

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

**Bâtiment situé au 108, Ave. Pointe-Claire,
Pointe-Claire**



PRÉPARÉ PAR : Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent,
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 28 septembre 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 108, Ave. de la Pointe-Claire :

1. L'environnement immédiat :

Le secteur où se situe l'Avenue Pointe-Claire n'est pas considéré comme un secteur à valeur patrimoniale 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, comme c'est le cas de manière générale dans la Ville de Pointe-Claire.

Cependant, les propriétés qui bordent la rue sont de styles architecturaux, de tailles et d'époques variées. Plusieurs maisons ont été construites récemment et leur volume est plus important que les maisons plus anciennes. Toutefois, une caractéristique est assez commune à une grande part d'entre elles. En façade avant, plusieurs ont une galerie couverte ou encore une extension vers l'avant d'un seul étage avec une toiture en pente semblable à la toiture des galeries couvertes, comme c'est le cas pour le 108, Ave. de la Pointe-Claire. Certaines ont une pente de toiture vers l'avant avec une lucarne en chien assis et la toiture se prolonge sous la lucarne ce qui donne un aspect semblable aux propriétés avec une toiture d'un étage à l'avant.

2. Descriptif du bâtiment :

Concernant le bâtiment sous étude, il s'agit d'un duplex ouvert à l'intérieur et construit en 1933. Le bâtiment est construit sur fondations de béton. Le sous-sol est partiellement fini.

Le bâtiment comporte diverses extensions à l'avant, sur le côté gauche et à l'arrière. Plusieurs de ces extensions ont, selon toute vraisemblance, été construites par des amateurs. Leur état de détérioration est avancé dans le cas de l'extension latérale gauche et de l'extension arrière.

Les murs extérieurs sont recouverts de bardages d'aluminium et de pierres artificielles. Étonnamment, les murs de fondation ont été recouverts de pierres des champs du côté extérieur. Ces pierres ont probablement été collées sur le béton des murs. Cette caractéristique particulière n'est reliée à aucun style architectural connu.

La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte tout comme la toiture du perron avant en continu de l'entrée droite qui est intérieure.

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

Les portes et les fenêtres ne sont pas d'origine. Les fenêtres doivent être remplacées pour la plupart en raison de leur âge.

3. État du bâtiment et préservation.

Comme nous en avons fait état dans notre rapport d'inspection pour démolition, Plusieurs des composantes et des finis intérieurs et extérieurs doivent être remplacés ou modifiés (fenêtres, amélioration de l'assemblage des finis muraux extérieurs et pose de solins d'étanchéité, isolation, finis intérieurs des murs, planchers, plafonds, réfection des cuisines et des salles de bains, etc.).

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

Louise Coutu, architecte