RAPPORT ARCHITECTURAL

CONCERNANT UN IMMEUBLE PATRIMONIAL
EN SITUATION DE REQUÊTE EN DÉMOLITION

Bâtiment situé au 117, Ave. King, 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 sous requête pour démolition 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 117, AVE. KING :

1. L'environnement immédiat :

Le secteur où se situe l'Avenue King 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 harmonieux et 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'une maisonnette de 1 ½ étages construite en 1929. La maison est construite sur pilotis de béton sous les quatre coins avec d'autres pilotis vers l'intérieur à la croisée des poutres de soutien. Le bâtiment est construit sans fondations, sur vide sanitaire en terre battue. Des panneaux de bois ont été installés au fil du temps au pourtour du bâtiment, sous les murs extérieurs, pour empêcher les rongeurs de venir sous

le bâtiment. De par notre expérience en inspections pour démolition, nous pouvons affirmer que plusieurs maisons très modestes dans Pointe-Claire sont ainsi construites, sans fondations.

Le bâtiment a été agrandi à l'arrière gauche dans le temps.

La toiture est à deux versants avec le versant arrière beaucoup plus long que le versant avant. Une large lucarne se trouve dans la pente avant du toit. Ce dernier est recouvert de tôle pincée peinte.

Les murs extérieurs sont recouverts de bardages de bois de sciage peint.

Les fenêtres en bois à simple vitrage sont probablement d'origine. D'autres fenêtres dont une porte-fenêtre a été installée dans le mur arrière de l'extension.

Le bâtiment a fait l'objet d'une analyse qui est accessible dans le dossier qui porte le nom de Patri_arch. Ce dossier est un inventaire des bâtiments patrimoniaux de la Ville de Pointe-Claire.

Il y est indiqué que « le choix des matériaux et l'ornementation puisent au répertoire formel de l'architecture Arts and Crafts ». Cela est dû à la grande lucarne avant, la galerie en façade avec ses larges colonnes, au parement de bardeaux de cèdre sur les murs extérieur et aux chevrons apparents de la toiture.

Il est reconnu que les caractéristiques de l'architecture Arts and Crafts sont habituellement les suivantes :

- Matériaux naturels (bois, pierre, briques, etc) ;
- Variété de matériaux d'origine locale ;
- Clarté des formes ;
- Formes asymétriques ;
- Poutres apparentes ;
- Souci du détail ;
- Boiseries complexes ;
- Artisanat ;
- Construction traditionnelle ;
- Mobilier intégré et vitraux ;
- Foyer au bois, etc.

Cette maison possède donc quelques unes de ces caractéristiques comme le bois pour le revêtement extérieur et les fenêtres. Cependant, elle ne se limite qu'à un seul matériau plutôt que de présenter une variété de matériaux.
La seule asymétrie observée se trouve au niveau de la toiture et n'est pas visible sur la façade avant puisque les pentes asymétriques du toit ne sont visibles que par le côté de la maison. Il y

a peu de détails architecturaux puisque l'ensemble est assez sobre. Elle est sans mobilier intégré et sans vitraux.

La construction générale est la même que celles d'autres maisons modestes de la même époque observées dans la ville de Pointe-Claire peu importe le style soit une maison construite en ossature de bois sur pilotis et poutres sans fondations.

3. État du bâtiment et préservation.

Dans la fiche Patri_arch, il est mentionné concernant son état physique ce qui suit :

« Détériorations mineures : travaux de peinture à effectuer sur les boiseries extérieures ».

Malheureusement, le bâtiment a été laissé à l'abandon assez longtemps pour nécessiter des travaux majeurs pour le rendre habitable.

Comme nous en avons fait état dans notre rapport d'inspection pour démolition, des affaissements majeurs sont observables tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

En guise d'exemple, la porte-fenêtre sur le mur arrière ne ferme plus et le jour créé le long de la porte-fenêtre est tel qu'il peut causer des infiltrations d'eau. Des travaux de renforcement structuraux sont nécessaires à très court terme.

La galerie avant et son toit possèdent des affaissements visibles à l'œil nu tant vers le centre que vers l'avant.

Le plancher du séjour penche également de manière importante vers l'avant. Des affaissements importants des façades sont aussi visibles sur l'extension arrière et des murs extérieurs (murs qui ne sont pas verticaux).

La structure du toit est faible et des chevrons ont commencé à pourrir.

La couverture en tôle pincée fuit en plusieurs endroits et est en très mauvais état, surtout sur la pente arrière. Elle doit être refaite à très court terme.

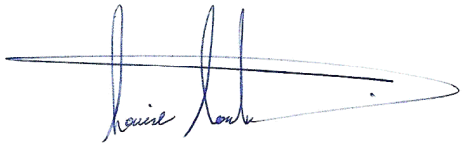
La jonction entre le toit en tôle pincée et les murs extérieurs n'a pas été réalisée en respectant les règles élémentaires de construction pour assurer l'étanchéité entre les matériaux.

Les fenêtres bien qu'intéressantes sur le plan pittoresque sont en très mauvais état et causent fort probablement des infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment.

Des murs et plafonds sont affectés par des infiltrations d'eau qui causent des dommages visibles et l'apparition de moisissures dommageables pour la santé.

L'absence d'entretien exige une décontamination et une réfection quasi complète de l'intérieur.

Dans le but de préserver les caractéristiques d'origine du bâtiment, des travaux majeurs sont à prévoir. 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 l'état de délabrement et de faiblesse structurale du bâtiment.



Louise Coutu, architecte