

COMPLEXE TURCOT AVANT-PROJET PRÉLIMINAIRE

N° de projet : 154-030636

N° de contrat : 850703409

N° de dossier : 8503-07-FE06

RAPPORT D'ÉTUDE 780, ST-RÉMI – LOFTS POUR ARTISTES TRANSFORMATIONS POUR L'IMPLANTATION DU NOUVEL ÉCHANGEUR TURCOT

22 mai 2009

Structure préparé et vérifié par :


Michel R. Hudon, ing.

Mécanique-électrique préparé et vérifié par :


Conrad Tardif, ing.



TABLE DES MATIÈRES

1.	DÉFINITION DU PROJET.....	1
2.	HYPOTHÈSES D'INTERVENTION EN INGÉNIERIE DE STRUCTURE ET MÉCANIQUE-ÉLECTRIQUE.....	1
3.	DESCRIPTION DES TRAVAUX.....	2

ANNEXE A : RAPPORT D'ARCHITECTURE

1. DÉFINITION DU PROJET

Cette étude a été commandée afin d'évaluer la faisabilité relative à une démolition partielle du bâtiment de Lofts pour Artistes situé au 780 St-Rémi en remplacement de l'option de l'expropriation et de la démolition complète de cet édifice. Sur la base d'une photo aérienne et d'une visite de l'extérieur seulement effectuée le 7 mai 2009, nous avons établi une hypothèse d'intervention sommaire visant à conserver le plus possible le bâtiment existant. Nous vous référons au document en architecture en annexe pour la présentation de l'intervention ainsi que pour les éléments architecturaux qui y sont associés.

2. HYPOTHÈSES D'INTERVENTION EN INGÉNIERIE DE STRUCTURE ET MÉCANIQUE-ÉLECTRIQUE

- Structure de béton armé de type « flat plate » reposant sur des chapiteaux et colonnes de béton. Nous devons prévoir des dalles de 250mm à 300mm puisque ce bâtiment était d'un usage industriel;
- D'après la carte de Prest et Keyser (1982) « Carte des dépôts meubles – Île de Montréal », le bâtiment serait situé dans une région de tourbe et boue organiques. Nous allons donc supposer qu'il a été construit sur des pieux. Dans cette étude, nous allons considérer que les pieux seront conservés mais que les murs de fondation ainsi que les têtes de pieux seront démolis et le sous-sol sera remblayé;
- Pour une intervention structurale aussi majeure, le bâtiment doit être remis aux normes du Code National du Bâtiment 2005, notamment à ce qui a trait aux charges sismiques;
- Puisque nous n'avons pas fait de visite à l'intérieur du bâtiment et des logements, la mise aux normes des installations électromécaniques est exclue du présent rapport;
- Démolition et reconstruction d'une nouvelle entrée et distribution électrique;
- Tous les services d'événements, de drainage, de distribution d'eau froide domestique, de gaz naturel, de ventilation et de gicleurs doivent être réorganisés;

-
- Les raccordements aux services municipaux de l'aqueduc et du drainage sanitaire et pluvial seront conservés.

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX

Tel que mentionné dans le rapport d'architecture en annexe, une démolition sélective du bâtiment doit être effectuée pour toute la partie nord en portant une attention délicate à la baie structurale « H » afin d'éviter d'endommager la section du bâtiment qui sera conservée. Pour fermer le bâtiment modifié, un nouveau mur de fondation a été prévu, de même qu'un agrandissement en béton armé (nouvel ascenseur et escalier).

Cependant, ces travaux de reconstruction ne suffiront pas pour rendre le bâtiment conforme au CNB 2005 en ce qui a trait à la résistance du bâtiment aux charges sismiques. Nous avons donc prévu la mise en place de trois (3) nouvelles sections de murs de contreventement de béton qui seront construits à chaque façade du bâtiment. Les dimensions des fenêtres existantes seraient conservées.

Les travaux de mécanique-électrique se résument à un réaménagement des services existants de plomberie, de ventilation et d'électricité à chaque étage.

ANNEXE A
RAPPORT D'ARCHITECTURE



651 rue de Louvain Est, Montréal (Québec) H2M 1A7
T. : (514) 334-0831 F. : (514) 334-2475

Le 22 mai 2009

M. Michel Hudon, ing. Chargé de projet
CIMA+
740, rue Notre-Dame Ouest, bur. 400, Montréal

N/Réf. : 09-040 / 605295A

Objet : **Complexe Turcot - Modifications requises au bâtiment existant**
780, rue St-Rémi - Lofts pour Artistes
Recommandations en Architecture

M. Hudon,

Veuillez trouver ci-joint nos **recommandations en architecture portant sur les travaux que nous jugeons requis** pour la modification du bâtiment existant cité en rubrique.

1. Portée du présent document :

Nos recommandations sont destinées exclusivement à déterminer l'ampleur des travaux et des impacts prévisibles sur la base des informations disponibles. Elles ont été réalisées entre les 04 et 08 mai 2009, suite à une première rencontre avec vous le 04 mai. Nous ne disposons d'aucune information technique telle que devis, plans, rapports, etc.; les seuls documents reçus de votre part se sont limités à une copie papier annotée d'une photo du 780 St-Rémi. Lors de la période susmentionnée, nous avons effectué quelques recherches sommaires d'informations (internet) et, le mercredi 06 mai 2009, une visite (non officielle) du bâtiment. Conséquemment, il se pourrait que des études futures plus complètes révèlent des conditions particulières ou spécifiques du bâtiment que nous ne pouvions présumer au moment de rédiger les présentes.

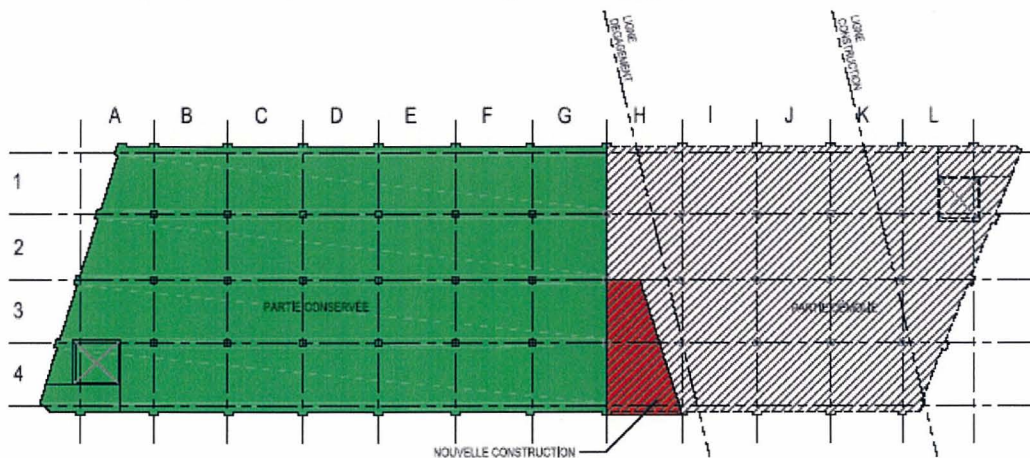
Nos recommandations ne tiennent aucunement compte des facteurs autres que ceux qui portent directement sur les travaux présumés requis sur l'immeuble décrit. Les impacts et conséquences portant sur la remise aux normes du bâtiment, sur la correction de déficiences et/ou de défauts existants, sur la présence d'amiante, sur la décontamination du sol et/ou de la nappe phréatique, sur l'aménagement extérieur, sur les réseaux d'utilités publiques, sur les propriétés et terrains voisins, sur les droits de propriété(s), sur les baux (résidentiels, commerciaux et/ou autres), sur les relocalisations de locataires, sur la santé physique et mentale des humains et/ou autres organismes vivants, etc., ne sont pas pris en compte.

2. Lofts d'artistes :

Localisation : 780, rue St-Rémi, Montréal, Qc.
Nombre d'étages : 4 étages et 1 sous-sol (5 niveaux habités)
Années de construction du bâtiment industriel : c.1923
Propriétaire initial : Imperial Tobacco Co. Of Canada
Années des transformations en lofts pour artistes : 1999

Ce bâtiment industriel a été transformé de façon relativement modeste en "lofts pour artistes". Outre les fenêtres qui ont été remplacées et les systèmes mécaniques et électriques qui semblent avoir été améliorés, les autres éléments de construction, tant intérieurs qu'extérieurs sont de qualité standard à médiocre. Les lofts sont aménagés avec peu de moyens et certaines de leurs caractéristiques ne semblent pas conformes à la réglementation.

La portion Nord du bâtiment se trouve dans la zone de dégagement requise pour la limite de remblais. Les transformations requises visent à tronquer l'édifice de +/- 5 baies structurales (H, I, J K et L) afin de libérer la ligne de dégagement.



Hypothèse et recommandations pour la transformation :

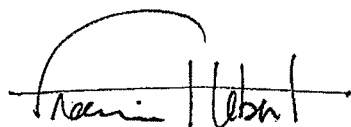
- Des mesures de protection seront mises en place au périmètre des travaux (voir notes) ;
- L'intérieur de la partie à démolir (hachures) sera dégarni aux 5 niveaux (démolition sélective) et les systèmes du bâtiment de cette partie seront proprement débranchés ;
- La baie structurale "H" sera retranchée en premier afin de minimiser les désagréments liés aux vibrations transmises par la charpente sur la partie conservée (vert) ;
- Les baies "I" à "L" (hachures) seront ensuite démolies, en commençant par le dégarnissage de l'enveloppe (murs, fenêtres et toitures) puis de la charpente ;
- Une nouvelle partie sera construite (rouge) pour loger le nouvel ascenseur et le nouvel escalier d'issue (requis). Cette partie servira aussi de contreventement parasismique ;
- Une nouvelle façade sera construite aux baies "1" et "2", entre les baies "G" et "H" et de nouveaux contreventements parasismiques seront mis en place sur certaines baies de la partie conservée (vert) ;
- Un ragréage sera effectué aux jonctions entre l'existant et le nouveau.

Notes :

- Avant le début de la période des travaux, un escalier d'issue temporaire devra être érigé pour desservir la partie conservée de l'immeuble. Cet escalier devra être conforme aux exigences du Code de Construction du Québec (CCQ) en ce qui a trait aux distances de parcours pour l'atteindre et en ce qui a trait aux composantes et à la construction. De plus, un nouveau plan d'évacuation temporaire devra être affiché à tous les étages aux endroits appropriés ;
- Avant le début de la période des travaux, il faudra ériger des cloisons temporaires ayant un degré de résistance au feu d'au moins une (1) heure entre la partie démolie et la partie conservée. Les cloisons existantes pourront être évaluées quand à leur résistance au feu et pourraient être déterminées suffisantes pour assurer cette mesure obligatoire ;
- Lors de la période des travaux, il faudra veiller à ce que les systèmes de protection incendie (gicleurs, détecteurs (fumée et/ou chaleur) et réseau avertisseur d'incendie (stations manuelles, cloches et/ou sirène d'alarme, panneau annonciateur, panneau principal, etc.) de la partie conservée de l'immeuble demeurent fonctionnels en tout temps. De plus, l'accès des véhicules d'urgence devra être maintenu aux trois (3) façades conservées ;
- D'autres mesures pourraient être requises afin de réaliser des travaux de démolition, de ragréage et de construction sécuritaires et conformes. Toutes les mesures à mettre en place devront être préalablement autorisées par la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) ;
- Préalablement à la tenue des travaux, des plans et devis complets devront être acheminés à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement du Sud-ouest, module Permis et Inspections, pour l'obtention des permis de démolition et de construction.

Nous espérons que le présent document saura répondre à vos attentes.

Veuillez agréer, M. Hudon, nos plus sincères salutations !



François Hébert, architecte