



LES TOITURES- TERRASSES

Hors végétalisation

1. LE CONSTAT

Ouvrages très sensibles souvent appelés « la cinquième façade », les toitures-terrasses requièrent un entretien particulier.

Qu'il s'agisse de décollement des relevés d'étanchéité, des dégradations des joints des bandes solins ou de la

mise en charge d'eau par colmatage des évacuations des eaux pluviales, les toitures-terrasses sont l'objet de nombreux sinistres liés à des défauts d'usage et d'entretien.

Si l'entretien fait défaut, les dommages peuvent être très importants en termes de coûts au regard d'une cause mineure.

2. L'USAGE

Une toiture-terrasse a une destination prédéfinie qui ne doit pas être modifiée.

Si elle est dite inaccessible, cela signifie qu'elle n'est conçue que pour une circulation réduite à l'entretien des ouvrages d'étanchéité et d'appareils ou installations nécessitant des interventions de l'ordre d'une à deux fois par an.

Une toiture-terrasse dite accessible a également une fonction limitée.

Tout changement de destination ou d'usage non prévu dès l'origine entraîne un risque de sinistre sur l'étanchéité (blessures, chocs, trous, arrachements...). Il ne peut s'envisager qu'après avis d'un professionnel :

- **pose d'antenne, de capteurs solaires** et autres équipements non prévus à l'origine ;
- **pose de jardinières** ou de matériels trop lourds ;
- **pose d'une pergola** ;
- **pose d'équipements** qui confinent un platelage bois ;
- **apport d'un nouveau revêtement de sol** ;
- **aménagements** qui créent une nouvelle zone d'appui avec un risque de chute ;
- **usage d'un barbecue** sans protection vis-à-vis des cendres et graisses ;
- ...



Attention, les mégots de cigarettes et autres dépôts sur la terrasse peuvent détériorer l'étanchéité. De même, l'arrosage du revêtement d'étanchéité lors de surchauffes en été, dans le but de rafraîchir l'ambiance intérieure, est préjudiciable au bon comportement du revêtement d'étanchéité.

3. L'ENTRETIEN



Les différentes actions d'entretien, qu'il s'agisse de simples vérifications visuelles ou d'actions préventives ou curatives doivent être menées en respectant les règles de sécurité (risque de chutes de hauteur, port des EPI, incendie, ...).

Chaque acteur en fonction de ses connaissances et compétences a un rôle à jouer dans cet entretien.

La première attention ou surveillance est relative à l'usager qui procède avant tout à un examen visuel et fait appel à un professionnel en fonction de ses constats.



L'intervention d'un professionnel doit s'envisager dans le cadre d'un contrat définissant la périodicité, la nature et les limites des prestations.

4. LE RÔLE DE L'USAGER



Les actions d'entretien relèvent de :

- **l'examen visuel général** des ouvrages d'étanchéité principaux et visibles (relevés, couvertines, souches...), état sommaire de l'étanchéité autoprotégée (présence de blessures, cloques, percements ou d'usures prématurés, de mousses en quantité importante, présence de végétations...), état visuel des dalles ou des gravillons (répartition, présence de végétations) ;

- **le remplacement d'une dalle** ou l'étalement de gravillons ;
- **l'enlèvement des mousses**, des herbes et de la végétation à l'aide de produits adaptés ;
- **l'enlèvement des débris** et menus objets (les balles de tennis) ;
- **la vérification et le nettoyage** des entrées d'eaux pluviales et trop-pleins (ne pas oublier de nettoyer sous les dalles sur plots).

Fréquence :

annuelle pour les opérations courantes avec une fréquence néanmoins adaptée pour les cas particuliers (enlèvement des feuilles si toiture en site arboré (chênes, pins...), sable et sel des bords de mer, après les tempêtes, végétalisation, exutoires et lanterneaux...)



L'appel à un professionnel est indispensable pour des actions d'entretien plus complètes et approfondies qui requièrent des compétences, des connaissances ou des moyens d'accès sécurisés.

5. LE RÔLE DU PROFESSIONNEL

[étancheur ou entreprise spécialisée dans la maintenance]



L'intervention d'un professionnel reprenant toutes les actions de l'utilisateur peut s'effectuer dans le cadre d'un contrat définissant la nature et les limites des prestations incluant notamment :

- l'inspection de tous les ouvrages complémentaires visibles (ou moins accessibles pour un usager) sur la toiture, notamment souches, édicules, lanterneaux, exutoires, acrotères et couvertines (recouvrement), ventilations, zinguerie, bandeaux, etc. ;
- le contrôle des fixations et points d'ancrages ;
- la vérification et le positionnement des grilles pare-graviers ;
- le nettoyage complet des revêtements autoprotégés avec un équipement professionnel adapté afin de ne pas causer de blessures intempestives à la membrane d'étanchéité ;
- l'enlèvement des boues et limons sur revêtements autoprotégés apparents (les paillettes ardoisées notamment la première année) ;
- le nettoyage spécifique des dalles sur plots, dalles céramiques et autres platelages bois pour éviter le risque de glissance, avec des produits non agressifs pour les protections et revêtements d'étanchéité (pas d'acide par exemple) ;
- les réparations ou remplacements éventuels avec des procédés ou produits adaptés en fonction de la surface impactée :
 - remplacement des joints mastics détériorés, notamment ceux des bandes solins, des couvertines, ou des joints d'acrotères,
 - mise en place de rustines en cas de blessures ou cloques,
 - remplacement ou reprise de lés,
 - remise en place des dalles sur plots ou des gravillons,
 - contrôle des joints de dilatation et de fractionnement,
 - contrôle des soudures notamment sur les talons de relevés.

NOTA :

l'entretien spécifique des toitures-terrasses jardins et végétalisées n'est pas traité dans cette fiche.

À CONSULTER

- *Règlement sanitaire départemental, articles 29.1*
- *Annexes A des DTU 43.1, 43.3 et 43.4,*
- *Règles professionnelles pour la conception et la réalisation des toitures-terrasses et balcons étanchés avec protection par platelage en bois : Article 13*
- *Règles professionnelles Dalles céramiques sur plots sur étanchéité : Article 15 et annexe C*
- <https://www.etancheite.com/> : notices d'utilisation par type de terrasse

L'ESSENTIEL

Les toitures-terrasses requièrent un entretien régulier :

- surveillance visuelle régulière,
- interventions ponctuelles en réparation par un professionnel, (reprise de joints, soudure de relevés décollés, ...).

6. L'ŒIL DE L'EXPERT



Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT

Décollement localisé du relevé d'étanchéité.

L'eau de pluie va remplir cet espace, majorer le décollement et conduire, inexorablement, à une infiltration.

Une intervention en réparation (ressouder le relevé) est urgente.

Développement très important de mousses et végétations.

Il ne s'agit pas d'une toiture végétalisée et d'une bande stérile envahie, mais bien d'un défaut d'entretien.

Cet envahissement réduit la hauteur de relevé (rejaillissement) et va bientôt atteindre la tête du relevé. Des infiltrations d'eau sont à craindre.

Terrasse en charge d'eau.

Les feuilles et boues envahissent le dispositif d'évacuation des eaux. Le nettoyage de la terrasse est défaillant.

Lors de pluie d'orage, le niveau d'eau risque de dépasser les relevés d'étanchéité.

Nous sommes ici sur un support en béton, toutefois, le même phénomène sur support bois ou bac acier peut conduire à l'effondrement de la toiture.

Pour en savoir plus :



www.groupe-sma.fr
www.qualiteconstruction.com



Retrouvez l'ensemble des
Fiches pathologie bâtiment sur :
www.qualiteconstruction.com
et sur l'AppliQC