

LA VOIE DE CONTOURNEMENT

Incontournable pour la viabilité des projets résidentiels au centre-ville de Lac-Mégantic

29 mai 2017

Mémoire présenté au
Bureau des audiences publiques sur l'environnement

Présenté par
Vivacité – Société immobilière solidaire

Qui sommes-nous ?

Vivacité – Société immobilière solidaire est un organisme à but non-lucratif dont la mission est de développer un parc immobilier accessible à des prix inférieurs au marché pour les ménages de la classe moyenne et basse-moyenne. Nous contribuons ainsi au développement responsable des villes du Québec. Nous développons présentement un projet d'habitation perpétuellement abordable dans le cadre de la reconstruction du centre-ville de Lac-Mégantic.

Constats liés au passage des trains au centre-ville

Au courant de l'hiver 2017, Vivacité – Société immobilière solidaire a tenu plusieurs activités afin de confirmer un intérêt et une demande pour un projet résidentiel au centre-ville de Lac-Mégantic. Nous avons pu constater que notre modèle d'accession à la propriété de même que la typologie proposée –un cohabitat– génèrent un enthousiasme certain auprès des citoyens consultés. Toutefois, la proximité de la voie ferrée refroidit assurément les ardeurs. Plusieurs citoyens ont exprimé un refus clair de s'établir au centre-ville tant et aussi longtemps que la voie ferrée du centre-ville sera en opération, et ce, malgré un fort intérêt pour le projet proposé.

« Plusieurs citoyens ont exprimé un refus clair de s'établir au centre-ville tant et aussi longtemps que la voie ferrée du centre-ville sera en opération, et ce, malgré un fort intérêt pour le projet proposé. »

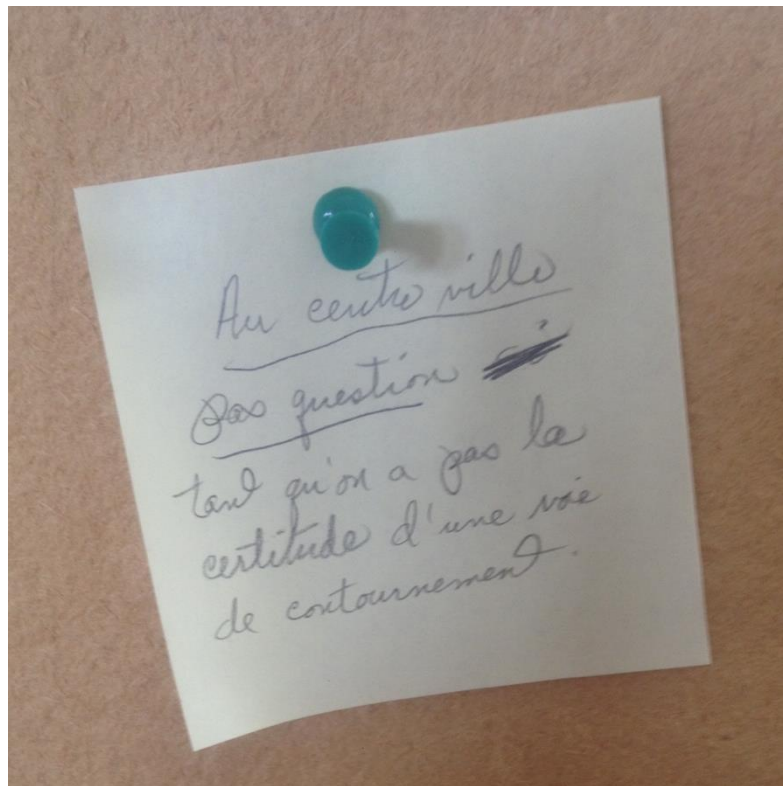


Figure 1 : Propos recueillis lors d'une séance d'information de Vivacité

La fonction résidentielle compromise dans le nouveau centre-ville

L'ancien centre-ville abritait 75 logements.¹ Les défis liés à la matérialisation de la vision d'un nouveau centre-ville *habité* sont importants. Les particularités du marché immobilier méganticois –sa taille, la faiblesse des valeurs marchandes, les coûts de construction élevés, la reconstruction post-tragédie– complexifient grandement la faisabilité d'un projet résidentiel abordable pour les citoyens méganticois. Vivacité est d'avis que la présence de la voie ferrée fragilise indûment les projets résidentiels, étant donné la nature sensible de cet usage urbain dans une perspective de gestion des risques. En somme, l'absence d'une voie de contournement vient complexifier une situation déjà extrêmement complexe.

La voie de contournement : une question d'éthique et de décence

L'emplacement du terrain réservé pour Vivacité permettrait le développement d'un projet conforme aux normes directrices du *Guide d'aménagement pour les abords des voies ferrées et des gares de triage* émises par la Fédération canadienne des municipalités (FCM) et l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC) en 2013. Même s'il serait rationnellement possible de démontrer la nature sécuritaire de ce projet, nous sommes dans un contexte particulier où pareille démonstration relèverait carrément de l'indécence. Le trauma collectif causé par la tragédie commande la mise en place d'une voie de contournement. Aucun projet, aussi attractif et abordable soit-il, ne pourra faire oublier le fait que des matières dangereuses transitent encore et toujours par voie ferroviaire au centre-ville de Lac-Mégantic.

¹ Selon l'Observatoire estrien du développement des communautés (Février 2014). *Étude sur l'habitation et le logement social de la MRC du Granit. Volet 1 : Ville de Lac-Mégantic.*