement les risques de dommages, mais il peut également se traduire par une diminution des primes d'assurance.

Les fonctionnaires de la Ville ont indiqué que les prochaines mesures incitatives pourraient fort bien être axées sur l'installation de clapets antiretour dans les maisons existantes. Plus particulièrement, Collingwood songerait à adopter un règlement qui obligerait les propriétaires qui entreprennent des travaux de rénovation majeurs à installer un clapet antiretour.

UN MOT DE COLLINGWOOD

Les mesures prises par Collingwood sont actuellement axées sur la réduction des risques d'inondation de sous-sol dans les nouvelles maisons par suite de refoulements des égouts sanitaires lors d'épisodes de pluies torrentielles. Invité à commenter sur le sujet, Bill Plewes, directeur des services immobiliers et responsable du service des bâtiments pour la Ville de Collingwood, a dit : « Nous avons constaté qu'il était très facile de rendre l'installation de clapets antiretour obligatoire. En interprétant le code de façon à obliger les promoteurs immobiliers à installer des clapets antiretour dans les nouvelles maisons, la Ville a pu éviter la tâche compliquée d'élaborer un règlement municipal pour exiger cette mesure de protection importante. »