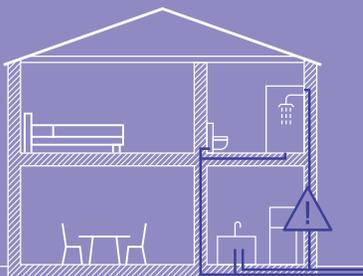


LA PLOMBERIE SANITAIRE



1. LE CONSTAT

Dans les métiers de la plomberie, l'entretien a pour objet de limiter le risque de fuite, tant sur les réseaux de distribution que sur ceux d'évacuation, de s'assurer d'un fonctionnement optimal de l'installation et de prévenir des risques sanitaires (légiionelles, retours d'eaux). Les fuites sur réseaux relatives à l'absence d'entretien peuvent être générées par des défauts de vannes, de joints, de robinets, par l'action du gel ou de la corrosion...

Les conséquences peuvent être majeures pour l'ouvrage, tant sur les embellissements que sur la solidité structurelle lorsqu'elle est sensible à l'humidité (charpente et ossature bois) mais également pour les usagers.

La plomberie regroupe ainsi notamment les réseaux d'alimentation en Eau Froide, en Eau Chaude Sanitaire, les réseaux d'évacuation d'Eaux Pluviales, Eaux Usées et Eaux Vannes intérieurs

Nota : On précise que le périmètre de la fiche se limite aux réseaux internes, après raccordement (à partir des attentes du gros œuvre en plancher bas).

L'entretien des éléments de production de chaleur ou des systèmes d'assainissement font l'objet de fiches spécifiques.



2. LES POINTS D'ATTENTION INCONTOURNABLES

Ils portent sur la santé et la sécurité des personnes et sur la détection des fuites.

L'obligation réglementaire porte sur la fourniture aux usagers d'une eau de qualité en termes de dureté, de pH, d'absence de plomb ou d'autres substances dangereuses mais également d'absence de développement potentiel de micro-organismes, de parasites ou de légionelles.

- Le gestionnaire du réseau est responsable de la qualité de l'eau distribuée sur les portions de réseaux dont il a la propriété. C'est ainsi que le syndic doit s'assurer, conformément au Code de la Santé Publique, de l'absence de micro-organismes, de parasites ou de toute autre substance constituant un danger pour les personnes (voir *art. L1321-1* et suivants).

- Un autre point d'attention porte sur la détection des fuites qui engendrent surconsommations et dégradations éventuelles du bâti.

Les typologies de contrôles sont rappelées dans les *DTU 60.1, 60.11, 60.2, 60.31, 60.33, ou 60.5*, dans des normes telles que la *NF 806-5* qui préconise, pour chaque organe et opération de maintenance, un mode d'entretien et une périodicité.

Remarque : Le rôle de l'utilisateur au quotidien dans la surveillance de son installation est primordial.

3. LE RÔLE DE L'USAGER (PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES OU SYNDIC)



Les actions à mener par l'usager consistent à :

- **inspecter visuellement les réseaux** : vérification de l'absence d'eau liquide, de suintements (coulores sèches, corrosion de type rouille ou vert de gris, etc.) ;
- **vérifier le compteur d'eau** pour détecter une fuite invisible ;
- **faire fonctionner le groupe de sécurité** une fois par trimestre ;
- **surveiller** quotidiennement le fonctionnement des pompes de relevage ;
- **détartre** les appareils sanitaires et nettoyer les siphons ;
- **vérifier l'ensemble des joints** d'équipements (lavabos, éviers, baignoire, douche) et reprendre les joints défectueux ;
- **manœuvrer les robinets** et vannes privées ;
- **purger les portions de réseaux** peu utilisées (chasses) ou, avant l'hiver, soumises au risque de gel ;
- **porter attention aux variations de températures** de l'eau aux puisages (EF > 25°C ou EC < 50°C)

Hormis les cas de figure pour lesquels une périodicité est suggérée, les contrôles sont effectués aussi souvent que possible et au minimum une fois par an.

L'obligation de qualité imposée par les textes réglementaires doit conduire de fait les gestionnaires de portions collectives (syndic par exemple) à déléguer la maintenance des ouvrages de plomberie.

Pour les installations individuelles, chaque propriétaire est responsable de la qualité de l'eau distribuée sur sa portion de réseau privatif, entre le compteur et les organes de distribution. Le risque de contamination est généralement faible sur les ouvrages récents à condition de respecter les mesures ci-avant. Il appartient au propriétaire, lorsqu'il ne s'estime pas suffisamment compétent, de passer un contrat d'entretien sur ces ouvrages.

4. LE RÔLE DU PROFESSIONNEL



L'établissement d'un contrat de maintenance est fortement recommandé pour des installations complexes pour laquelle l'utilisateur ne peut assurer l'entretien.

L'entretien doit être prévu dès la phase conception en termes d'équipements (filtres, présence de vannes de coupures, trappes de visites, etc.), d'accès aux pièces et de sécurité des intervenants.

Il doit être régulier et périodique ; seul le professionnel est en mesure de préciser à l'utilisateur cette périodicité.

Les opérations à mener, suivant le contrat, consistent à :

- effectuer un diagnostic préalable de l'état général de l'installation avant proposition d'un contrat d'entretien ;
- consigner les modifications apportées à l'installation ;
 - vérifier l'équilibrage du réseau (pression, étanchéité, joints et des organes) ;
 - vérifier le calorifugeage et la température de consigne, en sortie d'équipement de production, aux points de puisage (ECS) et sur les bouclages et retours ;
 - contrôler les supports, les anti-béliers, les clapets anti retour ;
- analyser périodiquement la qualité physico-chimique de l'eau (analyse de légionelles), et si besoin procéder au traitement ;
- purger et remettre en eau les bras sous-utilisés ;
- nettoyer les filtres, siphons, cuves de relevage, ballons d'eau chaude, crépines, ou autres, graisser les mécanismes, actionner le groupe de sécurité, vérifier le bon fonctionnement des organes mécaniques ;
- tenir un cahier d'entretien ;
- remplacer les pièces défectueuses ou alerter l'utilisateur sur la nécessité de remplacement préventif ;
- contrôler les organes de protection contre les retours d'eau.

À CONSULTER

- Code de la Santé Publique (art. L1321-1 et suivants, R1321-1 et suivants)
- Arrêté du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions par retours d'eau
- Arrêté du 11 janvier 2007 relatif à la qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine
- Arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté du 23 juin 1978 relatifs aux installations fixes (chauffage, alimentation en eaux chaudes sanitaires...)
- Règlement Sanitaire Départemental Type
- Circulaire n°2007-126 du 3 avril 2007 (installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire)
- DTU série 60.1, 60.11, 60.2, 60.31, 60.33, ou 60.5 - plomberie
- NFEN 806-5 : Spécifications techniques relatives aux installations d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments - Partie 5 : Exploitation et maintenance
- EN 12056-4 : Réseaux d'évacuation gravitaire à l'intérieur des bâtiments Partie 4 : stations de relevage d'effluents (art 8.2)

L'ESSENTIEL

- La maintenance des installations de plomberie relève d'une obligation légale dans une grande majorité des ouvrages (qualité de l'eau, santé et sécurité des personnes sur les installations collectives).
- La vigilance de l'utilisateur et sa faculté d'observation en font un acteur de l'entretien des ouvrages de plomberie, pour prévenir rapidement de l'apparition d'éventuels dommages.
- L'intervention d'un professionnel permet de s'assurer d'un fonctionnement optimisé, de limiter les consommations et d'anticiper les remplacements d'organes pour éviter les dommages majeurs aux ouvrages.

5. L'ŒIL DE L'EXPERT



Photo © DR - AQC

Suintement sur soudure d'une canalisation eau chaude en cuivre (vert de gris) : Une fuite plus importante est certaine dans l'avenir si aucune reprise n'est envisagée.



Photo © DR - AQC

Fuite de joint, présence de corrosion, dépôt de calcite perturbant le bon fonctionnement du réseau. Risque majeur de dégât des eaux



Photo © DR - AQC



Photo © DR - AQC

Obstruction du siphon par un dépôt (savon-cheveux) – Mise en charge du receveur de douche.

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