

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. La Commission d'architecture et 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;

Mise en application des directives

La Commission d'architecture et d'urbanisme de Westmount se base sur les directives sur la rénovation et la construction à Westmount pour prendre ses décisions.

La Commission 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 de la Commission d'architecture et 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 la Commission ou 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.

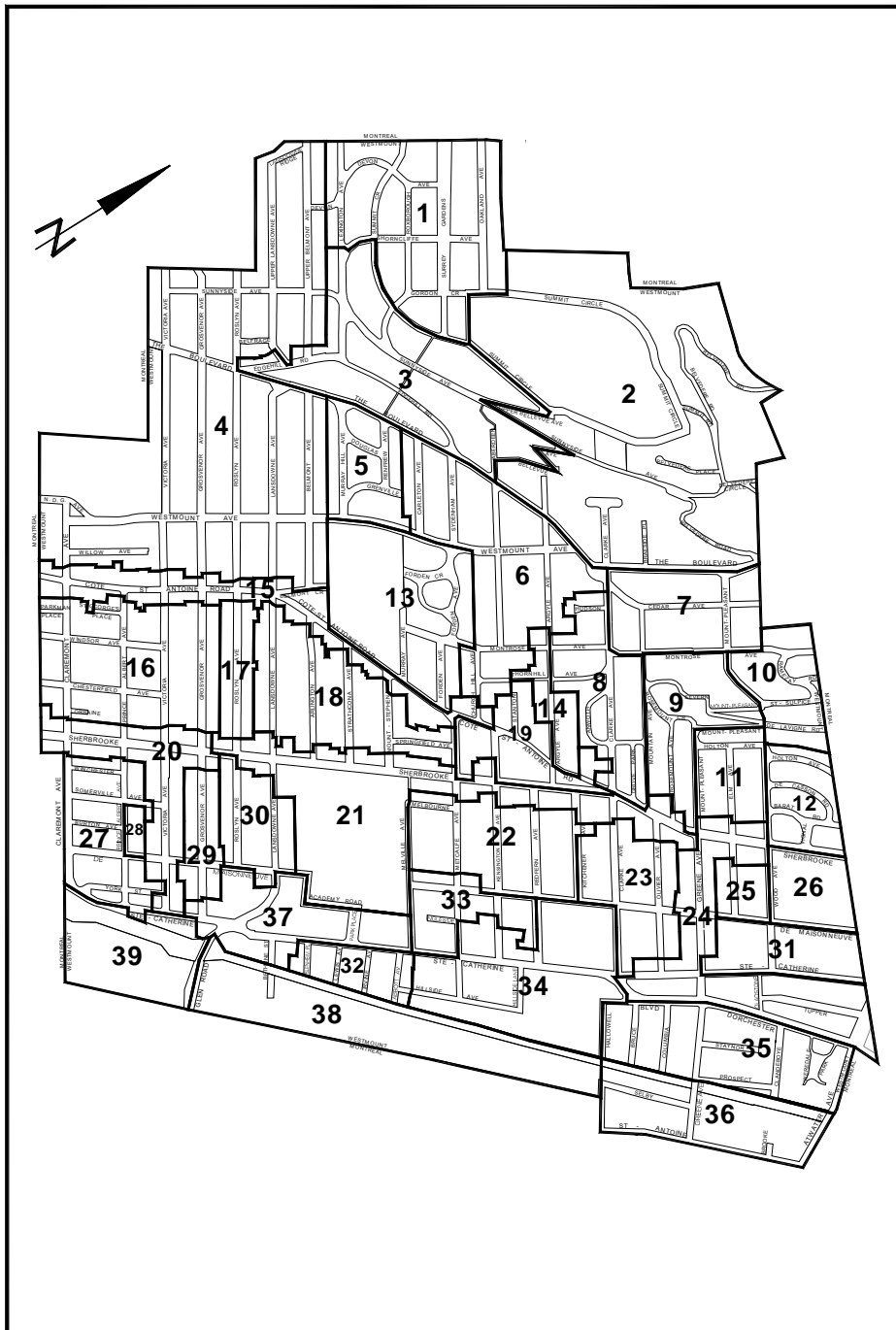
Quatrième étape: Consulter les directives de design

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. Edgell
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 de la Commission d'architecture et 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: <ul style="list-style-type: none"> · 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. 	<p>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.</p> <p>La démolition ou la modification de traits distinctifs majeurs ne sont pas permises. Les modifications de traits distinctifs mineurs sont généralement inacceptables.</p>
Catégorie I Important	Les bâtiments les plus remarquables de Westmount font partie de cette catégorie, soit: <ul style="list-style-type: none"> · 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. 	<p>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.</p> <p>La démolition ou la modification de traits distinctifs majeurs ne sont généralement pas acceptables. Les modifications de traits distinctifs mineurs sont généralement inacceptables.</p>
Catégorie II Intéressant	Les autres bâtiments importants de Westmount font partie de cette catégorie. On y retrouve: <ul style="list-style-type: none"> · 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p>
Catégorie III Neutre	Ces bâtiments ont une moins grande valeur architecturale que ceux de la catégorie II.	<p>Aucune norme spécifique ne s'applique à la conservation des traits existants de ces bâtiments.</p> <p>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.</p>

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.

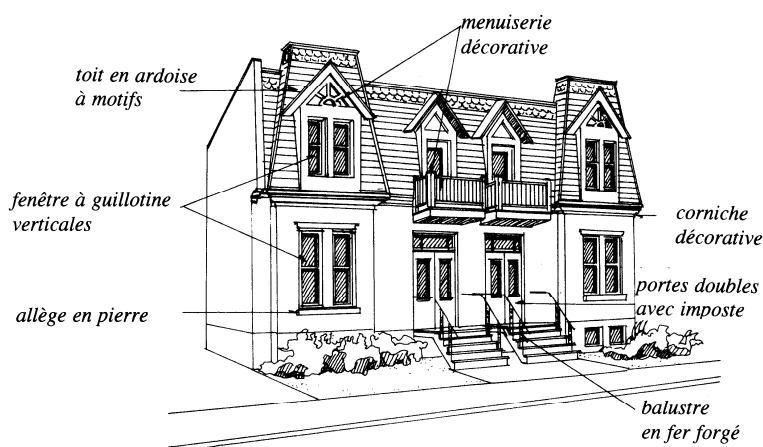
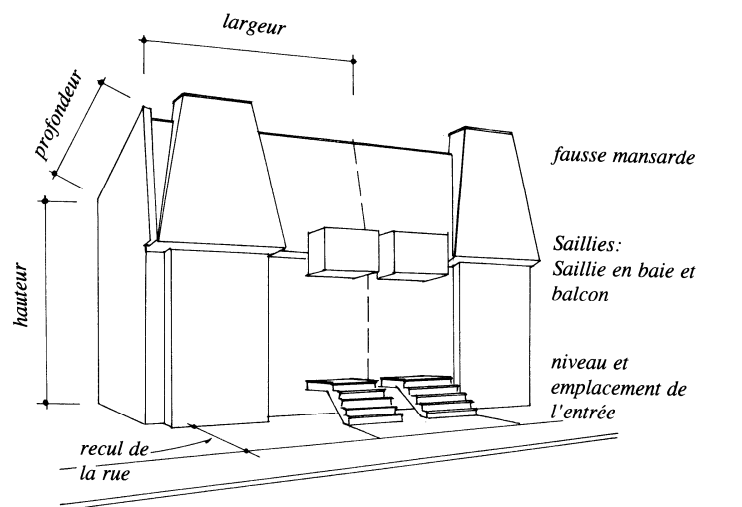


Le caractère d'un bâtiment (gauche) peut être détruit par une surenchère de changements incohérents et insensibles tels que des modifications inadéquates des ouvertures et des styles des fenêtres ou l'enlèvement de détails d'origine (tarabiscotage, balustres, balcons du haut, portes avant d'origine)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

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

Où trouver de l'aide

Le Service de la construction et de l'aménagement 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