

3. Toitures

Conserver tout trait distinctif d'importance d'une toiture existante ou d'un élément de cette toiture. Conserver la toiture aussi longtemps que possible en faisant des réparations au besoin. Si nécessaire, remplacer les matériaux de toiture et autres éléments avec des matériaux qui ressemblent à ceux d'origine. Si possible, restaurer les matériaux d'origine ou autres éléments distinctifs qui ont été enlevés auparavant.

Les traits caractéristiques de la toiture sont:

- la forme du toit de même que celles des lucarnes, des cheminées et d'autres éléments secondaires;
- le matériau de recouvrement, sa couleur, sa taille et tout patron;
- des détails tels que les corniches, les encorbellements, les pignons, les avant-toits, les puits de lumière, les gargouilles, les bordures de toit (y compris les solins métalliques décoratifs, les faîteaux et le travail en fer forgé tel que les crêtes), les gouttières et les descentes pluviales.

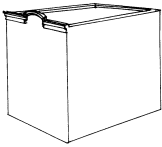
La plupart des bâtiments de Westmount ont soit des toits en pente (normand, à pignon, à pignons multiples, faux pavillon, à croupe et à la mansarde) ou des toits en pente décoratifs (tels que de fausses mansardes) donnant sur la rue et masquant des parties plates. La pente aiguë de certaines parties de la ville augmente la visibilité des toits depuis la rue ou d'autres places publiques, de même que depuis d'autres bâtiments. Les toits contribuent donc de façon importante au caractère de la plupart des bâtiments de Westmount et aussi de la ville dans son ensemble. Le toit est donc considéré comme un trait caractéristique important d'un bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment fait partie d'un ensemble de deux bâtiments ou plus, il est encore plus important de conserver ou de restaurer les traits communs aux toitures. Ceci vaut aussi pour les traitements qui prédominent sur une rue ou dans un secteur.

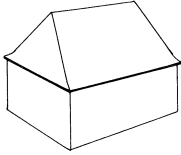
Il est nécessaire d'obtenir un permis pour toute modification à la forme, aux matériaux, à la couleur ou au concept d'un toit, de même que pour remplacer les matériaux d'un toit en pente. Il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis pour refaire l'asphalte d'un toit plat.



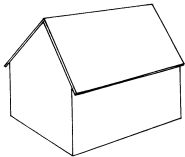
1



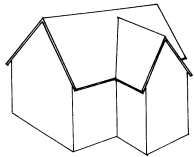
2



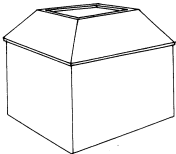
3



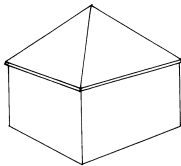
4



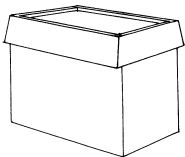
5



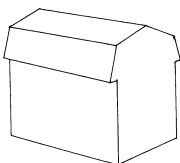
6



7



8



3.1 Réparations à un toit existant

Effectuer des réparations en préservant les traits distinctifs du toit.

3.1.1 Réparation et remplacement d'éléments

Réparer, restaurer ou, si nécessaire, remplacer tous les ornements distinctifs du toit selon le style et l'emplacement d'origine. Les matériaux utilisés lors de réparations et de remplacements devraient être identiques aux matériaux d'origine (voir exceptions à la section 3.2).

Un effort particulier devrait être consenti afin de conserver les éléments difficiles à remplacer tels que le travail de métal décoratif et l'ardoise de couleur ou à motif.

3.1.2 Drainage

On doit utiliser le cuivre ou la tôle galvanisée pour réparer ou remplacer les gouttières et les descentes.

Veillez noter qu'une toiture doit s'égoutter sur la propriété où elle se situe.

3.1.3 Entretien

Un bon entretien permet souvent d'éviter des réparations ou des remplacements coûteux. Inspecter et entretenir le toit régulièrement (nettoyer les gouttières et les drains chaque année, inspecter les solins, la cheminée, etc.) afin de prévenir les infiltrations d'eau, la condensation et autres dommages au bâtiment. Enlever la neige et la glace des avant-toits et des noues et les glaçons des avant-toits et des gouttières.

Le toit est la partie d'un bâtiment la plus exposée aux intempéries mais puisqu'elle est difficile d'accès et hors du champ de vision, on a souvent tendance à la négliger. C'est ainsi qu'une fuite peut causer des dommages considérables à la structure, aux finis intérieurs et au contenu de la maison en quelques heures à peine.

Les toits plats (1) et les toits en pente décoratifs : faux pavillon (5) et fausse mansarde (7) sont les plus fréquents sur les maisons en rangée de Lower Westmount et les maisons jumelées de Middle Westmount. Les toits en pente : anglo-normands (2), à pignon (3), à pignons multiples (4), en croupe (pavillon) (6) et mansarde (8) sont typiques des maisons détachées de Middle et Upper Westmount.

3.2 Matériaux de toiture des bâtiments

On doit conserver les matériaux d'origine importants et, s'ils ont été enlevés, les restaurer. Dans tous les cas de remplacement, utiliser des matériaux de qualité supérieure (types A et B, dans la liste ci-contre). Les matériaux de moindre qualité (type C) sont généralement inacceptables.

3.2.1 Toitures avec matériaux d'origine

S'il est nécessaire de remplacer le matériau de toiture d'origine d'un bâtiment de catégorie I ou II, le matériau de remplacement devrait être identique au matériau existant.

Les matériaux typiques des bâtiments traditionnels de Westmount sont supérieurs en terme de qualité, d'apparence et de durée. Ces matériaux de "type A" comprennent l'ardoise, l'argile et le cuivre.

Dans certains bâtiments de catégorie I ou II qui ne font pas partie d'un ensemble, il est possible de remplacer un matériau de type A par un autre matériau de type A en autant que l'on peut démontrer que le matériau de remplacement convient et ne nuit pas à l'harmonie de la rue ou du secteur.

Veillez noter que l'on doit remplacer les matériaux de type C par des matériaux de type B ou encore mieux de type A. Une exception peut être faite dans les rares cas où il s'agit du matériau d'origine d'un bâtiment de catégorie I ou II, où le matériau d'origine doit être conservé.

3.2.2 Toitures dont les matériaux ont été remplacés par d'autres matériaux

Dans les bâtiments de catégorie I* ou les petites toitures très visibles du trottoir (les fausses mansardes des maisons en rangée de Lower Westmount, par exemple), on doit installer les matériaux de type A utilisés à l'origine.

Dans les autres cas, on recommande fortement d'utiliser le matériau de type A d'origine. Si la toiture d'origine d'un bâtiment a été remplacée par un matériau de type B ou C, la toiture peut être refaite avec un matériau de type B en autant que la texture et la couleur s'harmonisent à celles de la rue ou du secteur avoisinant le cas échéant.

3.2.3 Toits anti-chaueur

Les toits anti-chaueur, à haute capacité de réflexion solaire – ou albédo – peuvent contribuer à la réduction des effets d'îlots de chaleur. Ils contribuent au maintien d'une fraîcheur en été, réduisant les besoins en climatisation.

En dépit de leur propriété de réflexion d'énergie perçue comme une faiblesse en hiver, les toits anti-chaueur offrent généralement des économies d'énergie sur une année globale.

Afin de réduire les effets d'îlots de chaleur, les revêtements anti-chaueur à haute capacité de réflexion solaire devraient être considérés par les propriétaires pour les toits plats sur de nouvelles constructions, lors d'agrandissements et pour les réfections de tous les toits plats existants.

Article I. Matériaux de revêtement des toitures en pente

(a) Type A

- ardoise
- argile
- cuivre ou tôle en écaille de poisson.

(b) Type B

- fausse ardoise en fibrociment
- tuile de fibrociment.

Toujours dans cette catégorie quoique de moindre qualité:

- bardeau d'asphalte contrecollé
- Dans tous ces cas, dans des tons nuancés similaires à l'ardoise.

(c) Type C

(généralement inacceptable à Westmount)

- bardeau d'asphalte standard 20 ans
- membranes bitumineuses à faible pente
- feuilles métalliques préfinies de type industriel





i) Toit d'origine



ii) Modifications inacceptables

Les traits distinctifs que sont la forme des toits et des lucarnes devraient être conservés (ci-haut) et non pas modifiés (ci-bas).



3.3 Ajouts au toit, lucarnes, puits de lumière et fenêtres de toit

Les changements apportés à la forme d'un toit doivent être conçus de façon à minimiser leur visibilité et leur effet sur le bâtiment existant. L'utilisation de lucarnes, de puits de lumière et de fenêtres de toit devrait respecter le design du bâtiment.

3.3.1 Ajouts au toit

Les ajouts au toit de bâtiments de catégorie I ou aux parties des bâtiments de catégorie II visibles de la rue sont presque toujours inacceptables. Dans certains cas, une modification au toit afin d'agrandir le bâtiment peut être acceptable (si permise par le règlement de zonage) en autant que :

- l'ajout s'harmonise au concept du bâtiment, particulièrement tel qu'il est visible de la rue ou de propriétés avoisinantes ;
- ne brise pas la ligne des toits de la rue (ex. Des maisons en rangée ou des bâtiments rapprochés et de hauteur similaire ;
- la forme, les matériaux et les détails de l'ajout s'intègrent au toit du bâtiment (ou à l'ensemble de la rue).

3.3.2 Lucarnes

L'agrandissement des lucarnes ou l'ajout de nouvelles lucarnes n'est pas acceptable sur la façade principale de bâtiments de catégorie I ou II. Néanmoins, dans certains cas, cela peut être acceptable, en autant que le design soit compatible avec le caractère du bâtiment.

3.3.3 Puits de lumière

Sur les toits plats, les puits de lumière devraient être conçus de façon à ne pas être visibles de la voie publique ou d'un bâtiment adjacent.

3.3.4 Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit (de type velux) ne sont pas permises sur les toits en pente visibles de la voie publique ou de bâtiments adjacents, ni sur aucune partie des bâtiments de catégorie I. Le design et la couleur des cadres doivent s'harmoniser à ceux de la toiture.

Les toits en pente ne présentaient pas d'ouverture traditionnellement.

Révisé, le 6 décembre 2004, R-RCA04 23020 ; le 6 avril 2009, R-1381 ; le 2 mai 2016, R-1495

Révisé, le 6 avril 2009, R-1381 ; le 7 mars 2011, R-1399 ; le 2 mai 2016, R-1495

3.4 Structures de toit

Concevoir toutes les structures sur le toit de bâtiments existants ou neufs, tels que cloisons, appentis ou terrasses, en tant que partie intégrante du bâtiment et en minimiser l'impact visuel.

3.4.1 Toits terrasses

Les toits terrasses, les structures d'accès, les garde-fous et les écrans doivent être placés en retrait de la façade du bâtiment afin de ne pas être visibles de la voie publique et de ne pas causer un préjudice au design d'autres élévations. Les matériaux, les détails et les couleurs doivent s'intégrer au bâtiment existant. Les écrans requis pour des questions de sécurité ou d'intimité devraient être conçus de façon à ressembler aux balustrades d'un balcon plutôt qu'aux designs de clôtures que l'on retrouve habituellement au niveau du sol.

Les toits terrasses permettent d'ajouter de l'espace extérieur, particulièrement dans les cas de petites propriétés sans cour. Les toits terrasses doivent respecter les restrictions sur l'utilisation de matériaux combustibles à 914 mm (3 pi 0 po) de la ligne de propriété. Lors de la construction d'une terrasse, on doit s'assurer que la structure n'endommagera pas le toit d'origine, créant des fuites qu'il sera difficile de réparer.

3.4.2 Équipement mécanique et électrique

Si possible, l'équipement mécanique et électrique doit être intégré au bâtiment ou placé au niveau du sol (voir les sections 5.2.3 et 6.7.3).

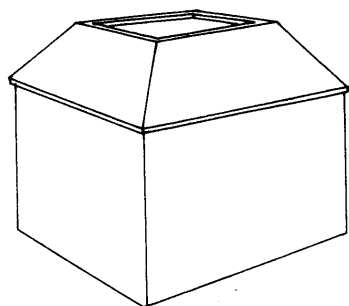
- Les toits en pente doivent être libres de tout antenne ou appareil mécanique ou électrique, à l'exception d'exutoires de toit discrets.
- Sur les toits plats, les appareils qui ne peuvent être intégrés au bâtiment ou placés au niveau du sol devraient être placés de façon à les cacher de la voie publique et à s'harmoniser par la forme et la couleur au bâtiment. Les systèmes géothermiques offrent une alternative intéressante en matière de chauffage et de climatisation et peuvent éliminer le recours à des condensateurs et autres pièces d'équipement sur le toit.

3.4.3 Antennes

Si le règlement permet l'installation d'une antenne de type terrestre ou d'une antenne de type satellite sur le toit, ces antennes ne doivent pas être visibles de la voie publique. Un écran pourrait être nécessaire.

Veillez noter qu'une section du règlement municipal traite des antennes de type satellite et de type terrestre.





Toits en pente

Dans certains secteurs, les hauteurs permises pour les toits en pente sont plus importantes que celles pour les toits plats, afin d'encourager l'utilisation des toits en pente. Dans un toit en pente, une section plate jusqu'à 15% de la superficie du toit et entourée par les sections en pente est permise. Aucune section d'un toit en pente ne peut dépasser une pente de 60°.

3.4.4

Panneaux solaires et autres capteurs d'énergies de remplacement

Il peut être problématique d'installer des panneaux solaires sur des immeubles construits plus d'un siècle avant qu'on ait même imaginé de tels dispositifs. Dans la mesure du possible, il devrait être installé sur un bâtiment accessoire existant (par ex. un garage). Les panneaux solaires et autres capteurs d'énergies de remplacement installés sur des bâtiments principaux pourraient être acceptables s'ils sont bien intégrés et ne réduisent pas les qualités visibles du patrimoine naturel et bâti de l'immeuble ou des propriétés voisines.

3.4.5

Toits verts

Des toits verts peuvent être aménagés sur les toits plats de tous les immeubles, dans la mesure où les règlements et les codes pertinents le permettent. Les toits verts offrent plusieurs avantages:

- Le substrat végétalisé agit comme isolant thermique en réduisant la charge de chaleur requise durant l'hiver et en réduisant le besoin de refroidissement durant l'été.
- Le substrat végétalisé agit comme insonorisant;
- Le rejet de l'humidité évaporée et refroidi dans l'atmosphère aide à réduire les effets d'îlots de chaleur;
- Le substrat végétalisé absorbe la pluie, régule les débits hydriques et réduit la pression sur le réseau d'égouts de pluie de la ville.
- Les plantes et la terre sont des filtres naturelles pour les polluants et les métaux lourds contenus dans l'eau de pluie;
- Les plantes augmentent la qualité de l'air urbaine grâce au processus de photosynthèse.
- Les toits verts contribuent à la création d'habitats naturels pour oiseaux et augmentent la superficie de terres arables.

3.5 Toitures des ajouts et des nouvelles constructions

Les toitures des ajouts doivent reprendre les traits caractéristiques du toit du bâtiment principal. Sur les nouveaux bâtiments situés sur des rues ou dans des secteurs homogènes, la forme et les matériaux du toit doivent reprendre les traits importants des bâtiments environnants. Si un nouveau bâtiment est construit dans un ensemble architectural, le toit devrait reprendre tous les détails des autres bâtiments de l'ensemble.

3.5.1 Forme

La forme du toit d'un ajout devrait correspondre à celle du toit du bâtiment principal. Sur les nouveaux bâtiments situés sur des rues ou dans des secteurs homogènes, la forme et l'utilisation d'éléments comme des lucarnes, des cheminées, etc. devraient correspondre aux caractéristiques des bâtiments avoisinants. Afin d'éviter les dommages aux murs du bâtiment, les bords de toits en pente devraient être conçus de façon à ce que l'eau ne coule pas sur le mur.

3.5.2 Toits plats

Éviter les grands toits plats visibles de la voie publique ou de bâtiments adjacents. Un toit plat peut être acceptable si sa surface n'est pas visible de la voie publique et s'il est conçu de façon à en minimiser l'impact visuel depuis les bâtiments adjacents (en utilisant des parapets, par exemple ou encore un aménagement paysager qui en articule la surface, des écrans pour l'équipement mécanique et les puits de lumière et des plantations avec des types particuliers de gravillon). Dans certains cas, le choix d'un toit en pavillon à faible pente peut être une alternative à un toit plat.

3.5.3 Matériaux de toiture

Le matériau de revêtement du toit d'un ajout doit s'intégrer à celui du bâtiment principal. Sur les nouvelles constructions situées sur des rues ou dans des secteurs homogènes, le matériau de toiture devrait correspondre au matériau de type A prédominant. On peut utiliser des matériaux de type B en autant que l'on démontre que le rapport à la rue ou au secteur n'en est pas affecté.

L'utilisation de cuivre (ou de métal peint si la surface n'est pas visible de la rue) peut être adéquate sur les toits des éléments secondaires (dais d'entrée, vestibules, fenêtres en baie, serres, etc.) même si le toit du bâtiment principal est en ardoise. Le toit d'un ajout à un bâtiment dont le matériau de type C n'a pas été remplacé devrait être revêtu d'un matériau de type A ou B qui s'intègre autant que possible au toit principal.