RAPPORT ARCHITECTURAL

CONCERNANT UN IMMEUBLE PATRIMONIAL
EN SITUATION DE REQUÊTE EN DÉMOLITION

Bâtiment situé au 130, Ave. de la 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 12 novembre 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, Ave. de la Pointe-Claire :

1. **L'environnement immédiat :**

   Le secteur où se situe l'Avenue de la 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 volumétrie est plus importante que celle des maisons plus anciennes.

2. **Descriptif du bâtiment :**

   Concernant le bâtiment sous étude, il s'agit d'une maison unifamiliale construite, selon le rôle d'évaluation, en 1932. Le bâtiment est construit sur fondations de pierres. Les murs de fondation sont très épais, ce qui confère au bâtiment un certain caractère architectural en partie parce que les fondations sont apparentes à l'extérieur. De plus, la volumétrie

asymétrique, même si ce n'est pas en façade principale, possède des caractéristiques du mouvement architectural Arts and Crafts, typique de plusieurs bâtiments de Pointe-Claire. Le bâtiment comporte diverses extensions qui contribuent, de l'extérieur, au style architectural du bâtiment. La façade latérale droite est la plus importante à cet effet.

Les fenêtres en bois à carreaux avec contre-fenêtres en bois contribuent de manière significative au caractère architectural du bâtiment.

De plus, des poutres décoratives au plafond du séjour du bâtiment concourent également au caractère architectural du lieu.

Le sous-sol est partiellement fini. D'après la typologie du bâtiment et ses fondations, nous sommes d'avis que le bâtiment est probablement plus ancien que 1932.

Les murs extérieurs sont recouverts de stuc. Les fenêtres en bois comportent des contre-fenêtres également en bois. Certaines fenêtres sont plus récentes et sont en aluminium ou en PVC.

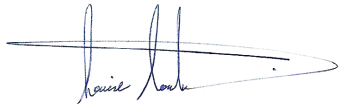
La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte.

3. État du bâtiment et préservation.

Sur le plan architectural, malheureusement, l'aménagement intérieur est peu fonctionnel puisque les agrandissements ne semblent pas avoir été réalisés par des professionnels, ce qui aurait permis de concevoir un intérieur plus fonctionnel et de meilleure qualité. Plusieurs pièces sont en enfilade pour cette raison. Une grande pièce avec salle d'eau ont été aménagés dans les combles.
De nombreux finis intérieurs ont été remplacés au fil du temps et ne comportent pas de caractéristiques architecturales intéressantes.
La structure du plancher des combles et du toit nous est apparue faible et des affaissements sont facilement observables.
Comme nous en avons fait état dans notre rapport d'inspection pour démolition, plusieurs des composantes et des finis intérieurs et extérieurs ont atteint la fin de leur durée de vie utile.
Les fenêtres subissent des infiltrations d'eau en raison d'un manque d'étanchéité du revêtement mural extérieur et de l'absence de solins d'étanchéité. En elles-mêmes, elles sont très énergivores puisqu'elles sont anciennes et peu étanches. Elles doivent être remplacées.
Des améliorations doivent être apportées concernant l'étanchéité des murs extérieurs pour préserver le bâtiment des dégradations causées par les infiltrations d'eau.
Le revêtement mural en stuc n'est assurément pas d'origine. Il en est de même pour le revêtement en bardage de vinyle. Une étude à partir de photos anciennes permettrait d'en connaître davantage sur le type de revêtement mural.

La couverture en bardeaux d'asphalte est récente mais ne possède pas de caractéristique architecturale typique de l'époque de la construction. Lors de la prochaine réfection de la couverture, la pose de tôle à baguette ou de tôle pincée serait une intervention pertinente.

Bien que le bâtiment possède des caractéristiques architecturales intéressantes, des travaux importants sont nécessaires pour préserver le bâtiment.
Les propriétaires ou la municipalité qui souhaitent conserver ce bâtiment pour lui redonner son caractère d'origine doivent peser le pour et le contre de ces travaux relatifs aux coûts engendrés par la réfection intérieure et extérieure du bâtiment.



Louise Coutu, architecte