# RAPPORT ARCHITECTURAL

**CONCERNANT UN IMMEUBLE PATRIMONIAL**
**EN SITUATION DE REQUÊTE EN DÉMOLITION**

## Bâtiment situé au 12, Ave. Coolbreeze, 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 23 septembre 2026**

## 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 (2020). 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 12, Ave. Coolbreeze :

### 1. L'environnement immédiat :

Le secteur où se situe l'Avenue Coolbreeze, perpendiculaire et à proximité du Lac Saint-Louis 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*. Cependant, aucune propriété ne se retrouve dans le répertoire de la firme de consultants Patri-Arch sur la ville de Pointe-Claire.

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

Les maisons unifamiliales qui bordent la rue ne possèdent pas de style architectural homogène. De plus, la taille des maisons et les époques de construction sont variées. Plusieurs bâtiments ont été construits récemment et leur volume est imposant par rapport aux constructions d'origine sur des terrains semblables.

Quelques maisons possèdent des styles architecturaux reconnaissables sur le territoire de la ville de Pointe-Claire comme le style Arts & Crafts par exemple. Le bâtiment sous étude ne fait partie d'aucune catégorie ou style architectural particulier.

## 2. Descriptif du bâtiment :

Concernant le bâtiment sous étude, il s'agit d'un cottage de deux étages dont l'année de construction est inconnue.

Le bâtiment comporte une extension sur le côté gauche et n'occupe que le rez-de-chaussée. dont une à l'avant et une à l'arrière en plus d'un garage annexé du côté droit. Il est probable que l'extension soit le fait d'un auto constructeur amateur.

Les murs extérieurs sont recouverts de bardage d'aluminium qui n'est pas d'origine. Il pourrait dater des années 60-70 du XXe siècle.
Le bâtiment ne possède pas de caractère distinctif permettant de lui associer une valeur patrimoniale.

Les fenêtres ne sont pas d'origine et sont sans valeur patrimoniale. Leur âge nous permet d'affirmer qu'elles doivent être remplacées pour la plupart.

La toiture est à quatre versants en croix (4 noues) et est recouverte de bardeaux.

Il s'agit d'un bâtiment modeste par le choix des matériaux et l'absence de style architectural particulier.

## 3. État du bâtiment et préservation.

Le bâtiment a été négligé avec le temps.

L'extensions gauche est en très mauvais état et doit être reconstruite.

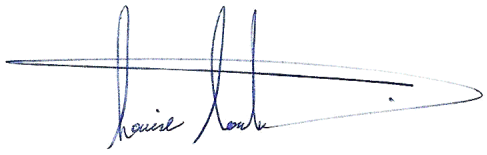
Comme nous en avons fait état dans notre rapport d'inspection pour démolition, d'autres affaissements structuraux des planchers ont été observés dans le bâtiment principal, comme c'est souvent le cas dans les bâtiments anciens en structure de bois qui sont modestes. Des travaux de consolidation sont nécessaires.

Bien qu'il est probable qu'il n'y ait pas de murs de fondation à proprement parler des infiltrations d'eau ont été observées et causent des dommages. L'absence de ventilation et la présence d'un système de chauffage à même la terre battue dans le vide sanitaire cause un problème de salubrité.

S'ajoute à ce problème de salubrité, des déjections animales un peu partout sur les planchers qui nécessite également une décontamination.

L'enveloppe du bâtiment a été réalisée à une époque où les méthodes de construction ne permettaient pas d'assurer l'étanchéité des façades et la préservation de la structure des murs extérieurs.

Presque toutes les rubriques de notre rapport d'inspection indiquent que des travaux de mise à niveau sont nécessaires. De nombreuses améliorations doivent être apportées pour assurer la sécurité et la pérennité du bâtiment. Voir à cet effet notre rapport d'inspection.



Louise Coutu, architecte