



BERTONE

**REDÉVELOPPEMENT DE
L'ANCIENNE SAVONNERIE
BARSALOU**

OPINION – PPU DES FAUBOURGS

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
I. MISE EN CONTEXTE.....	4
II. VISION DE REDÉVELOPPEMENT.....	6
I.I VISION DU PROJET DE PPU.....	6
I.II CONSERVATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTIMENT	7
I.III MIXITÉ D'USAGES	8
I.IV SIGNAL D'ENTRÉE DE VILLE.....	9
II. CONCEPT DE REDÉVELOPPEMENT	11
II.I APPROCHE CONCEPTUELLE	11
II.II IMPLANTATION ET ACCÈS	14
II.III VOLUMÉTRIE	14
II.IV USAGES.....	18
CONCLUSION.....	19

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Localisation du site	4
Illustration 2 : Bâtiment existant	5
Illustration 3 : Grands principes de design urbain pour le site Barsalou.....	7
Illustration 4 : Monofonctionnalité de l'axe de Lorimier	9
Illustration 5 : Perspective – Pont Jacques-Cartier, vers le nord	12
Illustration 6 : Perspective – Aérienne	12
Illustration 7 : Perspective – Pont Jacques-Cartier, vers le sud	13
Illustration 8 : Perspective – Aérienne	13
Illustration 9 : Bâtiments de plus de 25 m dans le secteur des faubourgs	16
Illustration 10 : Élévation est – de Lorimier	17
Illustration 11 : Perspective – de Lorimier (niveau Sherbrooke), vers le sud.....	17

INTRODUCTION

La Société de développement Bertone est une entreprise de premier plan en matière d'investissement et d'aménagement immobilier établie à Montréal. Au fil des ans, l'entreprise a su se forger une solide réputation de créatrice de valeur pour toutes les parties prenantes – partenaires, investisseurs, locataires, communautés et fournisseurs. Bertone est synonyme de relation durable, d'aménagement visionnaire, de conception novatrice, de projets de qualité et d'attention personnalisée.

Récemment, la Société de développement Bertone est devenue propriétaire de l'ancienne Savonnerie Barsalou, au pied du pont Jacques-Cartier. Suite à la lecture du projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, la prise de connaissance de la vision de l'Arrondissement de Ville-Marie pour le redéveloppement du site (notamment par le biais de trois rencontres avec la Division de l'urbanisme, qui pilote le PPU) et l'ensemble du travail effectué ces dernières années par la communauté pour redéfinir l'avenir du secteur, Bertone a fait l'exercice d'un redéveloppement respectant ces orientations.

Aux côtés de Saucier+Perrotte, Neuf Architectes, BC2 et en collaboration avec la Division de l'urbanisme, une vision de redéveloppement du site a émergé, de nature à magnifier ce bâtiment chargé d'histoire, dans le respect de son milieu d'insertion et la dynamique de requalification du secteur. D'un agrandissement déposé au-dessus du bâtiment existant, le projet a évolué suivant les rencontres avec la Division de l'urbanisme vers un fin volume sculptural, davantage concentré sur la portion sud du site, plus haut, dégageant l'ancienne Savonnerie et marquant l'entrée de ville. Ce projet a été présenté en avis préliminaire au Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement de Ville-Marie le 14 octobre dernier.

La présente opinion vise à présenter à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) les conclusions de cet exercice et exprime les moyens nécessaires à sa réalisation dans la version finale du PPU des Faubourgs.

I. MISE EN CONTEXTE

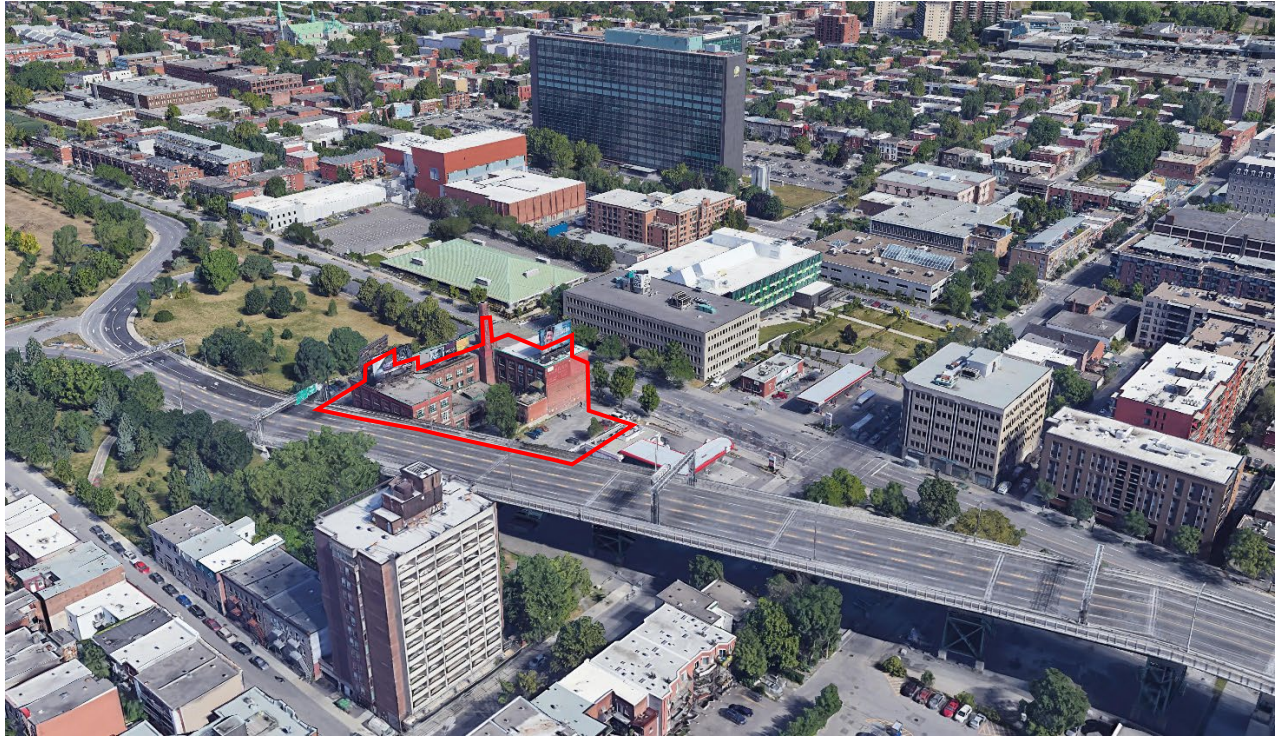
Le site est localisé sur l'avenue De Lorimier. À l'inverse du pont Jacques-Cartier, qui découpe le quartier en deux dans un axe nord sud, le site de l'ancienne Savonnerie en est le point central. Au sortir de l'infrastructure, il constitue un pivot entre l'échelle de la superstructure à vocation métropolitaine et le tissu faubourien, le parc des Faubourgs et la vie de quartier qui caractérise le secteur de Sainte-Marie.

Illustration 1 : Localisation du site



Construit en 1910, le bâtiment en maçonnerie de l'ancienne Savonnerie est un des derniers témoins du passé industriel des Faubourgs. Son intérêt historique, tel que rappelé dans le projet de PPU, tient également à son rôle dans le tracé du pont Jacques-Cartier : sa courbe actuelle a été dictée par le refus de M. Barsalou, alors propriétaire de l'usine, de céder son terrain et voir sa Savonnerie démolie. Le pont contourne l'édifice, l'enclavant dans un îlot atypique et isolé.

Illustration 2 : Bâtiment existant



Après la fermeture de la Savonnerie, le bâtiment fût occupé par l'industrie pharmaceutique et alimentaire, puis par des ateliers et bureaux depuis les années 1970. Il comporte aujourd'hui des locaux commerciaux, dont un espace de coworking, et est encadré par deux vastes espaces de stationnement extérieur, dont un qui bénéficie d'une servitude d'accès depuis le boulevard De Maisonneuve.

II. VISION DE REDÉVELOPPEMENT

I.i VISION DU PROJET DE PPU

Le redéveloppement de l'ancienne Savonnerie Barsalou se place dans le contexte de l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs. Sa première mouture énonce plusieurs principes directeurs de redéveloppement du site visé, dont le prolongement de la rue Logan en lieu et place de l'aire de stationnement au nord du bâtiment existant, la conservation des façades et la suppression des panneaux publicitaires sur le toit :

« Dans le cadre du projet de décloisonnement du parc des Faubourgs et de la mise en valeur du paysage aux abords de la tête du pont Jacques-Cartier prévu dans le présent PPU, le prolongement de l'axe de la rue Logan vers la rue Dorion longe la façade nord de l'ancienne usine. Cette nouvelle rue permettra de révéler la façade nord de l'édifice industriel, qui profitera par ailleurs d'une visibilité accrue pour les piétons grâce au réaménagement des abords de la tête de pont.

Les deux ailes du bâtiment bordant les voies publiques – De Lorimier et la future rue Logan – sont à conserver et leurs caractéristiques architecturales à mettre en valeur, incluant la cheminée.

Pour assurer la mise en œuvre de ces principes, l'approche préconisée consiste à modifier la limite maximale de hauteur sur le site, actuellement de 25 m. Ainsi, en vue de reconnaître le bâti existant d'intérêt patrimonial, la hauteur maximale pour cet emplacement est abaissée dans le Plan d'urbanisme à 16 m – soit la hauteur actuelle des bâtiments. En parallèle, la hauteur maximale du Plan d'urbanisme passe à 35 m pour la partie de terrain au sud du bâti existant d'intérêt patrimonial. Une nouvelle construction sur le site pourrait dès lors être intégrée tout en respectant la percée visuelle vers le pont dans l'axe de l'avenue De Lorimier.

Les principes de design urbain définis pour le site pourront également être pris en compte dans le cadre de la négociation d'un accord de développement qui permettrait le retrait des panneaux-réclame et l'aménagement d'une rue sur la propriété dans l'axe de la rue Logan. »¹

La Société de développement Bertone abonde dans le sens d'un accord de développement et est ouverte à amorcer ces discussions.

¹ Arrondissement de Ville-Marie, *Projet de PPU des Faubourgs*, p. 83

Illustration 3 : Grands principes de design urbain pour le site Barsalou²



Dans le but de concrétiser la vision de redéveloppement exprimée dans la première mouture du PPU, la Société de développement Bertone a engagé ses consultants dans le développement d'un projet appuyant cette vision et a notamment demandé à nul autre que M. Gilles Saucier, architecte de renom et fondateur de Saucier+Perrotte, d'élaborer un projet affirmant son rôle dans l'articulation des échelles urbaines et la signature métropolitaine d'entrée de ville, tout en respectant les impératifs financiers de viabilité d'un tel redéveloppement.

La Division de l'urbanisme a en effet fortement orienté le redéveloppement du site vers la construction d'un bâtiment iconique, sculptural. La Société de développement Bertone est donc allée chercher dans la personne de M. Gilles Saucier la vision d'un concepteur montréalais au talent incontesté, et dont la qualité et l'esthétique des projets font l'unanimité.

Plusieurs rencontres avec la Division de l'urbanisme ont par la suite permis de raffiner cette vision et de présenter le fruit de ce travail au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 14 octobre dernier, pour avis préliminaire. Compte tenu du processus en cours, le CCU a cependant réservé l'émission de son avis sur le projet jusqu'à l'adoption du PPU final.

I.ii CONSERVATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTIMENT

Tel que souligné dans le projet de PPU, l'ancienne Savonnerie revêt un intérêt particulier dans le secteur, à la fois historique et esthétique. Le redéveloppement du site constitue l'occasion de restaurer son intégrité architecturale et de mettre en valeur le bâtiment existant.

Sous réserve de la faisabilité technique des interventions dans un contexte de redéveloppement de la portion sud du site, le bâtiment existant serait donc conservé, dont la cheminée. Seules quelques

² Arrondissement de Ville-Marie, *Projet de PPU des Faubourgs*, p. 83

interventions de démolition visant sa mise en valeur seraient prévues, comme la suppression des quais de chargement en façade nord.

La Société de développement Bertone est également ouverte à discuter du démantèlement des panneaux publicitaires. Le projet ici présenté les supprime, conformément à la vision du projet de PPU. Néanmoins, il est important de mentionner qu'il s'agit des derniers panneaux de ce type au centre-ville, avec une visibilité inégalée. La demande d'affichage y est extrêmement élevée et leur retrait représente une perte de valeur financière importante pour la propriété. Au-delà de l'aspect financier, les enseignes industrielles aux entrées de ville font partie des icônes montréalaises (Farines Five Roses, pinte de lait, etc.) et du paysage des Faubourgs.

Outre la conservation du bâtiment existant, la mise en valeur de la façade nord et l'absence de construction dans l'axe du prolongement de la rue Logan, la proximité et la hauteur du tablier du pont sont d'autres éléments à considérer dans le cadre d'un redéveloppement comportant des usages sensibles comme de l'habitation. Il en résulte une faible superficie disponible au redéveloppement, concentrée sur une portion du stationnement au sud de l'édifice.

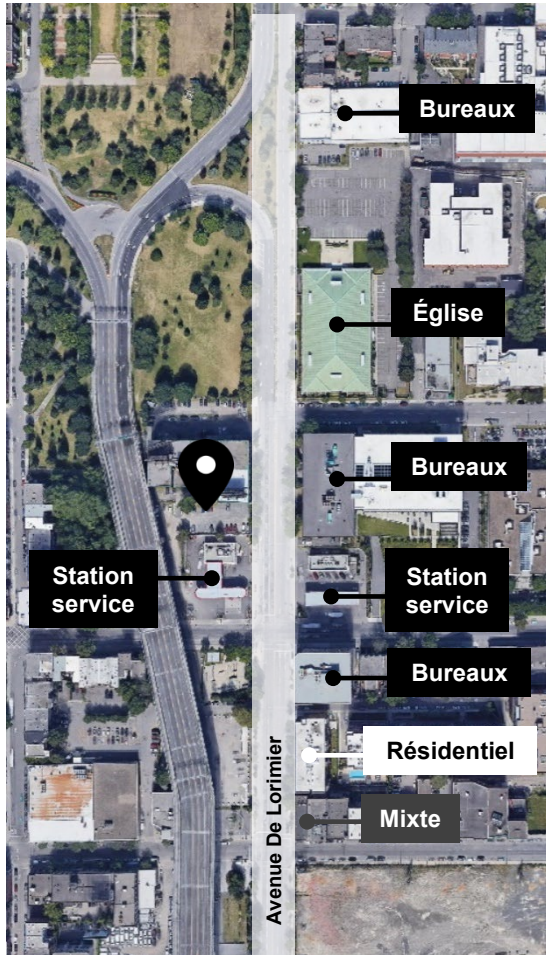
- **Une densité de 4 est autorisée sur la propriété. Néanmoins, dans la vision du projet de PPU, le prolongement projeté de la rue Logan ampute le terrain de près du tiers de sa superficie au sol et le redéveloppement doit se dégager du bâtiment existant. La proximité du pont impose également un dégagement.**

Pour pouvoir atteindre la densité de 4 sur la superficie du terrain actuel, en concentrant uniquement le développement dans sa portion sud-est, une hauteur de 91 mètres est nécessaire.

I.iii MIXITÉ D'USAGES

À proximité immédiate du site, l'axe De Lorimier est bordé par de nombreux stationnements et des bâtiments abritant essentiellement des fonctions commerciales ou institutionnelles. Il en résulte une faible animation de l'espace public en dehors des heures d'ouverture, un achalandage piétonnier limité et des problématiques de sécurité aux abords du pont notamment.

Illustration 4 : Monofonctionnalité de l'axe de Lorimier



Le prolongement projeté de la rue Logan apporterait sans aucun doute un achalandage supplémentaire à proximité du site, de même que l'amélioration de l'expérience piétonne et cyclable par le réaménagement proposé de l'avenue De Lorimier. Néanmoins, avec la fracture physique que constitue le pont, ainsi que son front sur le Parc des Faubourgs, le site conserverait deux interfaces inactives et un certain isolement.

Ajoutons que le secteur fait face à des enjeux d'itinérance et de vandalisme, conséquence d'une absence de fréquentation et de surveillance naturelle aux abords de la propriété en-dehors des heures d'ouverture des bureaux.

- **Une mixité d'usages au sein même du projet et l'apport d'une masse critique de résidents s'avèreraient donc indispensables pour consolider la redynamisation de l'axe De Lorimier et assurer une surveillance naturelle des espaces publics à proximité du site.**

I.iv SIGNAL D'ENTRÉE DE VILLE

La localisation exceptionnelle du site en fait la première image de Montréal au sortir du pont Jacques-Cartier. L'installation d'un nouveau feu de circulation, tel qu'annoncée dans le projet de PPU,

crystalliserait la perspective de l'axe De Lorimier vers le sud dans l'imaginaire collectif. Le redéveloppement offre aussi l'occasion de repenser l'image de Montréal depuis le pont, les seuls bâtiments se démarquant à cette hauteur du parcours étant une tour résidentielle peu esthétique localisée sur le boulevard De Maisonneuve et le bâtiment de la Sureté du Québec.

Dans cette optique, le redéveloppement du site se devrait d'être architecturalement exemplaire et audacieux, symbolisant la richesse culturelle et l'histoire de Montréal comme son positionnement progressiste en Amérique du nord, magnifiant le bâtiment existant en premier plan et signalant tout le dynamisme de la métropole en fond de scène.

Le site représente par ailleurs un fait historique fort : le refus formel de M. Barsalou de voir son bâtiment démoli pour laisser place à une mégastructure, et le constat de sa victoire finale dans la courbe du pont. Peu connue, cette histoire n'est pas une anecdote mais le symbole de l'affirmation du secteur des Faubourgs et l'incarnation de tout l'esprit du Centre-Sud. Un message puissant, à souligner et accentuer dans le redéveloppement.

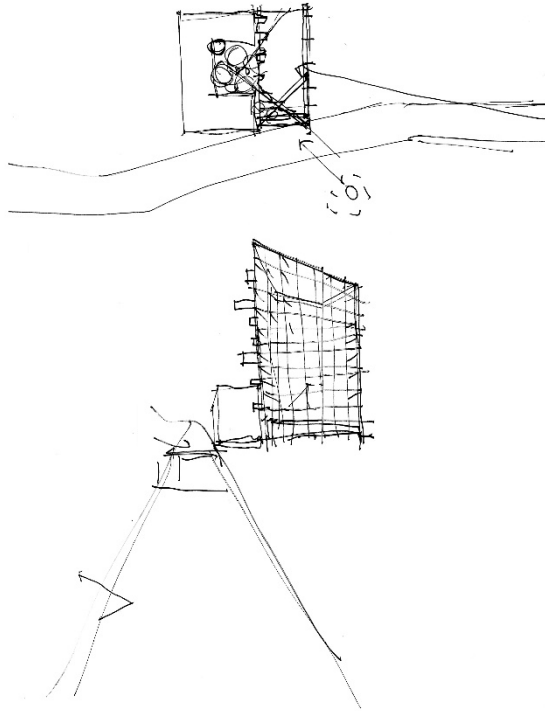
Entre hommage au passé et symbole d'avant-gardisme, l'échelle des Faubourgs et un signal fort d'entrée de ville, le redéveloppement du site devrait consolider son rôle de pivot dans le temps et l'espace par un contraste fort avec l'ancienne Savonnerie.

- **En accord avec le projet de PPU, le redéveloppement du site conserverait l'essence du bâtiment existant. En contraste, l'extension projetée serait une icône, une signature pour l'entrée de ville de la métropole, tissant le lien entre le passé, le présent et l'avenir du secteur des Faubourgs.**

II. CONCEPT DE REDÉVELOPPEMENT

II.i APPROCHE CONCEPTUELLE

Développée par Gilles Saucier, l'approche conceptuelle et architecturale du projet magnifie l'essence du site dans un redéveloppement révélant toutes ses singularités.



« Le site exceptionnel de l'ancienne Savonnerie Barsalou se démarque par sa simple présence, qui a engendré une courbe de détournement dans le tablier du pont Jacques-Cartier. Ce geste urbain, extrêmement fort, paraît aujourd'hui anecdotique avec l'aménagement des parcs en bordure de bretelles. Aux portes de la ville de Montréal, le redéveloppement propose de célébrer l'ampleur de cet accident urbain volontaire, par un marqueur d'importance.

Inspirée du mouvement que symbolise le pont Jacques-Cartier, la volumétrie du projet de redéveloppement se découvre par le déplacement. Depuis le pont, une tour apparaît, stimulant l'imaginaire d'un bâtiment sans troisième dimension d'où émergent d'intrigants volumes simples et purs de balcons. Au fur et à mesure que l'on approche du projet, cette troisième dimension se révèle par un plan oblique qui dirige le regard vers la cheminée du bâtiment patrimonial existant, la mettant ainsi en lumière.

Le projet d'extension se compose donc de deux volumes : un premier qui communique avec le bâtiment existant de par son revêtement à caractère industriel et sa hauteur parfaitement arrimée avec celle de la cheminée; et un second qui fait écho avec les ouvrages de grande hauteur du secteur, notamment la tour Radio Canada et le pont Jacques-Cartier bien sûr. Ce marqueur urbain se définit comme une tour élancée, à la trame rythmée et ponctuée de loggias.

La matérialité proposée s'inspire du quartier et de son histoire, avec l'emploi de matériaux nobles et d'aspect solide comme la maçonnerie et propulse le bâtiment dans le 21^{ème} siècle avec une trame plus légère à la matérialité contemporaine. »

Gilles Saucier

Illustration 5 : Perspective – Pont Jacques-Cartier, vers le nord



Illustration 6 : Perspective – Aérienne



Illustration 7 : Perspective – Pont Jacques-Cartier, vers le sud



Illustration 8 : Perspective – Aérienne



II.ii IMPLANTATION ET ACCÈS

La conservation du bâtiment existant, la mise en valeur de ses façades nord et est et de la perspective vers le pont Jacques-Cartier dans l'axe De Lorimier, la nécessité d'éloigner une nouvelle volumétrie du tablier du pont, ainsi que le prolongement de la rue Logan et l'accès privilégié au site depuis le boulevard De Maisonneuve, imposerait au redéveloppement de se concentrer sur sa portion sud-est. Dès lors, on comprend bien d'une part la nécessité d'optimiser le redéveloppement sur cette portion très réduite du site, mais aussi l'opportunité d'y ériger un volume qui compléterait l'existant sans altérer son identité.

Le projet de redéveloppement consisterait en une extension contemporaine du bâtiment existant, permettant l'accès de véhicules depuis le boulevard De Maisonneuve et la création d'une continuité bâtie sur De Lorimier. L'animation de cette façade serait consolidée par un commerce en rez-de-chaussée et l'accès principal aux logements.

Quelques interventions mineures de démolition (chaufferie, appentis, clôture et escalier extérieurs) permettraient de créer une cour entre les deux volumes et d'apporter davantage de verdure et de lumière au site.

II.iii VOLUMÉTRIE

Infrastructure iconique de Montréal, le pont Jacques-Cartier est un marqueur fort du paysage montréalais. Sa récente mise en lumière l'a élevé au rang d'expérience, depuis la terre ou lors d'un passage sur le pont. Sa sortie est marquée brièvement par une vue sur le centre-ville et le Mont-Royal à l'ouest, mais l'expérience d'entrée de ville s'arrête ici, le reste du parcours de l'infrastructure ne présentant pas d'intérêt particulier.

Le site de l'ancienne Savonnerie Barsalou deviendrait, avec le réaménagement des bretelles du pont et l'implantation d'un nouveau feu de circulation à l'intersection de la rue Logan et de l'avenue De Lorimier, le point final de l'expérience d'entrée de ville.

Cette localisation exceptionnelle dans un contexte de redéveloppement du secteur, allée à l'ensemble des paramètres de vision énoncés par le projet de PPU (prolongement de la rue Logan, conservation du bâtiment existant, mise en valeur des façades et de la cheminée) et des contraintes liées aux caractéristiques physiques du site (proximité du pont et emplacement des accès véhiculaires), impose un agrandissement concentré sur la portion sud-est du site.

La forme bâtie introduite par le projet de PPU, consistant en un basilaire de 30 mètres et des étages supérieurs d'une superficie maximale de 750 m², a par ailleurs ajouté au redéveloppement une contrainte supplémentaire, lui imposant de s'effectuer toujours plus en hauteur pour atteindre la densité de 4. À la finesse de la tour (± 500 m² par étage dans la portion supérieure) doit nécessairement correspondre une grande hauteur pour qu'une telle qualité architecturale soit financièrement viable. De la même manière, il est primordial de prendre en considération qu'une densité inférieure à 4 ne permettrait en aucun cas d'atteindre cette viabilité.

- **Pour concrétiser la vision du projet de PPU, le redéveloppement n'a pas le choix de se concentrer sur une faible superficie au sol. Pour atteindre la densité de 4 nécessaire à la viabilité financière du redéveloppement, celui-ci doit nécessairement se faire en hauteur et atteindre 91 mètres.**

L'extension projetée atteint cette hauteur en marquant les différentes échelles du quartier : à partir du 10ème niveau, son volume s'affine, afin de s'arrimer à la hauteur de la cheminée existante et accentuer sa présence dans le paysage urbain. Cette forme élancée s'intègre parfaitement au contexte bâti existant et futur, à l'échelle de la superstructure mais aussi du piéton, avec une interface de moins de 17 mètres sur De Lorimier.

Sur le site, le projet de PPU ne permettrait qu'une hauteur de 35 m dans la portion disponible au redéveloppement. Cette hauteur ne permettrait ni d'atteindre la densité de 4 sur la superficie actuelle du site, nécessaire à la viabilité d'un redéveloppement respectant les orientations énoncées dans le PPU, ni de répondre au contexte bâti existant et à venir.

Les bâtiments plus hauts que 35 m dans le secteur des faubourgs peuvent en effet grossièrement être classés en deux catégories :

- Les tours résidentielles, bâtiments gouvernementaux et de télévision, dont la hauteur oscille entre 35 et 55 m, caractérisés par une forte implantation au sol et une volumétrie massive;
- Les bâtiments iconiques (Radio Canada, Molson, Sureté du Québec), dont la hauteur oscille entre ±65 et ±106 m.

Le redéveloppement du site de l'ancienne Savonnerie devrait nécessairement s'inscrire dans la catégorie des bâtiments iconiques de grande hauteur.

Illustration 9 : Bâtiments de plus de 25 m dans le secteur des faubourgs



Tel que démontré dans la perspective suivante, le projet respecte par ailleurs la vue d'intérêt du pont depuis la rue Sherbrooke, en affichant une échelle cohérente avec l'infrastructure.

Illustration 10 : **Élévation est – de Lorimier**



Illustration 11 : **Perspective – de Lorimier (niveau Sherbrooke), vers le sud**



II.iv USAGES

L'ancienne Savonnerie dispose actuellement de plusieurs locaux occupés par des activités artistiques, en particulier dans le secteur de l'audiovisuel, qu'il est important de maintenir. L'écosystème artistique est une composante essentielle de l'identité du secteur des Faubourgs. Ainsi, le redéveloppement proposé projette de conserver la vocation multimédia du bâtiment existant et d'en assurer sa pérennité.

En complément de la fonction commerciale du bâtiment existant, le nouveau volume accueillerait un commerce en rez-de-chaussée ayant front sur l'avenue De Lorimier afin de dynamiser la transition entre le Parc des Faubourgs et le parc linéaire du pont Jacques-Cartier, ainsi que de l'habitation.

Alliée à l'activité commerciale, la composante résidentielle assurerait une présence dans le secteur en dehors des heures de travail. Pour avoir un réel impact cependant, une masse critique et une diversité de résidents sur site est nécessaire. La volumétrie proposée permettrait d'atteindre cet objectif avec un total estimé à ± 250 unités, dans une offre de studios, logements de 1, 2 et 3 chambres afin de rejoindre autant les ménages composés d'une personne que les familles.

- **Le projet permettrait l'apport d'une masse critique de résidents, de nature à assurer le dynamisme de l'avenue De Lorimier, du Parc des Faubourgs et de la future rue Logan en tout temps.**

CONCLUSION

FAITS SAILLANTS

- Une densité de 4 est autorisée sur la propriété. Néanmoins, dans la vision du projet de PPU, le prolongement projeté de la rue Logan ampute le terrain de près du tiers de sa superficie au sol et le redéveloppement doit se dégager du bâtiment existant. La proximité du pont impose également un dégagement.

Pour pouvoir atteindre la densité de 4 sur le site actuel, en concentrant uniquement le développement dans sa portion sud-est, une hauteur élevée est donc nécessaire.

- Une mixité d'usages au sein même du projet et l'apport d'une masse critique de résidents s'avèreraient indispensables pour consolider la redynamisation de l'axe De Lorimier et assurer une surveillance naturelle des espaces publics à proximité du site.
- En accord avec le projet de PPU, le redéveloppement du site conserverait l'essence du bâtiment existant. En contraste, l'extension projetée serait une icône, une signature pour l'entrée de ville de la métropole, tissant le lien entre le passé, le présent et l'avenir du secteur des Faubourgs.
- Pour concrétiser la vision du projet de PPU, le redéveloppement n'a pas le choix de se concentrer sur une faible superficie au sol. Pour atteindre la densité de 4 nécessaire à la viabilité financière du redéveloppement, celui-ci doit nécessairement se faire en hauteur et atteindre 91 mètres.
- Le projet permettrait l'apport d'une masse critique de résidents, de nature à assurer le dynamisme de l'avenue De Lorimier, du Parc des Faubourgs et de la future rue Logan en tout temps.

RECOMMANDATIONS

Le projet de redéveloppement présenté propose de magnifier son rôle de pivot urbain en lui attribuant celui de pivot temporel, par un jeu architectural iconique.

Symbole d'intégration dans sa partie basse, par la mise en valeur du bâtiment existant et sa poursuite dans un volume reprenant les codes architecturaux des Faubourgs, le projet deviendrait un marqueur urbain dans sa partie haute, sous la forme d'une tour fine et légère.

Au sol, cette mise en valeur du site s'accompagnerait de nombreuses interventions visant à augmenter la qualité de l'espace public alentour et les perspectives exceptionnelles qu'offre le pont Jacques-Cartier, dans une mixité d'usages propre à consolider l'axe De Lorimier.

À l'échelle du pont Jacques-Cartier, le redéveloppement réinventerait l'entrée de ville, en proposant de compléter l'expérience iconique de l'infrastructure par la création d'une nouvelle perspective signature. Une hauteur maximale de 91 mètres est proposée, qui pourrait notamment utiliser, avec les ajustements nécessaires, le mécanisme des hauteurs conditionnelles introduit dans le projet de PPU.

En conclusion, la Société de développement Bertone partage la vision de l'Arrondissement de Ville-Marie exprimée dans le projet de PPU. Pour pouvoir la concrétiser, il sera nécessaire de concentrer tout le

développement potentiel du site et la densité sur la portion sud du site. Cet exercice offre l'opportunité de créer un bâtiment iconique, une entrée de ville incomparable.

« Le projet est une occasion unique de magnifier le paysage dans la continuité d'un évènement urbain qui a caractérisé l'histoire du quartier, l'Îlot Barsalou.

Ce lieu, considéré comme une porte d'entrée de l'île de Montréal et marqué par une manifestation du passé, réclame un bâtiment iconique à la hauteur de cet évènement historique et ainsi marquer le futur. »

Gilles Saucier, architecte