RAPPORT ARCHITECTURAL

CONCERNANT UN IMMEUBLE PATRIMONIAL
EN SITUATION DE REQUÊTE EN DÉMOLITION

Bâtiment situé au 95, Ave. Queen, 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 09 avril 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 95, AVE. QUEEN :

1. L'environnement immédiat :

Le secteur où se situe l'Avenue Queen est considéré comme un secteur à « 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 abondant 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 ne possèdent pas de style architectural homogène. De plus, la taille des maisons et les époques de construction sont variées.

2. Descriptif du bâtiment :

Concernant le bâtiment sous étude, il s'agit d'un cottage de deux étages construit en 1939.

Le bâtiment comporte deux extensions dont une à l'avant et une à l'arrière en plus d'un garage annexé du côté droit. Il est probable que les extensions et le garage soient le fait d'auto constructeurs amateurs.

Les murs extérieurs sont recouverts de stuc dont nous ne savons pas s'il est d'origine.
Des moulures décoratives ont été installées au pourtour de certaines fenêtres en façade sans tenir compte de l'écoulement des eaux de surface, ce qui peut causer des infiltrations d'eau et des dommages. Ces moulures décoratives ne possèdent 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.

La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte avec une petite lucarne sur la pente avant.

Il s'agit d'un bâtiment modeste par le choix des matériaux (le stuc extérieur sans élément décoratif distinctif et les finis des murs intérieurs qui sont en carton épais) et sans style architectural particulier. Cependant, plusieurs cottages avec des finis extérieurs divers possèdent une volumétrie semblable à celle de ce bâtiment dans Pointe-Claire.

3. État du bâtiment et préservation.

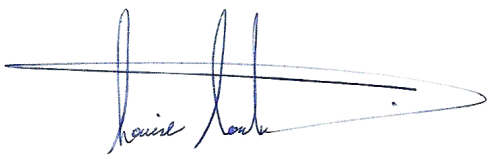
Le bâtiment a été négligé avec le temps.

Les extensions avant et arrière sont en très mauvais état et le garage menace de s'écrouler.

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.

Bien que les fondations soient en béton coulé, elles subissent des infiltrations d'eau et causent des dommages ainsi qu'un problème de salubrité dans le sous-sol.

Bien que les fenêtres ne soient pas d'origine, elles ont besoin d'être remplacées pour éviter les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment. La porte d'entrée principale est âgée sans posséder de valeur patrimoniale et doit être remplacée pour améliorer le rendement énergétique de la maison. D'autres améliorations doivent être apportées pour assurer la sécurité et la pérennité du bâtiment. Voir à cet effet notre rapport d'inspection.



Louise Coutu, architecte