

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT 1305

WESTMOUNT

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU
RÈGLEMENT 1305 SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE, TEL QUE MODIFIÉ
PAR LES RÈGLEMENTS RCA 23020,
1381, 1399, 1412, 1432, 1454, 1495,
1526 ET 1548.**

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
DISTRICT OF MONTREAL

BY-LAW 1305

WESTMOUNT

**CONSOLIDATION OF BY-LAW 1305 ON
SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL
INTEGRATION PROGRAMMES, AS
AMENDED BY BY-LAWS RCA 23020,
1381, 1399, 1412, 1432, 1454, 1495,
1526, AND 1548.**

Cette codification administrative n'a pas
été adoptée officiellement par la Ville de
Westmount.

Lorsqu'il s'agit d'interpréter et/ou
d'appliquer la loi, il faut se reporter au
règlement original et à ses modifications.

This consolidation has not been
officially adopted by the City of
Westmount.

The original by-law and its amendments
should be consulted for all purposes of
the law.

À une séance générale du Conseil
municipal de la ville de Westmount
dûment convoquée et tenue à l'Hôtel de
ville le 12^e jour de novembre 2001, et à
laquelle assistaient:

Le maire - Mayor
Les conseillers - Councillors

At a general sitting of the Municipal
Council of the City of Westmount, duly
called and held at the City Hall on the 12th
day of November 2001, at which were
present:

P. F. Trent, Président – Chairman
J. de Castell
M. Lefebvre
G. A. Limoges
C. A. Lulham
K. Marks
N. Matossian
B. Moore
T. Thompson

ATTENDU QU'un avis de motion tendant à la présentation dudit règlement a été donné à la séance spéciale dudit Conseil municipal dûment convoquée et tenue le 12^e jour de septembre 2001;

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Westmount a adopté par voie de résolution un projet de règlement intitulé «RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE» lors d'une séance spéciale dudit Conseil municipal dûment convoquée et tenue le 12^e jour de septembre 2001; et

ATTENDU QUE ledit Conseil municipal a dûment convoqué et tenu, le 1^{er} jour d'octobre 2001, une assemblée de consultation publique portant sur ledit projet de règlement;

Il est ordonné et statué par le Règlement 1305, intitulé «RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE», comme suit :

CHAPITRE 1:

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «**Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale**» de la ville de Westmount.

1.2 TERRITOIRE VISÉ PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Westmount.

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this by-law was given at the special sitting of the said Municipal Council, duly called and held on the 12th day of September 2001;

WHEREAS a draft by-law entitled "BY-LAW ON SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES" was adopted by resolution of the Municipal Council of Westmount, at the special sitting of the said Municipal Council, duly called and held on the 12th day of September 2001; and

WHEREAS a public consultation meeting on the said draft by-law was duly called and held by the said Municipal Council on the 1st day of October 2001 ;

It is ordained and enacted by By-law 1305, entitled "BY-LAW ON SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES", as follows:

CHAPTER 1:

DECLARATIVE PROVISIONS

1.1 TITLE OF BY-LAW

This by-law is entitled "**By-law on Site Planning and Architectural Integration Programmes**" of the City of Westmount.

1.2 TERRITORY COVERED BY THIS BY-LAW

This by-law applies to the entire territory of the City of Westmount.

1.3 PERSONNES VISÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à toute personne physique.

CHAPITRE 2:

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Dans le présent règlement :

- 1) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 2) Les mots «doit», «devrait», «faut», ou toute variante signifient une obligation absolue;
- 3) Les mots «peut», «pourra», «il est préférable», «dans la mesure du possible», «si possible», «si nécessaire», «il est particulièrement important» ou toute variante signifient une obligation absolue à moins que le contexte ne s'y prête autrement de l'avis du Comité;
- 4) Les mots «ne pas», «pas adéquate», «généralement pas acceptable», ou toute variante signifient une interdiction à moins que le contexte ne s'y prête autrement de l'avis du Comité;
- 5) Les verbes à l'infinitif (tels que Maintenir, Restaurer, Conserver) impliquent une obligation absolue;

1.3 PERSONS AFFECTED BY THIS BY-LAW

This by-law applies to all legal persons established in the public or private interest, and to all natural persons.

CHAPTER 2:

INTERPRETATIVE PROVISIONS

2.1 INTERPRETATION OF THE TEXT

In this by-law:

- 1) The singular number shall extend to more than one person or more than one thing of the same sort, whenever the context admits of such extension;
- 2) The terms "shall", "should", "must" or any other similar term mean an absolute obligation;
- 3) The terms "may", "might", "it is preferable", "if possible", "preferably", "it is absolutely necessary" or any other similar term mean an absolute obligation unless the context dictates otherwise in the opinion of the Committee;
- 4) The terms "do not", "not appropriate", "generally not acceptable", or any other similar term mean a prohibition unless the context dictates otherwise in the opinion of the Committee;
- 5) The infinitive of verbs (such as Maintain, Restore, Preserve) imply an absolute obligation;

- 6) Les mots «qui que ce soit» et «quiconque» désignent toute personne de droit public ou de droit privé et toute personne physique;
- 7) Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 8) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut;
- 9) Les tableaux et toute forme d'expression autre que les textes dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut;
- 10) Les résumés des dispositions du règlement de zonage contenus en marge des directives ne sont contenus qu'à titre informatif, le texte du règlement de zonage prévaut.

2.2 RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE CERTAINES DISPOSITIONS

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement:

- 1) En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;

- 6) The word "whoever" or "whomever" means any legal person established in the public or private interest, and all natural persons;
- 7) The masculine gender shall include both sexes, unless the contrary intention is evident by the context;
- 8) The titles contained in this by-law form an integral part hereof for all intents and purposes. In the event of a discrepancy between title and text, the text shall prevail;
- 9) The tables and any other part of this by-law in other than text form are an integral part hereof. In the event of a discrepancy between text and table or any other part, the text shall prevail;
- 10) The summaries of the zoning by-law dispositions provided in the margin of the guidelines appear for informational purposes only; the text of the zoning by-law prevails.

2.2 RULES OF INTERPRETATION BETWEEN SPECIFIC PROVISIONS

The following rules of interpretation apply to this by-law:

- 1) In the event of a discrepancy between two provisions in this by-law or between this and any other by-law, the specific provision shall prevail over the general provision;

2) Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer à moins qu'il n'y ait indication contraire.

2.3 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots suivants signifient :

2.3.1 Ensemble architectural

Un groupe de bâtiments conçu et construit comme un tout (tel que deux maisons jumelées, une rangée de maisons identiques, un groupe de bâtiments formant un tout).

2.3.2 Valeur architecturale (patrimoniale)

Cette expression englobe les aspects de design, d'histoire et d'environnement. Plus la valeur architecturale d'un bâtiment est grande, plus on doit apporter de soin à la protection de ses traits distinctifs.

La valeur d'un bâtiment se mesure à :

- son design architectural
- sa valeur historique
- son environnement

2) When a restriction or prohibition indicated in this by-law or one of its provisions is at variance or in conflict with any other by-law or any other provision of this by-law, the more restrictive or prohibitive provision shall govern, unless otherwise indicated.

2.3 DEFINITIONS

In this by-law, unless otherwise indicated by the context, the following words shall have the following meaning:

2.3.1 Architectural ensemble

A group of buildings that were designed and built as a single venture (e.g. a pair of semi-detached houses, a row of identical houses, a group of buildings forming one overall composition).

2.3.2 Architectural significance (heritage)

The term architectural significance refers not only to the design value of a given structure but also encompasses historic and contextual value. The greater the architectural significance of the building, the more care must be given in preserving its defining characteristic.

The significance of a building depends on:

- Architectural design
- Historical significance
- Context

La valeur architecturale ou patrimoniale d'un bâtiment, reliée à la qualité de son design ou à son association avec des personnes ou des événements historiques, ne se limite pas aux bâtiments les plus anciens.

Trois catégories de bâtiments ont été établies selon leur valeur architecturale afin de déterminer le type d'intervention approprié à chaque bâtiment. Ces catégories apparaissent sur les plans des secteurs patrimoniaux.

2.3.3 Bâtiment

Une construction avec un toit fixe et permanent servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses. Le mot «bâtiment» inclut également «ou partie de bâtiment». Le mot «bâtiment» signifie aussi toute construction incluant les murs de soutènement, clôtures et éléments de paysagisme importants.

2.3.4 Secteur patrimonial

Un secteur où les bâtiments et les propriétés partagent des caractéristiques physiques similaires soit la topographie, le design des rues, l'histoire et l'ancienneté, la typologie du bâtiment, son emplacement et/ou son style architectural.

Le secteur patrimonial signifie une zone au sens de l'article 145.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

The architectural significance of a building, whether derived from the quality of its design or from its association with people or events from the past, is not limited to the oldest and most remarkable few, typically labelled "historic".

Three categories of buildings have been established based on different degrees of architectural significance to help determine what type of work is appropriate and acceptable. The category of each building is shown on the maps of the character areas.

2.3.3 Building

A structure forming a shelter for persons, animals or property and having a fixed and permanent roof. The word "Building" shall be construed as to encompass the words "or part thereof". The word "Building" refers also to all construction, including retaining walls, fences and major landscaping features.

2.3.4 Character area

An area in which the buildings and properties share similar physical characteristics based on topography, street layout, history and age, building typology, building siting, and/or architectural style.

A character area means a zone as per section 145.16 of the Act Respecting Land Use Planning and Development (R.S.Q., Chapter A-19.1).

2.3.5 Comité

Le comité qui agit à titre de Comité consultatif d'urbanisme de la ville de Westmount.

(Règlement 1495)

2.3.6 Conseil

Le Conseil de la ville de Westmount.

2.3.7 Traits distinctifs

Signifie les éléments qui donnent à un secteur patrimonial, une rue, un ensemble architectural, un bâtiment ou une propriété individuels, son caractère particulier.

a) Les traits distinctifs majeurs comprennent de façon non-limitative la forme générale du bâtiment et du toit, les matériaux de façade, les ouvertures des portes et des fenêtres, l'emplacement de l'entrée.

b) Les traits distinctifs mineurs comprennent de façon non-limitative les matériaux de toiture, les matériaux et les divisions des portes et des fenêtres, le design d'éléments secondaires comme les mains courantes, les marches.

c) Ces traits comprennent mais ne se limitent pas à :

- L'orientation du bâtiment et sa relation au paysage

Recul de la rue; superficie d'implantation; espace entre les bâtiments; topographie; éléments de paysage naturels et artificiels (tels que arbres et autre végétation, murs de soutènement,

2.3.5 Committee

The Committee acting as the Planning Advisory Committee of the City of Westmount.

(By-law 1495)

2.3.6 Council

The Council of the City of Westmount.

2.3.7 Defining Characteristics

For a Character Area, a Streetscape, an Architectural Ensemble or for an individual building or property, the defining characteristics are those distinctive features that give it its particular character.

a) Major defining characteristics include, without limitation, the overall building and roof form, facade materials, window and door openings, and the entrance location.

b) Minor defining characteristics include, without limitation, roof materials, window and door divisions and materials, design of other secondary elements such as railings, steps.

c) Characteristics include, but are not limited to:

- Building siting and its relation to the landscape

Setback from street; site coverage; space between buildings; topography; natural and man-made landscaping features (trees and other vegetation, retaining walls, fences, hedges, driveways, etc.);

clôtures, haies, allées); accès automobile (de la rue ou la ruelle) et stationnement (garage intégré au bâtiment principal ou secondaire, aires de stationnement sur la propriété);

- **La forme du bâtiment**

Type de bâtiment (tel que détaché, en rangée, appartement); hauteur, largeur, forme du bâtiment, retraits et avancés; niveau du rez-de-chaussée par rapport au trottoir ou à la pente naturelle; design de l'entrée (niveau, emplacement à l'avant ou sur le côté, existence d'escaliers); profil du toit (tel qu'en pente, plat avec parapet ou toit en pente décoratif); autres caractéristiques volumétriques (porches, fenêtres en baie, balcons);

- **Le traitement de la façade et composantes du bâtiment**

Composition, échelle, rythme, équilibre et proportion des divers éléments; taille, proportion et emplacement des ouvertures des portes et fenêtres ainsi que design des portes et fenêtres; détails architecturaux et décoratifs (corniches, ornements de toits).

- **Les matériaux**

Revêtements primaire et secondaire des murs et du toit tels que couleurs, texture, échelle des éléments.

2.3.8 Degré d'homogénéité

À quel degré un secteur patrimonial ou une rue partagent des traits distinctifs communs (selon le nombre et la précision des traits distinctifs d'un secteur et la proportion de bâtiments qui partagent ces traits).

car access (from street or lane) and parking (garage in main or accessory building; parking apron);

- **Building form**

Building typology (detached, row house, apartment etc.); height; width; shape of building; recesses and projections; ground floor level in relation to sidewalk or natural elevation; entrance design (level, front or side location, presence of stairs); roof shape (sloped, flat with parapet or decorative sloped roofs, etc.); other volumetric features (porches, bay windows, balconies etc.);

- **Facade treatment and building elements**

Composition, scale, rhythm, balance and proportion of various elements; the size, proportion and location of window and door openings as well as the specific design of windows and doors; architectural details and decorative features (cornices, roof ornaments etc.).

- **Materials**

Primary and secondary wall and roof materials; colours, textures, scale of elements.

2.3.8 Degree of homogeneity

For a Character Area or a Streetscape, the degree to which buildings share common characteristics (based on the number and precision of defining characteristics identified for the area and the proportion of buildings sharing these

characteristics).

2.3.9 Vue publique

Visible de la rue, d'un parc ou autre endroit public.

2.3.9 Public view

Visible from a street, park or other public space.

2.3.10 Lotissement

La subdivision d'un fonds de terre en lots à bâtir avec dépôt d'un plan et références, en vertu de l'article 3043 du Code Civil du Québec et de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1).

2.3.10 Subdivision

The parcelling out of a piece of land into building lots with the deposit of a plan and cross-referencing as provided for in section 3043 of the Civil Code of Quebec and the Cadastre Act (R.S.Q., Chapter C-1).

2.3.11 Rue

Bâtiments et aménagements paysagers qui bordent une rue.

2.3.11 Streetscape

The collection of buildings and landscaping features that define the urban street.

2.3.12 Composante architecturale

Tout élément constituant ou faisant partie intégrante du bâtiment tel que la toiture, les revêtements, les ouvertures, les fondations, les saillies, les escaliers, les terrasses, les patios, les cheminées et les ornements ou une partie de celui-ci.
(Règlement/By-law 1412)

2.3.12 Architectural component

Any component or integral part of the building such as the roof, exterior materials, openings, foundations, projections, stairs, decks, patios, chimneys, and ornamentation, or part thereof.

2.3.13 Composante architecturale d'origine

Toute composante architecturale faisant partie du bâtiment lors de sa construction.

(Règlement/By-law 1412)

2.3.13 Original architectural component

Any architectural component that was part of the building when it was constructed.

CHAPITRE 3:

RÈGLES GÉNÉRALES ET PROCÉDURES

3.1 CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, TERRAINS ET TRAVAUX ASSUJETTIS À L'APPROBATION DE PLANS RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS OU À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS ET AUX TRAVAUX QUI Y SONT RELIÉS

3.1.1 L'émission de permis de démolition, de construction, de lotissement, de certificats d'autorisation ou d'occupation est assujettie à l'approbation préalable de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

3.1.2 Sont assujettis à l'approbation de plans les travaux et opérations cadastrales suivants:

- les opérations cadastrales visées par le Règlement 1301;
- toute construction neuve, de même que toutes modifications, réparations ou ajouts à des bâtiments existants;
- les changements apportés à l'extérieur d'un bâtiment, le retrait ou l'ajout de planchers, plafonds, partitions, toits, fenêtres, portes, escaliers, balcons, auvents et enseignes (sont exclus la peinture intérieure et extérieure, le rejointement de la maçonnerie, le remplacement mineur de boiseries ou de maçonnerie détériorées ou les réparations à la toiture en autant que le remplacement soit identique à la

CHAPTER 3:

GENERAL RULES AND PROCEDURES

3.1 CATEGORIES OF CONSTRUCTIONS, LANDS AND WORKS SUBORDINATED TO THE APPROVAL OF PLANS RELATING TO THE SITE AND ARCHITECTURE OF THE CONSTRUCTIONS OR THE DEVELOPMENT OF THE LAND AND RELATED WORK

3.1.1 The issuance of any demolition permit, building permit, subdivision permit, certificate of authorization or occupation is subordinated to the prior approval of plans relating to the site and architecture of the constructions or the development of the land and related work.

3.1.2 The following works and cadastral operations are subordinated to the approval of plans:

- cadastral operations concerned by By-law 1301;
- construction of all new buildings as well as all alterations, repairs and extensions to existing buildings;
- changes to the exterior of a building; removing or adding floors, ceilings, partitions, roofs, windows, doors, stairs, balconies, awnings and signs (this excludes interior or exterior painting, repointing masonry, minor replacement of decayed wood or masonry, or roof repairs, provided that the replacement is identical to the original work);

construction originale);

- pour les bâtiments de catégorie 1*, les travaux de paysagement suivants : modifications au niveau du sol, clôtures, haies, murs de soutènement, terrasses indépendantes et autres structures de jardins, allées véhiculaires et aires de stationnement ;

(Règlement 1548)

- pour les bâtiments de catégorie 1, 2 et 3, les travaux de paysagement suivants : modifications au niveau du sol supérieures à 50 cm en hauteur ou en profondeur; les terrasses indépendantes et autres structures de jardin fabriquées dans un autre matériau que le métal ou le bois ; les murs de soutènements fabriqués en un autre matériau que la pierre, la brique, le bois, le béton recouvert de crépis ou en blocs de béton ; les clôtures en cour avant et les murs de soutènement en cour avant ;

(Règlement 1548)

- pour les établissements scolaires, les travaux de paysagement modifiant la proportion totale du terrain recouvert de végétation (surface végétale) ;

(Règlement 1548)

- la démolition d'un bâtiment, d'un garage, d'une remise ou de la majeure partie d'un bâtiment.

(Règlement/By-law 1412)

3.1.3 Sont exclus des catégories de constructions assujettis à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions les travaux suivants :

- for Category 1* buildings, the following landscaping work: ground level modifications, fences, hedges, retaining walls, separate terraces and other garden structures, driveways and parking areas;

(By-law 1548)

- for Category 1, 2 and 3 buildings, the following landscaping work: ground level modifications greater than 50 cm in height or depth; separate decks and other garden structures made of a material other than metal or wood; retaining walls made of a material other than stone, brick, wood, roughcast concrete or concrete block; front yard fencing and front yard retaining walls;

(By-law 1548)

- for educational institutions, landscaping work modifying the total proportion of land covered with vegetation (vegetative surface);

(By-law 1548)

- the demolition of any building, garage, shed or a major portion of a building.

3.1.3 The following work is excluded from the categories of construction subordinated to the approval of plans related to the site and architecture of constructions:

- les travaux de restauration de composantes architecturales d'origine des bâtiments lorsque les composantes respectent le même modèle et les mêmes proportions que les composantes d'origine en ce qui a trait aux proportions, au profil et aux détails des composantes de remplacement;
- les travaux de remplacement d'une composante architecturale d'origine ou existante avant 1946, par une composante identique;
- les travaux de remplacement du revêtement d'une toiture en pente détériorée d'un bâtiment ou d'un bâtiment accessoire, lorsque le nouveau revêtement respecte le même matériau que la toiture du bâtiment d'origine ou de la toiture ancienne existante du bâtiment par une composante identique;
- les travaux de remplacement à l'identique ou de continuation à l'identique d'une partie d'une clôture existante conforme aux exigences réglementaires;
(Règlement 1548)
- les travaux de remplacement du revêtement extérieur d'un mur de maçonnerie (i.e. brique, pierre, stuc) par un revêtement identique et en respectant les mêmes détails architecturaux et appareillage;
- les travaux de remplacement d'un mur de soutènement en maçonnerie par un mur identique ou par un mur de pierre ou revêtu de pierre de Montréal ou identique aux murs de pierre existants et en respectant les mêmes détails architecturaux et le même
- work to restore the original architectural components of buildings when the components respect the same model and the same proportions as the original components in terms of the proportions, profile, and details of the replacement components;
- work to replace an original architectural component or one existing prior to 1946, by an identical component;
- work to replace the exterior material of a damaged sloped roof of a building or an accessory building by an identical component, when the new exterior material is of the same material as the building's original or existing old roof;
- work to replace identically or continue identically a part of an existing fence that complies with by-law requirements;
(By-law 1548)
- work to replace the exterior material of a masonry wall (i.e. brick, stone, stucco) by an identical exterior material that maintains the same architectural details and bonding material;
- work to replace a masonry retaining wall by an identical wall or by a stone or Montreal stonefaced or identical to the existing stone wall that maintains the same architectural details and the same pattern;

appareillage;

- *abrogé.*
(Règlement 1548)
(Règlement/By-law 1412)

3.2 PROCÉDURE REQUISE

3.2.1 Demande de permis ou de certificat

Concuremment aux exigences stipulées dans le règlement sur les permis et certificats, la procédure suivante s'applique à l'émission des permis et certificats visés à l'article 3.1 du présent règlement.

3.2.1.1 La demande d'approbation préliminaire

Le requérant doit soumettre, au Service de la construction et de l'aménagement de la ville, des dessins ou un plan d'opération cadastrale préliminaires pour approbation préliminaire avant de compléter des esquisses détaillées ou un plan définitif.

Malgré le paragraphe précédent, dans le cadre des bâtiments résidentiels de catégorie 1*, le requérant doit en plus soumettre les documents requis dans le document intitulé « *Étude patrimoniale – Éléments caractéristiques : Bâtiments de catégorie 1** », stipulé à l'annexe III.
(Règlement / By-law 1432)

3.2.1.2 Demande de permis ou de certificat

Après l'approbation préliminaire, le requérant doit préparer des esquisses détaillées ou un plan d'opération cadastrale définitif et soumettre sa demande accompagnée des documents

- *repealed.*
(By-law 1548)

3.2 REQUIRED PROCEDURE

3.2.1 Application for a permit or a certificate

Concurrently to the requirements of the permits and certificates by-law, the following procedure shall apply to the issuance of permits and certificates referred to in section 3.1 of this by-law.

3.2.1.1 Application for approval in principle

The applicant shall submit, to the Building and Planning Department of the City, preliminary drawings or a cadastral operation plan proposal, for approval in principle, before proceeding with the detailed working drawings or final cadastral operation plan.

Notwithstanding the first paragraph, in the case of a category 1* residential building, the applicant must also submit the documents requested in the document entitled "Heritage Character Defining Elements: Category 1* Buildings" stipulated in annex III.

3.2.1.2 Application for permit or certificate

After the approval in principle, the applicant shall prepare detailed drawings or a final cadastral operation plan and submit an application including the documents indicated in the permits and

indiqués dans le règlement sur les permis et certificats.

3.2.1.3 L'examen des plans par la ville

Toutes les demandes de permis et de certificats sont examinées par le Bureau des inspections pour leur conformité aux règlements appropriés.

Dans le cas d'une demande d'approbation d'une opération cadastrale visée par le Règlement 1301, et/ou lorsque les modifications proposées affectent l'extérieur du bâtiment, la demande est soumise au Comité.

Le Comité évalue la demande en fonction des objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'architecture des bâtiments et à l'aménagement des terrains, tel que stipulé aux Chapitres 5 et 6 du présent règlement.

Suite à l'étude d'une demande, le Comité décide s'il recommande, soit l'approbation ou le refus d'une demande. Advenant le cas où le Comité juge qu'il ne peut pas approuver une demande, il peut suggérer des révisions souhaitables au demandeur. Le demandeur peut alors présenter une demande révisée au Service de la construction et de l'aménagement afin qu'elle soit soumise à nouveau au Comité pour examen.

3.2.2 Décision du Conseil

À la suite d'une consultation avec le Comité, le Conseil de la ville se prononce par résolution sur la recommandation du Comité.

certificate by-law.

3.2.1.3 Plans reviewed by the City

All applications for permits and certificates are examined by the Board of Inspections to ensure compliance with the applicable by-laws.

In the case of an application for approval of a cadastral operation concerned by By-law 1301, and/or where the proposed changes affect the exterior of the building, the application is referred to the Committee.

The Committee will evaluate the application in terms of the objectives and criteria applicable to the siting and architecture of the buildings and landscaping of the property, as provided in Chapters 5 and 6 of this By-law.

After studying the application the Committee will make its decision as to whether it recommends approval or refusal of the application. If the Committee believes that it cannot give its approval, it may suggest desirable modifications to the applicant. The applicant may then make a new application to the Building and Planning department who will submit it again to the Committee for further review.

3.2.2 Decision of Council

Following consultation with the Committee, the Council will decide on the recommendation of the Committee by resolution.

3.2.3 Conditions d'approbation

Le Conseil de la ville peut exiger, comme condition d'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, que le propriétaire :

- (1) Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- (2) Réalise son projet dans un délai fixé;
- (3) Fournisse les garanties financières selon les exigences du Conseil.

CHAPITRE 4:

LES SECTEURS PATRIMONIAUX

- 4.1** Pour les fins de ce règlement, le territoire de la ville est divisé en trente-neuf secteurs patrimoniaux.
- 4.2** Les plans des trente-neuf (39) secteurs patrimoniaux préparés par la ville et portant les n^{os} 1 à 39 en date de septembre 2001 sont joints à l'original du présent règlement, comme Annexe I, pour en faire partie intégrante comme si au long réité.
- 4.3** Les traits distinctifs, les adresses et les catégories de chaque bâtiment inclus dans un secteur patrimonial sont stipulés à l'original de chaque plan.

3.2.3 Conditions of approval

The Council may require as a condition of approval of the plans relating to the siting and architectural integration programmes that the owner:

- (1) Assume the cost of certain components of the plan, such as the cost of infrastructure or public services;
- (2) Implement the project within a prescribed time;
- (3) Provide such financial guarantees as it determines.

CHAPTER 4:

CHARACTER AREAS

- 4.1** For the purpose of this by-law, the territory of the City is divided in thirty-nine character areas.
- 4.2** The maps of the thirty-nine (39) character areas, prepared by the City and bearing Nos. 1 to 39 and dated September 2001, are attached to the original of this by-law as Annex I to form an integral part hereof as if cited in length.
- 4.3** The defining characteristics, addresses and categories of each building included in a character area are as provided on the original of each map.

CHAPITRE 5:

OBJECTIFS ET CRITÈRES

5.1 OBJECTIFS

Les objectifs applicables sont, en outre de ceux mentionnés aux directives visées à l'article 5.3, de:

1. préserver et rehausser le caractère distinctif de Westmount :
 - en conservant les bâtiments importants et leurs traits distinctifs importants, tels que des groupes de bâtiments et des aménagements paysagers;
 - en s'assurant que les modifications aux bâtiments existants et les nouvelles constructions s'intègrent aux bâtiments existants, à l'environnement et au secteur.
2. réduire l'impact négatif de nouvelles constructions ou de modifications à des bâtiments existants sur les endroits publics et les propriétés avoisinantes.
3. rechercher l'excellence en design dans tous les nouveaux travaux.

5.2 CRITÈRES

La conformité aux objectifs est évaluée en déterminant d'abord la catégorie applicable du bâtiment suivant le plan du secteur patrimonial inclus à l'Annexe I. Ensuite le niveau d'intervention approprié selon le tableau d'intervention et les directives «Rénover et construire à Westmount».

CHAPTER 5:

OBJECTIVES AND CRITERIA

5.1 OBJECTIVES

In addition to the guidelines mentioned in Section 5.3, the objectives applicable are:

1. Maintain and enhance Westmount's distinctive character by:
 - preserving significant buildings and building features, such as groups of buildings and landscaping features;
 - ensuring that changes to existing buildings or new construction harmonize with existing buildings, the site and the area.
2. Limit the negative impact that new construction or modifications to existing properties have on public areas and neighbouring properties.
3. Seek design excellence in all new work.

5.2 CRITERIA

The conformity to the objectives is evaluated by determining first the category of the building according to the plan of the Character Area included in Annex I. Then the appropriate level of intervention must be determined according to the table of intervention and the guidelines entitled "Renovating and Building in Westmount".

De plus, dans le cadre des bâtiments résidentiels de catégorie 1*, le requérant doit développer une stratégie de conservation en conformité avec les critères énoncés à l'annexe III.

(Règlement/By-law 1432)

5.3 DIRECTIVES

Les directives «Rénover et construire à Westmount» sont composées de 10 livrets (Comment obtenir un permis de construction; Introduction aux directives; Murs extérieurs; Toitures; Portes et fenêtres; Nouveaux bâtiments, ajouts et modifications majeures; Aménagement paysager; Devantures de magasins et enseignes; La Cour Glen; Les Grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt) et sont adoptées et jointes aux présentes comme Annexe II pour en faire partie intégrante.

(Règlement/By-law /1495)

5.4 STRATÉGIE DE CONSERVATION / BÂTIMENT RÉSIDENTIEL DE CATÉGORIE 1*

Le document intitulé « *Étude patrimoniale – Éléments caractéristiques : Bâtiments de catégorie 1** », est composé de la directive sur la stratégie de conservation ainsi que des fiches décrivant les caractéristiques patrimoniales des bâtiments de catégorie 1* et est adopté et joint au présent règlement comme Annexe III pour en faire partie intégrante.

(Règlement/By-law 1432)

'In addition, in the case of a category 1* residential building, the applicant must develop a conservation strategy in conformity with the criteria formulated in annex III.

5.3 GUIDELINES

The "Building and Renovating in Westmount" guidelines are comprised of 10 booklets (Obtaining a Building Permit; Introduction to Guidelines; Exterior Walls; Roofs; Windows and Doors; New Buildings, Major Modifications and Additions; Landscape Design; Storefronts and Signage; Glen Yards; Large Sites of Institutional Character and Places of Worship of Heritage Interest) and are adopted and attached hereto as Schedule II to form an integral part.

5.4 CONSERVATION STRATEGY / CATEGORY 1* RESIDENTIAL BUILDING

The document entitled "Heritage Character Defining Elements: Category 1* Buildings" is composed of the conservation strategy guidelines and of the fiches describing the heritage character defining elements of the category 1* residential buildings and is adopted and attached to this by-law as Annex III to form an integral part hereof.

CHAPITRE 6:

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

6.1 VALIDITÉ

Le Conseil adopte en entier le présent règlement ainsi que chacun de ses chapitres, divisions, articles et paragraphes de façon que, si un chapitre, une division, un article ou un paragraphe est jugé nul, les autres dispositions du présent règlement demeurent en vigueur.

6.2 RESPECT DES RÈGLEMENTS

Ni l'octroi d'un permis et(ou) certificats, ni l'approbation des dessins ni les inspections effectuées par les représentants du Service de la construction et de l'aménagement, ne libèrent en aucune façon le propriétaire d'un bâtiment de la pleine responsabilité d'effectuer les travaux ou de les faire effectuer conformément au présent règlement, ou à tout autre règlement applicable.

6.3 REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT

Le présent règlement remplace le règlement no. 1181 «RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE».

6.4 PÉNALITÉS ET AMENDES

Les pénalités et amendes pour contravention à ce règlement sont celles prévues aux règlements applicables.

6.5 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CHAPTER 6:

TRANSITIONAL PROVISIONS

6.1 VALIDITY

Council decrees this by-law in its entirety and chapter by chapter, division by division, section by section, and paragraph by paragraph, so that if a chapter, a division, a section or a paragraph is declared null, the other provisions of this by-law remain in force.

6.2 COMPLIANCE WITH BY-LAWS

Neither the granting of a permit and/or certificate, nor the approval of the drawings or inspections made by the representatives of the Building and Planning department, shall in any way relieve the owner of a building from full responsibility for carrying out the work or having it carried out in accordance with this by-law, or any other applicable by-law.

6.3 REPLACEMENT OF BY-LAW

This By-law replaces By-law No. 1181 "BY-LAW ON SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES".

6.4 PENALTIES AND FINES

The penalties and fines for contravention of this by-law are those provided in the applicable by-laws.

6.5 COMING INTO FORCE

This By-law shall come into force according to law.

(Signé/Signed) Marie-France Paquet

(Signé/Signed) Peter F. Trent

Comment obtenir un permis de construction

1 Pourquoi ai-je besoin d'un permis de construction ?

Un permis de construction est un document légal qui accorde la permission de débiter les travaux de construction. Vous devez obtenir un permis de construction pour toute construction neuve, modification, réparation ou ajout à un bâtiment existant.

Les modifications suivantes nécessitent l'obtention d'un permis: les changements apportés à l'extérieur d'un bâtiment, y inclus aux fenêtres, aux portes, aux escaliers et aux balcons, le recouvrement de toits en pente, les auvents et les enseignes, de même que certaines modifications à l'intérieur tel que le retrait ou l'ajout de planchers, de plafonds, de partitions et d'escaliers.

Vous n'avez pas besoin de permis pour la peinture extérieure et intérieure, le rejointoiement de la maçonnerie ou le remplacement de boiseries ou de maçonnerie détériorées, en autant que les matériaux remplaçants sont identiques à ceux d'origine. Un permis n'est pas requis pour le renouvellement de l'asphalte d'un toit plat.

Les travaux de paysagisme suivants requièrent aussi un permis: clôtures, haies, murs de soutènement, terrasses et modifications à toute aire de stationnement existante ou toute autre structure sur fondations ou empattements.

Un permis de démolition est requis avant la démolition d'un bâtiment, d'un garage, d'une remise ou de la majeure partie d'un bâtiment.

Il est de beaucoup préférable d'obtenir votre permis avant de signer un contrat, de commander des matériaux ou de commencer les travaux, ceci afin d'éviter de vous retrouver avec des matériaux inutilisables ou d'avoir à refaire les travaux. Veuillez noter que la Ville peut arrêter les travaux non approuvés, ordonner leur démolition et placer les propriétaires à l'amende.

Le personnel du Service de l'aménagement urbain peut vous conseiller quant à la meilleure façon de procéder.

Consultez et suivez les directives

La qualité de l'environnement physique de Westmount est un de ses atouts les plus précieux. Voilà pourquoi les demandes de permis sont étudiées avec soin, non seulement pour en assurer la conformité aux codes de construction et de sécurité mais aussi pour en évaluer la qualité du design. En recherchant un design harmonieux et une construction de qualité, nous pourrions mieux protéger les particularités de Westmount et la valeur de chacune de ses propriétés.

Afin d'aider les propriétaires à concevoir de bons projets de rénovation et de construction et à obtenir leur permis de construction rapidement et sans problème, la Ville de Westmount a produit les directives Rénover et construire à Westmount, une série de sept livrets et de feuillets d'information sur des secteurs particuliers de Westmount. Le Comité consultatif d'urbanisme se sert d'ailleurs des directives publiées dans cette série en tant que critères d'évaluation des projets.

Ces directives peuvent servir de point de départ à l'élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve à Westmount. Cependant, puisque le design est une question d'expertise et de sensibilité, le simple fait de suivre les directives ne signifie aucunement que votre projet sera accepté d'emblée.

La liste des sept livrets apparaît à la page suivante.

Liste des Directives

U. Comment obtenir un permis de Construction

1. Introduction aux directives

- 1.1 Conservation
- 1.2 Modifications, ajouts et nouvelle construction
- 1.3 Traitement uniforme

2. Murs extérieurs

- 2.1 Conservation
- 2.2 Modifications et nouvelles construction

3. Toitures

- 3.1 Réparations à un toit existant
- 3.2 Matériaux de toiture des bâtiments
- 3.3 Ajouts au toit, lucarnes, puits de lumière et fenêtres de toit
- 3.4 Structures de toit
- 3.5 Structures des ajouts et des nouvelles constructions

4. Portes et fenêtres

- 4.1 Portes et fenêtres des bâtiments existants
- 4.2 Ajouts et nouvelles constructions
- 4.3 Points de design
- 4.4 Volets et auvents

5. Nouveaux bâtiments, ajouts et modifications majeures

- 5.1 Ajouts aux bâtiments de Catégorie I*, I et II
- 5.2 Harmonie du design
- 5.3 Effet sur l'emplacement
- 5.4 Matériaux de revêtement des murs extérieurs
- 5.5 Processus de construction
- 5.6 Construction limitrophe à une autre municipalité
- 5.7 Site Patrimonial du Mont Royal
- 5.8 Écoterritoires
- 5.9 Secteur d'intérêt archéologique
- 5.10 Accessibilité universelle d'un bâtiment
- 5.11 Terrains adjacents à une voie ferrée

6. Aménagement paysager

- 6.1 La rue et le site
- 6.2 Clôtures et haies
- 6.3 La pente
- 6.4 La plantation
- 6.5 Stationnement et allées
- 6.6 Piscines
- 6.7 Structures de jardin
- 6.8 Considérations environnementales

2 La demande de permis étape par étape

Première étape: Consultez les règlements et les directives appropriées

Déterminez quels règlements et directives s'appliquent à votre cas. Votre demande doit être conforme notamment aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et de démolition et aux codes de plomberie et de protection incendie.

Deuxième étape: Consultez les directives de design

Les nouveaux bâtiments et les modifications qui touchent à l'extérieur d'un bâtiment doivent aussi être conformes aux directives "Rénover et construire à Westmount". Consultez tout d'abord le feuillet "Introduction aux directives" qui vous indiquera comment procéder et vous aidera à établir le type d'intervention le plus approprié à votre bâtiment ou propriété.

Le Service de l'aménagement urbain de Westmount peut vous conseiller sur la conformité et l'opportunité de rénovations envisagées dès les premières étapes de planification. Vous pouvez aussi obtenir une copie du feuillet d'information sur votre secteur ainsi qu'un livret de directives spécifiques aux travaux envisagés (ils sont aussi disponibles sur l'Internet à www.westmount.org). Voir la section 1.8 du premier livret pour savoir où obtenir de l'aide.

Troisième étape: Préparez une proposition

Décidez de l'ampleur des travaux que vous voulez entreprendre en tenant compte de vos besoins, de votre budget, de la réglementation et des directives et faites préparer des plans.

Quatrième étape: Soumettez votre demande

Soumettez votre demande accompagnée de l'information et des documents énumérés à la section "Exigences" à la dernière page de ce livret.

Des frais doivent être payés pour le permis. Le montant est établi selon les coûts du projet. Vous pouvez vous renseigner sur les taux en vigueur auprès du personnel du Service de l'aménagement urbain.

Afin d'éviter des dépenses inutiles à l'élaboration de plans détaillés pour un projet qui pourrait être refusé, il est préférable dans tous les cas, sauf pour les travaux les plus simples, de soumettre des dessins pour *approbation préliminaire* avant de compléter des esquisses détaillées.

Étape 5: L'examen des plans par la Ville

Les demandes de permis de construction sont examinées par le Bureau des inspections pour leur conformité aux règlements appropriés. Les demandes reçues avant la fin de la journée du mardi seront soumises au Bureau lors de sa rencontre hebdomadaire du jeudi matin.

Lorsque les modifications proposées touchent à l'extérieur du bâtiment, la demande est soumise au Comité consultatif d'urbanisme. Le Comité se réunit le mardi à toutes les deux semaines et les demandes approuvées lors de la dernière réunion du Bureau des inspections seront soumises au Comité lors de sa prochaine réunion. Le Comité peut exiger des modifications ou refuser un projet pour des raisons d'urbanisme et d'esthétique.

Si vous communiquez avec le personnel du Service de l'aménagement urbain après une réunion du Comité, il est généralement en mesure de vous dire, de façon informelle, si votre projet a été approuvé. Les comptes-rendus de ces réunions sont finalisés pendant les deux semaines suivantes et la réponse est envoyée au demandeur sur le champ.

Si votre projet n'a pas été approuvé, vous pouvez apporter les correctifs nécessaires et refaire une nouvelle demande.

Les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme sont ensuite présentées au Conseil pour approbation.

Étape 6: L'obtention du permis

Le permis de construction doit être affiché sur une fenêtre ou bien en vue sur le chantier. On doit aussi conserver une copie des plans approuvés sur le site. Le Service de l'aménagement urbain doit être avisé immédiatement de toute modification à ces plans puisqu'un nouvel examen et une nouvelle approbation pourraient s'avérer nécessaires.

Le permis de construction expire si les travaux n'ont pas été entrepris au bout de six mois ou s'ils ont débuté mais ont été arrêtés pendant une période de quatre mois consécutifs. Afin de renouveler un permis expiré, une nouvelle demande respectant tout nouveau règlement ou directive doit être déposée. Les travaux à l'extérieur doivent être complétés au bout de douze mois; ceux à l'intérieur, au bout de dix-huit mois. Référez-vous au règlement 1300 concernant les permis et certificats.

Liste des Directives (suite)

7. Devantures de magasins et enseignes

- 7.1 Emplacement des enseignes
- 7.2 Design de l'enseigne
- 7.3 Design de la devanture de magasins
- 7.4 Devantures de magasin et enseignes existantes
- 7.5 Occupations multiples

8. La Cour Glen

- 8.1 Approche générale
- 8.2 Un quartier résidentiel
- 8.3 Tracé des rues, paysages de rue et vues
- 8.4 Circulation
- 8.5 Immeubles
- 8.6 Collectivité axée sur les piétons
- 8.7 Parc en escarpement
- 8.8 Station Westmount
- 8.9 Développement durable
- 8.10 Plan directeur

9. Les grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt

- 9.1 Les grandes propriétés à caractère institutionnel
- 9.2 Les lieux de culte d'intérêt

Consultez un architecte

La Ville encourage le recours aux services d'un architecte, même pour les travaux de moindre envergure et particulièrement dans les cas impliquant des notions de design, l'interprétation de règlements et des connaissances en construction. La loi provinciale exige des plans signés et portant le sceau d'un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec dans les cas de bâtiments publics ou de travaux dont les coûts atteignent un montant déterminé.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments ou de projets complexes, votre architecte peut être invité à discuter du projet devant le Comité consultatif d'urbanisme.

3 Exigences

Selon le type de projet envisagé, référez-vous au tableau ci-dessous afin de déterminer ce qui doit être soumis (X) et ce qui pourrait être exigé dans certains cas (O).

Le Service de l'aménagement urbain peut aussi exiger des informations additionnelles selon le type de proposition. Un jeu complet de plans doit être soumis, plié en format 8-1/2" sur 14". (Un deuxième jeu sera nécessaire une fois le permis émis.)

	Nouvelles Construction et ajouts majeurs ¹	Modification Additions mineurs	Aménagement paysager ²	Portes et fenêtres	Devantures de magasins Et enseignes	Démolition
Demande et frais: demande signée par le propriétaire ou accompagnée d'une lettre d'autorisation signée par le propriétaire, ainsi que les frais d'examen.	X	X	X	X	X	X
Photos: des photos claires de tous les côtés du bâtiment existant. Pour les projets de paysagisme, des photos de l'état actuel des lieux.	X	X	X	X	X	X
Certificat de localisation: une copie du certification de localisation est nécessaire pour l'implantation du projet.	X	X	X		O	O
Plans du site existant et proposé: plan indiquant les lignes de propriété, les lignes de construction, les bâtiments existants, les murs de soutènement, les escaliers et les principaux arbres. Terrains en pente: un relevé topographique indiquant le profil du terrain.	X	O	X			
Plans préliminaires: plans d'architecture préliminaires (plans d'étage et de toit, élévations et coupes) indiquant clairement et de façon exhaustive les travaux proposés, y inclus les matériaux et les couleurs de même que l'équipement mécanique et électrique visible de l'extérieur (Étape d'approbation préliminaire).	X	X	O			
Plans finaux: jeu complet de plans d'architecture, de structure, de mécanique et de paysagisme. Échantillons des matériaux extérieurs proposés et couleurs.	X	X	X			
Élévations de la rue: élévations de la rue avant et après les travaux projetés, comprenant les bâtiments avoisinants.	X	O				
Élévations projetées du terrain: pour les murs de soutènement, le remblaiement, les clôtures et les ajouts aux bâtiments existants situés près des lignes de propriété : élévation projetée le long de la ligne de propriété tel que vue des propriétés avoisinantes.	O	O	O			
Maquette: maquette (ex. en carton) du bâtiment et/ou du site, y inclus la topographie et les bâtiments existants, qui montre les rapports volumétriques de formes de bâtiment ou de terrain complexes ou de terrains en pente. Dans certains cas, une axonométrie ou une perspective peuvent être adéquats.	X	O	O			
Dépliant de porte ou de fenêtres: dépliant du manufacturier décrivant de façon claire le type et la couleur. Dans le cas de fenêtres fabriquées sur mesure, soumettre un dessin détaillé de la fenêtre proposée.	X	O		X		
Élévations: lors de modifications au style de la porte ou des fenêtres ou aux dimensions des ouvertures : un dessin détaillé de chacune des façades touchées montrant le résultat final.				X		
Enseigne: dessins à l'échelle de chacune des enseignes, indiquant les dimensions, le lettrage, les couleurs, les matériaux, le type d'éclairage préconisé et leur emplacement sur la façade.					X	
Programme de signalisation d'ensemble et de devanture de magasin: s'il s'agit de plusieurs occupations d'un même bâtiment, une lettre du propriétaire démontrant la conformité de la demande au programme de signalisation d'ensemble et de devanture de magasin du bâtiment.					X	
Programme de remplacement : jeu complet de plans du bâtiment ou de paysagisme devant remplacer un bâtiment démoli.						X
Historique du bâtiment: Documents traitant de l'âge, de l'histoire, de l'évolution et de l'évaluation architecturale du bâtiment à démolir.						X

¹ « Nouvelles constructions et ajouts majeurs » comprend les modifications importantes à un bâtiment existant.

² « Aménagement paysager » comprend les terrasses, les clôtures, les murs de soutènement, les allées charretières et les modifications à des espaces de stationnement existants.

1. Introduction aux directives

Protéger le caractère de Westmount

Westmount se démarque à l'intimité de ses quartiers et à un sentiment d'appartenance hors du commun. Les propriétaires et les architectes sont en mesure d'apprécier la valeur de ses bâtiments, valeur qui s'explique en partie à la conservation d'un environnement de haute qualité. Il est donc dans l'intérêt de tous les propriétaires de maintenir ces normes élevées.

Lors de sa conception, chaque bâtiment représentait l'aboutissement d'une série de choix formant un tout cohérent, représentatif de l'époque et de l'emplacement de la construction, de même que de l'approche particulière de l'architecte. De nombreux bâtiments de Westmount nécessitent maintenant des rénovations et leurs propriétaires désirent les moderniser. Afin d'éviter que la somme de changements en l'apparence mineurs mais inadéquats ne détériore l'apparence et l'attrait de tout un voisinage, une approche de design sensible à certaines caractéristiques, aux paysages et aux rues de Westmount et l'intervention d'un organisme réglementaire s'avèrent nécessaires.

La valeur des propriétés et les droits inhérents à la propriété sont mieux protégés par l'instauration d'un système d'évaluation du design comme ceux qui prévalent dans de nombreuses communautés d'Amérique du Nord. Le comité consultatif d'urbanisme de Westmount évalue tout projet de construction à la lumière de directives. Originellement publiées en 1985, ces directives ont maintenant été révisées et mises à jour. De plus, afin d'établir le type et l'envergure d'une modification, d'une modernisation ou d'un ajout approprié à un bâtiment particulier, des catégories ont été établies. Chaque édifice de Westmount a été recensé et analysé par des experts. La ville a été divisée en 39 secteurs patrimoniaux qui présentent des traits physiques ou historiques communs. Des feuilles d'information sur ces secteurs comprennent la valeur patrimoniale de chaque bâtiment ainsi que les traits distinctifs communs aux rues et aux secteurs.

Le respect de ces directives et les fiches d'information sur les secteurs patrimoniaux feront en sorte que l'héritage du passé et les réalisations d'aujourd'hui deviendront le patrimoine de demain.

Objectifs

Les objectifs des directives Rénover et construire à Westmount sont:

1. Préserver et rehausser le caractère distinctif de Westmount:

- en conservant les bâtiments et les traits importants, tels que des groupes de bâtiments et des aménagements paysagers;
- en s'assurant que les modifications aux bâtiments existants et les nouvelles constructions s'intègrent aux bâtiments existants, à l'environnement et au secteur.

2. Réduire l'impact négatif de nouvelles constructions ou de modifications à des bâtiments existants sur les endroits publics et les propriétés avoisinantes.

3. Rechercher l'excellence en design dans tous les nouveaux travaux.

La méthodologie et les critères permettant d'atteindre ces objectifs sont présentés dans ce livret ainsi que dans une série de livrets traitant d'interventions spécifiques. Il y a aussi un livret qui traite de l'obtention d'un permis. La série comprend :

0. Comment obtenir un permis de construction;
1. Introduction aux directives;
2. Murs extérieurs;
3. Toits;
4. Portes et fenêtres;
5. Nouveaux bâtiments, ajouts et modifications majeures;
6. Clôtures, terrasses et aménagement paysager;
7. Devantures de magasins et enseignes;
8. La Cour Glen;
9. Les grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt.

Révisé, le 6 décembre 2004, R-RCA04 23020; le 1^{er} juin 2016, R-1495.

Mise en application des directives

Le Comité consultatif d'urbanisme de Westmount se base sur les directives sur la rénovation et la construction à Westmount pour prendre ses décisions.

Le Comité a le pouvoir de décider quelle directive a préséance sur une autre. Veuillez noter que le terme bâtiment utilisé dans ces directives se rapporte à toutes les constructions, y inclus les murs de soutènement, les clôtures et autres éléments de paysage majeurs.

Chaque bâtiment est considéré au mérite et l'on doit respecter l'intégrité de ses traits distinctifs même s'ils diffèrent de ceux de la rue ou du secteur patrimonial où se situe ce bâtiment.

Veuillez noter que les exigences du Comité consultatif d'urbanisme de Westmount portant sur la forme et l'emplacement d'un bâtiment ou les matériaux et les détails architecturaux s'ajoutent aux règlements de bâtiment et de zonage. Ni le Comité ni le conseil municipal n'ont le pouvoir de dispenser d'agir en conformité aux règlements en vigueur.

On doit tenir compte des caractéristiques d'origine d'un édifice ou d'une rue lors d'une nouvelle intervention. On ne tiendra pas compte, par exemple, de fenêtres modifiées de façon inadéquate. Avec les années, cela permettra de revenir à l'apparence d'origine des quartiers de Westmount.

Comment déterminer le genre d'intervention approprié à un bâtiment donné

Consultez les feuillets d'information portant sur le type d'intervention que vous envisagez et la fiche d'information sur votre secteur patrimonial. Vous trouverez sur la page ci-contre une carte et une liste des secteurs. Veuillez noter que les étapes suivantes font partie de la démarche générale décrite dans la deuxième étape du livret "Comment obtenir un permis de construction".

Première étape : Établir la valeur architecturale (catégorie) de votre bâtiment

La carte de votre secteur patrimonial indique la valeur architecturale et patrimoniale de votre bâtiment. Plus grande en est la valeur, plus vous devrez procéder avec prudence. Voir en page 5 le type d'intervention approprié à votre bâtiment selon sa catégorie.

Deuxième étape : Établir si votre bâtiment fait partie d'un ensemble

Cette information est indiquée sur la carte de votre secteur patrimonial. Fait partie d'un ensemble tout bâtiment qui fait partie d'un groupe conçu et construit comme un tout, par exemple, des maisons jumelées ou une rangée de bâtiments identiques. Cette information est pertinente car de nombreuses composantes doivent alors faire l'objet d'un traitement similaire si l'on veut conserver l'homogénéité de l'ensemble.

Troisième étape : Établir l'intégrité du design de votre bâtiment

Un professionnel peut déterminer si le design d'origine de votre bâtiment a été modifié ou non. Votre intervention devra alors respecter ce qui est resté intact et corriger les modifications mineures inadéquates apportées par le passé. (Veuillez noter que l'intégrité et l'état sont deux choses tout à fait différentes. Un bâtiment peut avoir conservé bon nombre de ses caractéristiques et être en piètre état, tandis qu'un autre peut être en très bon état après une rénovation qui en a complètement altéré le design d'origine.

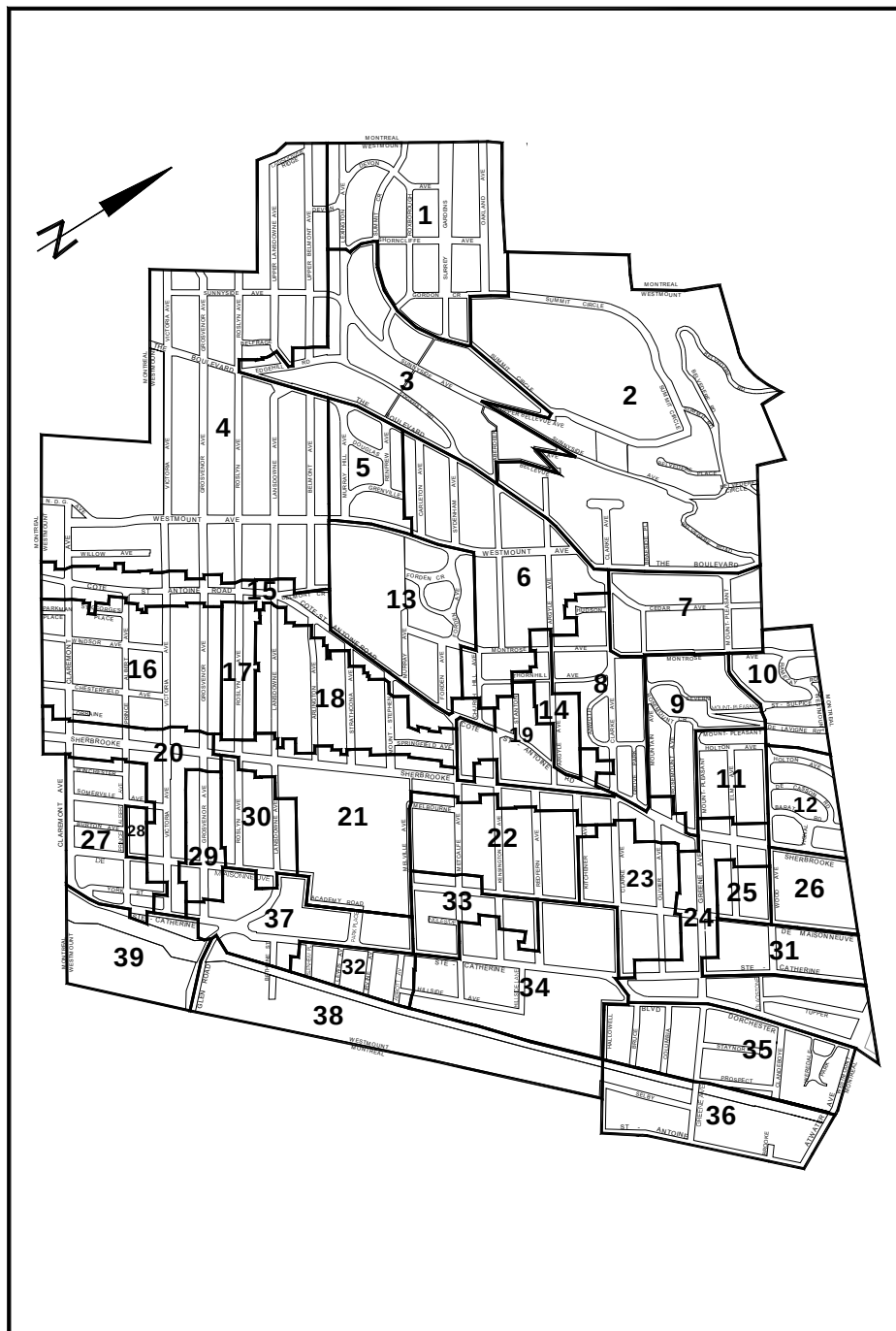
Quatrième étape: Consulter les directives de design

Consultez les directives générales de rénovation et de construction en pages 4-7 de ce livret, ainsi que les directives se rapportant au type d'intervention que vous envisagez.

Cinquième étape: Établir les traits distinctifs du secteur patrimonial et de la rue

Si vous envisagez une nouvelle construction, un ajout ou des rénovations majeures, vous trouverez à l'endos de la fiche de votre secteur patrimonial la liste des principaux traits distinctifs que partagent les bâtiments de votre secteur. Afin qu'un nouveau bâtiment s'intègre harmonieusement à un secteur, il devrait généralement être conçu de façon à intégrer ces mêmes traits distinctifs.

Les secteurs patrimoniaux de Westmount



1. Abords de l'Oratoire Saint-Joseph
2. La colline Westmount
3. Sunnyside et ch. Edgehill
4. L'ouest de la montagne
5. Douglas et Grenville
6. Ave. Aberdeen et ses abords
7. Avenue Cedar et ses abords
8. Avenue Clarke et ses abords
9. Rosemount
10. Saint-Sulpice et Ramezay
11. Domaine Holton
12. Priest's Farm
13. Forden et parc Murray
14. Avenue Argyle
15. Chemin de la Côte Saint-Antoine
16. La ferme Hurtubise
17. Avenue Roslyn
18. Au sud du parc Murray
19. Abords de l'Hôtel de Ville
20. Victoria et Sherbrooke
21. Sherbrooke et parc Westmount
22. Résidences de Lower Westmount
23. Alentours de l'église Saint-Léon
24. Greene et Sainte-Catherine
25. Wood et Elm, sud de Sherbrooke
26. Collège Dawson
27. Secteur Somerville
28. Sur le site de l'ancienne boulangerie
29. Avenue Grosvenor
30. Lansdowne et Roslyn, sud de Sherbrooke
31. Les tours de Westmount
32. Abords de Blenheim Place
33. De Maisonneuve, autour du parc Westmount
34. Autour de Westmount High
35. Hallowell-Weredale
36. Rue Saint-Antoine
37. Autour de Park Place
38. Les alentours de la Cour Glen
39. La Cour Glen

Valeur architecturale et catégories

Dans ces directives, le terme « valeur architecturale » englobe les aspects de design, d'histoire et d'environnement. Plus grande est la valeur architecturale d'un bâtiment, plus on devra apporter de soin à en protéger ses traits distinctifs.

La valeur d'un bâtiment se mesure à :

- **Son design architectural**

Quel en est le niveau de qualité? Quelque chose le rend-il unique? Est-ce l'œuvre d'un architecte ou d'un constructeur bien connu?

- **Sa valeur historique**

Est-il associé à un personnage important, un organisme, un événement ou une activité particulière?

- **Son environnement**

Quelle importance a-t-il dans son secteur? Est-ce un point de repère? De la même façon que la valeur n'attend pas le nombre des années, la valeur architecturale ou patrimoniale d'un bâtiment, reliée à la qualité de son design ou à son association avec des personnes ou des événements historiques, ne se limite pas aux bâtiments les plus anciens. Les rues charmantes et les quartiers attrayants de Westmount se composent de bâtiments intéressants, qui même s'ils ne sont pas tous exceptionnels, contribuent au caractère particulier de la ville.

Avec le concours d'experts en la matière et sous la direction du Comité d'urbanisme, la Ville a établi trois catégories de bâtiments selon leur valeur architecturale afin de déterminer le type d'intervention approprié à chaque bâtiment. Ces catégories apparaissent sur les cartes des fiches de secteur patrimonial. Vous trouverez les catégories et leur définition ci-contre.

Principes et normes d'ensemble

1.1 Conservation

Conserver les traits distinctifs et les matériaux qui contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur patrimonial.

Le degré de conservation d'un bâtiment est proportionnel à sa valeur architecturale telle qu'elle apparaît au tableau des interventions adéquates ci-contre.

1.1.1 Fonction appropriée

Conserver la fonction d'origine d'un bâtiment. Si cette fonction n'est plus appropriée, en choisir une nouvelle qui ne nécessitera que des changements mineurs aux traits distinctifs du bâtiment.

1.1.2 Entretien et réparation

Protéger et garder en bon état les traits distinctifs grâce à un entretien approprié. Dans la mesure du possible, réparer les traits distinctifs endommagés plutôt que de les remplacer. Ne pas utiliser de techniques de réparation inadéquates dont des techniques de nettoyage (au jet de sable, par exemple) qui pourraient endommager de vieux matériaux plus fragiles.

1.1.3 Restauration et remplacement

Si possible, restaurer les traits distinctifs ou matériaux d'origine qui ont été remplacés. Lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en terme de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi.

1.1.4 Authenticité historique

Afin d'éviter de créer un faux sens de l'histoire, la restauration d'éléments manquants aux bâtiments de Catégorie 1 devrait se baser sur des faits historiques, des archives photographiques ou des données physiques. Dans d'autres cas, des éléments de remplacement de forme, de couleur, de détail et de matériaux semblables à ceux de bâtiments de même style sont acceptables.

1.1.5 Évolution du bâtiment

Plusieurs bâtiments ont été modifiés à travers les époques. Il faut préserver les modifications qui ont acquis une certaine importance en soi.

1.1.6 Reconstruction suite à un incendie

Si un bâtiment de catégorie I ou II est endommagé par le feu, que les murs extérieurs sont en bonne partie intacts et que la Ville a décidé que le bâtiment pouvait être reconstruit en vertu des règlements de construction et de zonage, ce bâtiment devrait être reconstruit selon le design d'origine.

Tableau des interventions appropriées

Catégorie	Description	Interventions appropriées
Catégorie I* Exceptionnel	Les bâtiments les plus remarquables de Westmount font partie de cette catégorie, soit: · les bâtiments à valeur historique, · les œuvres majeures d'architectes et de constructeurs renommés, · les exemples exceptionnels d'un style particulier, · les exemples de belle construction, présentant un raffinement de détails et matériaux, · les bâtiments qui forment un ensemble architectural important.	Les bâtiments de catégorie I* doivent être conservés à perpétuité. Les normes les plus élevées de ces directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration. Les modifications aux traits distinctifs et les ajouts qui affectent ces traits distinctifs ne sont généralement pas acceptables. La démolition ou la modification de traits distinctifs majeurs ne sont pas permises. Les modifications de traits distinctifs mineurs sont généralement inacceptables.
Catégorie I Important	Les bâtiments les plus remarquables de Westmount font partie de cette catégorie, soit: · les bâtiments à valeur historique, · les œuvres majeures d'architectes et de constructeurs renommés, · les exemples exceptionnels d'un style particulier, · les exemples de belle construction, présentant un raffinement de détails et matériaux, · les bâtiments qui forment un ensemble architectural important.	Les bâtiments de catégorie I doivent être conservés à perpétuité. Les normes les plus élevées de ces directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration. Les modifications aux traits distinctifs et les ajouts qui affectent ces traits distinctifs ne sont généralement pas acceptables. La démolition ou la modification de traits distinctifs majeurs ne sont généralement pas acceptables. Les modifications de traits distinctifs mineurs sont généralement inacceptables.
Catégorie II Intéressant	Les autres bâtiments importants de Westmount font partie de cette catégorie. On y retrouve: · des bâtiments importants en soi, quoique pas au même degré que les bâtiments de catégorie I, · des bâtiments plus modestes qui contribuent de façon marquée au caractère spécifique de la ville soit par leur échelle, leurs matériaux ou leur ancienneté.	Règle générale, les bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs. Les modifications et les ajouts peuvent être permis en autant qu'ils n'affectent pas le caractère particulier du bâtiment. La démolition ou la modification de traits distinctifs majeurs ne sont généralement pas acceptables. La modification de traits mineurs n'est pas acceptable généralement mais peut être permise dans certains cas prévus aux directives.
Catégorie III Neutre	Ces bâtiments ont une moins grande valeur architecturale que ceux de la catégorie II.	Aucune norme spécifique ne s'applique à la conservation des traits existants de ces bâtiments. La démolition n'est pas acceptable généralement mais peut être permise dans certains cas. Les modifications aux bâtiments existants sont permises en autant qu'elles soient cohérentes visuellement et s'harmonisent avec l'environnement.

Définitions : voir la définition complète des traits distinctifs à la page 7

Définitions

Ensemble architectural

Un groupe de bâtiments conçu et construit comme un tout (Ex.: deux maisons jumelées, une rangée de maisons identiques, un groupe de bâtiments formant un tout).

Valeur architecturale (patrimoniale)

Dans ces directives, le terme valeur architecturale ne se réfère pas uniquement à la qualité du design d'une structure donnée mais englobe aussi la valeur historique et contextuelle (voir aussi p. 4).

Secteur patrimonial

Un secteur où les bâtiments et les propriétés partagent des caractéristiques physiques similaires soit la topographie, le design des rues, l'histoire et l'ancienneté, la typologie du bâtiment, son emplacement et/ou son style architectural.

Degré d'homogénéité

À quel degré un secteur patrimonial ou une rue partagent des traits distinctifs communs (selon le nombre et la précision des traits distinctifs d'un secteur et la proportion de bâtiments qui partagent ces traits).

Modification majeure

Projet qui modifierait de façon substantielle les caractéristiques d'un bâtiment.

Vue publique

Visible de la rue, d'un parc ou autre endroit public à l'exception d'une ruelle.

Rue

Bâtiments et aménagements paysagers qui bordent une rue.

1.2 Modifications, ajouts et nouvelle construction

S'assurer que les modifications, les ajouts et les nouvelles constructions s'harmonisent au bâtiment et à l'environnement.

1.2.1 Conservation des traits existants

S'assurer que les modifications, les ajouts et les nouvelles constructions n'altèrent pas les traits distinctifs d'un bâtiment ou d'une propriété.

1.2.2 Intégration au bâtiment existant

Concevoir les travaux afin qu'ils soient compatibles avec la masse, la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché et du bâtiment adjacent sur une même propriété.

1.2.3 Intégration à l'environnement

S'assurer que les nouvelles constructions et les ajouts à des bâtiments existants respectent les traits distinctifs de la rue et du secteur patrimonial où ils sont situés. Ceci s'applique aussi aux modifications majeures à des bâtiments existants.

Veillez noter que le critère précédent a préséance sur celui-ci, c'est-à-dire qu'il est plus important qu'un ajout s'intègre au bâtiment touché qu'à la rue où il se trouve.

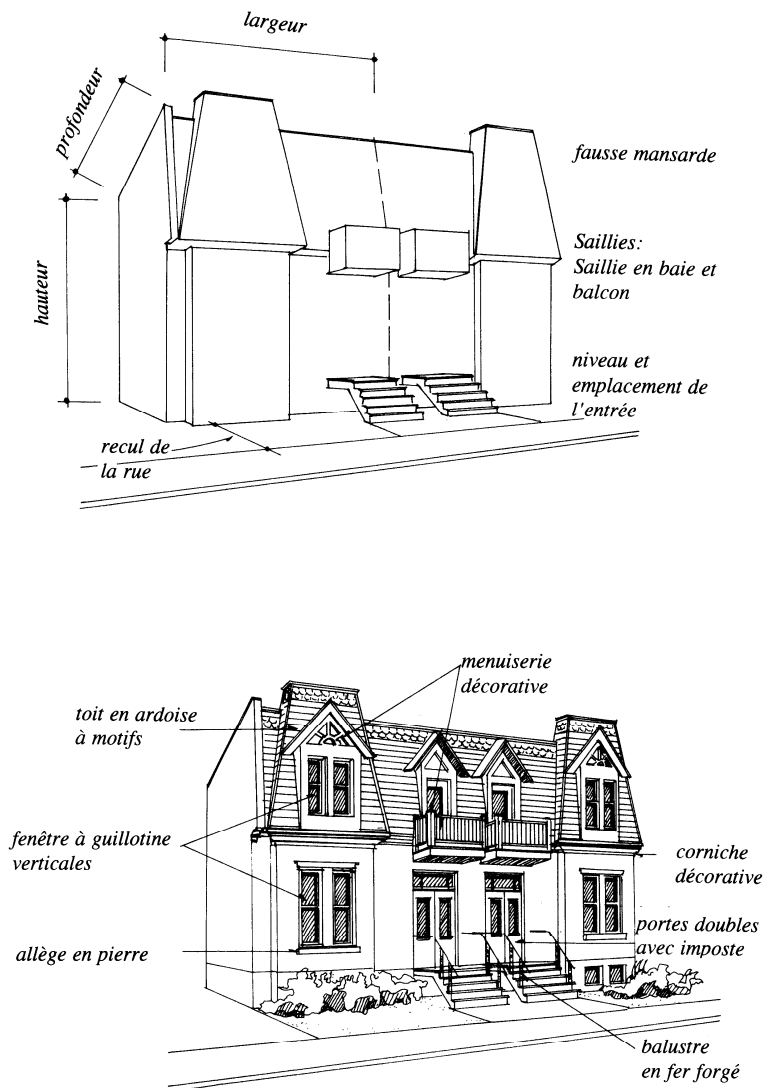


Le caractère d'un bâtiment (gauche) peut être détruit par une surenchère de changements incohérents et insensibles tels que des modifications inadéquates des ouvertures et des styles des fenêtres ou l'enlèvement de détails d'origine (tarabiscotage, balustres, balcons du haut, portes avant d'origine) (droite).

1.3 Traitement uniforme

Les élévations et les étages d'un bâtiment, y compris les bâtiments à propriété multiple, doivent faire l'objet d'un traitement uniforme et cohérent. De plus, les traits distinctifs d'un bâtiment qui fait partie d'un ensemble architectural doivent faire l'objet d'un même traitement.

Les bâtiments individuels de Westmount ont été conçus avec une même approche sur toutes les façades. Dans les cas de bâtiments attachés où les façades arrière étaient isolées de l'avant, les fenêtres faisaient généralement l'objet d'un traitement identique mais d'autres traits étaient souvent l'objet d'un traitement moins formel. On peut en tenir compte lors de modifications.



L'orientation et la forme (voir illustration du haut) de même que le traitement et les matériaux en façade (illustration du bas) déterminent le caractère général d'un bâtiment ou d'un ensemble.

Définitions (suite)

Traits distinctifs

Les traits distinctifs sont des éléments qui donnent à un secteur patrimonial, une rue, un ensemble architectural, un bâtiment ou une propriété individuels, son caractère particulier. Ces traits comprennent mais ne se limitent pas à:

- **Orientation du bâtiment et relation au paysage**

Recul de la rue; superficie d'implantation; espace entre les bâtiments; topographie; éléments de paysage naturels et artificiels (arbres et autre végétation, murs de soutènement, clôtures, haies, allées, etc); accès automobile (de la rue ou la ruelle) et stationnement (garage intégré au bâtiment principal ou secondaire, aire de stationnement sur la propriété);

- **Forme du bâtiment**

Type de bâtiment (détaché, en rangée, appartement, etc); hauteur, largeur, forme du bâtiment, retraits et avancés; niveau du rez-de-chaussée par rapport au trottoir ou à la pente naturelle; design de l'entrée (niveau, emplacement à l'avant ou sur le côté, existence d'escaliers); profil du toit (en pente, plat avec parapet ou toit en pente décoratif, etc); autres caractéristiques volumétriques (porches, fenêtres en baie, balcons, etc);

- **Traitement de la façade et composantes du bâtiment**

Composition, échelle, rythme, équilibre et proportion des divers éléments; taille, proportion et emplacement des ouvertures des portes et fenêtres ainsi que design des portes et fenêtres; détails architecturaux et décoratifs (corniches, ornements de toits, etc);

- **Matériaux**

Revêtements primaire et secondaire des murs et du toit; couleurs, texture, échelle des éléments, etc.

- **Traits distinctifs majeurs**

La forme générale du bâtiment et du toit, les matériaux de façade, les ouvertures des portes et des fenêtres, l'emplacement de l'entrée, etc.

- **Traits distinctifs mineurs**

Les matériaux de toiture, les matériaux et divisions des portes & fenêtres, le design d'éléments secondaires comme les mains courantes, les marches, etc.

Veuillez aussi consulter les définitions des règlements de construction et de zonage.

Où trouver de l'aide

Le Service de l'aménagement urbain de Westmount peut vous renseigner quant à la légalité et l'opportunité de rénovations projetées dès les phases préliminaires. Vous pouvez y obtenir la fiche d'information de votre secteur patrimonial de même que les feuillets de directives pertinents.

Le Service possède aussi des plans de la plupart des bâtiments, ce qui permet d'en connaître le design d'origine, la structure et l'évolution dans le temps. Seul le propriétaire ou son représentant autorisé peut consulter ces documents.

Bibliothèque de Westmount

La bibliothèque possède plusieurs livres sur l'histoire de Westmount tel que:

- *L'étude du patrimoine de Westmount* par Beaupré et Michaud architectes, l'étude intégrale y inclus les fiches d'information de bâtiments individuels.
- *Westmount: son patrimoine architectural*, par la ville de Westmount; un sommaire de l'étude du patrimoine de Westmount (on peut aussi se le procurer à l'Hôtel de ville).
- *Montreal's Little Mountain - A Portrait of Westmount* par Aline Gubbay et Sally Hooff;
- *History of Westmount* (un livret)
- *Old Westmount* par le "Old Westmount Club du Westmount High School".

Livres

Plusieurs excellents livres et magazines traitent de rénovation. En plus de la bibliothèque de Westmount, vous pouvez consulter les collections des bibliothèques d'architecture de l'université McGill (398-4743), de l'université de Montréal (343-7177) et d'Héritage Montréal (875-2985).

Cours

De nombreux cours sur la rénovation sont offerts, dont ceux d'Héritage Montréal. Le service d'éducation permanente de certaines commissions scolaires et des écoles privées offrent aussi des cours d'auto-rénovation.

Architectes et entrepreneurs

Afin de trouver un architecte ou un entrepreneur, vous pouvez parler à des amis ou des voisins qui ont entrepris des travaux similaires. L'Ordre des architectes du Québec (937-6168) et l'Association des architectes en pratique privée du Québec (985-5371) publient un répertoire de leurs membres accessible au grand public; celui de l'AAPPQ indique leurs spécialités.



L'Hôtel de ville de Westmount

Les directives « Rénover et Construire à Westmount » sont disponibles sur le site internet : www.westmount.org

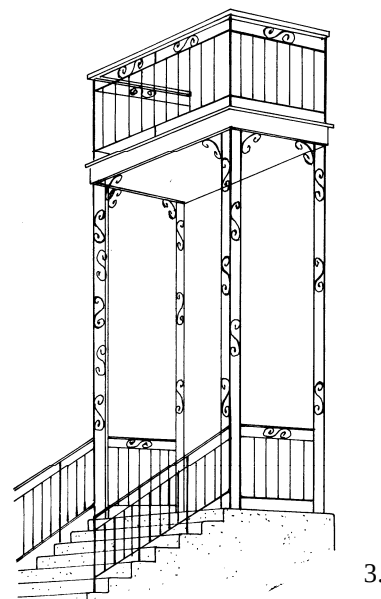
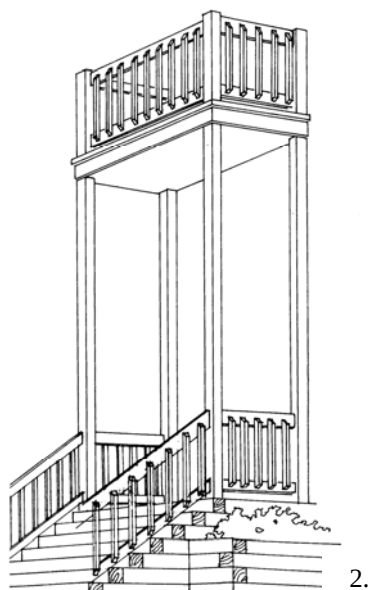
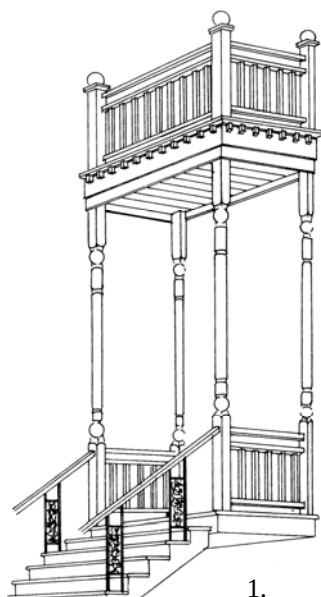
2. Murs extérieurs

Conserver tous les traits distinctifs d'importance des murs extérieurs des bâtiments existants. Les murs extérieurs d'ajouts et de nouveaux bâtiments devraient s'intégrer aux bâtiments existants.

Un des traits qui distingue les bâtiments de Westmount de ceux de la plupart des communautés d'Amérique du Nord vient du fait que les murs extérieurs sont en maçonnerie. Notre ville est presque entièrement composée de bâtiments de brique et de pierre, le plus souvent la pierre grise des carrières locales et la brique rouge fabriquée avec l'argile locale. L'attrait visuel de la plupart des bâtiments de Westmount est de plus rehaussé par des éléments de design comme des entrées, des porches et des balcons, de même que des boiseries décoratives (corniches, marquises, consoles et tarabiscotage).



Les détails des boiseries extérieures tels que les colonnes de bois, les balustres et le tarabiscotage, contribuent au caractère d'un bâtiment.



Ne pas remplacer les détails originaux (1) par des alternatives inappropriées telles que (2) ou (3).



Les boiseries extérieures semblent parfois plus détériorées qu'elles ne le sont réellement. Souvent, des réparations mineures ou une nouvelle couche de peinture suffisent à les remettre en bon état.

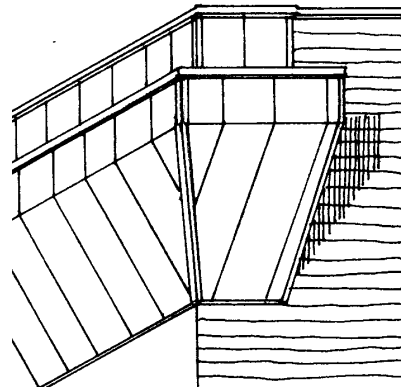
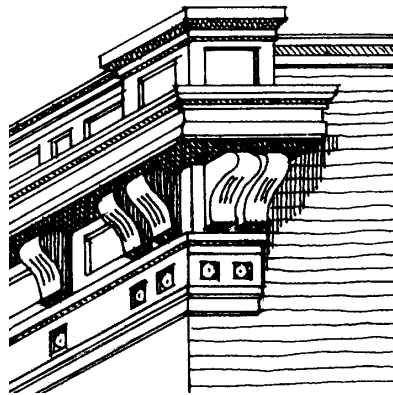
2.1 Conservation

Maintenir en bon état tous les traits distinctifs des murs extérieurs. Ceci comprend le profil général (avancés et retraits), les dimensions et l'emplacement des ouvertures de portes et de fenêtres, de même que les matériaux et leur agencement. Si nécessaire, les réparer ou les remplacer de façon à ce qu'ils se fondent à l'original.

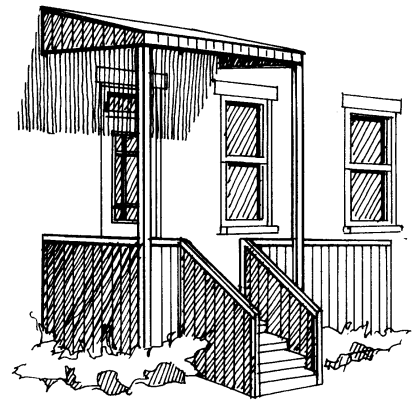
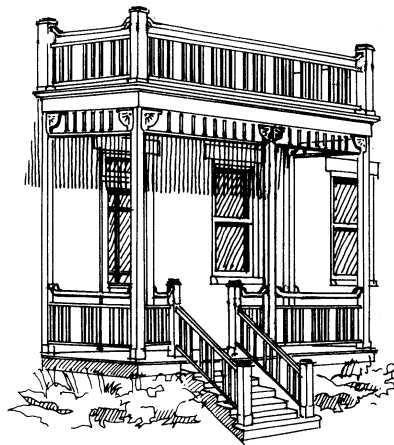
2.1.1 Réparation et remplacement

Conserver les matériaux et les éléments d'origine dans la mesure du possible. Si le remplacement est nécessaire, s'assurer que la nouvelle brique ou la nouvelle pierre ainsi que les éléments architecturaux et les éléments de finition se rapprochent autant que possible de l'apparence de l'original, par leur couleur, leur forme, leur texture et leur motif.

Notez qu'il est parfois possible d'aller chercher la brique ou la pierre d'origine sur des parties moins visibles du bâtiment.



Les corniches détériorées devraient être réparées (gauche) et non pas recouvertes (droite).



En général, les galeries, les balcons et les escaliers devraient avoir une certaine transparence dans l'esprit des maisons traditionnelles (gauche).

2.1.2 Rejointoiment

Le mortier d'origine devrait être conservé dans la mesure du possible. On devrait procéder au rejointoiment des parties endommagées afin de conserver l'intégrité du mur et d'empêcher les infiltrations d'eau. Le rejointoiment devrait se faire avec un mortier de même composition et couleur, avec des joints de la même taille et du même profil que ceux d'origine.

Il est rarement nécessaire de procéder au rejointoiment de tout un mur. Afin d'éviter les dommages à la maçonnerie, il est préférable d'enlever le vieux mortier manuellement plutôt que d'utiliser des scies ou des marteaux à buriner électriques. Il est préférable d'utiliser un mortier à base de chaux pour la maçonnerie ancienne; le mortier de ciment Portland pur est généralement trop dur et peut hâter la détérioration des vieilles briques et de certaines pierres avec le tassement du mur ou lorsque l'humidité s'échappe. Les fissures étant le plus souvent causées par le mouvement de la structure, établissez la source du problème avant de prendre des mesures correctives. Si la structure est stable, un simple rejointoiment peut suffire. Si le travail de la structure n'est pas terminé, résoudre le problème structural avant de procéder au rejointoiment.



Lors du rejointement d'une partie d'un mur, ne pas utiliser un nouveau mortier qui n'est pas de même composition et de même couleur que celui d'origine.

2.1.3 Nettoyage de la maçonnerie

Ne pas nettoyer la maçonnerie à moins que cela ne soit absolument nécessaire. N'utiliser que les méthodes les plus douces pour nettoyer la brique et la pierre.

À moins que l'accumulation de saleté n'attaque la maçonnerie, il est souvent préférable de ne pas la nettoyer et de conserver la patine accumulée au fil des ans. Si un bâtiment doit être nettoyé, de l'eau additionnée de détergent ou de produits chimiques spéciaux, appliquée avec une brosse à poils souples puis enlevée au jet d'eau pure suffit généralement. On peut aussi procéder par gommage en vaporisant une fine poudre puis en l'enlevant. Éviter l'eau sous pression ou les abrasifs comme le jet de sable qui endommagent la surface de la pierre et enlèvent la couche extérieure dure de la brique, hâtant la détérioration. De telles techniques endommagent aussi sérieusement les joints de mortier.



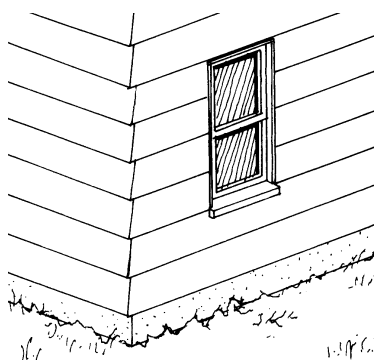
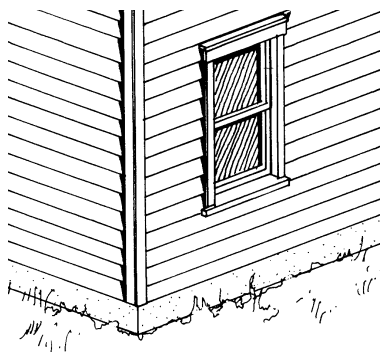
Seule une méthode douce devrait être utilisée pour nettoyer les murs de maçonnerie.

2.1.4 Peinture et enduits de maçonnerie protecteurs

Ne pas peindre la brique, la pierre, et le béton et éviter en général les enduits protecteurs. Si un bâtiment déjà peint doit être repeint, choisir des tons neutres.

La peinture modifie l'apparence d'un bâtiment et exige un entretien régulier. Il est généralement préférable cependant de conserver la peinture existante, étant donné la difficulté à l'enlever et l'incertitude quant à la qualité de la brique (la peinture cache peut-être des réparations mal effectuées).

Le silicone et les autres enduits protecteurs ne sont généralement pas nécessaires et font souvent plus de mal que de bien. Plusieurs types de peinture et de silicone créent une couche de surface sur la maçonnerie qui emprisonne l'humidité, ce qui peut faire écailler la surface de la maçonnerie. S'il faut peindre la maçonnerie, il est préférable de reprendre la couleur d'origine ou de choisir un ton neutre, c'est-à-dire des tons de rouge, beige, gris ou blanc.



Il est important de conserver les détails originaux tel qu'un revêtement de planches étroites, les encadrements de fenêtres et les planches cornières (haut). L'élimination de ces détails modifie les proportions et le caractère (bas).

2.1.5 Murs de bois et de stuc

Les quelques maisons de Westmount dont les murs extérieurs sont en bois ou en stuc devraient conserver ces matériaux. Les réparations et les remplacements devraient tenir compte des détails d'origine.

Les revêtements de bois traditionnels se composaient de planches minces, posées à l'horizontale avec des planches cornières et des cadres de bois autour des portes et des fenêtres. Dans certains cas, le revêtement de bois d'origine a été recouvert ou remplacé par un revêtement métallique ou du stuc; nous encourageons les propriétaires à restaurer le revêtement de bois d'origine.

2.1.6 Peinture des boiseries extérieures

Entretien des boiseries extérieures en appliquant régulièrement de la peinture ou de la teinture de couleur opaque qui masque le grain du bois. La couleur devrait s'intégrer aux principaux matériaux du bâtiment et aux autres bâtiments du secteur.

Toutes les boiseries extérieures étaient traditionnellement peintes, à l'exception de la porte d'entrée qui pouvait être teinte et vernie. Ceci protège le bois du soleil et de l'humidité. L'utilisation de vernis sur les fenêtres et autres boiseries est non seulement historiquement incorrecte mais elle offre aussi moins de protection contre les rayons ultraviolets. Il est en plus difficile d'en évaluer l'état, si une nouvelle couche est nécessaire.

Le choix de la couleur dépend des goûts de chacun mais doit aussi tenir compte d'autres facteurs comme les précédents historiques, l'utilisation de couleur sur d'autres maisons de la rue et la possibilité de mettre en valeur certains détails architecturaux du bâtiment.

2.2 Modifications et nouvelles constructions

Les modifications aux murs extérieurs d'un bâtiment existant devraient être conçues de façon à minimiser leur impact sur le bâtiment existant et leur visibilité. Les murs extérieurs d'ajouts ou de nouveaux bâtiments devraient s'intégrer par leur design et leurs matériaux au bâtiment existant ou aux bâtiments avoisinants.

2.2.1 Matériaux – murs principaux et secondaires

Voir la section 5.4 pour les directives sur le choix des matériaux muraux.

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.

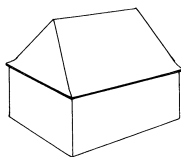
Il est nécessaire d'obtenir un permis pour toute modification à la forme, aux matériaux, à la couleur ou au concept d'un toit, de même que pour remplacer les matériaux d'un toit en pente. Il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis pour refaire l'asphalte d'un toit plat.



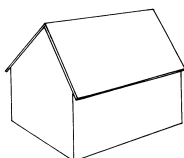
1



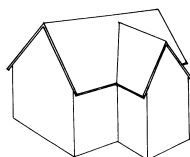
2



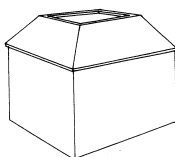
3



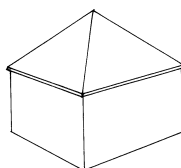
4



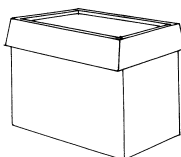
5



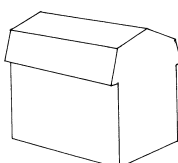
6



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.

Veuillez 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.

Veuillez 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.

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).

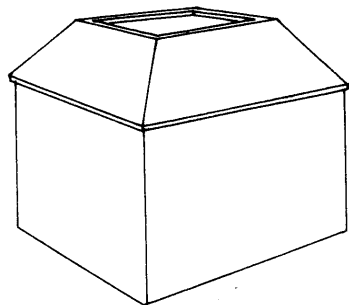
- Les toits en pente doivent être libres de tout antenne ou appareil mécanique ou électrique, à l'exception d'exutoires de toit discrets.
- Sur les toits plats, les appareils qui ne peuvent être intégrés au bâtiment ou placés au niveau du sol devraient être placés de façon à les cacher de la voie publique 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.

Veuillez 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 insomorisant.
- Le rejet de l'humidité évaporée et refroidie 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 naturels 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 les 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.

4. Portes et fenêtres

Conserver le design d'origine des portes et des fenêtres qui contribuent au caractère architectural d'un bâtiment existant et restaurer les éléments qui ont été modifiés. Les autres portes et fenêtres d'un bâtiment neuf ou existant devraient s'intégrer au bâtiment et à la rue.

Le design des portes et des fenêtres contribue de façon importante au caractère d'un bâtiment. Tout d'abord, l'emplacement des ouvertures des portes et des fenêtres dans un mur de maçonnerie influence la composition de la façade toute entière. Deuxièmement, le style même des fenêtres est presque toujours un élément important du design du bâtiment...changez le style et quelque chose cloche, particulièrement dans un ensemble ou sur une rue où toutes les fenêtres sont semblables. En dernier lieu, la grandeur et les proportions d'une fenêtre et de ses carreaux donnent en quelque sorte une échelle humaine à la maison, ce qui disparaît lorsque l'on remplace une fenêtre de design complexe par une grande surface vitrée dans une fenêtre simple.



Ensemble original



Modifications inacceptables à un ensemble

Des modifications inconsidérées au design des portes et des fenêtres peuvent changer le caractère d'un ensemble. Un ensemble peut se composer de bâtiments attachés ou de bâtiments similaires en rangée (voir la définition du livret 1, en page 6).



Les fenêtres à carrelage de surface (SDL) sont des fenêtres qui présentent des appliqués sur les deux parois d'un verre isolant afin de recréer l'effet de carreaux individuels. Ces fenêtres comprennent généralement des intercalaires dans le verre entre les meneaux.



4.1 Points de design

Les fenêtres et les portes de bâtiments résidentiels (de même que ceux convertis à d'autres fonctions) doivent être d'échelle et de design résidentiels.

4.1.1 Dimensions

On devrait éviter les très grandes fenêtres, particulièrement dans les secteurs résidentiels.

4.1.2 Utilisation de portes et fenêtres commerciales

Dans les secteurs résidentiels, les murs rideau et les détails de type commercial devraient être évités de même que l'utilisation de couleurs métalliques sur les cadres et les meneaux.

4.1.3 Transparence

Les surfaces des fenêtres devraient être transparentes. Le verre teinté ne peut être utilisé dans les bâtiments résidentiels ou les bâtiments situés dans des zones résidentielles ; le verre miroir est interdit. On devrait éviter l'utilisation de panneaux d'insertion réfléchissants. Les fenêtres ne devraient pas être peintes ou obstruées avec des meubles, des étagères ou des enseignes qui diminuent leur transparence.

4.1.4 Cohérence

Toutes les fenêtres et les portes d'un ensemble architectural qui donne sur la voie publique devraient faire l'objet d'un traitement cohérent. Les fenêtres et les portes devraient être identiques d'un bâtiment à l'autre. Toutes les fenêtres et les portes sur toutes les façades d'un bâtiment détaché devraient faire l'objet d'un traitement cohérent.

4.1.5 Meneaux

Lorsque requis, les fenêtres devraient être subdivisées en carreaux individuels avec des meneaux véritables. Une fenêtre à carrelage de surface (SDL) bien conçue pourrait être acceptable mais les amovibles sont défendus. Si l'on utilise de faux meneaux de plomb, ils devraient être fixés aux deux parois du verre et être de la même largeur, de la même épaisseur et de la même couleur que le plomb traditionnel.

4.1.6 Matériaux pour fenêtres et portes

Les exigences esthétiques pour le remplacement de portes et fenêtres sont plus strictes selon la valeur architecturale du bâtiment. Les fenêtres en PVC ne sont pas acceptables sur des bâtiments de catégorie I* et de catégorie I. Les fenêtres en PVC et les fenêtres en métal ne sont généralement pas acceptables sur des bâtiments de catégorie II.

Le bois des portes et des fenêtres doit être peint ou teint d'une couleur opaque. Les teintures aux tons de bois et semi-transparentes qui laissent paraître le grain du bois ne sont pas acceptables généralement, sauf pour les portes. Se référer au tableau 4.2.2 pour plus d'information.

4.2 Portes et fenêtres des bâtiments existants

Conserver le design des portes et des fenêtres qui contribuent au caractère des bâtiments existants ou les remplacer avec des copies identiques.

4.2.1 Conservation des portes et fenêtres existantes

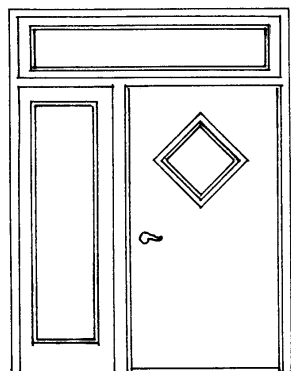
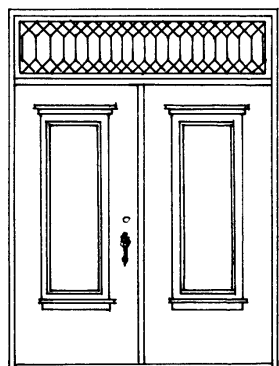
Conserver les portes et fenêtres existantes qui contribuent au caractère des bâtiments en assurant un entretien régulier et en les remplaçant au besoin. Il est particulièrement important de conserver les portes et les fenêtres d'origine qui ont des boiseries décoratives, du vitrail ou du vitrage dans le plomb, du verre bombé et autres exemples de travail distinctif, de même que toutes les fenêtres et portes d'origine des bâtiments de Catégorie I* et I.

Les anciennes portes et fenêtres de bois peuvent être réparées et ainsi continuer de remplir leur fonction mieux que bien des éléments de remplacement. Les éléments pourris peuvent être remplacés et le calfeutrage peut en augmenter l'étanchéité. Même si quelques fenêtres sont irrépares, il est probablement plus économique de les remplacer avec des copies sur mesure en bois que de remplacer toutes les fenêtres.

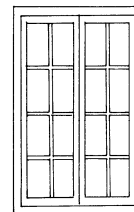
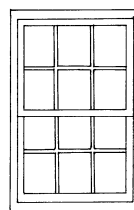
4.2.2 Remplacement des fenêtres et portes représentant des traits distinctifs

Les éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre. Les éléments entourant les cadres, l'appui et le linteau devraient être conservés ou remplacés de façon à ressembler aux originaux. Des fenêtres à guillotine qui sont en fait des fenêtres à battante avec un meneau horizontal ne sont pas acceptables. Les fenêtres de style coulissant ne sont pas généralement pas acceptables.

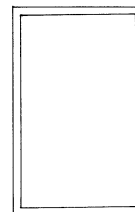
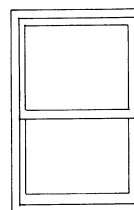
De façon générale, le design des portes d'entrée principale des bâtiments résidentiels de Westmount inclus une fenêtre insérée dans un cadre décoratif et constitue un trait distinctif qui doit être conservé ou remplacé de façon à ressembler à l'original.



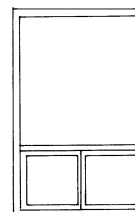
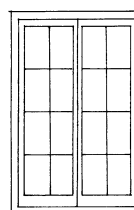
Les portes avant des maisons plus anciennes de Westmount présentent le plus souvent des impostes de verre (gauche). Il n'est pas acceptable de les remplacer par des portes d'un design totalement différent (droite).



1. fenêtres d'origine



2. modèles de remplacement inacceptable



3. modèles de remplacement inacceptable

Ne pas remplacer des fenêtres d'origine par des fenêtres de style inadéquat tel qu'en (2) et (3), puisque ceci modifie les proportions et le caractère. Si une fenêtre doit être remplacée, il est préférable d'en faire une copie exacte.

Tableau 4.2.2 Remplacement des portes et fenêtres

Catégorie	Fenêtres	Portes
Catégorie I* Exceptionnel	On doit conserver et entretenir les fenêtres d'origine. Si l'on ne peut conserver les fenêtres d'origine, elles devront être remplacées par des fenêtres de même matériau, dont les détails et les divisions sont les mêmes. Les fenêtres d'origine en bois doivent être remplacées par des fenêtres de même matériau.	On doit conserver et entretenir les portes d'origine. Les portes d'origine en bois qui font face à la rue ou qui se trouvent sur les façades principales doivent être remplacées par des portes en bois en tout point semblables.
Catégorie I Important	On recommande de conserver et d'entretenir les fenêtres d'origine. On recommande aussi de remplacer les fenêtres en bois par des fenêtres de même matériau. Des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes.	On doit conserver et entretenir les portes d'origine. Les portes d'origine en bois qui font face à la rue ou qui se trouvent sur les façades principales doivent être remplacées par des portes en bois en tout point semblables.
Catégorie II Intéressant	On recommande de conserver et d'entretenir les fenêtres d'origine. On recommande aussi de remplacer les fenêtres en bois par des fenêtres de même matériau. Des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes. Des fenêtres en PVC ou autre variations de PVC ou des fenêtres en métal qui sont conformes à l'original en ce qui concerne le profil, les proportions, les détails et la dimension du cadre, du châssis et des meneaux pourraient être considérées.	On doit conserver et entretenir les portes d'origine. Les portes d'origine en bois qui font face à la rue ou qui se trouvent sur les façades principales doivent être remplacées par des portes en bois en tout point semblables. Les portes situées dans d'autres endroits peuvent être remplacées par des portes de bois ou de métal de bonne qualité pourvu que la forme soit la même que celle de la porte d'origine.
Catégorie III Neutre	Les fenêtres de remplacement doivent s'harmoniser au style de la maison.	Les portes peuvent être remplacées par des portes de bois ou de métal de bonne qualité.

4.2.3 Remplacement des portes et fenêtres de moindre importance

Dans les rares cas de fenêtres et portes sans importance (celles ne présentant aucun caractère particulier sur les bâtiments de catégorie III qui ne font pas partie d'un ensemble ou celles des façades arrière de maisons en rangée) , on pourrait modifier le type d'opération ou les divisions en autant que le type de porte ou de fenêtre envisagé est approprié au bâtiment et à la rue.

Le fait que les fenêtres de certains bâtiments d'un ensemble architectural ou d'une rue ont été remplacées de façon inadéquate par le passé ne justifie nullement de nouvelles modifications qui ne tiendraient pas compte des présentes directives.

4.2.4 Portes et fenêtres remplacées

Si l'on avait changé auparavant les portes et fenêtres par des éléments inadéquats, les nouveaux éléments devront respecter les présentes directives.

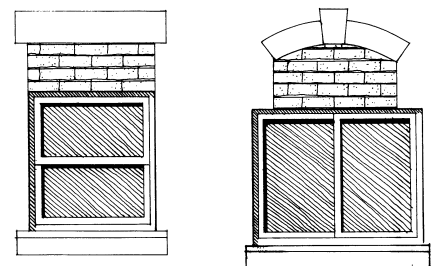
4.2.5 Doubles-fenêtres

Si le bâtiment comportait à l'origine des doubles-fenêtres, les éléments de remplacement devraient ressembler aux fenêtres d'origine par leur style et leur couleur. Si la maison a été conçue à l'origine avec un style de fenêtres et que des contre-fenêtres ont été ajoutées par la suite, les éléments de remplacement devraient ressembler à la fenêtre d'origine. Sont inacceptables les contre-fenêtres ou fenêtres extérieures en aluminium brut dont les divisions ne correspondent pas à celles des fenêtres intérieures.

Autrefois, les contre-fenêtres étaient habituellement retirées en été. Souvent, elles étaient d'un style différent de celui des fenêtres intérieures (contre-fenêtres à battant sur des fenêtres intérieures à guillotine, par exemple) et pouvaient présenter moins de détails que les fenêtres intérieures.

4.2.6 Modifications aux ouvertures des portes et des fenêtres

L'ajout de nouvelles ouvertures dans les murs de maçonnerie pour des portes et des fenêtres de même que la modification ou le retrait d'anciennes ouvertures ne sont généralement pas acceptables sur les façades qui contribuent au caractère des bâtiments de Catégories I et II. On peut considérer les modifications aux ouvertures de portes et de fenêtres existantes ou l'addition de nouvelles sur des façades secondaires, en autant qu'elles respectent les principes de design généraux du bâtiment et que les fenêtres soient du même design que les fenêtres existantes.



Les ouvertures des fenêtres ne doivent pas être modifiées ni murées.

4.3 Ajouts et nouvelles constructions

Dans les nouveaux bâtiments, les ajouts et les modifications majeures, les portes et les fenêtres devraient s'intégrer aux bâtiments existants et avoisinants.

4.3.1 Dimensions

Les ouvertures des portes et des fenêtres devraient être de taille et de proportions similaires.

4.3.2 Style

Les fenêtres devraient être de même style que celles du bâtiment existant (dans le cas d'un ajout) et du style prédominant sur la rue ou dans le secteur. Les portes d'entrée avant devraient inclure une fenêtre insérée dans un cadre décoratif.



4.4 Volets et auvents

Les volets devraient être conçus dans le respect du design du bâtiment. Les auvents installés sur des bâtiments résidentiels sont généralement inacceptables à l'exception de certaines installations traditionnelles (i.e. à l'arrière d'un bâtiment pour ombrager un patio).

4.4.1 Volets

Les volets, à claire-voie ou à panneaux, devraient être fonctionnels, en bois et conçus et installés de façon à recouvrir toute la fenêtre une fois fermés.

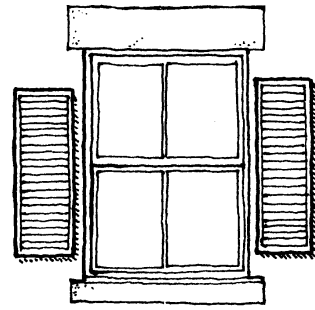
4.4.2 Auvents

Les auvents devraient être en toile et s'inscrire dans les ouvertures des fenêtres et des portes. Les auvents de plastique ou de tôle ne conviennent pas aux bâtiments résidentiels anciens.

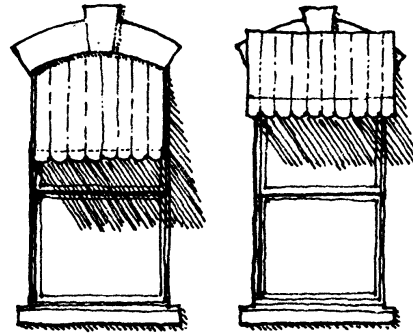
Les auvents sont faits en toile ou d'un matériel semblable, sont rétractables, angulaires ou recourbés et devraient s'inscrire dans l'ouverture de la fenêtre ou de la porte. Un dais est une section fixe du bâtiment fait d'un matériau permanent comme le métal ou le béton et est généralement de forme horizontale.

4.4.3 Rapport aux éléments architecturaux

Volets et auvents devraient rehausser et non pas cacher les éléments architecturaux d'un bâtiment.



Par leurs dimensions et la façon dont elles sont montées, les persiennes doivent bien couvrir les fenêtres lorsqu'elles sont fermées contrairement à cet exemple.



Les auvents devraient s'inscrire dans les ouvertures (gauche) et ne pas masquer les détails architecturaux du bâtiment (droite).

5. Nouveaux bâtiments, modifications majeures, et ajouts

Cette directive porte sur les nouvelles constructions aussi bien que sur les ajouts aux bâtiments existants. Elle s'applique aussi aux transformations radicales de bâtiments existants, lorsque de telles modifications se conforment aux directives générales (dans certains bâtiments de Catégorie III, par exemple).

Veuillez noter que les directives traitant d'éléments particuliers de bâtiment s'appliquent aussi aux nouvelles constructions, aux ajouts et aux modifications majeures.



5.1 Ajouts aux bâtiments de Catégorie I*, I et II

Les ajouts qui modifient les traits distinctifs des bâtiments de Catégorie I*, I et II ne sont généralement pas acceptables. Dans certains cas, un ajout à une partie du bâtiment de moindre importance peut être envisagé si conçu avec beaucoup de soin et en autant que l'ajout n'est pas au détriment du bâtiment d'origine.

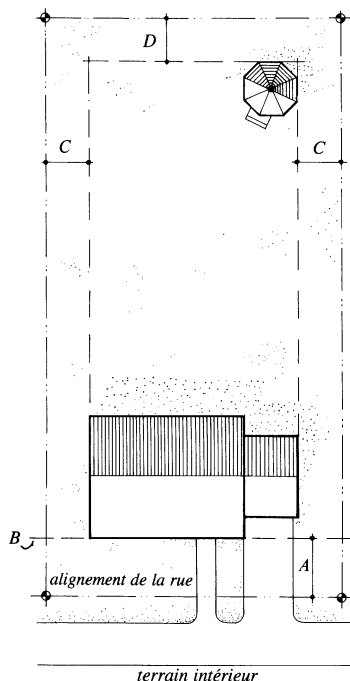
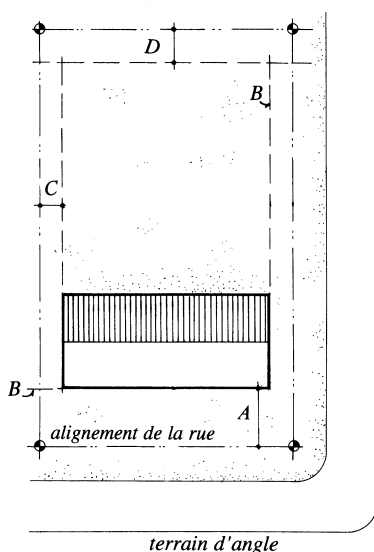
5.2 Harmonie du design

S'assurer que le projet s'harmonise au caractère du bâtiment d'origine ou à la rue.

5.2.1 Modifications majeures et ajouts

S'assurer qu'un ajout s'intègre au bâtiment principal et, s'il est visible de la rue, aux autres bâtiments de la rue.

Plus la valeur architecturale et patrimoniale d'un bâtiment est grande, plus il est important que le design de l'ajout respecte de près les traits distinctifs du bâtiment.



Aucune construction n'est permise devant l'alignement de construction (B) ou à l'intérieur des marges de recul latérales (C) ou arrières (D). Ces dimensions sont disponibles dans le règlement de zonage. La superficie maximale d'un site occupée par des constructions (bâtiments, balcons, etc.) ne doit pas excéder la superficie d'implantation maximale permise.

5.2.2 Nouveaux bâtiments

S'assurer qu'un nouveau bâtiment s'intègre aux bâtiments du secteur avoisinant, particulièrement sur les rues dont les traits distinctifs sont fortement exprimés ou dont l'homogénéité est très forte. Si presque tous les bâtiments (85% et plus) d'une rue ou d'un secteur patrimonial partagent un ou des traits distinctifs, le nouveau bâtiment doit respecter ce ou ces traits. Si la plupart (50% et plus) des bâtiments ont un ou des traits communs, le nouveau bâtiment devrait s'y conformer.

Voir la définition de traits distinctifs dans le livret 1.

5.2.3 Principes de design généraux

Tout nouveau bâtiment au sein de la ville devrait épouser une approche de design simple, cohérente, ordonnée et intégrée avec un vocabulaire architectural uniforme qui utilise un nombre restreint de matériaux, de traitements et de détails architecturaux.

Quelle que soit l'approche de design choisie, l'appliquer de façon cohérente. Généralement, tous les murs extérieurs devraient faire l'objet d'un même traitement et utiliser les mêmes matériaux. Cependant, dans certains cas d'insertions entre des bâtiments mitoyens de hauteur semblable ou supérieure, la façade arrière pourrait ne pas faire l'objet d'un même traitement que la façade avant, ni utiliser les mêmes matériaux.

L'ajout d'un vestibule ou la fermeture d'une alcove ou autre zone en retrait est inadéquate si les traits distinctifs du bâtiment s'en trouvent modifiés.

Dans le cas d'ensembles attachés, s'assurer que la base, le centre et le haut des bâtiments s'harmonisent entre eux quant à l'alignement des avancés, la taille et l'emplacement des ouvertures, de même qu'à l'utilisation des matériaux.

Tous les appareils électriques et mécaniques y compris les climatiseurs, les génératrices, les unités géo-thermales et le filage doivent être intégrés dans la mesure du possible aux bâtiments existants (voir les sections 3.4.2 et 6.7.3).

Étant donné le haut niveau d'intégration et d'ordre qui caractérise Westmount, l'utilisation de forts contrastes est inadéquate.

5.2.4 Emplacement et orientation

La marge de recul d'un nouveau bâtiment par rapport au trottoir doit être la même que celle qui prédomine dans le pâté. Les ajouts doivent être situés à l'arrière ou sur une face moins apparente du bâtiment d'origine; ne pas détruire ou recouvrir les traits distinctifs du bâtiment d'origine.

5.2.5 Construction à l'avant de l'alignement de construction

La construction doit normalement se faire à l'arrière de l'alignement de construction. Le règlement de zonage de Westmount permet au conseil municipal d'autoriser la construction à l'avant de l'alignement de construction dans des circonstances exceptionnelles lorsqu'il n'y a pas d'alternative pratique pour répondre à une topographie inusitée ou assurer la sécurité publique :

- Aucune partie d'un bâtiment ne peut être construite à l'avant de l'alignement de construction à l'exception de fenêtres en baie sur les rues résidentielles ou d'autres parties de bâtiment requises pour répondre à des circonstances exceptionnelles de topographie. Le souhait du propriétaire d'agrandir la superficie de plancher d'un bâtiment ne justifie pas la construction à l'avant de l'alignement de construction.
- Un garage souterrain à l'avant de l'alignement de construction pourrait être approprié en autant qu'il y a suffisamment d'espace (au moins 700 mm pour la pelouse ou 1 mètre pour les arbres) entre la face supérieure de la dalle structurale du garage et le niveau du sol fini pour permettre la plantation de végétation.
- Un garage situé dans un escarpement à l'avant d'un bâtiment et faisant face à la rue pourrait être considéré en autant que la solution proposée diminue sensiblement l'impact sur la topographie par rapport à un garage construit derrière l'alignement de construction et en autant qu'au moins les deux tiers de l'escarpement soient préservés.
- Les marches à l'avant de l'alignement de construction pourraient être permises en autant qu'on les retrouve sur la rue.
- Les sculptures, les mâts de drapeau, les belvédères, l'équipement mécanique et autres éléments installés sur des fondations sont considérés comme des structures et doivent donc se conformer aux règlements de zonage et de construction, y compris la localisation à l'arrière de l'alignement de construction. Leur emplacement, leur taille, les matériaux utilisés et leur couleur devraient se fondre à l'aspect visuel de la rue.

5.2.6 Volumétrie

On doit réfléchir à la façon dont les volumes des bâtiments sont répartis sur le site. On parle alors de volumétrie. On peut par exemple briser les volumes afin de donner une échelle plus humaine à un bâtiment, de créer une composition plus pittoresque ou de tirer parti des caractéristiques inusitées d'un site. Une bonne volumétrie n'est pas nécessairement celle qui correspond au volume maximal permis par le zonage.

La volumétrie d'un nouveau bâtiment (ou d'un ajout) doit s'harmoniser à celle des structures adjacentes ou voisines; elle doit aussi s'harmoniser au concept stylistique d'ensemble et respecter le style du bâtiment.

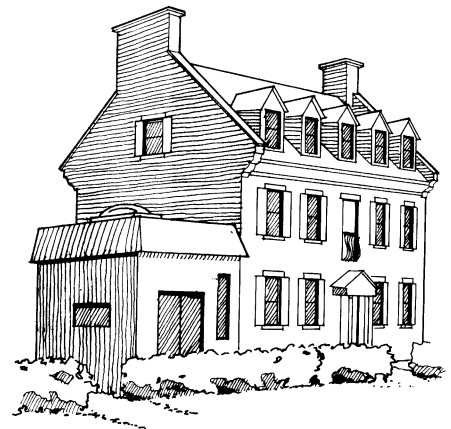
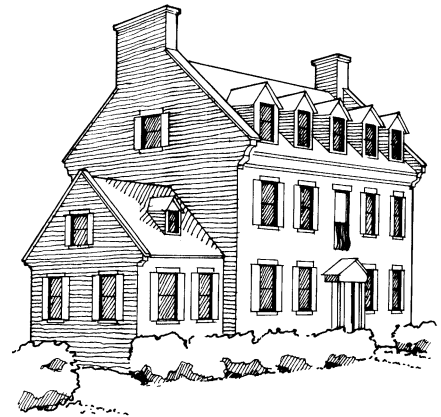
L'ajout d'un nouveau volume distinct de celui de la maison principale doit être considéré comme un ajout léger, comme une serre-jardin ou un solarium.

5.2.7 Hauteur

On devrait normalement limiter la hauteur d'un nouveau bâtiment à celle des bâtiments avoisinants et à la hauteur que l'on retrouve sur la rue.

S'il faut absolument que le nouveau bâtiment soit plus élevé, et si le règlement de zonage le permet, l'impact de la hauteur additionnelle doit être réduit par un traitement architectural approprié, en construisant, par exemple, les étages supérieurs suffisamment en retrait afin qu'ils ne soient pas perçus comme une extension des façades principales. Dans les secteurs de résidences unifamiliales, aucun mur extérieur faisant face ou visible de la voie publique ne peut faire plus de trois étages de hauteur; si la hauteur excède cette limite, le bâtiment doit être construit en terrasse.

En général, le zonage à Westmount épouse de très près la situation existante. Dans certains endroits, il peut arriver que le zonage permette de nouvelles constructions plus élevées que la moyenne; dans de tels cas, utiliser des retraits ou autres techniques architecturales afin de minimiser la perception de la hauteur.



La forme des rajouts devrait s'harmoniser avec le caractère et l'architecture du bâtiment original (haut).

Résumé de certains articles pertinents du règlement de zonage

Tous les ajouts et les nouveaux bâtiments doivent se plier aux exigences des règlements de zonage et de construction actuels quant aux dégagements arrière et latéraux, aux alignements de construction et à l'implantation. Veuillez noter que les ajouts à des bâtiments existants non-conformes doivent respecter les règlements en vigueur.

Les ajouts fermés à des chambres existantes doivent respecter les exigences d'ensoleillement et de ventilation. Les ajouts à l'arrière de bâtiments attachés ou jumelés ne peuvent dépasser de plus de 3,5 m le mur arrière du bâtiment.

On peut conserver la partie d'un bâtiment existant qui ne se conforme pas aux règlements de zonage actuels (droits acquis), en autant que 50% de la structure demeure en tout temps. Si la partie d'un bâtiment existant dépasse l'alignement de construction ou empiète sur les dégagements arrière ou latéraux, cette partie ne peut être agrandie en hauteur.

5.2.8 Style

Les nouveaux bâtiments et les ajouts aux bâtiments existants peuvent être conçus dans le style d'origine, en utilisant des matériaux et des détails semblables à ceux des bâtiments d'origine (dans le cas d'un ajout) ou aux autres bâtiments de la rue ou du secteur patrimonial (dans le cas de nouveaux bâtiments ou de modifications majeures). Une autre approche serait de concevoir un ajout ou un nouveau bâtiment en utilisant des idées et des détails contemporains qui s'intègrent au bâtiment d'origine ou à la rue.

Il est préférable que les petits ajouts au volume principal d'un bâtiment existant fassent l'objet d'un traitement semblable à celui du volume principal avec le même genre de maçonnerie, la même forme de toit, d'ouvertures de fenêtres et de détails, etc.

Les nouveaux bâtiments et les ajouts plus importants, dont le volume se distingue du bâtiment principal, peuvent mieux se prêter à une approche distincte, contemporaine, tout en étant harmonieuse. Par exemple, l'ajout d'une nouvelle pièce distincte du volume principal de la maison peut faire l'objet d'un traitement visuel léger du genre serre-jardin ou solarium.

5.2.9 Garages

Les garages devraient être situés et conçus de façon à réduire leur visibilité de la rue et leur impact sur les bâtiments existants. Les entrées de garage ne devraient pas être un élément important de la façade principale ou de la façade sur rue des nouvelles constructions. Les garages détachés devraient être d'importance moindre que le bâtiment principal.

Dans les nouvelles constructions, on doit accéder aux portes de garage par une ruelle où il y en a (voir directive 6.5.1). Dans les autres cas, l'accès devrait se faire sur une façade secondaire, ne faisant pas face à la rue. On ne devrait pas voir plus d'une porte simple d'une largeur réduite visible de la rue. Si un garage ne peut être placé à l'arrière de l'alignement de construction à cause d'une topographie inusitée, on peut considérer l'implantation à l'avant de l'alignement de construction en autant que cette solution diminue l'impact sur la topographie naturelle.

Quant aux bâtiments existants, si le règlement de zonage permet l'ajout d'un garage où il n'en existe pas un, on devrait y accéder par la ruelle (ou l'entrée charretière arrière) ou s'il n'y a pas de ruelle, d'une façade secondaire. S'il est impossible de situer la porte de garage sur une façade secondaire ou une ruelle, une seule porte de garage visible de la rue serait permise, pourvu qu'elle n'affecte pas l'intégrité architecturale du bâtiment. Il n'est pas permis de percer de nouvelles ouvertures pour des portes de garage dans les bâtiments de Catégorie I*; de telles ouvertures ne sont généralement pas acceptables dans les bâtiments de Catégorie I. Les portes devraient généralement comporter des panneaux et une rangée de fenêtres si cela convient au design du bâtiment.

5.2.10 Nouveaux bâtiments sur de grandes propriétés

Dans le cas d'une nouvelle construction sur un site qui faisait originalement partie d'une plus grande propriété et où le bâtiment d'origine et/ou des éléments de paysagisme persistent, tout nouveau bâtiment devrait être conçu dans l'esprit du site et du design du bâtiment d'origine et être complémentaire au bâtiment principal. Préparer un plan d'ensemble pour toute la propriété d'origine qui montre les nouveaux bâtiments et le paysagisme en relation aux bâtiments et au paysagisme existants.

Dans de tels cas, il est particulièrement important que le nouveau bâtiment s'harmonise par le style et l'échelle au bâtiment existant.

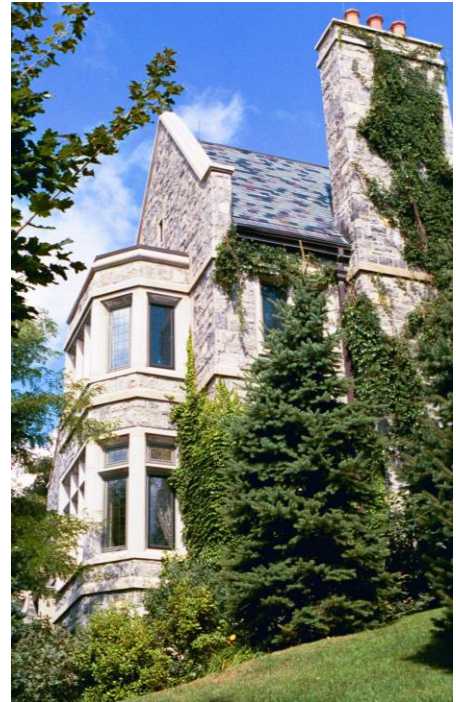
5.3 Effet sur l'emplacement

S'assurer que le projet tien compte de la forme du terrain et du paysagisme sur le site et dans le secteur. Concevoir les nouveaux bâtiments et ajouts de façon à minimiser tout effet négatif sur le bâtiment d'origine et la rue, ainsi que la lumière, la vue et l'intimité des propriétés avoisinantes.

5.3.1 Murs sur ou près de la ligne de propriété

Il est préférable de ne pas avoir un bâtiment sur ou près de la ligne de propriété, à moins qu'il ne jouxte un bâtiment existant. S'il est absolument nécessaire d'élargir au-delà du bâtiment existant pour s'en tenir aux exigences du programme, il faut minimiser la longueur, la hauteur et l'impact visuel d'un mur sur la propriété adjacente.

Le règlement de zonage ne permet ce genre de construction que lorsque le bâtiment est attaché à un bâtiment sur une propriété adjacente ou, dans certains districts, dans le cas de bâtiments principaux. Pour réduire l'impact visuel d'une partie du bâtiment qui dépasse du bâtiment adjacent, il faut construire une partie du mur en retrait afin de réduire la longueur ou la hauteur perçue. Le traitement de surfaces telles que les jeux de brique (panneaux en retrait ou bandes indiquant la hauteur des planchers) peut donner de l'échelle à un mur aveugle.



5.3.2 Formes du terrain et paysagisme

Les bâtiments devraient être situés de façon à sauvegarder les arbres matures et autre végétation importante. Si le site n'est pas plat, on devrait préserver autant que possible les formes naturelles du terrain. Le bâtiment devrait s'intégrer à la pente naturelle. Les entrées automobiles (menant à des débarcadères, des allées, des espaces de stationnement et des garages) doivent être situées de façon à ne pas nuire aux piétons et à la circulation automobile (i.e. aussi loin que possible de toute intersection).

5.3.3 Impact des projections

Éviter les grandes avancées ouvertes à partir d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment. Les avancées tel que les balcons et les oriels devraient comporter des consoles ou de l'encorbellement en tant que support visuel.

Le dessous ouvert d'une grande terrasse ou ajout n'est pas très joli à voir, particulièrement des propriétés avoisinantes ou de la rue. La profondeur d'une avancée (y compris une terrasse à plus de 2 m du sol) devrait être restreinte.

5.3.4 Rapport à la rue

Dans les secteurs plats, les entrées de bâtiment, de même que les halls des appartements ou des édifices à bureaux, devraient généralement être situés au niveau ou au-dessus du niveau du trottoir. Il ne devrait pas y avoir de murs aveugles jouxtant le trottoir.



5.4 Matériaux de revêtement des murs extérieurs

Les principaux matériaux de revêtement de murs extérieurs à Westmount doivent être la pierre ou la brique et doivent s'harmoniser au revêtement des bâtiments environnants.

5.4.1 Matériau principal

Le matériau de revêtement principal doit être la brique ou la pierre de dimensions standards ou traditionnelles. Il doit aussi être de couleur naturelle et s'agencer aux couleurs des bâtiments avoisinants. Si un type de brique ou de pierre prédomine sur une rue, le nouveau bâtiment devrait utiliser le même type de matériau. Éviter les grands panneaux préfabriqués et la pierre polie. Les revêtements de métal ou de vinyle ne sont pas acceptables.

À Westmount, la plupart des bâtiments sont parés de matériaux locaux, à savoir la pierre de Montréal et la brique d'argile locale. Dans la plupart des cas, on devrait utiliser ces mêmes matériaux.

5.4.2 Matériaux secondaires

Des matériaux autres que la pierre et la brique peuvent être utilisés en tant que matériaux secondaires sur les petites avancées du volume principal du bâtiment tels que fenêtre en encorbellement ou en baie et serres. Les matériaux autres que le verre, le bois peint, le stuc et le cuivre ne sont généralement pas acceptables. Éviter les couleurs vives et ne pas utiliser de l'isolant de polystyrène recouvert de stuc acrylique.

Veuillez noter que le règlement municipal peut exiger la construction de murs de maçonnerie même si le revêtement extérieur n'est pas de maçonnerie.

5.5 Processus de construction

On devrait minimiser l'impact du processus de construction sur le voisinage

Avant de commencer la construction, le propriétaire doit soumettre un rapport de gestion de projet traitant des divers aspects de la construction. Westmount peut imposer des limites sur l'étendue et l'intensité des méthodes d'excavation dans le roc. Puisque les limites à l'excavation dans le roc peuvent affecter la durée et le coût de construction, on devrait réduire l'excavation dans le roc au minimum.

5.6 Construction limitrophe à un autre arrondissement

On doit minimiser l'effet de la construction limitrophe à un autre arrondissement. Lorsque l'on envisage la construction de nouveaux bâtiments, un ajout ou une modification majeure à un bâtiment dans un endroit qui jouxte un arrondissement voisin, le projet ne doit pas affecter les propriétés voisines eu égard aux articles suivants :

5.6.1 Cour arrière résidentielle partagée

Un projet qui dépasse la hauteur maximale permise dans un arrondissement voisin ne doit pas affecter une propriété résidentielle plus que ne le ferait un projet dont la hauteur serait une fois et demie celle permise dans l'arrondissement. On doit s'attarder plus particulièrement aux questions de lumière ambiante, d'ensoleillement direct, de perception visuelle et de volumétrie.

Dans bien des cas, on peut prévoir un toit en pente et/ou des étages supérieurs en retrait sur la cour arrière et même la cour latérale. Règle générale, lorsque l'on augmente la hauteur, on doit réduire l'impact relié au volume, à la visibilité et à l'ensoleillement.

5.6.2 En bordure de la voie publique

Un projet situé sur une propriété qui longe la voie publique et qui fait face ou est adjacent à un autre arrondissement doit être sensible aux règlements de zonage et aux programmes d'intégration architecturale des deux arrondissements. Il est important d'assurer la continuité de l'expression architecturale le long de la voie publique qui va d'un arrondissement à l'autre.

Le projet devrait contribuer et s'harmoniser au paysage de la rue et au caractère de l'endroit. On doit s'attarder notamment à la hauteur des bâtiments, à leur retrait et leur implantation, au paysagisme de la cour avant, au stationnement et à l'accès véhiculaire, à la signalisation et aux matériaux de construction.

5.7 Site Patrimonial du Mont Royal

Les seules sections de Westmount qui se trouvent dans les limites de ce site sont le bois Summit et les lots sur la Côte-des-Neiges. Il s'agit des secteurs P1-02-01, R13-02-02 et R13-02-09 sur la carte du plan de Zonage, mentionnés dans le règlement de zonage 1303 à l'annexe C. On doit minimiser l'effet de la construction dans cet arrondissement. Tout nouveau bâtiment, ajout ou modification majeure sera examiné par le ministère provincial responsable. Les directives 5.7 et 5.7.1 ne s'appliquent qu'aux propriétés situées dans cet arrondissement.

5.7.1 Critères de conservation et exigences de soumission

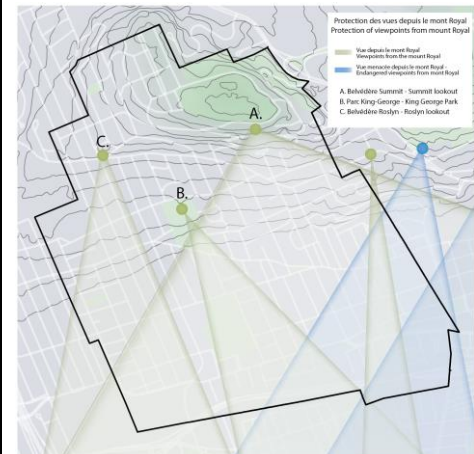
Tout projet soumis dans les limites de ce site doit comprendre une étude d'impact sur diverses questions et intégrer des critères de conservation dans un concept bien intégré et convivial. Ces études peuvent porter entre autres sur le potentiel archéologique du site, son réservoir hydrographique, la flore et le paysage du site. Tout projet doit viser à protéger les vues vers et à partir des montagnes de Westmount et du Mont Royal, tel qu'indiqué sur les cartes ci-contre. On doit aussi respecter les exigences des directives du livret 0 sur l'obtention d'un permis de construction.

On doit conserver le Site Patrimonial du Mont Royal. On doit éviter les projets de paysage importants et les changements majeurs à la topographie naturelle. Veuillez noter que quoique le reste de l'environnement bâti de Westmount ne fait pas officiellement partie du Site Patrimonial du Mont Royal, les directives de rénovation et de construction de Westmount font en sorte que tout changement aux bâtiments existants et que toute nouvelle construction s'intégreront aux bâtiments existants, au site et au secteur patrimonial et limiteront aussi l'effet négatif sur les endroits publics et les propriétés avoisinantes. De plus, les propriétaires doivent comprendre que la découverte d'artefacts sur un site peut entraîner des fouilles plus poussées.

Tout projet de lotissement doit être réalisé dans le respect des caractéristiques naturelles, paysagères et topographiques du site, de manière à préserver ou créer des vues vers ou depuis le Mont Royal. Le lotissement doit également respecter le caractère du milieu et du site et mettre en valeur le bâtiment qui se trouve sur le terrain à lotir.



Protection des vues vers le Mont Royal



Protection des vues depuis le Mont Royal

5.8 Écoterritoires

Les écoterritoires délimitent des zones où sont localisés des espaces naturels d'intérêt écologique dont la protection a été jugée prioritaire, des aires protégées existantes (grands parcs, réserves naturelles, etc.) ainsi que des espaces urbanisés. L'écoterritoire - *Les sommets et les flancs du Mont Royal*- est situé en partie sur le territoire de Westmount. La zone P1-02-01 en entier et une partie de la zone R1-01-01, située au nord de la rue Devon sont les zones du territoire de Westmount auxquelles s'appliquent les exigences du présent chapitre.



Écoterritoires

5.8.1 Opérations cadastrales dans un écoterritoire

Tout projet d'opération cadastrale sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'un écoterritoire doit être réalisé de manière à :

- Maximiser les vues et les possibilités de contact avec la nature sur tout le pourtour de la montagne;
- Favoriser l'aménagement de liens verts entre îlots naturels situés sur les trois sommets, à l'intérieur comme à l'extérieur des parcs existants ;
- Maximiser la conservation des bois et des milieux naturels en tenant compte de leur valeur écologique ;
- Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les bois et les milieux naturels.

Un tel projet d'opération cadastrale doit être accompagné d'un projet de lotissement de terrain portant sur l'ensemble de la propriété.

5.8.2 La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment et l'opération de remblai ou de déblai dans un écoterritoire

Tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment ou tout opération de remblai ou de déblai sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'un écoterritoire doit être réalisé de manière à :

- Maximiser les vues et les possibilités de contact avec la nature sur tout le pourtour de la montagne;
- Favoriser l'aménagement de liens verts entre îlots naturels situés sur les trois sommets, à l'intérieur comme à l'extérieur des parcs existants ;
- Maximiser la conservation des bois et des milieux naturels en tenant compte de leur valeur écologique ;
- Intégrer l'utilisation du terrain ou la construction au bois ou au milieu naturel en mettant ses caractéristiques en valeur ;
- Préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai ;
- Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les bois et milieux naturels.

5.9 Secteur d'intérêt archéologique

Plusieurs parties de Westmount présentent un important potentiel archéologique lié aux occupations successives du territoire, depuis l'occupation amérindienne jusqu'aux phases d'urbanisation et d'industrialisation. La ville de Westmount soutient les efforts de documentation du patrimoine archéologique et la détermination des secteurs sensibles qui présentent un potentiel de découverte archéologique. Les secteurs d'intérêt archéologique sont identifiés à la carte 5 du plan d'urbanisme.

5.9.1 **Projet de lotissement et création d'emprise publique**

La demande d'un permis de lotissement qui vise à créer une emprise publique dans un secteur d'intérêt archéologique doit être accompagnée d'une étude du potentiel archéologique du territoire visé par le projet de lotissement. Par l'entremise de cette exigence, la ville de Westmount vise à documenter et améliorer les connaissances sur les occupations successives et sur le développement de son territoire.

L'étude doit comprendre un résumé des données historiques et archéologiques existantes; l'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan et une stratégie d'intervention, s'il y a lieu.

5.10 Accessibilité universelle d'un bâtiment

5.10.1 **Objectif et critères pour l'accessibilité universelle**

Tout nouveau projet résidentiel multifamilial comportant au moins 8 logements, tout nouveau projet d'usage commercial ainsi que tout nouveau projet d'équipements collectifs et institutionnels doit intégrer des mesures pour favoriser l'accessibilité universelle. Les projets doivent chercher à réduire la différence de hauteur entre une voie publique et une entrée du bâtiment afin de favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre une entrée du bâtiment et une voie publique. L'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être favorisé à proximité des accès piétonniers d'un immeuble.

5.10.2 **Rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite**

Une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite, tel que défini au règlement de zonage, doit avoir comme objectif de s'intégrer de la façon la plus harmonieuse au cadre bâti et paysager du site et de son environnement immédiat, et ce selon les critères suivants :

1. La conception de la rampe, dans sa forme, sa superficie et ses dimensions, est conçue prioritairement pour l'accès à l'immeuble aux personnes à mobilité réduite. De ce fait, elle demeure subsidiaire par rapport aux autres dispositifs d'accès (ex. : escalier, perron, etc.) sauf si sa composition architecturale est intégrée à ces dispositifs et qu'elle contribue à la qualité architecturale de l'immeuble et à la préservation de ses composantes;
2. L'implantation et la localisation de la rampe s'harmonise avec le bâtiment et l'aménagement paysager du site afin de respecter les caractéristiques et la topographie naturelle, de minimiser l'excavation et le remblaiement;

3. La conception de la rampe permet de limiter les surfaces minéralisées sur le lot;
4. La localisation de la rampe permet de préserver les arbres existants;
5. La conception architecturale de la rampe, incluant sa volumétrie et ses matériaux, est complémentaire au bâtiment qu'elle dessert;
6. La conception des mains courantes et autres éléments complémentaires est soignée, bien intégrée dans l'ensemble de la structure et permet une sécurité fonctionnelle adéquate;
7. Si une proposition d'éclairage de la rampe est intégrée, celle-ci répond aux exigences de sécurité tout en réduisant les effets néfastes sur le voisinage, en évitant l'éblouissement et les rayons lumineux directs.

5.11 Terrains adjacents à une voie ferrée

Le réseau ferroviaire longe des quartiers densément peuplés de Westmount. Cette cohabitation en milieu urbain génère parfois des conflits d'usages qui peuvent compromettre la qualité de vie des populations riveraines. Le bruit ferroviaire provient essentiellement du roulement des locomotives, de la friction des roues sur les rails et du sifflement des convois. Le passage d'un train génère aussi des vibrations dans le sol.

Les terrains adjacents à une voie ferrée doivent ainsi favoriser la sécurité des aménagements ou des constructions requis et les nouveaux aménagements doivent réduire les nuisances générées par les activités ferroviaires.

6. Aménagement paysager

Cette section des directives, relative à l'aménagement paysager, est écrite de manière différente des autres sections. En effet, les directives incluses au présent règlement regroupent généralement des informations de plusieurs types : une mise en contexte, des objectifs, des critères, des informations sur les normes applicables de même que des conseils pratiques aux propriétaires, ce qui en fait d'excellents documents de vulgarisation et de sensibilisation. Cependant, l'abondance des informations et l'intrication des différents types font parfois perdre de vue les objectifs et les critères sur lesquels seront évalués les projets. Par souci de clarté, les anciennes directives sur l'aménagement paysager ont été expurgées de toutes informations non essentielles à l'application du règlement sur les PIIA, pour ne conserver que les objectifs et les critères.

Les objectifs sont porteurs d'une vision idéale d'aménagement. Un objectif est une cible, un idéal qui pourra ne pas être totalement atteint. Le niveau acceptable de conformité d'un PIIA à un objectif peut tenir compte du contexte du projet, mais aussi des autres objectifs. Ceux-ci se conjuguent ensemble dans une complémentarité relative. Ils ne sont donc pas exclusifs et absolus, mais relatifs et complémentaires.

Les critères permettent quant à eux d'évaluer et d'interpréter l'atteinte d'un objectif. Là encore, les critères n'ont pas à être tous totalement rencontrés en même temps et doivent être considérés globalement. En effet, il est possible, dans certains cas, qu'un projet atteigne d'avantage l'objectif applicable en se conformant à un critère au dépend d'un autre.

Les objectifs et critères qui suivent sont regroupés selon les composantes des aménagements paysagers assujetties à l'application du règlement sur les PIIA. Ainsi, si un projet ne touche qu'à quelques composantes, seules les objectifs et critères correspondants et pertinents s'appliquent.

6.1 Topographie, pente du terrain et murs de soutènement

6.1.1 Objectif : La topographie naturelle du site est conservée et mise en valeur le plus possible, tout en tenant compte de son adaptation nécessaire pour permettre l'usage des terrains à des fins de détente et pour favoriser la durabilité des aménagements et la pérennité des constructions.

Critères :

- Les éléments naturels importants au caractère général du site tels que les escarpements, les affleurements rochers, les murs de soutènement anciens, les escaliers sont conservés ;
- Le projet est conçu et localisé de manière à réduire les volumes de remblais et déblais ;
- Les transitions entre le niveau du terrain et celui des terrains voisins ou des voies de circulation permettent un impact minimum sur ces derniers ;
- Les pentes des allées sont assez douces pour permettre une circulation aisée sur la propriété et l'égouttement efficace de l'eau ;
- La pente du sol permet l'égouttement de l'eau loin des bâtiments ;
- La pente et le drainage du terrain permet d'éviter l'écoulement des eaux sur les propriétés avoisinantes ou sur les trottoirs publics.

6.1.2 Objectif : Conserver le caractère naturel de la topographie en limitant les murs de soutènement en cour avant à ceux qui sont essentiels.

Critères :

- Les nouveaux murs de soutènement en cour avant sont limités à ceux qui sont essentiels à la stabilité du sol et leur hauteur est réduite au maximum ;
- Le mur de soutènement prévu dans la cour avant répond à un contexte particulier impliquant qu'il affecte moins la topographie naturelle que toute autre solution, ou répond à des circonstances exceptionnelles qui mettent la sécurité en cause ;
- Lorsque possible, des ouvrages de soutènement en sol renforcé végétalisé sont utilisés à la place de murs de soutènement, si l'espace disponible le permet.

6.1.3 Objectif : Conserver et rehausser les caractéristiques particulières de chaque bâtiment et du site.

Critères :

- Si des murs de soutènement sont nécessaires, les murs de pierres sèches ou de maçonnerie sont privilégiés. Le béton crépi peut convenir aux murs bas perpendiculaires à la rue et en retrait de la rue ;
- Les interventions sur la pente, les murs de soutènement et les escaliers permettent de conserver l'homogénéité du design par rapport au terrain ;

- Les modifications à la pente du terrain d'un bâtiment de catégorie 1* met en valeur l'aménagement d'origine et est compatible avec les caractéristiques patrimoniales du secteur, tel qu'étayé par des documents historiques justifiant l'utilisation et la forme d'aménagement suggéré.

6.2 Végétation et plantations

6.2.1 Objectif : Conserver et consolider les éléments naturels importants au caractère général du site tels les arbres matures.

Critères :

- L'aménagement assure la conservation des arbres de gros calibres et sains ;
- L'aménagement prévu maximise les surfaces végétalisées et contribue à augmenter la canopée urbaine.

6.2.2 Objectif : Aménager les espaces découverts d'un établissement scolaire de manière à éviter tout îlot de chaleur tout en créant et maintenant des espaces récréatifs sécuritaires et adaptés aux besoins de la clientèle.

Critères :

- L'aménagement répond aux besoins en espaces récréatifs et de détente pour la clientèle étudiante ;
- L'aménagement prévu maximise les surfaces végétalisées ;
- L'aménagement prévu maximise la superficie couverte par la canopée.

6.3 Clôtures et haies

6.3.1 Objectif : N'autoriser les clôtures en cour avant que dans des circonstances exceptionnelles afin de préserver le caractère ouvert du paysage urbain.

Critères :

- La topographie accidentée exige la présence d'une clôture pour des raisons de sécurité, auquel cas la clôture s'harmonise au style et au caractère du bâtiment et de la rue ;
- Un document historique atteste qu'une clôture a existé en cour avant d'une propriété patrimoniale et que cette présence est cohérente avec l'aménagement historique du site. La clôture prévue sera reconstruite selon son apparence d'origine ;
- Dans le cas d'une cour d'école, il est démontré que la disposition des aires de jeu et le type de clôture utilisé permet de préserver au maximum le caractère public de la cour avant.

6.3.2 Objectif : Favoriser des haies et clôtures qui permettent de rehausser les caractéristiques particulières de chaque bâtiment, du site et du secteur patrimonial, en tenant compte des besoins d'intimité ou de sécurité propres à l'usage visé.

Critères :

- L'utilisation de haies correspond au caractère de l'aménagement et tient compte du fait que les haies en cour avant sont contrindiquées sur certaines propriétés ou rues où les pelouses ouvertes ou les plantations moins formelles prédominent ;
- Le choix des espèces composant les haies permet de respecter la hauteur permise au règlement de zonage, sans nécessiter une taille excessive à maturité ;
- Les haies et clôtures aménagées sur le terrain d'un bâtiment de catégorie 1* sont compatibles avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

6.3.3 Objectif : S'assurer que les clôtures qui font face à la rue contribuent à rehausser les caractéristiques particulières de chaque bâtiment, du site et du secteur patrimonial, en tenant compte des besoins d'intimité ou de sécurité propres à l'usage visé

Critères :

- L'utilisation du fer forgé ou d'un équivalent est privilégié pour les clôtures faisant face à la rue ;
- Les clôtures en bois faisant face à la rue présentent des détails et sont en bonne partie ajourées comme les traditionnelles clôtures à piquets ;
- Le matériau utilisé est le même pour toutes les clôtures de la propriété.

6.4 Stationnement et allées

6.4.1 Objectif : Réduire les impacts environnementaux des stationnements, allées et autres espaces minéralisés.

Critères :

- Les stationnements, allées de circulation et autres espaces minéralisés sont revêtus de matériaux perméables ou semi-perméables ;
- Les espaces minéralisés sont revêtus de matériaux de couleur claire, durables, certifiés écologiques ou recyclés (par ex. de la pierre recyclée et des briques de parement réutilisées), tout en étant compatibles avec le caractère de la propriété ;
- Si un stationnement ou une allée de circulation est chauffée, les ouvrages de drainage le sont aussi afin d'éviter la création de glace.

6.4.2 Objectif : Aménager des stationnements et allées qui conservent et rehaussent les caractéristiques particulières de chaque bâtiment, du site et du secteur patrimonial.

Critères :

- Les matériaux utilisés sont compatibles avec les matériaux de l'immeuble et s'harmonisent avec ceux présents dans le voisinage ;
- Les modifications aux stationnements et allées de circulation d'un bâtiment de catégorie 1* mettent en valeur l'aménagement d'origine et sont compatibles avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

6.5 Piscines

6.5.1 Objectif : Préserver la topographie naturelle du site et le niveau des propriétés avoisinantes.

Critères :

- Le site d'implantation, la forme, l'orientation et la taille de la piscine permettent de minimiser l'impact sur la topographie;
- Le plan d'implantation ne prévoit pas une excavation ou un remplissage excessif de manière à créer un plateau artificiel;
- Les transitions entre le plateau de la piscine et les secteurs où la topographie naturelle est préservée sont douces et bien intégrées.

6.5.2 Objectif : Limiter l'impact visuel de la piscine à partir de l'espace public et préserver la jouissance et l'intimité des propriétés voisines

Critères :

- La piscine est implantée prioritairement en cour arrière et n'empiète en cour latérale qu'en raison d'un manque d'espace en cour arrière, d'une configuration ou topographie contraignante, ou pour minimiser la visibilité de la piscine de la voie publique ou des propriétés voisines
- La piscine est située à une distance suffisante de la limite de propriété ;
- Si la piscine fait face à une voie publique, notamment dans le cas d'un lot transversal ou un lot de coin, ou si elle fait face à un parc ou des escaliers publics, le recul de la piscine par rapport à la limite de propriété est maximisé et permet des plantations qui cacheront la clôture ;
- Des plantations abondantes, denses et d'une hauteur suffisante, implantées entre la piscine et les propriétés voisines sur une largeur minimale de 1,20 m, permettent de cacher la piscine des propriétés avoisinantes et de contribuer à l'absorption du son.

6.6 Structures de jardin

6.6.1 Objectif : Concevoir les terrasses, pergolas et autres structures de jardins indépendantes afin qu'ils s'intègrent au caractère du bâtiment et du site.

Critères :

- Les terrasse et pergolas et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux et qui s'intègre au caractère du bâtiment, notamment aux structures extérieures qui y sont rattachées : galeries, garde-corps et écrans;
- Les structures de jardin sur le terrain d'un bâtiment de catégorie 1* mettent en valeur l'aménagement d'origine et l'architecture du bâtiment et sont compatibles avec les caractéristiques patrimoniales du secteur.

6.6.2 Objectif : Minimiser l'impact d'une terrasse ou d'une structure de jardin sur l'ensoleillement et l'intimité des voisins, de même que sur la vue du domaine public

Critères :

- Un patio au sol est privilégié à une terrasse surélevée ;
- Une terrasse élevée au-dessus du sol est de taille réduite à moins qu'il soit démontré que l'impact sur les propriétés voisines est minime ;
- Les écrans sur la terrasse ou pergola ne bloquent pas la vue ou la lumière pour un bâtiment ou pour une propriété adjacente.

6.6.3 Objectif : Concevoir les galeries, les balcons, les mains courantes, et autres éléments extérieurs rattachés au bâtiment afin qu'ils s'intègrent au caractère du bâtiment et de la rue.

Critères :

- Les galeries, balcons, clôtures, garde-corps, écrans, terrasses de toit et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design qui s'intègre au caractère du bâtiment ;
- Les galeries, clôtures, garde-corps, écrans, pergolas et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux ;
- Les écrans sur les balcons ou les toits terrasses ne devraient pas être conçus comme des clôtures mais comme des éléments s'intégrant au design du bâtiment ;
- Les éléments extérieurs à un bâtiment de catégorie 1* mettent en valeur l'aménagement d'origine et l'architecture du bâtiment et sont compatibles avec les caractéristiques patrimoniales du secteur et de la rue, tel qu'étayé par des documents historiques justifiant l'intervention suggéré.

6.6.4 Objectif : Minimiser l'impact d'une structure extérieure rattachée à un immeuble sur l'ensoleillement et l'intimité des voisins, de même que sur la vue du domaine public.

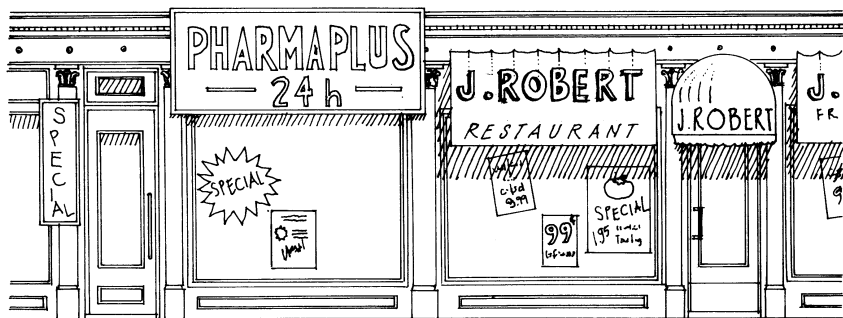
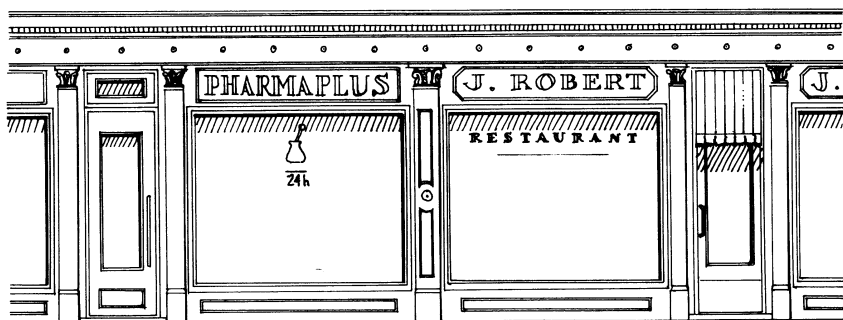
Critères :

- Plus un balcon ou une galerie est élevée au-dessus du sol plus sa taille devrait être réduite à moins qu'il soit démontré que l'impact sur les propriétés voisines est minime ;
- Les écrans sur un balcon, galerie ou terrasse de toit ne bloquent pas la vue ou la lumière pour un bâtiment ou pour une propriété adjacente.

7. Devantures de magasins et enseignes

Le design des devantures de magasins et des enseignes devrait s'intégrer au design architectural des bâtiments et rehausser le caractère distinct et traditionnel des rues commerciales de Westmount.

Les rues commerciales de Westmount - Greene, Victoria, Sherbrooke et Sainte-Catherine, à un degré moindre - ont un caractère distinct. Ce caractère provient surtout de devantures de magasins et d'enseignes conçus avec soin à partir de matériaux et de techniques traditionnelles.



Des enseignes simples et bien intégrées (ci-haut) consolident le caractère d'un bâtiment et d'une rue et véhiculent leur message de façon plus efficace. Les enseignes désordonnées de l'illustration du bas ne sont pas acceptables.

Résumé des clauses sur les enseignes du règlement de zonage

Voici un résumé de certains principes clés du règlement de zonage de Westmount portant sur les enseignes commerciales. Le règlement traite aussi d'enseignes immobilières, professionnelles et de construction, de même que de certaines enseignes dans les zones résidentielles.

Les propriétaires et les designers devraient aussi consulter le règlement qui a préséance sur les présentes.

Nombre et emplacement des enseignes

On permet un maximum de deux enseignes par magasin ou autre occupation commerciale donnant sur une rue. Les noms et logos placés sur des auvents sont considérés comme des enseignes et doivent donc se plier au règlement et aux présentes directives.

Dans le cas d'une occupation de coin, une enseigne supplémentaire est permise sur la seconde rue. Si cette rue est résidentielle, l'enseigne doit être une enseigne de façade, non-lumineuse (i.e. pas éclairée de l'intérieur); elle doit faire moins de 1,2 mètres carrés et être située à moins de 4570 mm (15 pi 0 po) de l'intersection. Les devantures de magasins et autres éléments de nature commerciale ne sont pas permis sur les rues résidentielles.

Afin d'encourager l'utilisation d'enseignes saillantes, toutes les faces de ces enseignes ne comptent que pour une seule enseigne.

7.1 Emplacement des enseignes

Placer les enseignes de façon à respecter et rehausser l'architecture du bâtiment.

7.1.1 Cadre architectural

Les enseignes devraient s'intégrer au cadre architectural et non masquer des éléments structuraux ou des détails du bâtiment (elles ne devraient pas recouvrir, par exemple, des colonnes, des corniches ou des fenêtres).

7.1.2 Enseignes de façade

Les enseignes de façade devraient rehausser la forme et les proportions de la façade et devraient être considérées comme partie intégrante du bâtiment. Si le design du bâtiment ou de la devanture comprend un espace d'affichage, l'enseigne devrait occuper tout cet espace.

Généralement, seules les enseignes rectangulaires ou les lettres découpées individuelles appliquées sur la façade sont adéquates.

7.1.3 Enseignes saillantes et autoportantes

Les enseignes saillantes sont encouragées car elles sont très visibles pour les passants et ajoutent à l'ambiance des rues commerciales. Les enseignes autoportantes ne sont indiquées que lorsque le bâtiment est passablement en retrait du trottoir. Les-auvents lumineux ne sont pas permis car ils ne s'intègrent pas au caractère traditionnel des rues commerciales de Westmount.

7.1.4 Taille

La taille de l'enseigne devrait normalement faire de un à deux pieds carrés par pied linéaire de vitrine tout en tenant compte de l'intégration au concept de l'édifice. Les enseignes sur des rues résidentielles (ex. : Sherbrooke) et sur des édifices de style résidentiel, si permises, devraient être de plus petites dimensions, afin de respecter le caractère de la rue.

Dans certains cas, une enseigne plus petite ou plus grande sera préférable afin de répondre aux critères ci-dessus.

7.1.5 Enseignes non commerciales

Une enseigne qui identifie un édifice à bureaux ou ses principaux locataires ne devrait pas normalement être attachée à l'édifice ; elle devrait être intégrée à l'entrée ou, si l'espace le permet, être conçue comme une enseigne autoportante au niveau du trottoir.

Les enseignes répertoires de boutiques ou de bureaux (où il n'y a pas de façade ou d'entrée au niveau de la rue) devraient être non-lumineuses, faire moins de 1,2 m² et être placée près de l'entrée de l'édifice. Sur les rues commerçantes, le propriétaire peut décider que l'une des deux enseignes répertoires permises peut être réservée à un locataire principal.

L'article sur les enseignes immobilières plus grandes que 0.5m² ne pourrait s'appliquer que dans les cas de nouveaux bâtiments de grande échelle ou pour des projets de reconstruction importants.

7.2 Design de l'enseigne

Le design de l'enseigne devrait être simple, modeste et s'intégrer au caractère du bâtiment et de la rue.

7.2.1 Matériaux

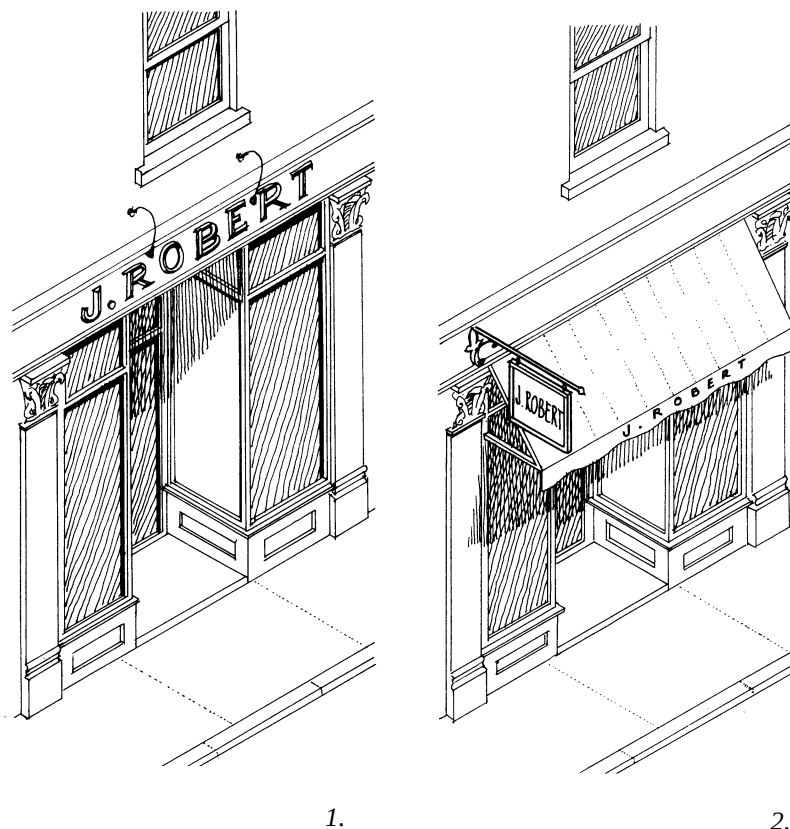
Les enseignes devraient être en bois, en métal, en verre ou en plastique.

7.2.2 Graphiques et couleurs

Le lettrage et autres symboles graphiques devraient être simples et lisibles, avec un nombre restreint d'éléments. Le nombre de couleurs devrait aussi être limité. Les couleurs douces sont préférables. Éviter les couleurs fluorescentes et les surfaces réfléchissantes.

7.2.3 Éclairage

La méthode d'éclairage devrait s'intégrer à celle du bâtiment. L'utilisation d'enseignes lumineuses est interdite. Les enseignes peuvent être éclairées par une source externe.



1.

2.

Voici deux types d'enseignes appropriées à Westmount: lettres individuelles, découpées, installées directement sur le bâtiment (1); enseigne saillante accrochée au bâtiment au moyen d'une tringle (2). Un auvent de canevas rétractable avec identification sur la jupe produit de l'ombre et ajoute de l'ambiance à une rue commerciale.

Résumé des clauses du règlement de zonage (suite)

Hauteur des enseignes

Les enseignes extérieures et les enseignes intérieures lumineuses ne peuvent être installées en haut des appuis de fenêtres du second étage.

Contenu

Les enseignes peuvent afficher le nom de l'établissement et sa nature (mais pas une liste exhaustive de produits ou services offerts, ni non plus de numéro de téléphone).

Design et couleurs

Les enseignes clignotantes ou rotatives ne sont pas permises.

Étages supérieurs

Les occupations commerciales situées au-dessus du rez-de-chaussée (ne donnant pas sur la rue) peuvent avoir une enseigne de type répertoire (une seule enseigne énumérant les occupants) située près de l'entrée menant à ces occupations.

Résumé des clauses de règlement de zonage (suite)

Types d'enseignes permis

Seuls les types d'enseignes permis par le règlement de zonage sont admissibles soit: (les autres types comme les tableaux d'affichage, les boîtes éclairées de l'intérieur et les auvents lumineux ne sont pas permis)

1) Une **enseigne de façade** est une enseigne plate installée contre le bâtiment. Elle ne peut dépasser de plus de 150 mm de la surface sur laquelle elle est montée. Les enseignes de façade peuvent prendre l'une des formes suivantes:

* une enseigne panneau
* des lettres découpées individuelles installées directement sur le

2) Une **enseigne saillante** peut être plate ou tridimensionnelle; elle est retenue au bâtiment à l'aide d'une tringle perpendiculaire au bâtiment. Elle ne dépasse pas du bâtiment de plus de 1250 mm (4 pi) et n'empiète pas sur la propriété de la Ville de plus d'un mètre (3 pi 3 po). On exige un dégagement de 2440 mm (8 pi) sous l'enseigne. Elle ne peut faire plus de 2,0 mètres carrés (21 pi ca) sur chaque face ou 4,0 mètres carrés (43 pi ca) au total.

3) Une enseigne **autoportante** repose sur une base ou un poteau et n'est pas retenue au bâtiment. Elle ne peut faire plus de 6m (19 pi 8 po) de hauteur. Elle ne peut empiéter de plus d'un mètre (3 pi 3 po) sur la propriété de la Ville. On exige un dégagement de 2440 mm (8 pi) sous l'enseigne. Elle ne peut faire plus de 2 mètres carrés (21 pi ca) par face ou 4 mètres carrés (43 pi ca) en tout.

7.3 Design de la devanture de magasins

Le design des devantures de magasins devrait rehausser le caractère commercial des rues commerçantes.

7.3.1 Eléments de design

Rehausser le caractère commercial des rues commerçantes en s'assurant que des commerces occupent principalement le rez-de-chaussée des bâtiments. Ces commerces devraient être directement accessibles du trottoir et leur affichage, leur auvent et autres éléments de design devraient s'apparenter à ceux de la rue. La largeur des nouveaux magasins devrait ressembler à celle d'autres magasins typiques de la rue.

7.3.2 Accès physique et visuel

Aménager le rez-de-chaussée d'un magasin au niveau du trottoir. Sauf s'il existe des contraintes physiques dans un bâtiment existant, on encourage l'aménagement d'un accès facile et dégagé, à l'intérieur d'un bâtiment, pour tous les magasins situés au-dessous ou au-dessus du niveau du trottoir.

7.3.3 Surface d'affichage

Prévoir de l'espace pour l'affichage dans le design de la devanture du magasin et du bâtiment.

7.4 Devantures de magasin et enseignes existantes

Restaurer plutôt que remplacer les rares exemples de devantures de magasins ou d'enseignes anciens à Westmount.

Par contre, si le propriétaire ou le nom d'un magasin, d'un entreprise ou d'un bâtiment change, il n'existe pas de droits acquis sur le type ou le concept de l'enseigne existante, même si une partie (une boîte ou une marquise, par exemple) demeure. On doit soumettre un nouveau projet en conformité avec ces directives.

7.5 Occupations multiples

Si l'on retrouve plusieurs magasins à l'intérieur d'un même bâtiment, créer un concept de design intégré pour les devantures de magasins et les enseignes.

7.5.1 Directives pour les enseignes

Afin de s'assurer que toutes les devantures et les enseignes d'un bâtiment donné respectent un concept de design intégré, le propriétaire de tout bâtiment existant ou projeté doit préparer un plan et des directives pour les devantures et les enseignes pour le bâtiment entier qu'il devra soumettre à le Comité consultatif d'urbanisme avant que toute demande individuelle ne soit étudiée. Par la suite, chaque devanture ou enseigne doit être conforme à ces directives.

Veuillez noter que ceci a déjà été fait pour de nombreux bâtiments commerciaux de Westmount et les locataires devraient en discuter avec les propriétaires ou avec la Ville.

8. La Cour Glen

Les objectifs et les critères énoncés dans les sept premiers ensembles de lignes directrices s'appliquent aux secteurs patrimoniaux Cour Glen 39. En outre, les objectifs et critères suivants s'appliquent à ce secteur, notamment en ce qui a trait à la préparation d'un plan de subdivision et à la délivrance de permis de construction et d'occupation. Il s'agit du seul secteur de redéveloppement du plan d'urbanisation de Westmount. Comme le secteur n'est pas aménagé à l'heure actuelle, la présentation pour ces secteurs patrimoniaux diffère des trente-huit autres en ce sens qu'elle est constituée de lignes directrices précises plutôt que d'une description des caractéristiques existantes définissant le secteur. Le secteur entre la voie ferrée du CN et la rue Sainte-Catherine devrait être harmonisé avec les caractéristiques qui définissent les secteurs adjacents 27 (secteur de Somerville) et 37 (autour de Park Place). Prière de noter que, dans ce document, les objectifs sont énoncés en gros caractères et suivent immédiatement les sous-titres, et que les critères pour réaliser ces objectifs sont énoncés subséquentement en abrégé.

8.1 Approche générale

Concevoir l'aménagement des Cours Glen comme un tout cohérent qui est une prolongation du milieu urbain existant de la ville de Westmount, sur le plan de l'échelle et du caractère.

- Veiller à ce que l'aménagement soit relié matériellement et visuellement aux secteurs adjacents.
- Veiller à ce que la conception urbaine et architecturale soit compatible avec le caractère classique de Westmount en ce qui a trait au plan d'implantation général et à la conception du paysage de rues, des immeubles et des espaces verts.

8.2 Un quartier résidentiel

Aménager le secteur de sorte que son caractère soit celui d'un quartier résidentiel.

- Le projet doit consister principalement en habitations de types, de conceptions et de modes d'occupation divers.
- Il doit également comprendre des commodités tels des parcs, des espaces verts, des installations récréatives et un jardin communautaire (s'il y a des habitations qui n'ont pas un accès facile au niveau du sol) à l'intérieur d'une distance raisonnable des habitations.

8.3 Tracé des rues, paysages de rue et vues

Créer des paysages de rue selon l'échelle des quartiers au nord et préserver les horizons dégagés.

- Faire du tracé des rues une prolongation de la configuration au nord des rails avec les rues nord-sud (y compris Claremont au complet), selon le même axe que les rues au nord et est-ouest parallèles à de Maisonneuve.
- Concevoir les rues de sorte qu'elles soient relativement étroites, à savoir 15 mètres de largeur, trottoirs compris.
- Implanter les immeubles et les espaces verts de sorte qu'ils n'obstruent pas les larges vues sur le sud des secteurs au nord, ni les vues axiales définies par le tracé actuel des avenues Victoria, Prince Albert et Claremont et des nouvelles rues du secteur d'aménagement.

8.4 Circulation

Réduire au minimum l'impact de la circulation dans les secteurs adjacents de Westmount.

- Veiller à ce que la densité de la circulation et le niveau de services des rues de Westmount ne soient pas modifiés considérablement par suite de l'aménagement du site.
- Diriger la circulation vers les artères principales, en particulier le boulevard Décarie.
- Ne pas faire des rues existantes (p. ex., rue Ste-Catherine) des rues en tranchée, à moins qu'on ne puisse prouver à la satisfaction de la ville que l'impact de la circulation et la conception matérielle (ex. les talus et les murs de soutènements) sont acceptables.

8.5 Immeubles

Concevoir les immeubles selon l'approche typologique et conceptuelle commune au reste de Westmount.

- Constituer l'aménagement principalement d'habitations en rangée comptant trois étages, au maximum, et donnant sur la rue.
- Envisager la possibilité d'utiliser d'autres types d'habitations en quantité limitée pour produire une conception et des modes d'occupation variés.
- Chercher à créer de la diversité dans la conception des immeubles, dans le cadre de l'approche globale générale.
- Utiliser des solutions créatives en matière de stationnement (ex. ruelles) de sorte que les portes de garage ne dominent pas le paysage de rue.

8.6 Collectivité axée sur les piétons

Articuler l'organisation matérielle de l'aménagement autour de la circulation piétonne et de manière à favoriser celle-ci.

- Faire de la principale passerelle piétonne vers le quartier une voie qui est une prolongation de l'avenue Victoria, passant à l'ouest de la station Westmount par un passage souterrain sûr et invitant.
- Établir un corridor piétonnier actif et sûr dans tout l'aménagement reliant l'avenue Victoria et la station de métro Vendôme.
- Créer un espace vert central, conçu en tant que « village Green », qui constituera un centre d'intérêt du quartier.

8.7 Parc en escarpement

Créer un parc linéaire le long de l'escarpement au complet.

- Préserver la topographie et le caractère naturel actuels de l'escarpement.
- Créer un cheminement piétonnier, une piste cyclable et une piste de ski de fond et fournir des bancs et des tables de pique-nique, en retrait de la crête de l'escarpement.
- Créer un belvédère au pied de la rue Claremont.

8.8 Station Westmount

Préserver l'immeuble et l'emplacement de la station Westmount tout en maintenant son caractère public.

- Préserver la station Westmount à son emplacement actuel.
Restaurer le caractère d'accessibilité au public de la station, de sorte que celle-ci serve de point caractéristique pour l'entrée de la rue Victoria sur le site et l'ensemble du projet.
- Préserver le secteur à l'avant et à l'est de la station (jusqu'au parc urbain adjacent au Glen) en tant qu'espace vert comprenant une place publique entre la station et la rue Ste-Catherine.

8.9 Développement durable

Planifier et développer le site selon des principes de développement durable.

- Pour l'aménagement du site et la conception des bâtiments, choisir une approche qui favorise la conservation de l'énergie et de l'eau de même qu'une saine gestion des déchets (recyclage, compostage).

8.10 Plan directeur

Préparer un plan d'aménagement exhaustif pour le site au complet, notamment en ce qui a trait à la subdivision générale du terrain, aux types de construction et à la conception des espaces publics.

- Faire preuve de la conformité à tous les objectifs et critères applicables, en soumettant un plan détaillé pour le secteur complet à la ville de Westmount, pour examen. Ce plan doit comprendre le plan d'implantation et la subdivision du site au complet, y compris les rues et les espaces verts, les types et les emplacements proposés pour les immeubles, et tout autre élément jugé nécessaire pour donner une idée d'un projet d'aménagement urbain.
- Le document doit également comprendre les éléments suivants :
 - identification cadastrale;
 - servitudes existantes et requises;
 - élévations du sol existantes et proposées (contours de 2 m ou moins);
 - emplacement des arbres arrivés à maturité et de ceux qui devront être déplacés ou abattus;
 - aménagement et droits de passage pour les rues et les allées proposées, et liens existants ou proposés entre ces dernières et le réseau de rues à l'extérieur du secteur;
 - allées piétonnières et pistes cyclables;
 - subdivisions proposées;
 - hauteurs des immeubles, limites de construction et surface construite;
 - dessins préliminaires complets (y compris les plans, les élévations et un modèle général) de tous les types d'immeubles proposés dans le plan;
 - plans des parcs et des autres espaces verts;
 - plans des parcs de stationnement intérieurs et extérieurs;
 - nature, emplacement et types d'espaces et d'installations destinés à un usage collectif;
 - liste de tous les travaux publics et privés proposés ainsi que les coûts d'implantation approximatifs et les organismes concernés;
 - séquence de construction des équipements collectifs, y compris le réseau d'aqueduc, les égouts et les autres services publics, ainsi que la durée approximative des différentes étapes du projet complet.

Soumettre, en même temps que le plan exhaustif, des études d'impact établissant les incidences de l'aménagement proposé sur le microclimat de la circulation (ombre, vent, etc.) et sur les vues. En outre, soumettre une analyse environnementale des sols, y compris un plan de correction et(ou) d'enlèvement des sols contaminés.

9. Les grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt

Les grandes propriétés à caractère institutionnel et les lieux de culte forment une part entière de la richesse patrimoniale et architecturale de la ville de Westmount. Ces propriétés ont été des éléments structurants pour le développement de la communauté et l'urbanisation de la ville. Les projets impliquant ces propriétés doivent être en accord avec la valeur patrimoniale et avec la signification pour la communauté locale.

9.1 Les grandes propriétés à caractère institutionnel

Les grandes propriétés à caractère institutionnel se démarquent par le caractère monumental de leur langage architectural et par leur intégration au tissu urbain environnant. En outre, elles se caractérisent par une implantation sur des terrains aux superficies généreuses et par des aménagements extérieurs qui témoignent de leur caractère institutionnel. Ces propriétés sont des témoins importants de l'histoire du développement urbain. Deux grandes propriétés à caractère institutionnel sont établies sur le territoire de la ville de Westmount. Il s'agit des collèges Dawson et Marianopolis. Ces propriétés ont eu une vocation initiale d'institution religieuse avant de faire la transition vers des établissements d'enseignement. Cet usage subséquent respecte les caractéristiques spécifiques de ces propriétés.

Les interventions concernant les grandes propriétés à caractère institutionnel doivent assurer la préservation de leurs caractéristiques architecturales, paysagères, de leur hauteur et de leur implantation.

Tous les projets de changement d'usage, de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, de lotissement ou de modifications d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial doivent respecter les valeurs historiques, symbolique, de figure ou d'effet structurant dans le milieu associé à la grande propriété et doivent assurer, conformément à une évaluation de l'intérêt patrimonial :

- a) Le respect des caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site ;
- b) Le respect des caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment ;
- c) La conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments caractéristiques et de décor ;
- d) L'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines ;
- e) La protection des perspectives et des percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble ;

- f) La mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières ;
- g) Un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.

La modification ou la démolition d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial d'une grande propriété à caractère institutionnel doit faire la démonstration, à la suite d'une évaluation d'intérêt patrimonial, que cette modification est restreinte aux parties ayant le moins de valeur, vise une bonification du caractère d'ensemble du site et est obligatoire en raison de l'impossibilité :

- a) D'y implanter la nouvelle occupation projetée sans modification, après avoir déposé une étude exhaustive des différentes configurations possibles d'implantation de cet usage dans le bâtiment ;
- b) De revoir ou de redistribuer autrement le programme préliminaire du requérant afin de bien l'adapter à la grande propriété à caractère institutionnel ;
- c) De trouver une autre occupation de remplacement mieux adaptée.

9.2 Les lieux de culte d'intérêt

Le territoire de la ville de Westmount comprend 13 lieux de culte d'intérêt. Ils font partie intégrante du patrimoine culturel de la ville. La spécificité de ces lieux et des bâtiments qui les composent nécessite un encadrement particulier.

Les projets de lotissement, les changements d'usage, la transformation ou la reconversion d'immeubles sur ces sites doivent assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères particulières et ne pas compromettre la valeur historique ou symbolique du lieu. Tous les projets et aménagements sur ces sites, conformément à une évaluation de l'intérêt patrimonial, doivent respecter les critères suivants :

- a) La conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ;
- b) La protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte;
- c) La protection et la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver ;
- d) L'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.

Un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale doit faire la démonstration que ces interventions sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

Obtaining a Building Permit

1 When is a building permit required?

A building permit is a document that grants legal permission to start construction of a building project. It is required for all new buildings as well as for all alterations, repairs and extensions to existing buildings.

Alterations include changes to the exterior of a building including windows, doors, stairs, balconies, roofing materials on a sloping roof, awnings and signs as well as certain changes to the interior such as removing or adding floors, ceilings, partitions and stairs.

A permit is not required for interior or exterior painting, repointing masonry or minor replacement of decayed wood or masonry, provided that the replacement is identical to the original work. Nor is a permit required for resurfacing a built-up asphalt flat roof.

With respect to landscaping, a permit is required for fences, hedges, retaining walls, decks and modifications to existing parking aprons and any other structure on foundations or footings.

A demolition permit is required before any building, garage, shed or a major portion of a building may be demolished.

Obviously, you should obtain your permit before signing any contract, ordering materials or starting work so that you are not left with supplies that cannot be used or work that must be redone. The City, which has a vigorous building inspection system, may order unapproved work to be stopped or demolished and property owners fined.

The staff of the Urban Planning Department can give you general advice about the best way to proceed.

Consult and follow the Guidelines

The high quality of Westmount's physical environment is one of its most valued assets. Maintaining the aesthetic quality of Westmount's streetscapes by ensuring harmonious design and good construction helps maintain the city's distinct character as well as protect everyone's property values. Therefore, applications for building permits in Westmount are carefully reviewed not only with respect to construction and safety requirements but also with respect to design.

Designed to assist property owners plan their construction projects well and to obtain their building permits as quickly as possible, the guidelines for Renovating and Building in Westmount consist of a series of seven leaflets as well as a series of specific information sheets on different parts of Westmount. The Planning Advisory Committee uses these guidelines as criteria to evaluate proposals.

Following the guidelines should serve as a good basis for renovating or designing new buildings in Westmount. However, since good design is achieved only through expertise and sensitivity, simply applying the guidelines will not automatically result in project approval.

See the next page of this booklet for a list of the titles of the seven guideline booklets.

List of Guidelines

0. Obtaining a Building Permit

1. Introduction to Guidelines

- 1.3 Preservation
- 1.4 Alterations, additions and new construction
- 1.5 Unified treatment

2. Exterior Walls

- 2.1 Preservation
- 2.2 Modifications and new construction

3. Roofs

- 3.1 Repair of existing roofs
- 3.2 Roofing materials
- 3.5 Roof-top additions, dormers, skylights and roof windows
- 3.6 Structures on roofs
- 3.5 Roofs on additions and new buildings

4. Windows and Doors

- 4.1 Windows and doors in existing buildings
- 4.2 Additions and new buildings
- 4.3 Design considerations
- 4.4 Shutters and awnings

5. New Buildings, Major Modifications and Additions

- 5.1 Additions to category I and II
- 5.2 Buildings Design harmony
- 5.3 Impact on setting
- 5.4 Exterior wall materials
- 5.5 Construction process
- 5.6 Building at the limit of another borough
- 5.7 Mount Royal Heritage Site
- 5.8 Ecoterritories
- 5.9 Areas of archeological interest
- 5.10 Universal accessibility
- 5.11 Land adjacent to a railway

6. Landscape Design

- 6.1 Streetscape and site
- 6.2 Fences and hedges
- 6.3 Grading
- 6.4 Planting
- 6.5 Parking and driveways
- 6.6 Swimming pools
- 6.7 Garden structures

6.8 Environmental considerations

2 The permit application process, step by step

Step 1: Consult the relevant by-laws

Determine which by-laws apply to your particular situation. These include, but are not limited to, zoning, subdivision, building, and demolition by-laws as well as the plumbing and fire codes.

Step 2: Consult the design guidelines

New buildings and alterations which affect the exterior of a building must also respect the *Guidelines for Renovating and Building in Westmount*. The guideline booklet in the series called "Introduction to Guidelines" should be consulted first. It outlines how to proceed and assists in determining what kind of work is suitable for your building or property.

The Westmount Urban Planning Department can advise on the legality and advisability of planned renovations at the earliest stages. A copy of the Character Area Information Sheet for your area can be obtained as well as specific Guideline Booklets (that are also available on the internet at www.westmount.org). See section 1.8 of booklet 1 for more information about where to get help.

Step 3: Prepare your proposal

Based on your needs and budget as well as what is permitted in the by-laws and guidelines, determine the scope and nature of your project and have drawings prepared.

Step 4: Submit application

Submit an application including the documents and information listed in Submittal Requirements on the last page of this booklet.

A fee is charged for the permit. It is based on the total cost of the construction project. A member of the staff at the Urban Planning Department can inform you of the present rates.

In order to avoid unnecessary cost for the preparation of detailed plans that may not be approved, in the case of all but the simplest project, you should submit a preliminary proposal for *approval in principle*, before proceeding with the detailed working drawings.

Step 5: Plans reviewed by City

All applications for building permits are examined by the Board of Inspections to ensure compliance with the applicable by-laws. Applications submitted before the end of day on Tuesdays will generally be reviewed at the Board's weekly meeting on Thursday morning.

Where the proposed changes affect the exterior of the building, the application is referred to the Planning Advisory Committee. The Committee meets every second Tuesday and applications approved by the Board of Inspections at the previous meetings, will generally be reviewed at the Committee's next meeting. The Committee may require changes or deny approval of a project for reasons of planning and aesthetics.

You can call the Urban Planning Department the day following the meetings to obtain the unofficial results of the review of your submission. Official minutes of both meetings are generally confirmed within one to two weeks and are sent to the applicant immediately thereafter.

If the proposal was refused, you can make the necessary corrections and submit the revised proposal.

The recommendations of the Planning Advisory Committee are finally presented to the Council meeting for approval.

Step 6: Obtain permit

The building permit must be posted in a window or other prominent place at the construction site. A copy of the approved plans associated with the issuance of the permit must be kept on the site. Any changes from the plans must be brought to the attention of the Urban Planning Department immediately and requires review and approval in the same manner as the original application.

A building permit expires after six months if no work was undertaken at all or was started and then suspended for four consecutive months. A new request must be submitted to renew an expired permit, which must comply with any new by-laws or guidelines. Work on the exterior of a building must be completed within 12 months; work on the interior within 18 months. Refer to by-law 1300 concerning permits and certificates.

List of Guidelines (cont'd)

7. Storefronts and Signage

- 7.1 Sign location
- 7.2 Sign design
- 7.3 Storefront design
- 7.4 Existing storefronts and signs
- 7.5 Multiple occupancies

8. Glen Yards

- 8.1 General approach
- 8.2 A residential neighbourhood
- 8.3 Street grid, streetscapes and views
- 8.4 Traffic
- 8.5 Buildings
- 8.6 Pedestrian-oriented community
- 8.7 Escarpment Park
- 8.8 Westmount Station
- 8.9 Sustainable development
- 8.10 Master Plan

9. Large Sites of Institutional Character and Places of Worship of Heritage Interest

- 9.1 Large sites of institutional character
- 9.2 Places of worship of heritage interest

Consult an architect

The City encourages owners to obtain the advice of an architect, even for small projects and particularly when a project requires design judgements, by-law interpretation and construction knowledge. For public buildings and for all projects with a construction cost above a proscribed amount, provincial law requires that plans be signed and sealed by a member of the Order of Architects of Quebec.

For new buildings or complex projects, the architect may be invited to discuss the project with the Planning Advisory Committee.

3 Submittal requirements

Based on the type of intervention you are planning (headings to the right), read down the column to see what must be submitted (X) and what may be required in certain circumstances (O).

The Urban Planning Department may also request other additional information based on the nature of the proposal. One complete set of plans must be submitted, folded to 8-1/2" x 14". (A second set will be needed when the permit is issued.)

	New construction major additions ¹	Alterations Minor additions	Landscaping ²	Windows and doors	Storefronts and Signs	Demolition
Application and fee: Application for plan review signed by the building owner or accompanied by a letter of authorization signed by the owner together with the application fee.	X	X	X	X	X	X
Photos: Legible photographs of all sides of the existing building. For landscaping changes, photos of site conditions.	X	X	X	X	X	X
Certificate of location: A copy of the certificate of location is required for the siting of projects.	X	X	X		O	O
Existing and proposed site plans: Plan showing property lines, setbacks, existing buildings, retaining walls, steps and major trees. For sloping sites: a topographical survey showing existing land profile.	X	O	X			
Preliminary plans: Preliminary architectural plans (floor and roof plans, elevations and sections) clearly and completely describing all proposals, including materials and colours as well as all mechanical and electrical equipment visible from the exterior. (At the preliminary approval stage.)	X	X	O			
Final plans: Complete set of architectural, structural, mechanical and landscaping drawings. Samples of proposed exterior materials and colours.	X	X	X			
Street elevations: Existing and proposed street elevations including neighbouring buildings.	X	O				
Proposed site elevations: For retaining walls, landfill, fences or building extensions near the property line: proposed elevation drawings along the property line as seen from the neighbours' sides.	O	O	O			
Model: Form model (eg. cardboard) of the building and/or site, including adjacent topography and buildings, to illustrate volumetric relationships of complex building or roof forms or of sloping sites. In some cases, axonometric or perspective drawings might suffice.	X	O	O			
Window or door brochure: Brochure from the manufacturer with a clear description of the type and colour. For custom-made windows or doors: shop drawings.	X	O		X		
Elevations: For changes to the window or door style or to the size of openings: an accurate drawing of each affected façade showing the final appearance.				X		
Signage: Scaled drawings of each proposed sign showing size, lettering, colours, materials, method of lighting and location on the building façade.					X	
Overall storefront and signage plan: In the case of multiple stores in a building, a letter from the owner indicating that the proposal conforms to the overall storefront and signage plan for the building.					X	
Replacement program: Complete set of plans for the building or landscaping proposed to replace the demolished building.						X
Building background: Documentation including age, history, evolution and architectural evaluation of the building to be demolished.						X

¹"New construction and major additions" includes major transformations to existing buildings.

²"Landscaping" includes decks, fences, retaining walls, driveways and modifications to existing parking aprons.

1. Introduction to Guidelines

Preserving Westmount's distinct character

Westmount is a distinctive city with an intimate neighbourhood quality and a sense of community which has few equals in Canada. Property owners and architects know that a building in Westmount represents a major investment. The property values are, in part, the result of careful preservation of the high quality buildings. It is in the property owner's interest to maintain these high standards.

When first conceived, each building was the fruit of a series of design decisions resulting in a coherent whole, evidence of the particular time and place of construction as well as the approach of its architect. Today, many of Westmount's buildings have reached an age when renovations have become necessary or when owners wish to add contemporary amenities. However, the cumulative effect of many, seemingly minor, inappropriate changes can diminish the appearance and attractiveness of an entire neighbourhood and depreciate its value. To prevent such changes, a careful design approach and a regulatory body is called for to maintain the distinct design integrity of particular features as well as the character of the landscapes and streetscapes of Westmount.

A system of design review, which exists in many cities across North America, best protects property values and property rights. In Westmount, the Planning Advisory Committee regulates building aesthetics- with reference to a set of guidelines. First published in 1985 these guidelines have been revised and updated. Furthermore, to help determine what type and what extent of modification, upgrading and/or extension is acceptable for a given building, a system of categorisation has been set up. Every building in Westmount was surveyed and analysed with the help of leading experts. Westmount has been divided into 39 "character areas", each of which shares common physical or historical characteristics. Character Area information sheets include the rating of every building as well as the shared physical characteristics of streetscapes or areas.

The application of the guidelines together with the character area information sheets will ensure that what we inherited from the past and what we build today, all become the heritage of tomorrow.

Objectives

The guidelines for renovating and building in Westmount seek to achieve the following objectives:

1. Maintain and enhance Westmount's distinctive character by:
 - preserving significant buildings and building features, such as groups of buildings and landscaping features;
 - ensuring that changes to existing buildings or new construction harmonize with existing buildings, the site and the area.
2. Limit the negative impact that new construction or modifications to existing properties have on public areas and neighbouring properties.
3. Seek design excellence in all new work.

The specific methodology and criteria for achieving these objectives are outlined in this booklet as well as in the guideline booklets dealing with the various specific types of interventions. There is also a general booklet on Obtaining a Building Permit. The following is the list of all the guidelines in the series:

0. Obtaining a Building Permit
1. Introduction to Guidelines
2. Exterior Walls
3. Roofs
4. Windows and Doors
5. New Buildings, Additions and Major Modifications
6. Landscape Design
7. Storefronts and Signs
8. Glen Yards
9. Large Sites of Institutional Character and Places of Worship of Heritage Interest

Applying the Guidelines

The Westmount Planning Advisory Committee will act in accordance with the *Guidelines for Renovating and Building in Westmount*. If necessary, the Committee will decide which guideline takes precedence over another. Note that when the word building is used in these guidelines it refers to all construction including retaining walls, fences and major landscaping features.

Each building must first be considered in its own right and the integrity of its own particular defining characteristics must be respected, even if it differs from the predominant characteristics of the streetscape or character area in which it is located.

Note that the requirements set by the Planning Advisory Committee, which might deal with building form and location as well as materials and design features, are in addition to all applicable building and zoning regulations. Neither the Committee, nor City Council, has the authority to waive any applicable by-laws.

The original features of a building or streetscape are considered when determining the appropriateness of a new intervention. For example, a feature such as windows that had been changed in an inappropriate way are not considered. Over a period of a few decades, this will lead to the return to the original design integrity of Westmount's neighbourhoods.

How to determine what kind of work is suitable for a particular property

Consult the guideline booklet(s) for the type of work being contemplated and the Character Area Information Sheet of the particular area in order to carry out the following steps. A list of all of the character areas along with a map can be found on the facing page. Note that the following steps are part of the overall procedure outlined in Step 2 of the "Obtaining a Building Permit" leaflet.

Step 1: Determine the architectural significance (category) of your building

Indicated on the coded map of the Character Area Information Sheet, the category of your building is an indication of its architectural and heritage significance. Consult the table on page 5 for the type of intervention(s) acceptable for your building based on its category.

Step 2: Determine whether your building is part of an architectural ensemble

This can be determined by consulting the Character Area Information Sheets. A building that is part of a group designed and built as a single venture such as a pair of semi-detached houses or a row of almost identical buildings is considered to be an architectural ensemble. This information is important because several criteria require a similar treatment for all buildings in an ensemble.

Step 3: Determine the design integrity of your building

A professional examination of the building will indicate whether its original design is intact or has been changed. Plan to respect what is still there and reverse at least the minor, inappropriate changes made in the past. (Note that design integrity is not the same as building condition. A building may have its original features but be in poor condition, or might be in good condition after a refurbishment that destroyed its original design features).

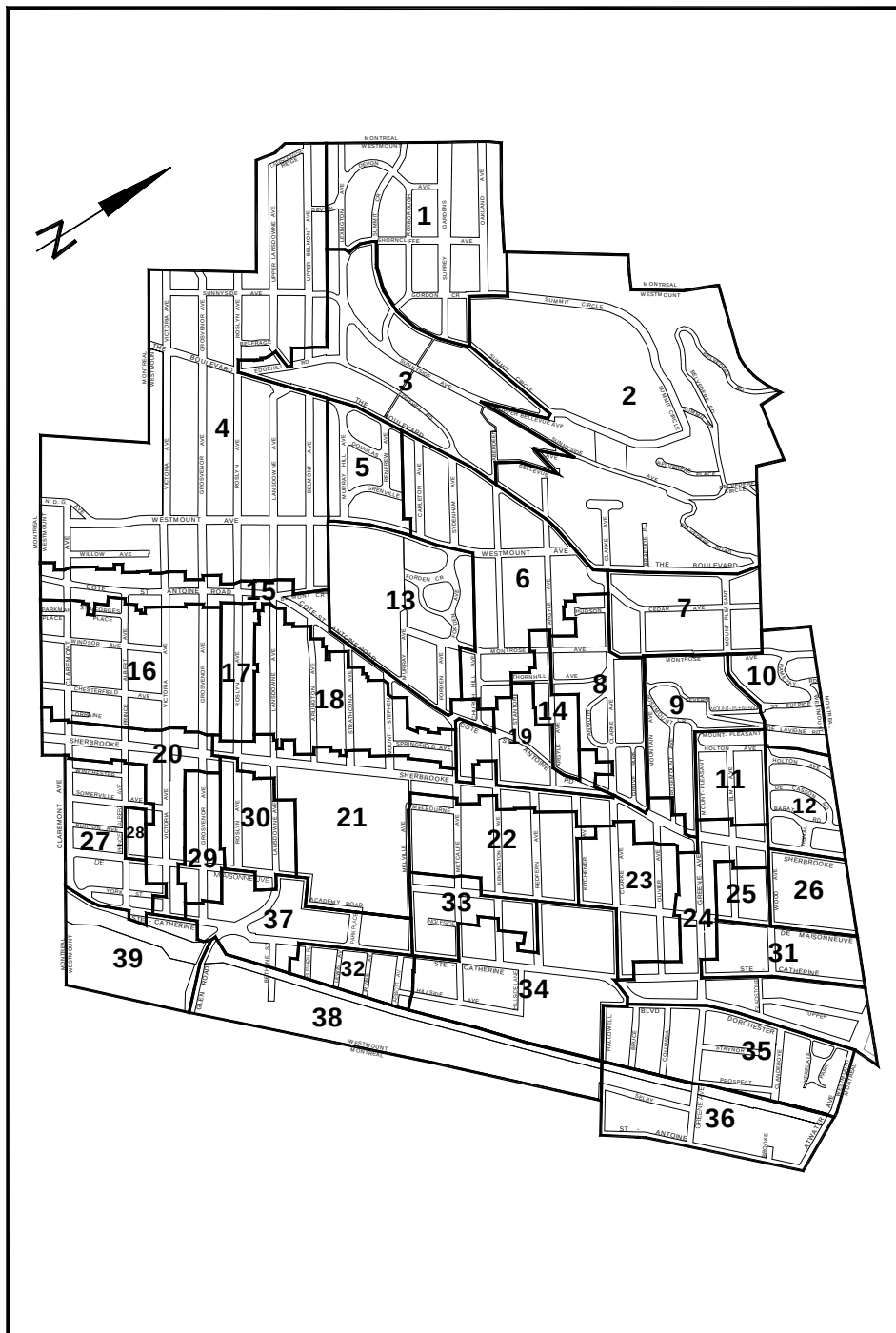
Step 4: Consult the design guidelines

Refer to pages 4-7 of this booklet as well as the specific guidelines relating to the type of work you are planning.

Step 5: Determine the defining characteristics of the Character Area and streetscape

If you are planning new construction, an addition or major modifications, the list of defining characteristics on the back of each Character Area Information Sheet describes some of the most important common features shared by buildings in your area. To ensure that a new building harmonizes with the area, its design should generally have the same main features.

Westmount Character Areas



1. Vicinity of St. Joseph's Oratory
2. Westmount Mountain
3. Sunnyside and Edgehill Road
4. West of the Mountain
5. Douglas and Grenville
6. Aberdeen Ave. and Vicinity
7. Cedar Avenue and Vicinity
8. Clarke Avenue and Vicinity
9. Rosemount
10. Saint Sulpice and Ramezay
11. Holton Estate
12. Priest's Farm
13. Forden and Murray Park
14. Argyle Avenue
15. Côte Road
16. On the Hurtubise Farm
17. Roslyn Avenue
18. South of Murray Park
19. Vicinity of City Hall
20. Victoria and Sherbrooke
21. Sherbrooke and Westmount Park
22. The Mansions of Lower Westmount
23. Vicinity of St. Leon's Church
24. Greene and Ste. Catherine
25. Wood and Elm Avenues, below Sherbrooke
26. Dawson College
27. Somerville Area
28. On site of the Old Bakery
29. Grosvenor Avenue
30. Lansdowne and Roslyn, below Sherbrooke
31. The Towers of Westmount
32. Vicinity of Blenheim Place
33. De Maisonneuve, near Westmount Park
34. Around Westmount High School
35. Hallowell-Weredale
36. St. Antoine Street
37. Around Park Place
38. Vicinity of Glen Yards
39. Glen Yards

Architectural Significance and Categorisation

In these guidelines, the term "architectural significance" encompasses design, historic and contextual considerations. The greater the architectural significance of the building, the more careful one must be in preserving the particular features that give it its character...its defining characteristic.

The significance of a building depends on:

- **Architectural design**

What is the quality of the design? Is it unique in some way? Is it the work of a well-known architect or builder?

- **Historical significance**

Is the structure associated with an important individual, organisation, event or type of activity?

- **Context**

What is the building's role in establishing the character of its area? Is it a visual landmark?

The architectural significance of a building, whether derived from the quality of its design or from its association with people or events from the past, is not limited to the oldest and most remarkable few, typically labelled "historic". The charming and attractive streets and neighbourhoods that make up Westmount are made up of fine buildings and, although they may not all be outstanding, they are nevertheless vital to the City's character.

With the assistance of leading experts and under the supervision of the Planning Advisory Committee, the City has established three categories based on different degrees of architectural significance to help determine what type of work is appropriate and acceptable. The category of each building is shown on the maps of the character area information sheets. The categories and their descriptions can be found on the facing page.

General Principles and Standards

1.1 Preservation

Preserve those distinctive features and materials important in defining the character of a building, a property, a streetscape or a character area.

The degree of preservation appropriate for a building is proportional to its architectural significance as specified in the table of acceptable interventions on the facing page.

1.1.1 Compatible use

Continue to use a building for its original use. If the existing use is no longer viable, choose a new one that requires minimal change to its defining characteristics.

1.1.2 Maintenance and repair

Protect and maintain distinctive features in good condition with proper maintenance. Whenever possible repair deteriorated features rather than replacing them. Do not use inappropriate repair techniques including surface cleaning methods, such as sandblasting, which cause damage to older, fragile materials.

1.1.3 Restoration and Replacement

If possible, restore original defining features or materials that were removed. Where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials.

1.1.4 Historical accuracy

To avoid creating a false sense of historic development, base the restoration of missing elements on *exceptional* buildings in category I on historical, pictorial or physical evidence. In other cases, replacement elements with form, colour, details and materials similar to other buildings of the same style are acceptable.

1.1.5 Building evolution

Many buildings have been changed over time. Retain modifications that have acquired significance in their own right.

1.1.6 Reconstruction after a fire

If a category I or II building is damaged by fire, the exterior walls are substantially intact, and the City has determined that it is allowed to be rebuilt according to the zoning and building by-laws, the building should be rebuilt in conformity with its original design.

Table of Acceptable Interventions

Category	Description of Categories	Acceptable Interventions
Category I* Exceptional	This category encompasses Westmount's most notable buildings. It includes: - historically significant buildings, - exceptional works by notable architects and builders, - exceptional examples of a particular style, - buildings of fine construction, detailing and materials, - buildings that make up an important architectural ensemble.	Category I* buildings are to be kept in perpetuity. These buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines. Alterations to character-defining features and additions affecting these features are generally unacceptable. Demolition or modification of major defining characteristics are not permitted. Modifying minor defining characteristics are generally unacceptable.
Category I Important	This category encompasses Westmount's notable buildings. It includes: - historically significant buildings, - important works by notable architects and builders, - important examples of a particular style, - buildings of fine construction, detailing and materials, - buildings that make up an important architectural ensemble.	Category I buildings are to be kept in perpetuity. These buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines. Alterations to character-defining features and additions affecting these features are generally unacceptable. Demolition or modification of major defining characteristics are generally unacceptable. Modifying minor defining characteristics are also generally unacceptable.
Category II Significant	This category encompasses Westmount's other significant buildings. It includes: - buildings that are notable in their own right but not at the level of category I buildings - more modest buildings that contribute to the overall character of the city due to scale, materials, and age.	In general, Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character. Sympathetic alterations and additions may be allowed provided they do not adversely affect the essential character of the building. Demolition or modification of major defining characteristics are generally unacceptable. Modifying minor characteristics is also not generally acceptable but might be considered in certain circumstances in keeping with the guidelines.
Category III Neutral	These buildings have less architectural significance than buildings in category II.	There is no particular requirement to preserve the existing features of Category III buildings. Demolition is generally not acceptable but might be considered in certain circumstances. Modifications to existing buildings are acceptable provided they are visually coherent and harmonize with the streetscape.

Definitions: See the complete definitions of defining characteristics on page 7.

Definitions

Architectural ensemble

A group of buildings that were designed and built as a single venture (e.g. a pair of semi-detached houses, a row of identical houses, a group of buildings forming one overall composition).

Architectural (heritage) significance

In these guidelines, the term architectural significance is not only used to refer to the design value of a given structure but it also encompasses historic and contextual value. (See also page 4.)

Character area

An area in which the buildings and properties share similar physical characteristics based on topography, street layout, history and age, building typology, building siting, and/or architectural style.

Degree of homogeneity

For a Character Area or a Streetscape, the degree to which buildings share common characteristics (based on the number and precision of defining characteristics identified for the area and the proportion of buildings sharing these characteristics).

Major modification

Projects that would substantially alter the defining characteristics of any given building.

Public view

Visible from a street, park or other public space excluding lanes.

Streetscape

The collection of buildings and landscaping features that define the urban street.

1.2 Alterations, additions and new construction

Ensure that alterations, additions and new construction harmonize with the building and surroundings.

1.2.1 Preservation of existing features

Ensure that alterations, new additions, and new construction do not destroy the defining features of a building or property.

1.2.2 Harmony with existing building

Design new work to be compatible with the massing, size, scale, and architectural features of the building to which it is attached or is adjacent to on the same property.

1.2.3 Harmony with surroundings

Ensure that a new building or an addition to an existing building conforms to the defining characteristics of the streetscape and character area in which it is located. This requirement also applies to major modifications to existing buildings.

Note that the previous criterion takes priority over this one (e.g. it is more important that an addition harmonize with the building to which it is attached than to the streetscape).

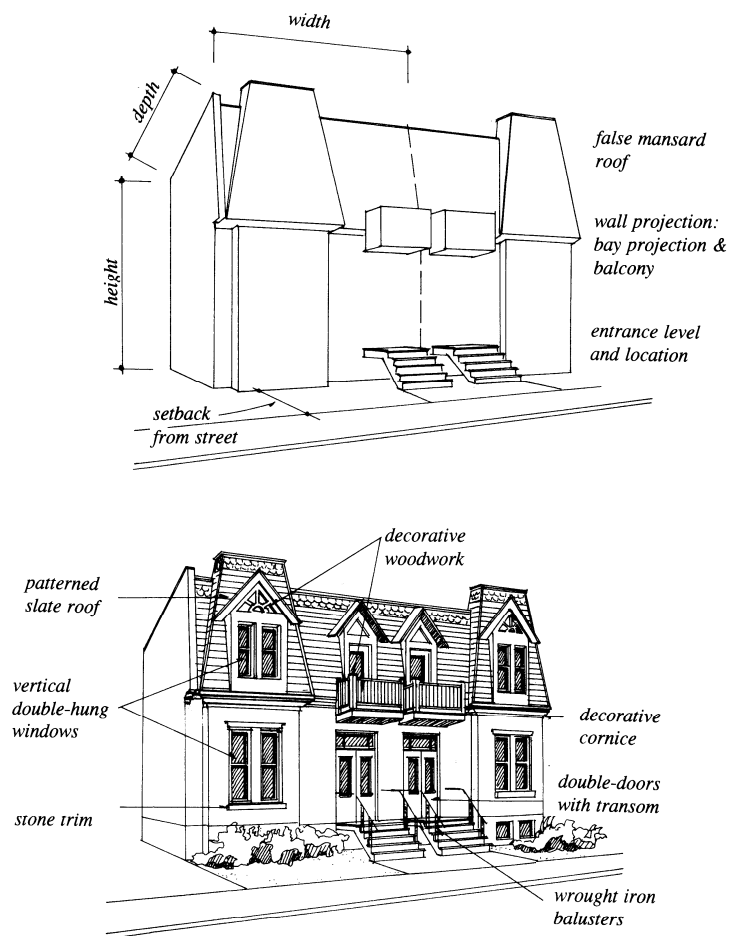


The character of a building (left) can be destroyed with a build-up of insensitive and incoherent changes such as inappropriate changes to window openings and window styles and the removal of original details (wood gingerbread, balusters, upper balcony, original front door) (right).

1.3 Unified treatment

All elevations and storeys on a building, including multiple ownership buildings, must have unified, coherent treatment. Also, all character-defining features in buildings that are part of an architectural ensemble must be treated in the same manner.

Free-standing buildings in Westmount were normally designed with a consistent approach on all facades. However, in attached buildings where the rear facades were isolated from the front, although windows were generally consistent, other features were often treated in a more informal way. This can be taken into consideration when undertaking alterations.



*A building's or ensemble's overall character is derived from its **siting and basic form** (see top illustration) as well as its **facade treatments and materials** (see bottom illustration).*

Definitions (cont'd)

Defining Characteristics

For a Character Area, a

Streetscape, an Architectural Ensemble or for an individual building or property, the defining characteristics are those distinctive features that give it its particular character. Characteristics include, but are not limited to:

- **building siting and relation to the landscape**

setback from street; site coverage; space between buildings; topography; natural and man-made landscaping features (trees and other vegetation, retaining walls, fences, hedges, driveways, etc.); car access (from street or lane) and parking (garage in main or accessory building; parking apron);

- **building form**

building typology (detached, row house, apartment etc.); height; width; shape of building; recesses and projections; ground floor level in relation to sidewalk or natural elevation; entrance design (level, front or side location, presence of stairs); roof shape (sloped, flat with parapet or decorative sloped roofs, etc.); other volumetric features (porches, bay windows, balconies etc.);

- **facade treatment and building elements**

composition, scale, rhythm, balance and proportion of various elements; the size, proportion and location of window and door openings as well as the specific design of windows and doors; architectural details and decorative features (cornices, roof ornaments etc.);

- **materials**

primary and secondary wall and roof materials; colours, textures, scale of elements, etc.

Major defining characteristics

Include the overall building and roof form, facade materials, window and door openings, entrance location, etc.

Minor defining characteristics

Include roof materials, window and door divisions and materials, design of other secondary elements such as railings, steps, etc.

See also the definitions in the zoning and building by-laws.

Where to Get Help

The Westmount Urban Planning Department can advise on the legality and advisability of planned renovations at the earliest stages. A copy of the Character Area Information Sheet for your area can be obtained as well as specific Guideline Booklets.

They also have archives that contain plans of most buildings. This can provide an indication of how the building was originally designed, its structural system, and how it evolved over time. Only the owner of the property, or authorised representative, may consult these documents.

Westmount Library

The library has several books that describe the history of Westmount, such as:

- *Westmount Heritage Study*, by Beaupré Michaud Architects, the complete results of the study including profiles of individual buildings.
- *Westmount: A Heritage to Preserve*, by the City of Westmount; a summary of the Westmount Heritage Study; can also be purchased at City Hall.
- *Montreal's Little Mountain - A Portrait of Westmount* - by Aline Gubbay and Sally Hooff;
- *History of Westmount* - (a pamphlet);
- *Old Westmount* - by the Old Westmount Club of Westmount High School.

Books

There are many excellent books and magazines on all aspects of renovation. In addition to the Westmount Library, wide selections of books, magazines and catalogues are available for consultation at the McGill (☎ 398-4743) and the Université de Montréal (☎ 343-7177) Architecture Libraries and at Héritage Montréal (☎ 875-2985).

Courses

Several courses are available on building renovation including one from Heritage Montreal. The adult education departments of various school boards and some private schools offer do-it-yourself courses.

Architects and contractors

To find an architect or contractor, it is useful to talk to friends and neighbours who have had similar work done. The Order of Architects of Québec (☎ 937-6168) and the Association of Architects in Private Practice in Québec (☎ 985-5371) have a directory of their members which is accessible to the public. The latter also lists the architects according to their specialities.



Westmount City Hall

The Guidelines for Renovating and Building in Westmount are also available on the internet at:

<http://westmount.org>

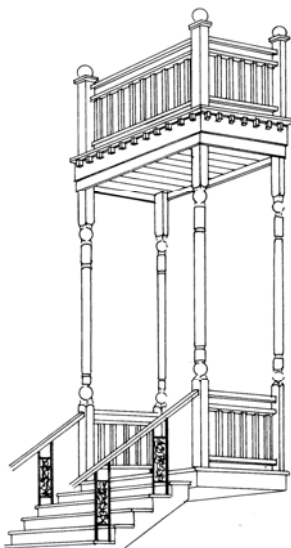
2. Exterior Walls

Preserve all significant defining features of exterior walls of existing buildings. The exterior walls of additions or of new buildings should harmonize with existing buildings.

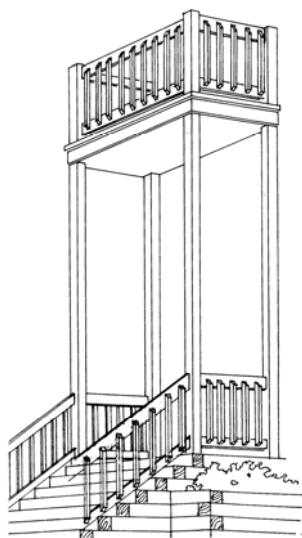
One of the features that distinguish Westmount buildings from those of most other communities on the continent comes from the fact that the exterior walls are required to be in masonry. Thus, we have a city made up almost entirely of solid brick and stone buildings, usually the greystone from local quarries or red brick from local clay. The visual appeal of most Westmount buildings is further enhanced by design features such as entranceways, porches and balconies as well as decorative wood detail such as cornices, canopies, brackets and decorative "gingerbread".



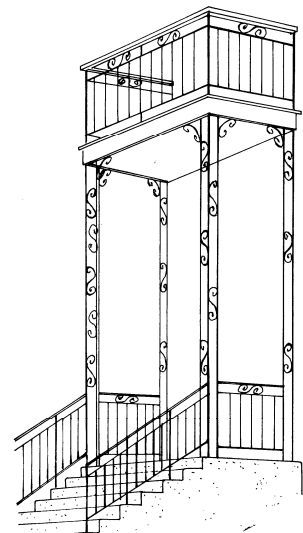
Exterior woodwork, such as wood columns, balustrades and decoration contribute much to a building's character.



1.



2.



3.

Do not replace original details (1) with inappropriate alterations such as (2) or (3).



Woodwork deterioration sometimes looks worse than it is. Often minor repairs and repainting are sufficient.

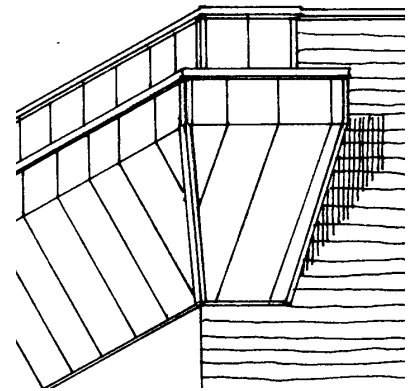
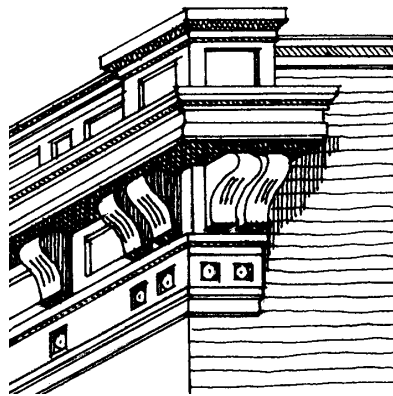
2.1 Preservation

Maintain all defining features of exterior walls in good condition. These include the overall shape including projections and indentations, the size and location of window and door openings as well as materials and their placement. If necessary, repair them or replace them to match the original.

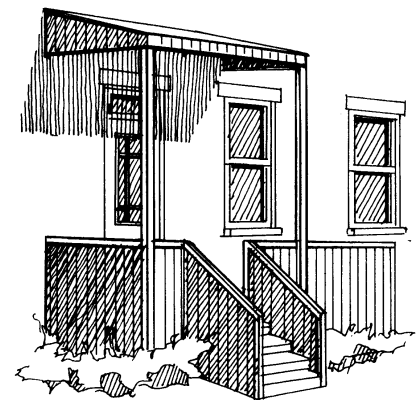
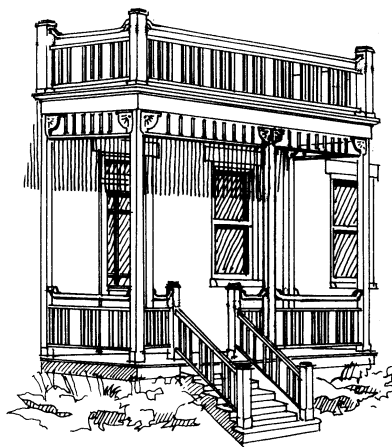
2.1.1 Repair and replacement

Retain the original materials and features whenever possible. If replacement is necessary, ensure that the new brick or stone work as well as other architectural features and trim elements match the appearance of the original as closely as possible, in colour, shape, texture and pattern.

Note that it sometimes is possible to relocate needed original brick or stone from less visible parts of the building.



Deteriorated cornices should be repaired (left), not covered (right).



The design of porches, balconies and stairs should generally be open, in the character of traditional homes (left).

2.1.2 Repointing masonry

The original mortar should be retained whenever possible, repointing deteriorated parts to preserve the wall and to reduce water penetration. Repointing should be done with mortar of the same strength and colour and with joints of the same size and profile as the original.

Complete repointing of a wall is rarely necessary. To prevent damage to masonry, it is preferable to remove old mortar manually rather than use electric saws or chipping hammers. Lime-based mortar should be used with older masonry; pure Portland cement mortar is generally too hard and its use with older bricks and some stones can lead to their disintegration as walls shift or moisture escapes. Since most cracking is caused by movement, find the source of the problem before undertaking corrective repairs. If structural movement has ceased, all that may be needed is simple repointing. If the crack is still active, solve the structural problems before attempting repointing.



When repointing part of a wall, avoid using a new mortar that does not match the existing in color and details.

2.1.3 Cleaning masonry

Do not clean masonry unless absolutely necessary. Use the gentlest methods to clean brick and stone.

Unless there is a serious accumulation of surface dirt that is damaging the masonry, it is often better not to clean, leaving the weathered patina that the surface has acquired through the years. If a building is to be cleaned, water with the addition of detergent, or special chemicals, applied with soft bristle brushes and washed off with gentle spray of pure water usually suffices. Another gentle method called gommage involves spraying a fine powder that is then removed. Avoid using high-pressure water or abrasives such as sandblasting, as they damage the surface of stone and remove the hard outer layer of brick, which leads to rapid deterioration. These techniques also severely damage mortar joints.

2.1.4 Paint and protective coatings on masonry

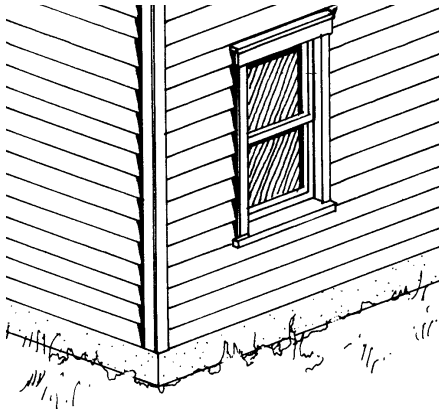
Leave brick, stone and concrete unpainted and, in general, avoid the use of protective coatings. If an already painted building is to be repainted, use neutral colours.

Painting alters the appearance of the building and requires continuous maintenance and repainting. However, it is usually best to leave an already-painted brick wall painted, because of the difficulty of paint removal and the uncertain quality of the brick that will be found underneath (paint might have been used to hide unsightly repairs).

Silicone and other protective coatings are usually unnecessary and often do more harm than good. Many types of paint and silicone create a surface coating on the masonry that traps moisture inside and can result in the outer masonry paint or protective coating to peel sometimes along with part of the masonry surface. If masonry is to be painted, it is best to match the original colour of the masonry or apply a neutral colour, i.e., natural tones of red, beige, grey or white.



Only the gentlest methods should be used to clean masonry walls.



It is important to keep the original details such as narrow siding, window trim and corner boards (top). Eliminating these changes the proportion and character (bottom).

2.1.5 **Wood and stucco walls**

Those few houses in Westmount with exterior walls in wood or stucco should have these materials preserved. Repairs or replacement should match the original in detailing.

Traditional wood detailing generally used narrow, horizontal, wood siding (clapboard) with vertical corner boards and wood trim around windows and doors. In some houses in Westmount, the original wood siding has been covered or replaced with metal siding or stucco; owners are encouraged to restore the original wood siding.

2.1.6 **Trim Paint and Colour**

Maintain exterior wood by regularly applying paint or a coloured, opaque stain that does not let the grain show through. The colour should harmonize with the main materials of the building as well as other buildings in the area.

Traditionally, all exterior woodwork was painted with the possible exception of the front door which, when not painted, was stained and varnished. Coatings protect the wood from sun and moisture, thus preventing rapid deterioration. The use of clear stain or wood coloured stain on windows and other woodwork is not only historically inaccurate, it also offers questionable protection from the sun's ultraviolet rays; also, it makes it hard to see when the finish has deteriorated and needs renewal.

The choice of paint colour should be based not only on personal taste, but also on factors such as historical precedent, the use of colour on other houses on the street, and the possibility of accentuating architectural details.

2.2 **Modifications and new construction**

Changes to the exterior walls of existing buildings should be designed to minimize impact on the existing and nearby buildings. The exterior walls of additions or new buildings should harmonize in design and materials with the original or neighbouring buildings.

2.2.1 **Principal and secondary wall materials**

Refer to section 5.4 for guidelines on the choice of wall materials.

3. Roofs

Preserve all significant defining characteristics of an existing roof or part thereof. Maintain a roof as long as possible, making repairs as required. When necessary, replace roofing materials or other features to match the original. If possible, restore original defining roofing materials or other features that were removed from the building in the past.

The defining characteristics of the roof include:

- the overall form as well as the presence and shape of dormers, chimneys and other secondary elements;
- the type of roofing material including its colour, size and pattern of placement.
- details such as cornices, brackets, gables, eaves, skylights, gargoyles, roofing trim (including decorative metal flashings, finials and ironwork such as cresting), gutters and downspouts.

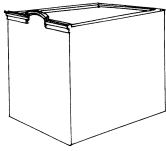
Most buildings in Westmount have either true sloping roofs (Norman, gabled, multi-gabled, false pavilion, hip, and mansard) or decorative sloping roofs (such as false mansards) facing the street that conceal flat roofs. The steep topography of many parts of the city increases the visibility of roofs from streets and other public places as well as from other buildings. This means that roofs play a particularly important part in defining the character of most Westmount buildings and the architectural character of the city as a whole. A roof is therefore considered to be a major defining characteristic of a building.

When a building is part of an ensemble of two or more buildings, it is particularly important to maintain or restore the matching defining characteristics of the roof. This is equally true where there is a predominance of one roofing treatment in a streetscape or character area.

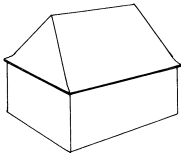
A permit is required for any change of shape, materials, colour or design on any roof as well as replacing the roofing materials of a sloping roof. The resurfacing of a built-up asphalt flat roof does not require a permit.



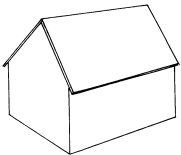
1.



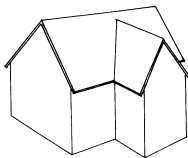
2.



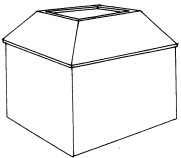
3.



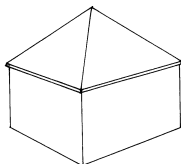
4.



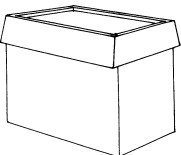
5.



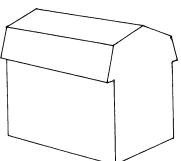
6.



7.



8.



3.1 Repair of existing roofs

Repair a roof as needed in a way that preserves its defining characteristics.

3.1.1

Repair and replacement of individual elements

Repair, restore or, if necessary, replace all defining roof features in their original locations and styles. Materials used for all related roofing repairs and replacement should duplicate the existing (except as described in section 3.2).

A special effort should be made to maintain features that are harder to replace such as decorative metalwork and coloured or patterned slate.

3.1.2

Drainage

The materials used for the repair and replacement of gutters and downspouts must be prepainted or galvanized metal or copper.

Note that roofs must drain onto the property on which they are located.

3.1.3

Maintenance

Good maintenance is the best way to avoid costly repairs or replacement. Inspect and maintain the roof regularly (clean gutters and drainpipes each year, inspect flashing and chimneys, etc.) in order to prevent water penetration, moisture condensation or other damage to the building. Remove snow and ice from eaves and valleys and remove icicles from eaves and eavestroughs.

The roof is the part of the building most exposed to the weather but, since it is inaccessible and often out of sight, it is the easiest to neglect. Undetected, leaks can cause very serious damage to the structure, interior finishes or contents in a matter of minutes.

Flat (1) and decorative sloped roofs: False Pavilion (5) and False Mansard (7) are most common in the row houses of Lower Westmount and in the semi-detached houses of Middle Westmount. Sloped roofs: Norman (2), Gabled (3), Multi-gabled (4), Hip (Pavilion) (6) and Mansard (8) are characteristic of detached houses of Middle and Upper Westmount.

3.2 Roofing materials

Original significant roofing materials must be maintained and, if previously removed, should preferably be restored. In all cases of roof replacement, higher quality materials (types A and B, listed to the right) must be used. Lower quality materials (type C) are not generally acceptable.

3.2.1 Roofs which have their original roofing materials

If it is necessary to replace an original roofing material of a category I or II building, the replacement should be identical to the existing.

Roofing materials that are typical to Westmount's traditional buildings are superior in quality, material, appearance and life span. These "type A" materials include slate, terra cotta, and copper.

In certain category I and II buildings that are not part of an ensemble, it might be possible to replace one type A material with another type A material provided that it can be demonstrated that the material is architecturally suitable and that the harmony of the streetscape or character area would not be compromised.

Note that type C roofing must be upgraded to type B or preferably A. However, an exception would be made in those rare cases where it is the original material of a category I or II building in which case the original material type must be maintained.

3.2.2 Roofs whose roofing materials were previously replaced with another material

In the case of a category I* building or of a small, highly visible roof area located close to the sidewalk, (such as a false mansard roof located on a row house in Lower Westmount,) the type A material originally used on the building must be installed.

In other cases, it is highly recommended that the original type A material be used. However, if a building had its original roofing replaced with a type B or C material, it may be re-roofed with a type B material whose texture and colour harmonize with others in the ensemble or with those of the surrounding homogeneous streetscape or character area, if applicable.

3.2.3 Cool Roofs

The construction of roofs with a high solar reflectance —or albedo— can help to reduce urban heat island effect. Cool roofs reflect solar radiation away from the roof, which keeps the house cooler in summer, with or without air conditioning.

Cool roofs do reflect energy in the winter, but in general, their presence results in a net energy saving. In order to reduce urban heat islands, owners should consider using roofing materials with high solar reflectance on flat roofs for new constructions, extensions and replacements.

Roofing materials on sloping roofs

Type A

- slate;
- terra cotta;
- copper or "fish-scaled" tin.

Type B

- fibre-reinforced-cement type artificial slate;
- cement tile.

Also in this category though of lesser quality:

- laminated (built-up) asphalt shingle.

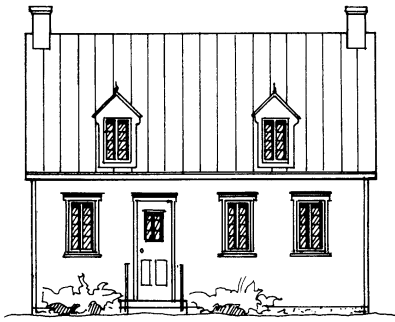
In all cases, in variegated colours similar to slate.

Type C

(not generally acceptable in Westmount)

- standard 20-year asphalt shingles;
- low-slope bituminous membranes;
- large industrial-type pre-finished metal sheets.





Original roof



Inappropriate modifications

The shape of character-defining roofs and dormers should be preserved (top) and not modified (bottom).



3.3 Roof-top additions, dormers, skylights and roof windows

Changes to the shape of a roof of an existing building must be designed to minimize their visibility and their impact on the existing building. The use of dormers, skylights and roof windows should not detract from the design of the building

3.3.1 Roof-top additions

Roof-top additions on buildings in Category I and those parts of Category II buildings visible from the public way are almost always unacceptable. In some cases, a modification to the roof to incorporate additional space in the building may be acceptable (if permitted by the zoning by-law) provided the addition:

- is located and has a form that enables it to harmonize with the design of the building, particularly as seen from the public way and neighbouring properties;
- does not interrupt the visual continuity of the roofline in a uniform streetscape (e.g. rowhouses or other buildings in close proximity and of similar height);
- matches other roofs on the building (or in the ensemble or streetscape) in form, materials and details.

3.3.2 Dormers

The enlargement of dormers or the addition of new ones is not generally acceptable on the main facades of Category I or II buildings. However, it may be acceptable in cases where the design is compatible with the character of the building.

3.3.3 Skylights

Skylights on flat roofs should be designed so that they cannot be seen from the public way, nor be highly visible from adjacent buildings.

3.3.4 Roof windows

Roof windows (velux-style) are not permitted on sloped roofs visible from the public way, nor when highly visible from adjacent buildings. They are generally not acceptable in any part of a Category I building. The design and colour of the framing must blend in with the roofing.

Traditionally, sloping roofs were opaque.

3.4 Structures on roofs

Design all structures on the roof of existing and new buildings, such as bulkheads, penthouses or decks, as an integral part of the overall composition of the building and minimize their visual impact.

3.4.1 Roof decks

Roof decks, access structures, railings and privacy screens must be set back from the face of the building so that they are not visible from the public way and so that they do not negatively affect the design of other elevations. Materials, details and colours must harmonize with the existing building. Enclosures, if required for safety or privacy, should be designed in a way similar to a balcony railing rather than using a fence design.

Roof decks can provide useful outdoor space, especially on small properties without a yard. They must comply with restrictions on the use of combustible materials within 914 mm (3'-0") of property lines. When constructing a deck, care must be taken to ensure that the new construction does not damage the original roof, causing leaks that are difficult to repair.

3.4.2 Mechanical and electrical equipment

Whenever possible, mechanical and electrical equipment should be located within the building or possibly on the ground (see also section 5.2.3 and 6.7.3).

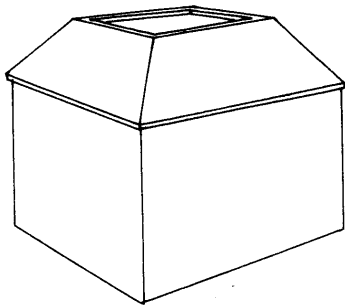
- Sloped roofs must, in all cases, remain free of antennae as well as any mechanical and electrical devices, with the exception of discreetly-integrated roof and plumbing vents.
- On flat roofs, equipment which cannot be located within the building or on the ground should be located and installed so that it is not visible from the public way and is designed to harmonize in form and colour with the building. Large equipment visible from neighbouring properties must be screened in an enclosure compatible in form, materials and colour with the style of the roof and building. Geothermal systems may be a good alternative for heating and cooling and they can eliminate the need for condensers and other equipment on the roof.

3.4.3 Antennae

If the by-law permits a roof installation of an antenna or satellite dish, it must be located so that it cannot be seen from the public way. Screening may be required.

Note that there is a section of the zoning by-law dealing specifically with satellite dishes and antennas.





Sloping roofs

In some districts, the permissible building height is greater for sloping roofs than for flat ones, in order to encourage use of sloped roofs. Within a sloping roof, a flat portion up to 15% of the roof area and enclosed by the sloping portions may be permitted. Also, no part of the sloping roof may exceed a slope of 60°.

3.4.4

units

Solar Panels and similar alternative energy

It can be challenging to install solar panels on buildings constructed up to a century before such equipment was imagined. If possible, they should be located on an existing accessory building (e.g. a garage). Solar panels and other similar alternative energy units on main buildings could be acceptable if they are well integrated and do not visually detract from the natural and built heritage qualities of the building or neighbouring properties.

3.4.5

Green roofs

If permitted by applicable by-laws and codes, green roofs may be established on flat roofs of all buildings. Green roofs offer several advantages:

- The mass of the planting beds acts as thermal insulation which reduces heating loads in the winter and reduces cooling loads in the summer.
- The mass of the planting beds also provides sound insulation.
- The evaporation of cooled moisture back into the atmosphere helps to reduce heat island effect.
- The planting beds absorb rainwater, which reduces the volume of water being sent to the municipal sewer system.
- The plants and earth act as natural filters for pollutants and heavy metals contained in rain water.
- The plants convert carbon dioxide into oxygen through photosynthesis, which improves urban air quality.
- Green roofs can contribute to the creation of natural habitat for birds and increase the amount of agricultural space in the community.

3.5

Roofs on additions and new buildings

Roofs over additions must match the defining characteristics of the roof of the main building. On new buildings located within a homogeneous streetscape or character area, the shape and materials of the roof should match the predominant characteristics of nearby buildings. If a new building is built within an architectural ensemble, the roof should match all details of the other buildings in the ensemble.

3.5.1 **Shape**

The overall roof form of additions should match the main building. On new buildings located within a homogeneous streetscape or character area, the shape and use of features such as dormers, chimneys etc. should match the predominant characteristics of nearby buildings. To avoid damage to the walls of the building, the edges of sloping roofs should be designed to ensure that water drips clear of the wall below.

3.5.2 **Flat roofs**

Avoid large, flat roofs visible from the public way or adjacent buildings. A flat roof might be acceptable if the roofing surface is not visible from the public way and if it is treated to minimize its visual impact from nearby buildings (e.g. using parapet walls; reducing its visual expanse by using roof landscaping to articulate the surface; screening mechanical equipment and skylights, incorporating planting areas and using special types of gravel). In some cases, the use of a low-slope pavilion roof may be an appropriate way to avoid a flat roof.

3.5.3 **Roofing materials**

The roofing material of an addition must match that of the main building. On new buildings located within a homogeneous streetscape or character area, the roofing material should match the predominant type A material. Where it can be demonstrated that relationships to the streetscape or character area do not apply, type B materials may be used.

It might be appropriate to use copper (or painted metal if not visible from the public way) for roofs over secondary building elements (entrance canopies, vestibules, bay windows, sunrooms, etc.) even though the main roof is slate. The roof over an addition to a building whose type C roofing is not being replaced should generally be a type A or B material that matches the main roof as much as possible.

4. Windows and Doors

Preserve the original design of windows and doors that help define the architectural character of an existing building and restore those that were previously altered. Other windows and doors in existing or new buildings should harmonise with the building and streetscape.

The design of windows and doors plays an important role in defining the character of a building. Firstly, the pattern of window and door openings within the masonry walls is vital to the overall facade composition. Secondly, the style of the window itself is almost always an important part of the building design . . . something looks out-of-place when the style is changed, especially in an ensemble or streetscape with similar windows. Finally, the size and proportions of windows and their subdivisions helps give a human, residential scale to houses; this is lost if, for example, a complex window design is replaced with a single, large pane of glass.



Original ensemble



Unacceptable modification to the ensemble



Poorly-considered modifications to window and door design can alter the character of an ensemble. An ensemble includes semi-detached buildings as well as rows of similar buildings (see definition in booklet 1, page 6).



SDL (Simulated Divided Lites) refers to windows with fully-profiled muntins that cover both sides of a thermal glass panel to create the effect of a series of smaller window panes. Generally, SDLs should include spacer bars in between the muntins within the thermal glass.



4.1 General Design considerations

Windows and doors on residential buildings (including those converted to other uses) must be of a residential scale and design.

4.1.1 Dimensions

Excessively large windows should be avoided, especially in residential areas.

4.1.2 Use of commercial type windows and doors

In residential areas, curtain-walls and commercial-type detailing should be avoided, as should metallic colours for frames and muntins.

4.1.3 Transparency

All surfaces visually expressed as windows should be transparent. Tinted glass is not appropriate for residential buildings or buildings in residential areas and mirrored glass is unacceptable on any building. The use of reflecting infill panels should be avoided. Windows should not be painted or blocked with cabinets, displays or signs in a way that undermines its general transparency.

4.1.4 Consistency

All windows and doors in an architectural ensemble, facing the public way, should have a consistent treatment; equivalent windows and doors in each of the buildings should be identical. All windows and doors on all facades of a detached building should also have a consistent treatment.

4.1.5 Muntins

Where required, windows should be subdivided into individual panes with real muntin bars. Well-designed SDL windows might be acceptable but clip-in muntins are unacceptable. Where simulated leading is introduced, it should be affixed to both sides of the glass and be same width, thickness and colour as traditional true lead came (subdivision).

4.1.6 Materials for windows and doors

The aesthetic requirements for replacement of windows and doors are more stringent according to the architectural significance of the building. PVC windows are unacceptable on category I* and category I buildings. PVC and metal windows are generally unacceptable on category II buildings.

All exterior wood used in windows and doors must be painted (or stained) an opaque colour. Wood-coloured stains or semi-transparent stains that let the wood grain show through are generally not acceptable, except for doors. *This section should be read in conjunction with table 4.2.2*

4.2 Windows and doors in existing buildings

Retain the design of windows and doors that help define the character of existing buildings, or replace them with identical copies.

4.2.1 Preservation of existing character-defining windows and doors

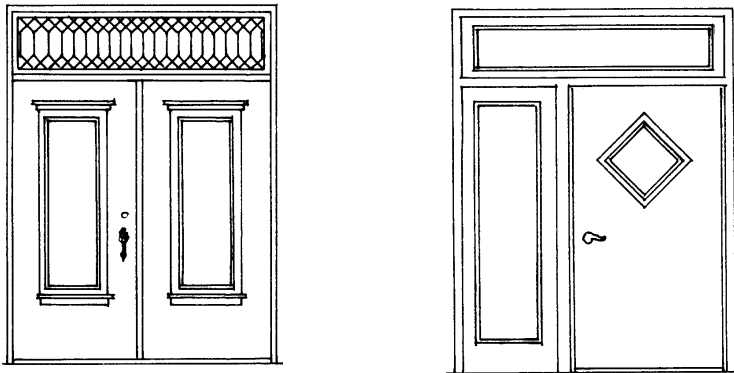
Retain existing character-defining windows and doors by maintaining them properly and repairing them when necessary. It is particularly important to preserve original doors and windows with decorative woodwork, leaded or stained glass, curved window panes, and other examples of distinctive craftsmanship, as well as all original windows and doors in Category I* and I buildings.

Older wood doors and windows can often be repaired and continue to serve better than many replacements. Rotten portions can be replaced and weather-stripping will make doors and windows weathertight. Even if a few windows are beyond repair, it is probably more economical to replace those few with matching, custom-made wood windows rather than change all of the windows.

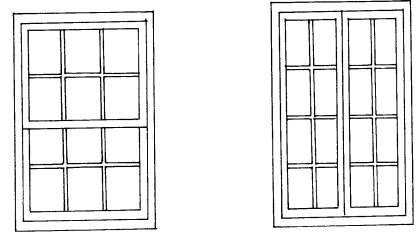
4.2.2 Replacement of character-defining windows and doors

Replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements. The trim elements surrounding the frames, the sill and the lintel should be retained or replaced to match the original. So-called “double-hung replacement windows” that are actually casement windows with a horizontal bar are not acceptable in this situation. Sliding windows are generally unacceptable.

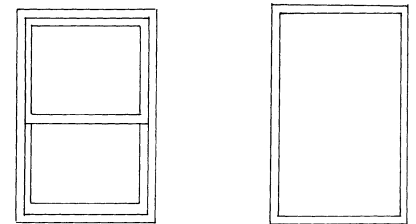
The front door design of Westmount residential buildings usually includes a window inserted in a decorative frame and constitutes a defining characteristic that must be preserved or replaced to match the existing.



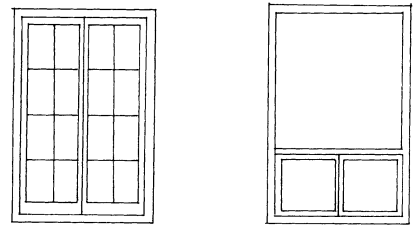
The front doors of older Westmount homes were often made up of well-crafted glazed doors with glass transoms (left). A replacement of a totally different design is unacceptable (right).



1. original windows



2. unacceptable replacements



3. unacceptable replacements

Do not replace original windows with inappropriate styles such as (2) or (3) as this changes proportion and character. If a window must be replaced, to make an exact copy.

Table 4.2.2

Replacement of windows and doors

Category	Windows	Doors
Category I* Exceptional	Original windows must be preserved and maintained. If it is impossible to retain the original, their replacement must match the original in material, details and divisions. The replacement windows must be wood if the original windows were wood.	Original doors must be preserved and maintained. An original wood door facing the street or found in the principal facades must be replaced by a wood door matching the original.
Category I Important	It is recommended that original windows be preserved and maintained. It is also recommended that wood windows be replaced by wood windows. However, high quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions.	Original doors must be preserved and maintained. An original wood door facing the street or found in the principal facades must be replaced by a wood door matching the original.
Category II Significant	It is recommended that original windows be preserved and maintained. It is also recommended that wood windows be replaced by wood windows. However, high quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions. Some variations of PVC or metal windows that are true to the original in terms of form, proportions, details and size of sash, frame and mullions may be considered.	Original doors must be preserved and maintained. An original wood door facing the street or found in the principal facades must be replaced by a wood door matching the original. Doors in other locations may be replaced by either a wood or heavy gauge metal door provided the profiles are identical to the original wood details.
Category III Neutral	The replacement of the windows has to be harmonious with the style of the house.	Doors may be replaced by either a wood or heavy gauge metal.

4.2.3 Replacement of non-significant windows and doors

In the few cases of non-significant windows and doors (ex. those with no special features on category III buildings that are not part of an ensemble, or those on rear facades of row houses), changing the type of operation or modifying divisions may be acceptable provided the proposed window or door design is appropriate to the building and streetscape.

The fact that a few other buildings in an architectural ensemble or streetscape have had their windows inappropriately changed sometime in the past does not justify copying the inappropriate replacement or other modifications not in conformity with these guidelines.

4.2.4 Previously changed windows and doors

If the windows or doors of a building had previously been inappropriately changed, the new ones must nevertheless conform to this set of guidelines.

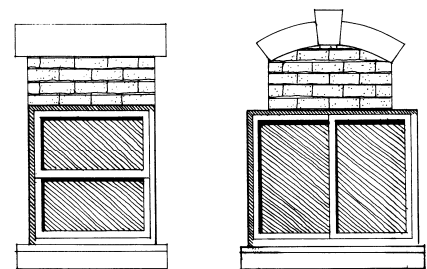
4.2.5 Exterior (storm) windows

If exterior (storm) windows were part of the original design of a building, replacement windows should match these windows in style and colour. However, if the house was originally designed with one window style and storm windows were added later, the replacement should match the original window. Unfinished aluminum storm windows or exterior windows whose divisions do not line up with those of the interior window are not acceptable.

Traditionally, storm windows were removed in the summer. Often, they were of a different style than the interior windows (eg. casement storm windows on double-hung interior windows) and they may have been more simply detailed than interior windows.

4.2.6 Modifications to window and door openings

The addition of new window or door openings in masonry walls, as well as the modification or elimination of existing openings, are generally not acceptable in the character-defining facades of category I and II buildings. Modifications to existing window and doors openings or the addition of new ones could be considered on secondary facades, provided they respect the general design principles of the style of building and the windows themselves use the same design as the existing ones.



Window openings should not be enlarged or blocked.

4.3 Additions and new buildings

In new buildings, additions and major alterations, windows and doors should harmonise with the existing and surrounding buildings.

4.3.1 Dimensions

Window and door openings should be of similar size and proportion.

4.3.2 Style

Windows should be of a similar style to the existing building (in the case of an addition) and to the predominant style, if any, of the streetscape and area. Front doors should include a glazed panel inserted in a decorative frame.



4.4 Shutters and awnings

Shutters should be conceived in a manner that is appropriate to the building design. Awnings on residential buildings are generally unacceptable; however, in those cases where they were traditionally used (i.e. at the rear of buildings to shade patios) they might be acceptable.

4.4.1 Shutters

Shutters, whether louvered or panelled, should be operable, in wood and should be sized and hung so that, if closed, they would exactly cover the windows.

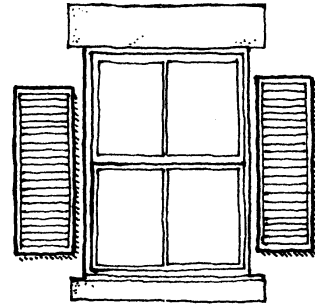
4.4.2 Awnings

Awnings should be in canvas and fit within the window or door openings. Plastic and sheet metal awnings are unsuitable for older residential buildings.

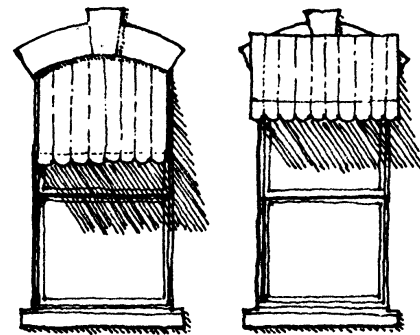
An awning is made of canvas or a similar material, is retractable, is angled or curved and should be designed to fit within a window or door opening. A canopy is a fixed portion of the building in a permanent material such as metal or concrete and is usually horizontal.

4.4.3 Relation to building

Shutters and awnings should complement and not obscure the architectural features of the building.



Shutters should be sized and hung so that, if closed, they would cover the windows, unlike this example.



If awnings are to be installed, they should fit into the opening in the wall (left) and not mask the architectural features of the building (right).

5. New Buildings, Major Modifications and Additions

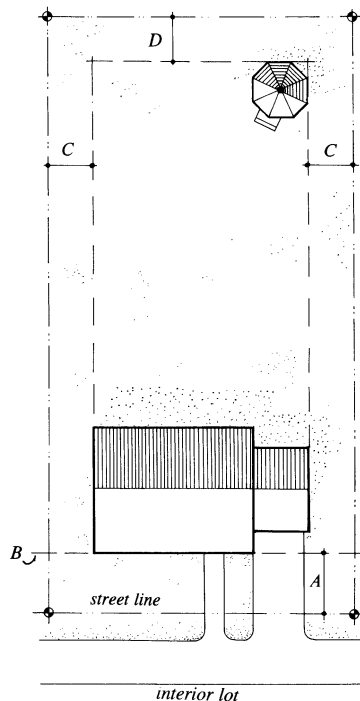
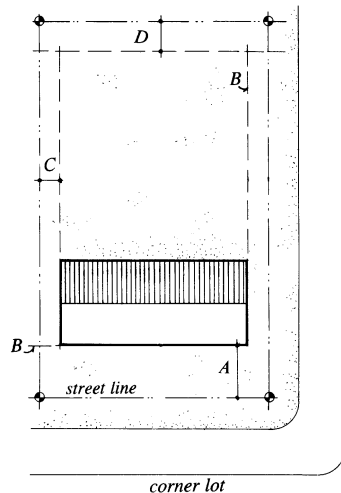
This guideline applies to new construction as well as to extensions to existing buildings. It applies as well to radical transformations of existing buildings in those major modification cases when such drastic change would meet the general intervention guidelines (ie. some category III buildings).

Note that the relevant guidelines dealing with specific building elements also apply to new construction, additions and major modifications.



5.1 Additions to category I*, I and II buildings

Additions affecting the character-defining features of buildings in category I*, I and II are generally unacceptable. In limited cases, additions to non-character-defining parts of the building, if any, could be considered if they are carefully designed and those additions would not detract from the original building.



No construction may take place in front of the building line (B) or within required side (C) and rear yards (D). The dimensions for these setbacks for any street or area are set out in the zoning and building line by-laws. The maximum area of the site covered by structures (buildings, decks, etc.) may not exceed the permissible site coverage.

5.2 Design harmony

Ensure that your project harmonizes with the character of the original building or streetscape.

5.2.1 Major Modifications and Additions

Ensure that an addition harmonizes closely with the design of the main building and, if visible from the street, with other buildings in the streetscape.

The greater the architectural and heritage value of the building, the more important it is that the design of the addition closely conforms to the existing building's defining characteristics.

5.2.2 New buildings

Ensure that a new building harmonizes with the buildings in the surrounding area, particularly on streetscapes where there is a clearly established character and considerable homogeneity. If almost all buildings (85% or more) on a streetscape or in a character area have one or more common defining characteristics, the new building must conform to this or these characteristics. If most (50% or more) of the buildings have one or more common characteristics, the new building should conform.

See the definition of defining characteristics in booklet 1.

5.2.3 General design principles

For any new building in the City, use a simple, coherent, orderly and integrated design approach with a consistent architectural vocabulary which uses the minimum number of materials, facade treatments and architectural details.

Whatever design approach is adopted, apply it coherently. Generally, all exterior walls should have the same treatment and use the same materials. However, in the case of buildings inserted between and mitoyen with buildings of similar or greater height, there might be cases where the treatment and materials of the rear facade might differ from those at the front.

Adding a vestibule or enclosing an alcove or other recessed area is not appropriate if it would change the character-defining features of a building.

In attached ensembles, ensure that the base, middle and upper portions of buildings relate to each other in terms of alignment of projections, size and location of openings, as well as use of materials.

All electrical and mechanical equipment including air conditioners, generators, geo-thermal units and wiring must be integrated within a new structure or addition. They should also be integrated in existing buildings when possible (see also section 3.4.2 and 6.7.3).

Given the overall harmony and refined order that distinguishes Westmount, the use of striking contrast is not appropriate.

5.2.4 Siting and Orientation

Set back a new building the same distance from the sidewalk as the predominant setback of other buildings on the block. Locate additions at the rear or on an inconspicuous side of the original building; do not destroy or cover the defining features of the original building.

5.2.5 Construction in front of the Building Line

All construction must normally take place behind the building line. However, Westmount's zoning by-law allows City Council to authorize construction in front of the building line in a few exceptional circumstances when there is no other practical way to deal with unusual site topography or public safety.

- No part of a building can be built in front of the building line other than bay windows on residential streets or other parts of a building in exceptional circumstances required to deal with particular site topography. The desire of the owner to increase the floor space of a building is not a valid justification for building in front of the building line.
- An underground garage could be considered in front of the building line provided there is enough depth (at least 700mm for grass and one metre for trees) between the top of the garage and the finished grade to provide for vegetation.
- A garage contained within an escarpment in front of a building and fronting on a street might be considered provided this solution would significantly reduce the impact on natural topography (compared to building the garage behind the building line) and provided that at least two-thirds of the escarpment is preserved.
- Steps could be considered in front of the building line provided that this is consistent with the streetscape.
- Sculptures, flagpoles, gazebos, mechanical equipment and other elements installed on foundations are considered to be structures and must respect the building and zoning by-laws including the provision that they be located behind the building line. Their location, size, materials and colour should not detract from the visual harmony of a streetscape.

5.2.6 Massing

Consideration must be given to how the overall volumes of the building are configured on the site. This arrangement of volumes is called massing. It is used to break down the perceived volumes of the building, to introduce human scale and to provide picturesque compositions or respond to unusual site conditions. An appropriate massing will not necessarily achieve the maximum volume allowed by the zoning constraints.

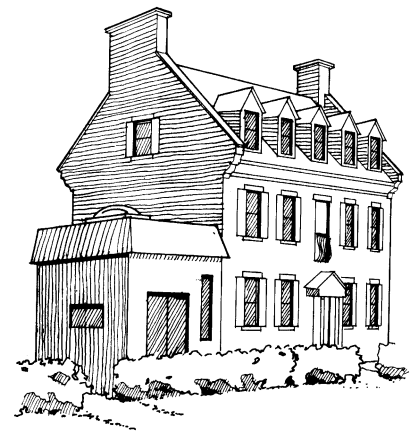
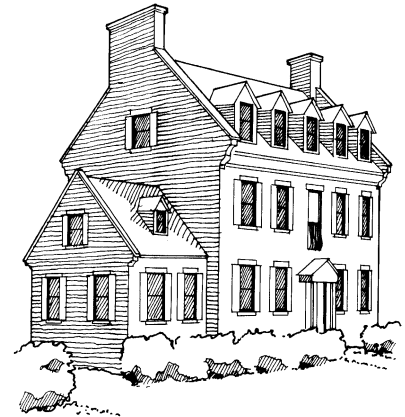
The massing of a new building (or addition) should be compatible with adjacent or neighbouring structures; it should also be consistent with the overall stylistic intentions, and respect the style of the building.

The addition of a new volume that is distinct from the main volume of a house might be treated as a visually lightweight addition such as a conservatory or sunroom.

5.2.7 Height

The height of a new building should normally be limited to the height of its neighbours and, if the height is consistent within a streetscape, should align with this height. If additional height is required and is permitted in the zoning by-law, the architectural treatment should minimize the perception of this additional height by setting back the upper floor sufficiently to ensure that it is not perceived as an extension to the main building facades. In areas of single-family dwellings, no exterior wall fronting on or highly visible from the public way should exceed three-storeys in height; if the overall height is greater, the building should be stepped.

Although in general, the zoning in Westmount corresponds closely to the existing situation, in a few cases the zoning allows higher buildings; this is when the use of setbacks or other architectural devices to align the perceived heights is warranted.



Additions should harmonize with the architectural character of the original building (top).

Summary of various related provisions in the Zoning By-law

All additions and new buildings must comply with the requirements of the current zoning and building by-laws with respect to side and rear yards, building lines and site coverage. Note also that additions to non-conforming existing buildings must conform with current regulations.

Enclosed extensions to existing rooms must not reduce the requirements for lighting and ventilation of those rooms. Extensions in the rear yard of attached and semi-detached buildings may not extend more than 3.5 meters beyond the rear wall of the building.

A part of a building which does not conform to current zoning by-laws may be retained (vested rights) provided that at no time is more than 50% of the structure removed for any reason. If there is an existing non-conforming portion of a building over the building line or within the required side or rear yard, it cannot be extended upwards.

5.2.8 Style

New buildings or additions to existing buildings can be designed in the original style, using details similar to the original building (in the case of an addition) or to the other buildings of the streetscape or character area (in the case of new buildings or major modifications). Another approach is to design an addition or new building using contemporary ideas and detailing that nevertheless harmonizes with the original building or streetscape.

Small extensions to the main volume of an existing building are generally best treated in a manner similar to the main part of the building with the same kind of masonry, with similar roof shape, window openings, detailing, etc.

New buildings and larger additions to existing buildings that are volumetrically distinct from the main building may lend themselves to a different approach which is contemporary in its detailing but nevertheless harmonizes by using similar features (form, materials etc.). The addition of a new room that is distinct from the main volume of a house might be treated as a visually lightweight addition such as a conservatory or sunroom.

5.2.9 Garages

Garages should be located and designed to minimize their visibility from the street and their impact on existing buildings. Garage entries must not constitute a major element in the principal or street facades of new buildings. Detached garages should be clearly secondary to the main building.

In new buildings, garage doors should be accessed from lanes where they exist (see guideline 6.5.1). If there is no lane, they should be located on secondary facades not facing the street. However, when the majority of the buildings on a given street have a garage door fronting on a street, then a new building may be allowed a garage door on the street façade in order to better integrate into the streetscape. A proposal for a garage door on the main façade that allows for the conservation of a tree or a proposal that results in an increase of greenery and a reduction of the paved area might also be considered.

There should be no more than one single door of a minimal width visible from the street. If a garage cannot be physically accommodated behind the building line due to unusual topography, a proposal to build it in front of the building line might be considered provided it substantially reduces the negative impact on the natural topography.

With respect to existing buildings, if the zoning regulation allows a garage in a building that does not currently have one, it should be accessed from the lane (or rear driveway) or, if there is no lane, from a secondary façade. If it is impossible to locate the garage door on a secondary façade or on a lane, no more than one garage door visible from the street may be considered provided it is not detrimental to the architectural integrity of the building. New openings for garage doors are not permitted for Category I* and generally not acceptable in category I buildings. Doors should generally be panelled and a row of windows included if appropriate to the design of the building.

5.2.10 New buildings on large properties

In the case of new construction on a site that was originally part of a larger property and on which the original building and/or landscaping features still exist, any new building should be designed in the spirit of the original site and building design and to be complementary to the main building. Prepare an overall plan for the entire original property showing the new building(s) and landscaping in relation to the existing building(s) and landscaping.

It is particularly important in such cases that the new building be harmonious in style and scale with the existing buildings.

5.3 Impact on setting

Ensure that your proposed project respects the existing landform and landscaping on the site and in the area. Design new buildings or additions to minimize any negative impact of the original building and street as well as on the light, views and privacy of neighbouring properties.

5.3.1 Walls on or near the property line

It is preferable not to have a building located right on or near the property line unless it abuts an existing building. If it is absolutely necessary to extend beyond the existing building in order to meet the program requirements, minimize the length, height and visual impact of the wall on the adjacent property.

The zoning by-law only permits such construction when the building is attached to a building on the adjacent property and, for main buildings, only in certain districts. Reducing the visual impact of a part of the building that extends beyond the adjacent building can be done by stepping back part of the wall to reduce the perceived length or height. Surface treatments such as variations in the brick pattern (eg. recessed panels, banding in the brick pattern reflecting floor heights) can give scale to a blank wall.

5.3.2 Landform and landscaping

Buildings should be sited to allow preservation of mature trees and other significant vegetation. On sites that are not flat, the natural landform must be preserved as much as possible. The building should integrate into the natural slope. Vehicular access to the site (leading to drop-offs, driveways, parking areas and garages) must be located to minimize conflict with pedestrians and vehicular traffic (e.g. as far away from intersections as possible).

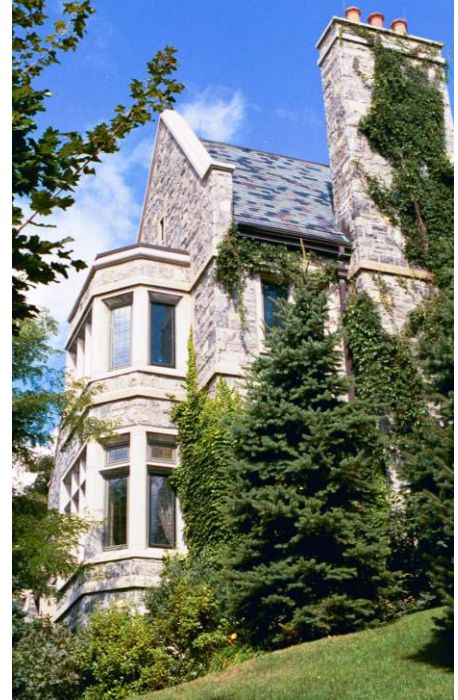
5.3.3 Impact of projections

Avoid large projections from a building or parts of a building which are not enclosed underneath. Projections such as balconies and oriel windows should have brackets or corbelling to provide “visual support”.

The view of the underside of a large deck or addition that is not enclosed underneath is visually unsightly, particularly from neighbouring properties or when seen from the street. The maximum depth of a projecting part of a building (including any deck more than 2m. off the ground) should be kept to a minimum.

5.3.4 Relation to the street

In flat areas, building entrances as well as lobbies of apartment and office buildings should generally be located at or above sidewalk level. There should not be any blank walls adjacent to sidewalks.





5.4 Exterior wall materials

The primary material for exterior walls in Westmount must be stone or brick that harmonizes with other surrounding buildings.

5.4.1 Principal material

The principal exterior material must be brick or stone, of standard or traditional dimensions. It must also be of a natural colour that is compatible with the colours of surrounding buildings. If a type of brick or stone is clearly predominant within a streetscape, the new building should use the same type of material. Avoid the use of large precast panels or polished stone. Metal and vinyl siding are not acceptable exterior wall materials.

In Westmount, most buildings use indigenous materials, namely Montreal Limestone and brick made from local clay. In most cases, these same materials should be used.

5.4.2 Secondary materials

Materials other than brick and stone may be used as secondary façade materials for small projections from the main volume of the building such as bay and oriel windows, or sunrooms. Materials other than glass, painted wood, true stucco and copper are generally unacceptable. Avoid bright colours. The use of acrylic stucco-covered polystyrene foam is not permitted.

Note that municipal by-laws may require masonry wall construction, even where there is a non-masonry exterior finish.

5.5 Construction process

The impact of the construction process on the surrounding neighbourhood should be minimized.

Before undertaking construction, the owner must submit a construction management report detailing how various aspects of the construction site will be dealt with. Westmount may impose limits on both the amount and intensity of excavation methods. Since limits on rock excavation might have a significant impact on the time and cost of construction, excavation in rock should be reduced as much as possible.

5.6 Building at the limit of another borough

The impact of the construction at the limit of one or more Boroughs should be minimized. When any new building, addition or major modification project is contemplated which borders on another neighbouring Borough, the project should not negatively impact the neighbouring properties with respect to the following articles.

5.6.1 Sharing a residential rear yard

A project intended to exceed the maximum allowable height permitted in an adjacent Borough must not create a greater impact on a residential property other than that of a project set at one and a half times the allowable height in that Borough. Ambient light, direct daylight, visual perception and massing are some of the issues to be considered in particular.

In many instances, projects may incorporate sloped roofs and/or have the upper storeys set back with respect to the rear yard and possibly the side yard. In general, as the height is increased the impact related to volume, visibility and sunlight must be controlled and reduced.

5.6.2 Bordering the public way

A project located on a property that borders the public way and faces, or is adjacent to, another Borough must be sensitive to the by-law on Site Planning and Architectural Integration Programmes of both respective Boroughs. It is important to ensure the continuity of the architectural expression of the public way as it flows through the limit from one Borough to another.

The project should contribute to and harmonize with the streetscape and character of the area. Building height, building set back and siting, landscaping of the front yard, parking and vehicular access to the site, signage and building materials are some of the principle issues to be considered.

5.7 Mount Royal Heritage Site

The only parts of Westmount comprised in this Site are Summit Woods and the lots fronting on Côte-des-Neiges. These areas are known as zones P1-02-01, R13-02-02 and R13-02-09 on the Zoning Map and referred to as Schedule C of Zoning By-law 1303. The impact of the construction in this site should be minimized. When any new building, addition or major modification project is contemplated, the project will then be subject to review by the Provincial Ministry concerned. Guideline 5.7 and 5.7.1 apply only to properties located in the said site.



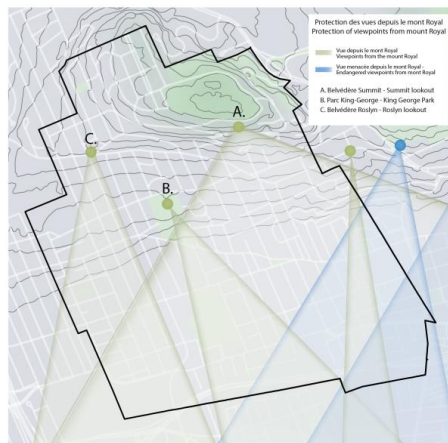
Protection of viewpoints towards Mount Royal

5.7.1 Preservation criteria and submittal requirements

Submissions respecting projects in this site must contain impact studies on a variety of concerns and must incorporate preservation criteria into a well-integrated and sympathetic design solution. These would include, among others, a study on the archaeological potential of the site, on the hydrographic reservoir of the site, on the landscape and natural vegetation indigenous to the site. Every project must give consideration to protecting views to and from the Westmount and Mount Royal mountains, as indicated on the maps to the left. In addition, the submittal requirements as outlined in Booklet 0, Obtaining a Building Permit, must also be met.

The Mount Royal Heritage Site is to be preserved. Large landscaping proposals and major changes to the natural topography are strongly discouraged. It should be noted that although the rest of Westmount's built environment is not officially included in the Mount Royal Heritage Site, the Guidelines for Renovating and Building in Westmount ensure that changes to existing buildings or new construction will harmonize with existing buildings, the site and character area, and as well, will limit the negative impact on public areas and neighbouring properties. Furthermore, property owners should be aware that the uncovering of archaeological artefacts on a site might require further investigative studies to be carried out.

Every subdivision project must respect the natural and landscaped features and topography of the site and it must protect or create views toward or from Mount Royal. The subdivision must also respect the character of the neighbourhood and complement the building on the site to be subdivided.



Protection of viewpoints from Mount Royal

5.8 Ecoterritories

Ecoterritories are designated zones with natural habitats of ecological interest slated for priority protection, existing protected areas (large parks, nature reserves, etc.) and some urban settings. One particular ecoterritory - *The summits and Slopes of Mount Royal* - is partly in Westmount territory. All of zone P1-02-01 and part of zone R1-01-01, which is north of Devon Street, are in Westmount and are governed by this guideline.



Ecoterritories

5.8.1 Cadastral operations in an ecoterritory

Any cadastral operation project involving a parcel of land located in whole or in part within 30 metres of the ecoterritory must be carried out so as to:

- maximize views and opportunities for contact with nature over the entire circumference of the mountain;
- foster the creation of green links between areas of natural vegetation on the three summits, both within and outside the existing parks;
- maximize the preservation of the woods and the natural environments, taking into consideration their ecological value;
- promote the creation of ecological and recreational corridors that link the woods and the natural environments.

Such a cadastral operation project must be accompanied by a land subdivision project for the entire site.

5.8.2 The construction or enlargement of a building and excavation and backfilling operation in an ecoterritory

Any building or expansion project and any excavation and backfilling operation on lot situated in whole or in part within 30 metres of the ecoterritory, must be carried out so as to:

- maximize views and opportunities for contact with nature over the entire circumference of the mountain;
- favour the creation of green links between areas of natural vegetation on the three summits, both within and outside the existing parks;
- maximize the preservation of the woods and the natural environments taking into account their ecological value;
- integrate the use of the lot or construction project with enhancement of the woods and the natural environment;
- preserve the natural site topography by limiting excavation and backfill work;
- favour the creation of ecological and recreational corridors that link the woods and the natural environments.

5.9 Area of archeological interest

Several parts of Westmount have significant archeological potential related to the successive occupation of the territory, from the time of the First Nations to the advent of urbanization and industrialization. The City of Westmount supports efforts to document its archeological heritage and identify sensitive areas that present strong potential for archeological discovery. Westmount's areas of archeological interest are identified in Map No. 5 of the Planning Programme.

5.9.1 Subdivision project and creation of a public right-of-way:

An application for a subdivision permit to create a public right-of-way in an area of archeological interest must be accompanied by a study of the archeological potential of the area under consideration for subdivision. This requirement would also enable the City of Westmount to document and add to the knowledge of the successive occupation and development of its territory.

The study must present a summary of existing historical and archeological data as well as an indication and characterization of the archeological potential together with a plan and strategy for action, if required.

5.10 Universal accessibility

5.10.1 Universal accessibility goals and criteria:

Every new residential multi-family project consisting of 8 dwellings or more, every new commercial-use project and every new community or institutional facility project must incorporate measures ensuring barrier-free access. Every such project must provide for reducing gaps in height between entrances to buildings and the street/sidewalk, thereby promoting the creation of safe and well-lit walkways between building entrances and the street. Parking spaces reserved for persons with reduced mobility should be located close to barrier-free pedestrian access to the projected building.

5.10.2 Access ramp for persons with reduced mobility

Page 11

An access ramp for persons with reduced mobility, as defined in the zoning by-law, must have the objective of integrating itself in the most harmonious manner with the built environment and landscape of the site and its immediate surroundings, and this, according to the following criteria:

1. The design of the ramp, in its form, area, and dimensions, is designed primarily for access to the building for persons with reduced mobility. As a result, it remains auxiliary in relation to other access features (e.g. stairs, steps, etc.) unless its architectural composition is integrated with these features and contributes to the architectural quality of the building and the preservation of its components;
2. The siting and location of the ramp is consistent with the building and landscaping of the site in order to respect the natural features and topography, to minimize excavation and backfilling;
3. The design of the ramp limits the mineralized surfaces on the lot;
4. The location of the ramp allows the preservation of existing trees;
5. The architectural design of the ramp, including its massing and materials, is complementary to the building it serves;
6. The design of handrails and other complementary elements is detailed, well integrated throughout the structure, and provides adequate functional safety;
7. If a proposal for ramp lighting is integrated, it meets safety requirements while reducing adverse effects on the neighbourhood, avoiding glare and direct light rays.

5.11 Land adjacent to a railway

The railway runs along Westmount's densely populated neighborhoods. This cohabitation in an urban setting sometimes generates conflicts of use that could compromise the quality of life for residents living in the immediate vicinity. Railway noise is basically generated by locomotive engines, the friction of wheels on rails and the sounding of train whistles. Passing trains also cause ground-borne vibrations.

Therefore, land use adjacent to a railway must promote the security of the required facilities or construction, and new development projects must incorporate measures to reduce the nuisances generated by railway operations.

6. Landscape Design

This section of the guidelines, pertaining to landscape design, is written differently from the other sections. In fact, the guidelines included in this by-law generally contain various types of information: an overall context, objectives, criteria, information on applicable norms as well as practical advice for property owners, which makes them excellent outreach and awareness documents. However, the abundance of information and the intertwining of different types of information can sometimes lead to a loss of focus on the objectives and criteria on which projects will be evaluated. For greater clarity, the previous guidelines on landscape design have been stripped of all non-essential information for the application of the by-law on SPAIP, in order to only retain the applicable objectives and criteria.

The objectives convey an ideal design vision. An objective is a target, an ideal that may not be fully achieved. The acceptable level of compliance of a SPAIP with an objective may take into account the context of the project, but also other objectives. These are combined together in a relative complementarity. They are therefore not exclusive and absolute, but relative and complementary.

As for the criteria, they allow for the evaluation and interpretation of the achievement of an objective. Again, not all criteria have to be fully met at the same time, and they must be considered as a whole. Indeed, it is possible, in some cases, that a project may better achieve the applicable objective by complying with one criterion at the expense of another.

The following objectives and criteria are grouped according to the components of landscaping subject to the application of the by-law on SPAIP. Thus, if a project only addresses a few components, only the corresponding and relevant objectives and criteria apply.

6.1 Topography, slope of the land and retaining walls

6.1.1 Objective: The natural topography of the site is preserved and enhanced as much as possible, while taking into account its necessary adjustment to allow the use of the land for relaxation purposes and to promote the sustainability of the landscaping and the durability of the constructions.

Criteria:

- Natural elements that are important to the overall character of the site such as escarpments, rock outcroppings, old retaining walls, stairs, are preserved;
- The project is designed and located in such a way as to reduce the volumes of backfill and excavated material;
- Transitions between the ground level and that of neighbouring ground or traffic lanes allow a minimum impact on the latter;
- The slopes of paths are soft enough to allow easy circulation through the property and efficient drainage of water;
- The slope of the ground allows water to drip away from buildings;
- The slope and drainage of the land prevents water from flowing on neighbouring properties or public sidewalks.

6.1.2 Objective: Preserve the natural character of the topography by limiting front yard retaining walls to those that are essential.

Criteria:

- New front yard retaining walls are limited to those essential to ground stability and their height is to be as low as possible;
- The retaining wall projected in the front yard responds to a particular context implying that it has less an effect on the natural topography than any other solution, or responds to exceptional circumstances that compromise safety;
- When possible, reinforced vegetated soil retaining structures are used in place of retaining walls, if space permits.

6.1.3 Objective: Preserve and enhance the specific characteristics of each building and of the site.

Criteria:

- If retaining walls are required, dry stone or masonry walls are preferred. Roughcast concrete can be used for low walls perpendicular to the street and set back from the street;
- Interventions on the slope, retaining walls, and stairs allow to preserve the homogeneity of the design in relation to the land;
- Changes to the slope of the land of a Category 1* building enhance the original landscaping and are compatible with the heritage characteristics of the area, as supported by historical documents justifying the use and the suggested form of landscaping.

6.2 Vegetation and planting

6.2.1 Objective: Preserve and consolidate natural elements important to the general character of the site such as mature trees.

Criteria:

- The landscaping ensures the preservation of large and healthy trees;
- The projected landscaping maximizes vegetated surfaces and contributes to increasing the urban canopy.

6.2.2 Objective: Design open spaces of an educational institution in such a way as to prevent any heat island while creating and maintaining recreational spaces that are safe and adapted to the needs of the clientele.

Criteria:

- The landscaping meets the needs of student clientele for recreational and relaxation spaces;
- The projected landscaping maximizes vegetated surfaces;
- The projected landscaping maximizes the area covered by the canopy.

6.3 Fences and hedges

6.3.1 Objective: Only allow front yard fencing in exceptional circumstances to preserve the open character of the urban landscape.

Criteria:

- Uneven topography requires the presence of a fence for safety reasons, in which case the fence harmonizes with the style and character of the building and the street;
- A historical document attests that a fence existed in the front yard of a heritage property and that this presence is consistent with the historic landscaping of the site. The projected fence will be rebuilt to its original appearance;
- In the case of a school yard, it is demonstrated that the layout of the playgrounds and the type of fence used ensures that the public character of the front yard is preserved to the maximum.

6.3.2 Objective: Promote hedges and fences that enhance the specific characteristics of each building, site and heritage area, taking into account the privacy or safety needs specific to the intended use.

Criteria:

- The use of hedges reflects the character of the landscaping and takes into account the fact that front yard hedges are inappropriate on certain properties or streets where open lawns or less formal plantings are predominant;
- The choice of the species composing the hedges ensures that the height allowed by the Zoning By-law is respected, without requiring excessive pruning at maturity;
- Hedges and fences located on the land of a Category 1* building are compatible with the heritage characteristics of the building.

6.3.3 Objective: Ensure that fences facing the street contribute to enhancing the special characteristics of each building, site, and heritage area, considering the privacy or safety needs specific to the intended use.

Criteria:

- The use of wrought iron or an equivalent is preferred for fences facing the street;
- Wood fences facing the street have details and are largely openwork, such as traditional picket fences;
- The material used is the same for all fences on the property.

6.4 Parking and driveways

6.4.1 Objective: Reduce the environmental impacts of parking spaces, driveways and other mineralized spaces.

Criteria:

- Parking spaces, driveways and other mineralized spaces are covered with permeable or semi-permeable materials;
- The mineralized spaces are covered with light-coloured, durable, certified ecological or recycled materials (e. g. recycled stone and reused facing bricks), while being compatible with the character of the property;
- If a parking space or a driveway is heated, drainage structures are also heated to prevent the formation of ice.

6.4.2 Objective: Design parking and driveways that preserve and enhance the unique characteristics of each building, site, and heritage area.

Criteria:

- The materials used are compatible with the building's materials and harmonize with those used in the neighbourhood;
- Modifications to the parking and driveways of a Category 1* building enhance the original design and are compatible with the heritage characteristics of the building.

6.5 Swimming Pools

6.5.1 Objective: Preserve the natural topography of the site and the level of the surrounding properties.

Criteria:

- The siting, the shape, the orientation and the size of the pool allow to minimize the impact on the topography;
- The siting plan does not provide for excavation or overfilling in such a way as to create an artificial plateau;
- The transitions between the pool plateau and areas where the natural topography is preserved are soft and well integrated.

6.5.2 Objective: Limit the visual impact of the swimming pool from public space and preserve the enjoyment and privacy of neighbouring properties.

Criteria:

- The swimming pool is installed first and foremost in the rear yard and encroaches on the side yard only due to a lack of space in the rear yard, a restrictive configuration or topography, or to minimize the visibility of the pool from the public road or neighbouring properties;
- The swimming pool is located at a sufficient distance from the property line;
- If the swimming pool faces a public road, such as a transverse lot or a corner lot, or if it faces a park or public stairs, the setback of the swimming pool from the property line is maximized and allows for plantings that will hide the fence;
- Abundant, dense and sufficiently tall plantings, installed between the swimming pool and neighbouring properties over a minimum width of 1.20 m, allow to hide the swimming pool from neighbouring properties and to contribute to sound absorption.

6.6 Garden structures

6.6.1 Objective: Design decks, pergolas, and other separate garden structures in order to integrate them into the character of the building and the site.

Criteria:

- Decks and pergolas and other similar structures have materials, colours and designs that harmonize with each other and are integrated into the character of the building, including the exterior structures attached to it: porches, guardrails and screens;
- Garden structures on the site of a Category 1* building enhance the original design and architecture of the building and are compatible with the heritage characteristics of the area.

6.6.2 Objective: Minimize the impact of a deck or garden structure on the sunlight and privacy of neighbours, as well as on the view of the public domain.

Criteria:

- A patio on the ground is preferred to a raised deck;
- A raised deck above ground is of reduced size unless it is demonstrated that the impact on adjacent properties is minimal;
- Screens on decks or pergolas do not block the view or light for a building or an adjacent property.

6.6.3 Objective: Design porches, balconies, railings, and other exterior elements of the building to integrate with the character of the building and the street.

Criteria:

- Porches, balconies, fences, railings, screens, roof decks, and other similar structures have materials, colours, and designs that integrate with the character of the building;
- Porches, fences, guardrails, screens, pergolas, and other similar structures have materials, colours, and designs that harmonize with each other;
- Screens on balconies or roof decks should not be designed as fences but as elements that are integrated into the design of the building;
- Exterior elements of a Category 1* building enhance the original design and architecture of the building and are compatible with the heritage characteristics of the area and the street, as supported by historical documents justifying the suggested intervention.

6.6.4 Objective: Minimize the impact of an exterior structure attached to a building on the sunlight and privacy of neighbours, as well as on the view of the public domain.

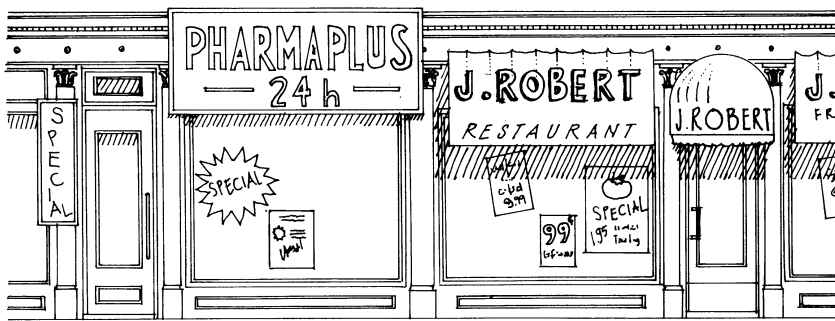
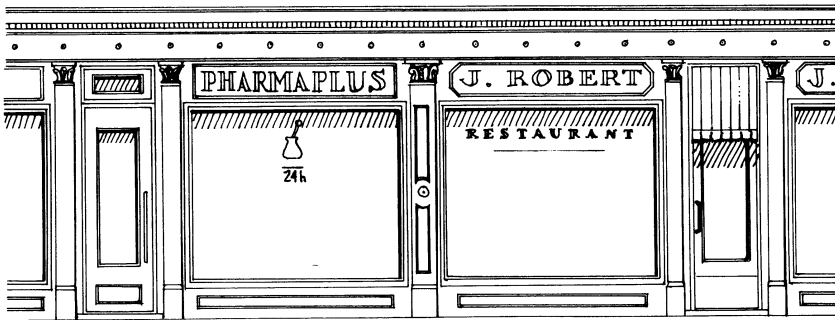
Criteria:

- The higher a balcony or a porch is above ground, the smaller it should be unless it can be demonstrated that the impact on neighbouring properties is minimal;
- Screens on a rooftop balcony, porch, or deck do not block the view or light of an adjacent building or property.

7. Storefronts and Signage

The design of storefronts and signage should harmonize with the architectural design of the buildings in which they are located and should reinforce the distinctive, traditional character of Westmount's shopping streets.

Westmount's traditional shopping streets — Greene, Victoria, Sherbrooke and to a lesser extent St. Catherine, — have a distinctive character. This is largely the result of the presence of storefronts and signage that are well-designed and use traditional materials and techniques.



Simple, well-integrated signs (top) help reinforce the character of a building and street and are more effective at communicating a message. The jumbled and disorderly signs in the bottom illustration are unacceptable.

Summary of signage provisions in the Zoning By-law

The following is a summary of some key features of the Westmount zoning by-law dealing with commercial signs. The by-law also allows for real estate, construction and professional signs as well as certain signs in residential areas.

Owners and designers should also refer to the full by-law which, of course, take precedence.

Number and location of signs

A maximum of two signs are permitted for a store or other commercial occupancy facing a commercial street. Names or logos placed on an awning are considered to be signs and must respect the by-laws dealing with signs and these guidelines.

In the case of a corner occupancy, one additional sign is permitted facing the second street. However, if the second street is a residential street, this sign must be a flat, non-luminous (i.e. not lit from inside) sign less than 1.2m² and located less than 4.57m (15 feet) from the corner. Show windows or other features of a commercial character are not permitted, on residential streets.

In order to encourage the use of projecting signs, all faces of these types of signs count as a single sign.

7.1 Sign location

Locate signs to respect and reinforce the Overall architectural composition of the building.

7.1.1 Architectural framework

Signs should fit within and not obscure the architectural framework, structural elements or details of the building (ie. they should not cover columns, cornices or windows).

7.1.2 Flat signs

Flat signs should reinforce the shape and proportions of the facade and should not be seen as unrelated objects attached to it. If the design of the building or storefront includes an area for signage, the sign should completely fill this space.

Usually, only rectangular signs or individual cut-out letters applied to the facade are appropriate.

7.1.3 Projecting and freestanding signs

Projecting signs are encouraged as they are quite visible to passers-by and add to the ambience of shopping streets. Free-standing signs are only appropriate where the building is set back considerably from the sidewalk. Backlit "awning-signs" are not permitted because they are not in keeping with the traditional character of Westmount's retail streets

7.1.4 Size

The size of the sign should normally be between one and two square feet per linear foot of storefront, subject to the constraints of integrating into the building design. Signs on primarily residential streets (ex. Sherbrooke) and on residential style buildings, where permitted, should be smaller, in keeping with the street's character.

However, in some cases, a smaller or larger sign maybe called for in order to respect the other criteria above.

7.1.5 Non-retail signs

A sign identifying the name of an office building or its principal tenant should not normally be attached to the building; it should be integrated as part of the entrance or, if space permits, as a free-standing sign at sidewalk level.

Directory signs for multiple retail or office occupancies (without ground-level street frontage and entrances) should be non-luminous, less than 1.2m² and located next to the building entrance. On retail streets, the owner of the building can designate that one of the two directory signs permitted in the by-law can be used for a major tenant.

The provision for real estate signs larger than 0.5m² would only be considered for large new buildings or major redevelopment projects.

7.2 Sign design

Design the sign to be simple, modest and harmonize with the character of the building and streetscape.

7.2.1 Materials

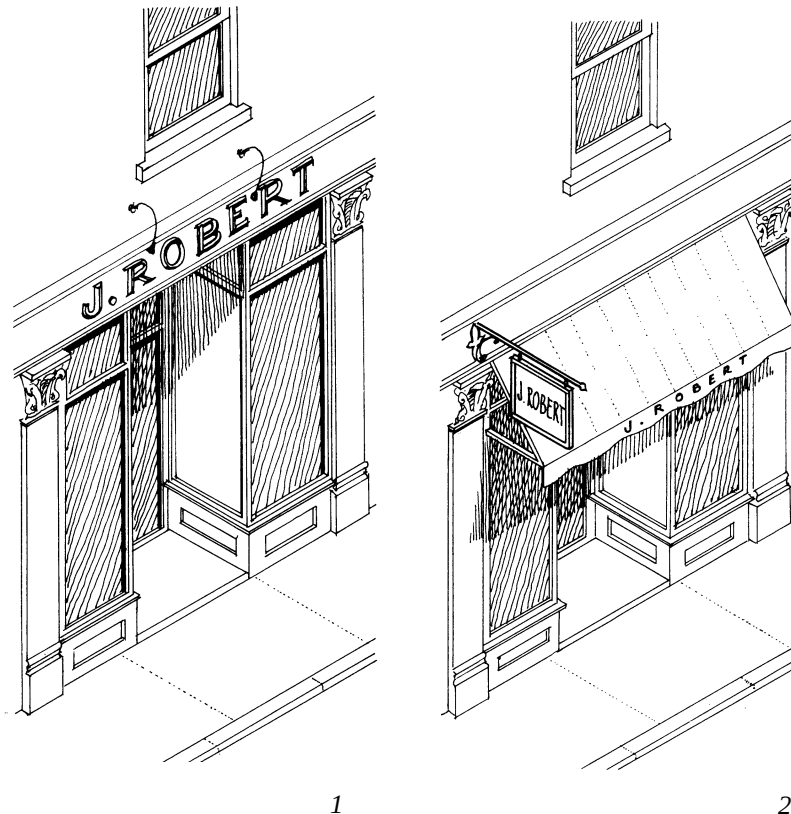
Signs should be in wood, metal, glass or plastic.

7.2.2 Graphics and colours

Lettering and other graphics should be simple and legible with a minimum number of elements. The number of colours should also be limited. Muted colours are favoured. Avoid fluorescent colours and reflective surfaces.

7.2.3 Lighting

The method of illumination should complement that of the building. The use of luminous signs is not permitted. Signs can be illuminated from an external source.



1

2

Here are two types of signs appropriate in Westmount: individual cut-out letters installed directly on a building (1); a projecting sign attached to a building by means of a bracket perpendicular to the building (2). A retractable canvas awning with signage on the flap provides shade and adds ambience to a shopping street.

Summary of Signage Provisions in the Zoning By-law (cont'd)

Height of signs

Exterior or luminous interior signs may not be installed above the second floor window sills.

Content

Signs may only indicate the name of the establishment and the nature of the occupancy (a brief description of the type of goods or services offered, but not a list of products sold or telephone numbers).

Design and Colours

Flashing or rotating signs are not permitted.

Upper floor occupancies

Signs for stores or other commercial occupancies above the ground floor (without street frontage) must be directory type signs (ie. a single sign which lists the names) located close to the entrance leading to these occupancies.

Summary of Signage Provisions in the Zoning By-law (cont'd)

Permissible sign types

Only sign types which are expressly permitted in the zoning by-law are allowed. Signs must take one of the three following forms. (Other types of signs, such as billboards, luminous box signs i.e. lit from within, or luminous "awning-signs", are not permitted.)

1) Face Sign: This is a flat sign mounted flush against the building. It may not project more than 150mm from the surface on which it is mounted. A face sign must be one of the following:

- a panel sign;
- individual cut-out (channel)

letters installed directly on the building.

2) Projecting sign: This is a flat or three-dimensional sign attached to a building by means of a bracket perpendicular to the building. It may not project more than 1.25m (4'-0") beyond the building, nor more than 1m (3'-3") over City property. A clearance of 2.44m (8'-0") is required underneath. The area of the sign may not exceed 2m² (21 sq.ft.) per surface or a total of 4m² (43 sq.ft.).

3) Free-standing sign: This is a sign supported on a pole or base that is not attached to the building. It may not exceed 6m (19'-8") in height. It may not project more than 1m (3'-3") over City property. A clearance of 2.44m (8'-0") is required underneath. The area of the sign may not exceed 2m² (21 sq.ft.) per surface or a total of 4m² (43 sq.ft.).

7.3 Storefront design

Design storefronts to reinforce the commercial character of retail streets.

7.3.1 Design features

Reinforce the commercial character of retail streets by ensuring that the ground floor of a building is made up primarily of shops. These should be directly accessible from the sidewalk with signage, awnings and other design elements which are akin to others on the street. The width of new shops should be similar to others typical of the street.

7.3.2 Physical and visual access

Locate the ground floor level of a store at sidewalk Level. Unless the physical constraints in an existing building make this impossible, provide easy and open access inside the building to shops located below or above the sidewalk level.

7.3.3 Signage area

Make provisions for signage in the storefront and building design.

7.4 Existing storefronts and signs

Restore, rather than replace, the few examples of original or early storefronts or signage in Westmount.

However, if the ownership or name of a store, company or building changes, there are no acquired rights for the type or design of the previous sign, even if part (eg. a box or canopy) is still installed. A new proposal must be submitted in conformity with these guidelines.

7.5 Multiple occupancies

If there are many shops in the same building, integrate their storefronts and signage into an overall design concept.

7.5.1 Sign guidelines

In order to ensure that all storefronts and signs of a given building adhere to an overall design concept, the owner of every existing and new building must prepare a storefront and signage plan and guidelines for the whole building for approval by the Planning Advisory Committee before any individual application can be considered. Each storefront or sign on the building is subsequently required to respect these guidelines.

Note that this has already been done for a large number of commercial buildings in Westmount; tenants should check with their landlords or the City.

8. Glen Yards

The objectives and criteria outlined in the first seven sets of guidelines apply to the Glen Yards, Character Area 39. In addition, the following objectives and criteria apply to this area, notably with respect to the preparation of a subdivision plan and to the issuance of construction and occupancy permits. This is the only Redevelopment Area in Westmount's Planning Programme. Since the area is presently undeveloped, the format for this Character Area differs from the other 38 in that it is made up of specific guidelines rather than a description of the existing defining characteristics of the area. The area between the CN railroad and St. Catherine Street should harmonize with the defining characteristics of the adjacent areas: 27 (Somerville Area) and 37 (Around Park Place). Note that in this document, the objectives are in larger type immediately following the subtitles and the criteria for meeting these objectives are subsequently listed in point form.

8.1 General Approach

Design the Glen Yards development as a coherent whole which is an extension of the existing urban milieu of the city of Westmount with respect to scale and character.

- Ensure that the development is physically and visually connected to adjacent areas.
- Ensure that the urban and architectural design is compatible with the traditional character of Westmount with respect to the overall layout and the design of streetscapes, buildings and open spaces.

8.2 A residential neighbourhood

Develop the area so that its character constitutes a residential neighbourhood.

- The project shall consist mainly of housing with a variety of types, designs and tenure.
- Also include complementary amenities such as parks, green spaces, recreational facilities and a community garden (if there are housing units without easy access to grade) within easy proximity of the housing.

8.3 Street grid, streetscapes and views

Create streetscapes in scale with neighbourhoods to the north and preserve open views.

- Make the street grid an extension of the pattern north of the tracks with North-South streets (including all of Claremont) in the same axis as those to the north and East-West streets parallel to de Maisonneuve.
- Design streets to be relatively narrow; 15 meters including sidewalks.
- Site buildings and open spaces so as not to obstruct the broad southerly views from the area to the north as well as the axial views defined by the existing street grid of Victoria, Prince Albert and Claremont avenues as well as the new streets in the development area.

8.4 Traffic

Minimize the impact of traffic in adjacent areas of Westmount.

- Ensure that the amount of traffic and the level of service on streets in Westmount is not substantially changed as a result of the development of the site.
- Direct traffic to major arteries, especially Decarie Boulevard.
- Do not depress existing streets (eg. St. Catherine St.) unless it can be demonstrated to the City's satisfaction that the traffic impact and the physical design (eg. Embankments, retaining walls) are acceptable.

8.5 Buildings

Design buildings with the typology and design approach common in the rest of Westmount.

- Constitute the development primarily of townhouses, with a maximum of three storeys, fronting on the street.
- Consider the possibility of using other housing types in limited quantity to provide a variety in design and tenure.
- Seek a diversity in building design within the general overall approach.
- Use creative solutions to parking (ex. laneways) so that garage doors do not dominate the streetscape.

8.6 Pedestrian-oriented community

Structure the physical organization of the development around and to favour pedestrian movement.

- Make the main pedestrian gateway to the neighbourhood a pathway that is a continuation of Victoria Avenue passing to the west of Westmount Station in a safe and inviting underpass.
- Establish an active and secure pedestrian spine throughout the development linking Victoria Avenue and the Vendôme metro station.
- Create a centrally-located open space, designed as a "Village Green", to serve as a neighbourhood focus.

8.7 Escarpment Park

Create a linear park along the entire escarpment.

- Preserve the present landform and natural character of the escarpment.
- Create a linear walkway, bicycle path and cross-country ski trail, as well as providing benches and picnic tables, set back from the crest of the escarpment.
- Create a lookout at the foot of Claremont Street.

8.8 Westmount Station

Preserve the Westmount Station building and setting while maintaining its publicly-oriented character.

- Preserve the Westmount Station in its present location. Restore its publicly-accessible character so that it serves as a landmark for the Victoria Street entry to the site and the project as a whole.
- Preserve the area in front of and to the east of the station (up to the City park abutting the Glen) as an open space including a public square between the station and St. Catherine Street.

8.9 Sustainable Development

Plan and develop the site on the basis of principles of sustainable development.

- In the site and building design, use an approach which favours energy and water conservation as well as environmentally sound waste management (recycling, composting etc.).

8.10 Master Plan

Prepare a comprehensive development plan for the entire site, particularly with respect to the overall subdivision of the land, types of construction and the design of public spaces.

- Demonstrate compliance with all applicable objectives and criteria by submitting a detailed plan for the entire zone to the City of Westmount for review. This plan must include the layout and subdivision of the entire site including streets and open spaces, the proposed types and locations of buildings, and any other element which is deemed necessary to provide an understanding of an urban development project.
- Also include:
 - cadastral identification,
 - existing and required servitudes,
 - existing and proposed ground elevation (contours at 2m or less),
 - the location of mature trees and those to be relocated or cut down,
 - the layout and rights-of way for proposed streets and lanes and their connection to the existing or proposed street network outside the zone,
 - pedestrian walkways and bicycle paths,
 - proposed subdivisions;
 - building heights, setbacks and site coverage,
 - complete preliminary sketches (including plans, elevations and an overall model) of all types of buildings proposed in the plan,
 - plans of parks and other open spaces,
 - plans of interior and exterior parking areas,
 - the nature, siting and type of spaces and facilities intended for community use,
 - list of all the proposed public and private works as well as their approximate implementation costs and the organisations involved,
 - the sequence of construction of public facilities including waterworks, sewers and other public utilities as well as the approximate duration of the various phases of the total project.
- In conjunction with the submittal of the comprehensive plan, submit impact studies indicating the impact of the proposed development on traffic, microclimate (shade, wind, etc.) and views. In addition, submit an environmental analysis of the soils including a plan for remediation and/or removal of contaminated soils.

9. Large sites of institutional character and places of worship of heritage interest

Large sites of institutional character and places of worship are an integral part of the richness of the City of Westmount's architectural and cultural heritage. These sites have been structuring elements for community development and the urbanization of Westmount. Projects involving such sites must be in keeping with their heritage aspect and with their meaning for the local community.

9.1 Large sites of institutional character

Large sites of institutional character are distinguished by the monumentality of their architectural expression and by their integration into the surrounding urban fabric. They are also characterized by generous landscaping and exterior design to reflect their institutional character. These sites bear important witness to the history of urban development. Two large sites of institutional character, Dawson College and Marianopolis College, are located in the territory of the City of Westmount. Both sites were initially religious institutions before making the transition to educational institutions. This subsequent use respects the specific characteristics of those sites.

Interventions concerning large sites of institutional character must ensure that the architectural features of the buildings, their height and siting, and the landscape features, of the site are all preserved.

Projects involving a change of use, the construction or enlargement of a building, a subdivision or any modifications of a built or landscape feature of heritage interest must respect the historical and symbolic values, as well as the importance for the community associated with the large site and must, in accordance with a heritage evaluation, ensure the following:

- a) respect for building volume and siting of a building or group of buildings on the site;
- b) respect for the architectural characteristics and facades composition of a building;
- c) conservation, enhancement and restoration of characteristic components and decoration;
- d) integration, affirmation and reversibility of contemporary interventions;
- e) protection of perspectives and views on a building or on its defining elements contributing to its overall character;
- f) enhancement and protection of outdoor spaces and landscape features;
- g) public access to the green spaces and the natural environments adapted to the vocation of the site.

The modification or demolition of a built or landscape feature of heritage value of a large site of institutional character must demonstrate, further to a heritage evaluation that such modification is restricted to the parts of least heritage value, is intended to enhance the overall character of the site and is mandatory because it would be impossible to:

- a) establish the proposed new occupancy without modification, after submitting an exhaustive study of the possible configurations of implementation of that use in the building;
- b) revise or otherwise redistribute the applicant's preliminary plan to fully adapt it to the large site of institutional character;
- c) find another more suitable alternative occupancy.

9.2 Places of worship of interest

The territory of the City of Westmount has 13 places of worship of interest. They are an integral part of the City's cultural heritage. The uniqueness of such sites and buildings require specific care.

Subdivision projects, changes in use, the conversion or re-conversion of buildings on such sites must ensure the preservation of special architectural and landscape features and not compromise the historical or symbolic value of the site. All projects and developments on such sites must satisfy, in accordance with a heritage evaluation, the following criteria:

- a) conservation, enhancement and restoration of architectural and landscape features of interest;
- b) protection of perspectives and views on the place of worship;
- c) protection and enhancement of the outdoor spaces to be preserved;
- d) integration, affirmation and reversibility of contemporary interventions.

A proposal to establish a new occupancy involving the modification or demolition of an architectural or landscape feature must demonstrate that such interventions are restricted to the parts of least heritage value and are intended to enhance the place of worship and its location.