

RAPPORT ARCHITECTURAL
CONCERNANT UN IMMEUBLE PATRIMONIAL
EN SITUATION DE REQUÊTE EN DÉMOLITION

**Bâtiment situé au 130, Ave. de la Baie-de-Valois, Pointe-
Claire**



PRÉPARÉ PAR : Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovernt,
Sainte-Adèle, QC., J8B 2Y6

PRÉPARÉ POUR : La ville de Pointe-Claire et
Paris-Ladouceur et Associés, Inc.
63, rue de la Pointe-Langlois, Laval, H7L 3J4

Rapport publié le 06 décembre 2025

PRÉAMBULE :

En vertu du Règlement PC-2987 relatif à la démolition des immeubles à la ville de Pointe-Claire, nous avons été mandatés, en tant qu'architecte, pour évaluer la valeur patrimoniale de certains bâtiments construits avant 1940 sur le territoire de la ville.

Notre connaissance des bâtiments sous étude est surtout liée à nos mandats d'inspection des bâtiments sur le plan technique. De fait, nous réalisons des mandats d'inspection pour démolition depuis plusieurs années. Ces inspections visent à consigner dans des rapports l'état de vétusté et de conformité des diverses composantes des bâtiments ainsi analysés.

Le présent rapport est réalisé après avoir inspecté le bâtiment sur le plan technique. Sans cette analyse technique, notre regard serait tout autre car il ne prendrait pas en compte l'importance des composantes à remplacer par rapport aux composantes à préserver, ce qui est essentiel dans l'objectif d'assurer la pérennité d'une œuvre architecturale pour son caractère patrimonial.

LA PROPRIÉTÉ DU 130, Baie de Valois :

1. L'environnement immédiat :

Le secteur où se situe l'Avenue Baie de Valois est considéré comme un « secteur de valeur patrimoniale intéressante » selon le document produit par la Ville de Montréal intitulé *Évaluation du patrimoine urbain, arrondissement de Pointe-Claire, 2005*.

Le couvert végétal harmonieux et les lots de bonnes dimensions confèrent à la rue et l'environnement immédiat un caractère champêtre d'intérêt.

Cependant, les maisons unifamiliales qui bordent la rue possèdent, par secteur, des caractéristiques architecturales semblables sans qu'aucune ne s'apparente à la propriété sous étude. Par ailleurs, la taille des maisons et les époques de construction sont variées. Cette maison est parmi les plus petites. Plusieurs maisons ont été construites récemment et leur volume est plus important que les maisons plus anciennes.

2. Descriptif du bâtiment :

Concernant le bâtiment sous étude, il s'agit d'un bungalow construit en 1938. La maison est construite sur fondations de béton et de blocs de béton. Le bâtiment comporte un sous-sol non fini.

Le bâtiment comporte un portique avant non chauffé qui nécessite une réfection complète. Il est probable que cette extension soit le fait d'auto constructeurs amateurs.

Les murs extérieurs sont recouverts de stuc qui n'est pas d'origine. Ce revêtement extérieur est incomplet à l'arrière, ce qui rend le bâtiment vulnérable aux infiltrations d'eau et aux insectes destructeurs du bois.

La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte.

Il s'agit d'un bâtiment très modeste sans style architectural particulier.

Les portes et les fenêtres ne sont pas d'origine. Des travaux importants ont été entrepris à l'intérieur sans que ces travaux ne soient terminés.

3. État du bâtiment et préservation.

Le bâtiment subit des infiltrations d'eau en raison de la pose déficiente du revêtement mural extérieur en stuc et ces infiltrations d'eau font pourrir la structure de bois des murs extérieurs.

Finalement, aucun élément ou détail décoratif architectural avec ou sans importance n'a été observé.

Louise Coutu, architecte