

**Consultation publique / Site des ateliers du CN
Comité d'orientation et groupes de travail**

Compte rendu de la rencontre du 16 octobre 2008

Date : Le jeudi 16 octobre 2008.
Heure : De 9h00 à 16h30
Endroit : Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe / 14 e étage

Présences :

Office de consultation publique de Montréal

- Mme Louise Roy, présidente
- Mme Luba Serge, commissaire
- M. Michel Agnaïeff, analyste
- Henri Goulet, analyste
- Stéphanie Espach, analyste
- Hélène Bilodeau, analyste
- Anik Pouliot, coordonnatrice logistique

Groupe Mach

- M. Pierre-Jacques Lefavre, vice-président développement
- M. Dan J. Hassan, directeur développement
- M. Daniel Lamarche, vice-président – Transport et circulation, Groupe SM
- Eya-Wetu Talaki, analyste en transport et circulation, Groupe SM
- M. Serge Panasuk, directeur projets spéciaux, Sanexen

SAMCON

- M. Sam Scalia, président
- M. Maurice Gareau, vice-président développement
- M. Michel Dufresne, Cardinal Hardy et Associés
- Mme Andrée Girar, Cardinal Hardy (stagiaire)

AMT

- M. Denis Houle, directeur de projets

RÉSO

- M. Pierre Morrissette, directeur
- M. Pierre Richard, vice-président au développement stratégique
- M. Richard Roussel, directeur service aux entreprises

Bâtir son quartier

- Mme Édith Cyr, directrice générale
- M. Jean-François Gilker, coordonnateur du développement

Regroupement information logement (RIL)

- Mme Murielle Sauvé, coordonnatrice
- Mme Amélie Richard, organisatrice communautaire

Table de concertation Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles

- Mme Blandine Charbonneau, chargée de projet
- Mme Lise Ferland, directrice des Services juridiques de Pointe-Saint-Charles et membre du comité aménagement Action-Gardien
- Mme Karine Triollet, coordonatrice
- Mark Poddubiuk, architecte / L'œuf

Clinique communautaire du Sud-Ouest

- Mme Mireille Audet, coordonatrice

Pro-Pointe

- Juliette Patterson, urbaniste

Arrondissement Sud-Ouest

- Mme Julie Nadon, conseillère en aménagement
- M. Normand Proulx, directeur de l'urbanisme
- Mme Joanne Couture, chef de division urbanisme
- Gilles Benoit, service de l'habitation de la Ville de Montréal
- Stéphane Tremblay, transport et circulation / arrondissement Sud-Ouest

1 – LE CONTEXTE

La première partie de la rencontre s'est entièrement déroulée en plénière, permettant ainsi aux participants de prendre connaissance de l'état des lieux en ce qui concerne le terrain des ateliers du CN et de se familiariser avec les différentes visions élaborées à ce jour par les différents groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles, le propriétaire du site et les développeurs appelés à intervenir sur le site. Cette partie a occupé la majeure partie de la journée, c'est-à-dire de 9h00 à 14h15.

Les présentations effectuées tout au long de cette partie sont les suivantes et elles sont disponibles pour consultation sur le site de l'OCPM :

- **Arrondissement du Sud-Ouest**
 - o État des lieux : contexte urbain et site du CN
 - o La protection du patrimoine
 - o Vocation du site, zonage et activités de plein droit
- **Réso**
 - o Plan local pour l'économie et l'emploi (PALÉE)
- **Action-Gardien**
 - o Opération populaire d'aménagement (OPA)
- **Groupe Mach**
 - o Résultats de l'étude de circulation et plan de transport
 - o L'approche de gestion des sols contaminés du secteur résidentiel (pas disponible)
 - o Les projets en cours et prévus sur le site
 - o Projet de l'AMT
 - o Projet résidentiel du groupe SAMCON

2 – TRAVAIL EN ATELIERS

La deuxième partie de la journée s'est déroulée en trois groupes de travail : secteur industriel, secteur résidentiel et secteur des services. L'échange en ateliers de travail devait permettre de faire ressortir les grandes préoccupations des participants par rapport au projet de redéveloppement du site du CN, notamment les principaux enjeux soulevés par la revitalisation du site, les gains pour le quartier et les contraintes générées par le projet.

Les rapports des trois ateliers sont joints en annexe :

- Annexe 1 : le secteur industriel
- Annexe 2 : le secteur résidentiel
- Annexe 3 : le secteur des services

Le fruit des discussions en ateliers fera l'objet d'une synthèse par les commissaires et sera remise lors de la prochaine rencontre de travail le 30 octobre.

3 – QUESTIONS SOULEVÉES

À la toute fin de la rencontre, certains participants ont souhaité avoir de plus amples informations sur les points suivants :

- le processus réglementaire qui sera suivi par l'arrondissement du Sud-Ouest à la suite de cette consultation en amont;
- le rôle, la place et la collaboration du CN dans tout le processus de revitalisation du site des ateliers du CN;
- les liens prévus entre les projets de la Société du Havre et le quartier PSC;
- une carte précise de l'ensemble du territoire du Sud-Ouest.

La rencontre s'est terminée à 16h30.

ANNEXE I

Compte-rendu de la rencontre du comité de travail sur le secteur industriel

Date : Le 16 octobre 2008

Participants : M. Dan J. Hassan, Groupe Mach
M. Denis Houle, AMT
M. Pierre-Jacques Lefavre, Groupe Mach
Mme Julie Nadon, Arrondissement Sud-Ouest
M. Pierre Richard, RESO
M. Richard Roussel, RESO
M. Stéphane Tremblay, Arrondissement Sud-Ouest
Mme Karine Triollet, Action-Gardien

Animateur : M. Michel Agnaïeff, OCPM

Secrétaire : Mme Hélène Bilodeau, OCPM

À l'invitation de l'animateur, les participants s'expriment tour à tour et échangent sur leur perception des enjeux, gains et contraintes relatifs à la dimension industrielle du projet de revitalisation du site des ateliers du CN. Leurs propos sont regroupés par thèmes.

I - ENJEUX SOULEVÉS

- 1) La cohabitation entre les activités industrielles et résidentielles est un enjeu capital. Son succès dépend de plusieurs facteurs, et plus particulièrement du type d'activités industrielles qui s'installeront sur le site, des aménagements physiques qui seront réalisés aux interfaces avec les zones résidentielles, de l'organisation de la circulation intérieure, de la gestion des impacts des activités industrielles, etc.
- 2) L'effet de cohabitation sera particulièrement testé dans la partie sud du site en raison de la proximité du développement résidentiel à y être réalisé. Il est évoqué, à titre d'exemple, la possibilité d'une zone tampon constituée par des services culturels, sportifs ou de formation pour la communauté locale ou régionale, ou bien encore, des ateliers d'artistes. Par ailleurs, le bâtiment qui pourrait se prêter à cette fin serait considéré vétuste, voire dangereux, et condamné à la démolition.
- 3) L'enclavement et l'accès au site sont aussi des enjeux majeurs, tant par leurs effets sur la circulation dans et hors du quartier, que sur le bon fonctionnement des entreprises qui s'implanteront. L'analyse de ces deux enjeux devra prendre en compte plusieurs éléments, notamment :
 - a. La tranquillité des quartiers résidentiels adjacents.
 - b. La fluidité du trafic sur les artères importantes du quartier et de la ville.

- c. Le type de véhicules (camions, voitures des employés, etc.), qui n'ont pas les mêmes impacts, ainsi que leur origine et destination, de manière à ne pas créer ou accentuer les problèmes.
 - d. L'aménagement éventuel d'un accès par le sud (rue Marc-Cantin), vers le Technoparc, sachant qu'il s'agit d'une zone elle-même enclavée.
 - e. Le projet de reconfiguration de l'autoroute Bonaventure.
 - f. Des accès éventuels qui pourraient se trouver limités par la présence de voies ferrées avec passages de trains.
 - g. Le tracé intouchable de certaines voies ferrées.
- 4) La mise en valeur du patrimoine industriel peut imposer des contraintes et des coûts.
 - 5) La population locale pourrait avoir certaines craintes vis-à-vis du redémarrage des activités industrielles après un arrêt de plusieurs années. Ainsi, la gestion des « nuisances » sera primordiale pour assurer l'adhésion au projet.
 - 6) La revitalisation du site présente une opportunité d'emplois; l'enjeu est que les résidents puissent en bénéficier par la promotion de l'embauche locale, de la formation ou de la réinsertion en emploi.
 - 7) La revitalisation du site offre également la possibilité de remettre en valeur des terrains sous-utilisés tout en créant des emplois pour la population locale.
 - 8) Ce projet permettrait à l'AMT de résoudre son problème de localisation des activités d'entretien des trains de banlieue desservant la Gare centrale, puisqu'elle devra bientôt prévoir une relève pour le CN qui ne souhaite plus effectuer ce travail.
 - 9) Le désenclavement plus poussé du site et un accès moins restreint de ce dernier nécessiteront des investissements publics majeurs à moyen et à long terme (projets de la Société du Havre).
 - 10) La réalisation de ce projet, combiné aux autres grands projets en cours dans le secteur (Nordelec, etc.), amènera une augmentation de la circulation et la nécessité de réguler le trafic dans tout le secteur ainsi qu'aux accès du site, tant pour les voitures que pour le camionnage. Cela amènera, par ailleurs, à revoir l'offre de transport en commun.
 - 11) Les divers projets industriels à proximité pourraient justifier une réflexion sur la vocation industrielle ferroviaire de tout le secteur. Considérant que les grands opérateurs se délestent de plus en plus des activités d'entretien et de réparation en faveur de sous-traitants, l'occasion se présente pour développer l'équivalent d'une «grappe industrielle» ou une «cité ferroviaire».
 - 12) Ce projet, ainsi que les autres projets d'envergure dans les secteurs limitrophes, incite à une réflexion sur une reconfiguration à long terme du tracé des voies ferrées dans les zones résidentielles.

II - GAINS POUR LE QUARTIER

- 1) La création d'emplois dans le quartier est une bonne nouvelle, tant pour les travailleurs que pour ceux qui sont en recherche de travail.
- 2) Le projet offre une possibilité de réduire la pauvreté dans le quartier en créant des occasions de réinsertion sur le marché du travail.
- 3) L'arrivée de travailleurs s'installant dans le quartier peut contribuer à la mixité sociale et stimuler l'activité économique.
- 4) La revitalisation ramène dans le quartier des activités ferroviaires et manufacturières.
- 5) Le patrimoine industriel, un élément identitaire du quartier, peut être préservé et mis en valeur grâce au projet de revitalisation.
- 6) Les contraintes environnementales n'étant pas les mêmes, la revitalisation industrielle dans une partie du site offre la possibilité en termes économiques de consacrer l'autre partie au développement résidentiel.
- 7) Le désenclavement du site vers le Sud pourrait contribuer à la réduction de la circulation lourde dans le quartier.

III – CONTRAINTES ET NUISANCES À GÉRER

- 1) Le choix des activités qui s'installeront déterminera l'ampleur et la nature des contraintes à la cohabitation entre les secteurs industriel et résidentiel, particulièrement dans la partie sud du site réservée au développement résidentiel.
- 2) Selon le type d'activités industrielles sur le site, les contraintes ou nuisances sont particulièrement évidentes en ce qui concerne :
 - a. Le transport par camion;
 - b. Le trafic occasionné par la circulation des travailleurs;
 - c. Le bruit;
 - d. La poussière;
 - e. La sécurité sur le site et le contrôle des accès.
- 3) La gestion des sols contaminés impose une planification rigoureuse des aménagements sur le site, surtout pour tenir compte du développement résidentiel envisagé.

IV - QUELQUES BALISES DÉGAGÉES EN VUE DES PRINCIPES DIRECTEURS

Plus la population locale bénéficiera des retombées directes de la revitalisation du site, meilleur sera le taux d'acceptation du projet. Ce premier principe est étroitement associé à un deuxième, soit l'optimisation de la cohabitation entre les fonctions industrielles et

résidentielles. Ces deux principes conditionnent l'ensemble de la réflexion autour du projet à l'étude.

- 1) Les développeurs doivent également porter un soin particulier à la vocation d'ensemble du site et de ses principales composantes, en tenant compte des effets potentiels indirects sur le quartier.
- 2) Une fois les activités industrielles déterminées, l'organisation et les aménagements physiques du site doivent être planifiés de façon à être appropriés à celles-ci, à minimiser les nuisances et à permettre une interface de qualité avec les zones résidentielles environnantes.
- 3) Les effets produits par les nouvelles activités sur la circulation dans le quartier et en dehors de celui-ci doivent être analysés par les diverses autorités publiques concernées et en concertation avec les développeurs. Par ailleurs, il y aurait probablement lieu de réguler davantage la circulation dans tout le secteur.
- 4) Le développement global du site doit tenir compte des autres projets d'envergure en élaboration ou à l'étude dans l'arrondissement. Les solutions doivent être envisagées dans une perspective évolutive, à moyen et à long terme.
- 5) Les transports actifs et le transport en commun doivent être favorisés, en cohérence avec l'esprit du Plan de transport.
- 6) Les développeurs et les intervenants doivent collaborer pour faire la promotion auprès des entreprises qui s'établiront sur le site de l'embauche locale et des possibilités de la réinsertion sur le marché du travail.

ANNEXE II**Compte-rendu de la rencontre du comité de travail
sur le secteur résidentiel**

Date : Le 16 octobre 2008

Participants : M. Sam Scalia, SAMCON
M. Michel Dufresne, Cadinal Hardy
Mme Lise Ferland, Action-Gardien
M. Mark Poddubiuk, Action-Gardien
Mme Murielle Sauvé, RIL
Mme Amélie Richard, RIL
M. Normand Proulx, arrondissement Sud-Ouest
M. Gilles Benoit, service de l'habitation, Ville de Montréal
Mme Édith Cyr, Bâtir son quartier
M. Jean-François Gilker, Bâtir son quartier

Animatrice: Mme Louise Roy, OCPM

Secrétaire : M. Henri Goulet, OCPM

L'atelier du groupe de travail sur le secteur résidentiel a surtout porté son attention sur les gains et les possibilités que représente le redéveloppement du site des ateliers du CN dans le quartier Pointe-Saint-Charles. Le temps passé en atelier n'a pas permis d'approfondir sérieusement tous les enjeux reliés au développement du site, mais certains ont été mentionnés à titre indicatif et les participants ont indiqué que la réflexion sur les enjeux et les contraintes de ce redéveloppement devra se poursuivre.

I - LES GAINS POUR LE QUARTIER

- 1) Il apparaît évident que le volet « résidentiel » du projet de redéveloppement du site des ateliers du CN se présente comme une bonne occasion pour donner accès à la propriété aux résidents du quartier et, par le fait même, combler un besoin avec l'implantation d'un produit accessible.
- 2) La population dans Pointe-Saint-Charles est appelée à augmenter, il y a un manque flagrant de logements abordables et la demande semble être au rendez-vous, surtout si on tient compte du fait que le quartier compte pas moins de 74% de locataires.
- 3) La clientèle visée par le développement du secteur résidentiel est d'abord et avant tout une clientèle familiale, clientèle qui se retrouverait dans le quartier en grande majorité. La typologie des logements proposés vise donc, en priorité, cette clientèle. Les prix et la diversité des logements proposés devraient donc, en principe, favoriser la mixité sociale.

- 4) On pourrait assister à un transfert au sein même de la population locale : des locataires qui deviendront de nouveaux propriétaires, libérant ainsi des logements locatifs à bon prix.
- 5) Le projet représente une possibilité de développement surtout si, comme c'est le cas, on a l'intention de poursuivre la trame urbaine déjà existante et fournir 100% de logements abordables. Le projet offre également la possibilité de développer le secteur résidentiel en collaboration avec le secteur communautaire.
- 6) Le projet se propose de hausser la proportion de logement social dans le quartier, ce qui est toujours une bonne nouvelle pour la population locale. Le redéveloppement d'un terrain aussi important que celui des ateliers du CN représenterait donc une grande opportunité pour créer du logement social.
- 7) Le projet représente aussi une belle opportunité d'améliorer la qualité de vie dans le quartier puisqu'il implique de nouveaux services, des espaces verts et une bonification du système de transport en commun. Il y a donc un potentiel positif de développement.
- 8) Le projet représente une possibilité de désenclavement du site. Actuellement, le site n'est accessible que par les rues résidentielles et son redéveloppement implique une solution à court terme pour diminuer la circulation lourde sur les rues avoisinantes.
- 9) Historiquement, le quartier a toujours été associé à un quartier ouvrier. Le projet offre la possibilité de maintenir cette tradition en proposant des logements abordables pour les familles qui voudront demeurer près de leur lieu de travail. De plus, à cause de la proximité du centre-ville, le projet pourrait favoriser le travail à domicile (work/live) pour les nouveaux arrivants et réduire par le fait même le recours à l'auto comme mode de transport.
- 10) Le projet propose de requalifier un site industriel contaminé en secteur résidentiel. En soi, il s'agit d'un gain pour la population du quartier.
- 11) Le projet devrait permettre l'accès à la propriété aux gens du quartier. Il est donc un plus à ce niveau. Il pourrait même devenir un modèle à cet égard, incarner, pour les autres arrondissements de la Ville, ce qu'il est possible de faire en termes de développement d'un secteur résidentiel dans un ancien territoire industriel, un peu comme le projet Angus l'a été dans Rosemont.
- 12) Actuellement, sur le plan commercial, la rue Centre se retrouve en perte de vitesse. Le projet pourrait permettre la consolidation commerciale de cette artère avec l'arrivée d'une nouvelle population. La revitalisation des autres rues commerciales serait également un point positif pour les commerçants du quartier.
- 13) Le projet représente une belle opportunité d'améliorer le transport en commun dans l'arrondissement.

II - CONTRAINTES ET PROBLÈMES SOULEVÉS

- 1) La vocation ferroviaire du secteur étant maintenue et favorisée par la venue d'un organisme comme l'AMT, les problèmes de bruit reliés à la forte circulation ferroviaire devront être considérés dans le redéveloppement du site.
- 2) L'accès au site représente un des problèmes majeurs à régler. Il est largement accepté qu'un nouvel accès doit être envisagé, et ce, le plus rapidement possible. La circulation des camions risque d'augmenter durant et après les travaux et on ne peut demander aux citoyens des rues résidentielles actuelles de supporter cette nouvelle contrainte.
- 3) Le règlement de zonage qui sera accepté pour le secteur résidentiel a un impact direct sur la construction de logements abordables. En effet, si le règlement impose trop de contraintes (stationnement sous-terrain, construction en béton, limites de hauteur et de densité, etc.), les coûts deviennent rapidement prohibitifs et ne permettent pas d'atteindre l'objectif visé.
- 4) La gestion et l'utilisation des sols contaminés représentent une contrainte majeure dans ce projet. Non seulement les coûts de gestion sont difficiles à estimer, mais la quantité des sols contaminés à gérer n'est pas précise. La quantité influencera évidemment la façon de gérer ces sols dans le projet actuel.
- 5) L'amélioration des transports collectifs s'impose de toute évidence. Le rythme d'accroissement de la population dans le secteur ne fera qu'accentuer les déficiences actuelles du transport en commun.
- 6) Enfin, l'échéancier du projet mérite considération. Les gens du quartier seront soucieux de bien connaître les différentes séquences du projet et les impacts directs sur la vie de tous les jours durant les différentes phases du projet.
- 7) En ce qui a trait au pourcentage accordé au logement social dans ce projet, les divergences sont importantes, variant de fait entre 15% et 40%. Ne serait-il pas préférable d'aborder cette question autrement, c'est-à-dire en partant des besoins réels à combler?
- 8) En matière de logement abordable et social, il importe également de tenir compte des subventions disponibles sur l'ensemble du territoire de la Ville. Les subventions sont limitées alors que les besoins, eux, sont illimités.

IV- LES ENJEUX SOULEVÉS

- 1) Un des enjeux soulevé porte précisément sur l'arbitrage inévitable qui devra se faire entre les besoins du milieu et les contraintes fixées par le promoteur. Le pourcentage accordé au logement social est un enjeu de taille, mais la typologie des différents logements proposés l'est également. À ce titre, le règlement de zonage accordé pour la réalisation du projet sera déterminant.

- 2) Un autre enjeu, plus global celui-là, concerne l'impact du projet sur le développement futur du quartier, notamment des parties sud et ouest de la rue Wellington. Il ne faut pas non plus négliger l'interface entre les secteurs résidentiel et industriel : comment améliorer la cohabitation entre ces deux secteurs en minimisant l'impact du bruit, de la poussière et de la circulation lourde?
- 3) La mixité sociale se doit d'être une priorité à considérer pour le développement de l'ensemble du site des ateliers du CN, pas seulement pour le secteur résidentiel. Plusieurs insistent sur l'importance de répondre d'abord et avant tout aux besoins exprimés dans le quartier, mais tout en favorisant une grande diversité de clientèle.
- 4) Le projet devrait favoriser la qualité de vie comme axe principale de développement. Créer un bon milieu de vie est un gage de réussite pour le projet et une telle approche devrait rassembler tous les partenaires.

ANNEXE III

Compte-rendu de la rencontre du comité de travail sur les services

Date :	Le 16 octobre 2008
Participants :	Mme Blandine Charbonneau, Action-Gardien Mme Myreille Audet, Clinique communautaire de PSC M. Pierre Morrissette, RÉSO Mme Joanne Couture, Arrondissement Sud-Ouest Mme Andrée Girar, Cardinal Hardy (stagiaire) Mme Juliette Paterson, archi paysagiste, Pro-Pointe M. Maurice Garreau, SAMCON
Animatrice:	Mme Luba Serge, OCPM
Secrétaire :	Mme Stéphanie Espach, OCPM

I – LES ENJEUX

1) Un site, un quartier, une ville

- 1.1 - Quels liens veut-on créer ? Ouverture du quartier, vers qui ? Compte tenu de l'histoire de ce quartier – enclavé, déstructuré, coupé par plusieurs axes de transport – il aurait d'abord fallu regarder à plus grande échelle avant d'envisager l'aménagement de telle ou telle portion du secteur. Quelle est la relation du quartier avec le centre-ville, avec le fleuve ? Quelles artères vont irriguer, connecter le quartier? Un isolement socio-économique se traduit par un isolement dans le tissu urbain. Cet aspect a manqué dans les discussions actuelles.
- 1.2 - Les contraintes physiques peuvent contribuer à enclaver la population, c'est pourquoi il importe de retisser la trame du quartier pour recréer un tissu social. Faut reconnecter différentes parties du quartier. Faut regarder la question du milieu de vie, plus largement.
- 1.3 - Le projet fait ghetto actuellement. Faudrait plus d'ouverture, vers le fleuve notamment. Les gens du quartier veulent l'accès au fleuve.
- 1.4 La partie sud de Pointe-Saint-Charles est celle qui est le plus mal desservie en matière de services commerciaux, d'espaces publics et de services communautaires. Pourtant, c'est la partie la plus densément peuplée. Il faut que la vision d'aménagement du site contribue à créer ou recréer une dynamique dans Pointe-Saint-Charles dans son ensemble.

1.5 Il ne faut pas voir la question des services uniquement sur le site lui-même, mais dans une perspective beaucoup plus large en intégrant la partie sud de Pointe-Saint-Charles. La partie résidentielle devrait apporter la masse critique nécessaire pour revitaliser la rue Wellington, mais le nombre de travailleurs sur le site est également à considérer. D'où l'importance de ne pas couper les secteurs industriel et résidentiel trop radicalement et l'importance de maintenir une certaine fluidité entre les deux secteurs pour les services.

2) L'interface du secteur industriel et du secteur résidentiel

2.1 - L'interface avec le secteur industriel est un enjeu majeur pour la desserte du quartier. Il faudrait prévoir un pôle commercial et institutionnel aux confins des deux secteurs. On prévoit un parc, mais ce pourrait aussi être un pôle de services de proximité.

2.2 - Les environnements bâtis sont de plus en plus des environnements verts, favorisant ainsi l'expérience de la nature en ville. Pour la décontamination des sols, la phytoremédiation pourrait s'appliquer et se réaliser dans le secteur entre la zone résidentielle et industrielle.

3) La densité du projet résidentiel

3.1 - La densité du projet (environ 800 logements) est-elle suffisante pour développer des services (publics, transport, communautaires, commerces, etc.) sur l'ensemble du sud de Pointe-Saint-Charles, là où il y a beaucoup moins de services ?

3.2 - Il faut un site à dimension humaine (brique et bois, 3 étages et demie) avec de petits services de proximité. On veut attirer des familles, mais qui oserait ouvrir un commerce sur place? Il y aurait besoin de quelques commerces d'appoint seulement.

4) La mixité des ménages

4.1 - Il faut favoriser la mixité de ménages dans le projet de redéveloppement, car ce sont eux qui peuvent revitaliser les commerces, pas seulement sur le site, mais dans l'ensemble de Pointe-Saint-Charles. Il faut consolider l'offre de service et la développer davantage.

4.2 - L'arrivée de nouveaux ménages et de nouvelles familles pourrait contribuer à maintenir certains services qui sont déficients actuellement.

5) L'identification de la clientèle et des besoins

5.1 - Que veut-on offrir en matière de services publics, surtout pour les sports et loisirs, car un terrain de soccer nécessite plus d'espaces qu'une aire de jeux pour enfants par exemple ? Quels vont être les besoins des nouveaux arrivants ? Il y a donc nécessité d'arbitrage et de bien connaître les besoins.

- 5.2 – La pression exercée sur les services existants (parcs, patageoires, CPE, équipements sportifs, etc.) par l'arrivée de nouveaux citoyens est un enjeu majeur, surtout quand les services sont déjà désuets, sur-utilisés ou inexistants. Il ne faut pas que la population en place se sente mise de côté.
- 5.3 Il importe également de bien identifier les besoins pour aller chercher les appuis à la Ville centre, notamment les appuis financiers.
- 5.4 La population qui s'installe dans les condos abordables est généralement plutôt jeune, sans enfants. Quels services va-t-elle utiliser ? Quels sont les besoins prioritaires de cette clientèle?
- 5.5 Il y a nécessité de faire un inventaire des parcs et de la répartition des équipements. En connaissant bien ces deux types de besoin, on pourrait mieux voir comment l'un et l'autre peuvent s'alimenter et ensuite être mieux armés pour aller chercher du financement.
- 5.6 Il faut identifier un pôle pour les commerces de proximité sur le site. Il faudra aussi définir le type de services que l'on souhaite et procéder à une étude des besoins.

6) Les services alimentaires

- 6.1 – Il y a une grande nécessité pour des services alimentaires à des prix abordables pour répondre aux besoins de la population du quartier.
- 6.2 - À cet effet, la Direction de la santé publique a déjà fait des propositions pour améliorer la desserte alimentaire dans le quartier. Toutefois, la rue Wellington n'est plus zonée commerciale, mais il y a un droit acquis qu'il est possible de considérer.

7) Sécurité urbaine

- 7.1 – À ce sujet, il importe de faire un lien avec Tandem, car même si le site est bien aménagé, il restera toujours un peu excentré. Il faudra donc s'assurer que le site soit sécuritaire.

II – LES CONTRAINTES

- 1) Les commerces dans le quartier ne sont vraiment pas bien desservis par le transport en commun.
- 2) Le service essentiel est celui du transport en commun. La desserte n'est pas fiable. La ligne 57 ne fait pas le même trajet à l'aller et au retour. La fréquence de passage n'est pas suffisante. Les correspondances se font mal avec la 61 sur Wellington. La 57 n'est pas adaptée aux besoins du quartier.

- 3) **Le financement des services.** Compte tenu des contraintes budgétaires de l'arrondissement, c'est bien de faire de nouveaux parcs et d'ajouter de nouveaux services, mais l'aménagement et l'entretien des services existants est déjà parfois difficile. Comment vont se faire les priorisations ? Il faut donc trouver des solutions novatrices au manque de financement.

III – DES PRINCIPES DIRECTEURS

- 1) La vision d'aménagement du site devrait découler de la nature des liens que l'on souhaite réaliser entre l'ensemble du quartier, la pointe Saint-Charles et le centre-ville de Montréal. Il faut définir la nature de ces liens avant toute chose.
- 2) Il faut définir le type de clientèle que l'on souhaite amener sur le site, en concertation avec la population du quartier afin de mieux identifier les services à implanter et l'arrimage à faire avec les services existants.
- 3) Il faudra s'assurer d'une mixité des ménages sur le site pour que le projet puisse vraiment redynamiser les services à proximité.
- 4) La question des services devrait être envisagée dans une perspective plus large que le simple site lui-même, en intégrant notamment toute la partie sud de Pointe-Saint-Charles. Un inventaire des services existants doit être réalisé avant d'évaluer les besoins futurs en lien avec le site et l'arrivée d'une nouvelle clientèle.
- 5) Un pôle de service de proximité pourrait être créé sur le site. Il devrait permettre de répondre aux besoins des futurs résidents et des travailleurs sur le site. Pour cette raison, en ce qui a trait aux services, il serait sage de maintenir une certaine fluidité entre le secteur résidentiel et le secteur industriel.
- 6) Le développement du site devrait faire appel à l'innovation, aussi bien dans la recherche de financement pour les services à implanter ou à maintenir que pour les technologies utilisées en gestion de sols contaminés.