



ECO-VIE asbl

Siège social : 34 rue de l'Oratoire B - 7700 Mouscron

056/337213 <http://www.eco-vie.be> eco-vie@skynet.be

N° entreprise : 0862 049 094

N° Compte bancaire : BE82 5230 8023 7768

Administration Communale de Mouscron
A l'attention du Collège Communal
Rue de Courtrai 63
7700 Mouscron

Mouscron, le 13 décembre 2020

Madame la Bourgmestre,
Mesdames les Echevines et Messieurs les Echevins,

Concerne : demande de permis d'urbanisation introduite par Trifolium SPRL terrain sis Rue de la Persévérance, Rue de la Tranquillité à Herseaux : création de 110 lots destinés à la construction d'habitations uni ou multi familiales principalement de type mitoyennes ou semi-mitoyennes

Avant de passer à l'analyse des incidences du projet, il nous semble primordial de vous poser la question suivante : « Quelle est l'opportunité de ce projet : Répondre à une demande locale de logements ? Répondre à une demande d'un promoteur immobilier ? Répondre à une vision future de notre ville par le Collège ? »

Opportunité du projet

Pour y voir clair, nous avons épinglé plusieurs passages du rapport final de l'auteur de l'étude d'incidences :

A la page 95, au chapitre « Population », nous pouvons lire :

*Selon le SPF Économie, au 1er janvier 2019, la commune de Mouscron était composée de 58.474 habitants, soit une densité de 1.433,6 habitants/km². **À titre indicatif, celle-ci est bien supérieure à la densité de la province du Hainaut (351,9 hab/km²) et de la Région wallonne (214,4 hab/km²).***

*En termes d'évolution, depuis 10 ans, le nombre d'habitants dans la commune de Mouscron a augmenté de +7,64 % correspondant à l'accueil de ± 4.150 personnes. **Notons cependant que depuis les 5 dernières années, cette augmentation s'est légèrement tassée avec une augmentation de +2,46% équivalent à 1.406 personnes (soit 281 personnes supplémentaires annuellement).***

Et à la page 96, pour ce qui concerne les perspectives d'évolution de la population, nous lisons :



ECO-VIE asbl

Siège social : 34 rue de l'Oratoire B - 7700 Mouscron

056/337213 <http://www.eco-vie.be> eco-vie@skynet.be

N° entreprise : 0862 049 094

N° Compte bancaire : BE82 5230 8023 7768

En termes de perspectives d'évolution de la population, la population communale augmenterait de ± 1.185 habitants à l'horizon 2035 par rapport à la population actuelle, soit une hausse de l'ordre de 2%. Annuellement, cela correspond à l'accueil de ± 75 habitants supplémentaires au sein de la commune. À noter que cette hausse théorique de la population annuelle est inférieure à la croissance actuelle (7,64%).

En termes de ménages, la croissance estimée est de + 1,4% à l'horizon 2035 correspondant à ± 375 ménages supplémentaires, soit ± 20 ménages supplémentaires annuellement.

*Soulignons que ces perspectives sont fournies à titre indicatif et se basent sur les données démographiques. **Elles ne tiennent donc pas compte de dynamiques locales en matière d'urbanisation, qui pourraient influencer les perspectives annoncées.***

Page 102 : *Par rapport à la population actuelle de Mouscron, le développement de cette ZACC représenterait une augmentation de 9,4 % de la population communale. **Cette augmentation de la population est largement supérieure aux perspectives démographiques communales de Mouscron de l'IWEPS à l'horizon 2035.** Cependant, étant donné que la mise en œuvre de l'ensemble de la ZACC se fera par phase, il est vraisemblable que son urbanisation ne soit pas terminée à l'horizon 2035.*

Page 103 : ***La création de 135 logements correspond à plus de 35 % de la croissance attendue à l'horizon 2035 en termes de ménages. Par rapport à la croissance en ménages supplémentaires attendue annuellement (± 20 ménages supplémentaires par an), le projet permet de répondre à la demande en nouveaux logements durant 6 à 7 ans. Il y a lieu de rappeler que les perspectives de croissance de population et des ménages sont basées sur une approche exclusivement démographique et ne prennent pas en compte d'éventuelles politiques urbanistiques locales ou d'autres actions susceptibles d'influer sur l'attractivité de la commune.***

Actuellement, la commune connaît une croissance moyenne de 250 nouveaux logements/an. Le projet correspond à moins d'un an de la croissance actuellement observée.

*Par conséquent, **la mise en œuvre du projet s'insère dans la dynamique communale actuelle en termes de création de nouveaux logements.** Toutefois, selon l'IWEPS, il semblerait qu'une baisse de l'intensité de cette dynamique soit à prévoir dans les années à venir. Dès lors, il est important de veiller à une adéquation entre l'offre et la demande en nouveaux logements, et ce, plus spécifiquement dans le cadre de la mise en œuvre de l'ensemble de la ZACC du Blanc Ballot et des Trois Herseaux au sein de laquelle s'insère le projet, en proposant un phasage.*

Notre avis : Tout d'abord, il est à remarquer que dans l'étude, l'analyse de la typologie des logements est basée sur des données de 2018, mais ces dernières années et dans les années à venir à court ou moyen terme, de nombreux projets de constructions d'appartements, de nouveaux lotissements ont vu le jour ou le verront. Citons pour les plus gros : le projet à l'angle de la Rue du Christ et de la Rue du Dragon (33 appartements) – Chaussée de Luigne (30 appartements et 5 habitations) – Rue des Feux Follets (18 maisons) – ancien bâtiment SPF (30 logements) – Chaussée de Gand (73 habitations et 32 appartements) – Rue Pastorale et Rue des Ecoles (15 appartements) – Rue du Nouveau-Monde (44 lofts) – Rue du Val (44



ECO-VIE asbl

Siège social : 34 rue de l'Oratoire B - 7700 Mouscron

056/337213 <http://www.eco-vie.be> eco-vie@skynet.be

N° entreprise : 0862 049 094

N° Compte bancaire : BE82 5230 8023 7768

appartements) - projet du Sarma (2 blocs d'appartements de 48 et 21 logements) – projet de l'Eden (71 appartements) – projet de la Rue Blanches-Mailles (43 appartements et des maisons) – les appartements en construction dans le bas de la Rue de la Coquinie ... etc ... en additionnant ces réalisations et projets ainsi que les demandes de lotissements plus petits et les demandes d'un nombre d'appartements inférieurs à 10, on atteint facilement environ 600 logements ... Alors faut-il vraiment mettre en œuvre les 3 Herseaux et permettre l'urbanisation de 4,5 ha dès à présent ? La population mouscronnoise a-t-elle émis cette demande ou serait-ce plutôt un promoteur immobilier ? Quel est le but poursuivi par le Collège s'il accorde ce permis d'urbanisation ? Notre commune est-elle rentrée dans une « dynamique » d'appel à de nouveaux habitants ???

Notre ville est déjà densément peuplée (bien plus que la moyenne en province du Hainaut ou en Région wallonne). Prenons garde que nous ne devenons une ville dortoir, où le citoyen étouffe ! Nous avons vu récemment les dangers d'une ville densément peuplée, n'est-ce pas là l'une des explications de la forte progression du Coronavirus que nous avons vécue ?!!

Nous vous rappelons, si besoin en est, que dans le SOL des 3 Herseaux, on peut lire « Promouvoir au sein de chaque quartier une mixité de logements pour répondre à la demande. **Cet objectif passera par une programmation, répondant en priorité aux besoins, sans vouloir en créer de nouveaux** » et c'est ce que vous aviez promis à la population lors de l'adaptation de ce RUE. Tenez donc votre promesse.

Si nous nous réjouissons que 13ha de terres cultivées actuellement ne font pas partie de la demande de permis d'urbanisation, nous nous demandons, quand même, s'il est cohérent de sacrifier 4,5ha de terres agricoles alors que notre population ne cesse de grandir. Il faut songer à pouvoir la nourrir en faisant appel à des circuits courts et ce n'est pas en urbanisant cette superficie que nous pourrons le faire. Le Collège ne peut pas promouvoir, à travers de nombreuses actions, le circuit court et dans le même temps gaspiller 4,5 ha de terres limoneuses de qualité agronomique considérée comme bonne.

Une régie foncière publique permettrait sans doute à la commune de mieux gérer cette pression urbanistique tout en gardant nos terres agricoles intactes.

Enfin rappelons-nous que ce n'est pas parce qu'on a une ZACC qu'on doit forcément la mettre en œuvre et répondre aux souhaits de promoteurs et d'investisseurs !

Si malgré ces arguments, le Collège décide quand même d'accorder ce permis, alors nous attirons son attention sur les éléments suivants :

- Des logements sociaux n'ont pas été envisagés dans la demande ainsi que des logements pour personnes à mobilité réduite, pourtant cela fait partie du SOL. Dès lors, nous approuvons totalement la recommandation de l'auteur de l'étude (Socio-01) de viser une part de 10% de logements publics ou subventionnés au sein du projet d'urbanisation (proximité de la gare) ainsi qu'une gamme de logements de toutes tailles et types afin de répondre à tous les types de budget.
- Il est dommage que les espaces verts publics soient bordés par des zones de stationnement.



ECO-VIE asbl

Siège social : 34 rue de l'Oratoire B - 7700 Mouscron

056/337213 <http://www.eco-vie.be> eco-vie@skynet.be

N° entreprise : 0862 049 094

N° Compte bancaire : BE82 5230 8023 7768

- Nous faisons nôtres les recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences concernant les voiries et leur rôle social ainsi que celles concernant les espaces privatifs, de même que celles figurant dans le tableau à la page 157 sur la mobilité.
- La mise en œuvre du projet implique la suppression d'une parcelle de ± 27 ares accueillant des potagers familiaux. Cette caractéristique est dommageable à l'échelle du périmètre. L'auteur d'étude recommande de maintenir cette surface potagère, en sus des zones de jardin communautaire et de prévoir, pour les zones de jardin communautaire et du potager collectif, un espace de rangement pour les ustensiles de jardinage ainsi qu'un point d'eau à proximité de ces espaces dédiés. (p 105)
- Nous sommes opposés à la construction de parkings souterrains, car cela nécessiterait un rabattement de la nappe phréatique. Celle-ci se trouvant parfois à faible profondeur, ces parkings souterrains pourraient être source d'infiltration d'eau à l'intérieur des habitations.
- Nous sommes étonnés que le demandeur ne prévoit pour les habitations que des citernes de 5.000 litres alors que le guide communal d'urbanisme de la commune de Mouscron stipule dans ses prescriptions générales au niveau de la gestion des eaux (PG5) : « Pour toute nouvelle construction de logement, la citerne doit avoir une capacité de **10.000 litres minimum**. ». De plus, l'auteur de l'étude démontre à la page 204 qu'une citerne de 5 m³ serait vide 166j/an pour les maisons à toitures plates végétalisées.
- À la suite de l'urbanisation prévue par le SOL sur une superficie totale de 81 ha, un taux d'imperméabilisation de 61% est attendu sur son périmètre (contre 14% en situation existante) c'est l'affirmation de l'auteur de l'étude à la page 211. Dès lors, nous sommes complètement d'accord avec ses recommandations :
 - Eau-01 : Favoriser l'utilisation de revêtements (semi)-perméables au droit des voiries, espaces de stationnement et terrasses.
 - Eau-02 : Favoriser la végétalisation des toitures plates du site qui ne sont pas dédiées à des installations techniques ou à la récupération d'eau de pluie.
- Nous attirons votre attention sur le fait que trois sites de grand intérêt biologique se trouvent dans un rayon de 200 m autour du périmètre concerné par la demande d'urbanisation. Il est clair que si ce permis est accordé, cela aura des conséquences directes sur ces trois sites.
- Les informations reprises dans le programme du PCDN mentionnent l'observation à proximité de la zone d'étude de hérissons, de moineaux domestiques, de busard des roseaux et d'alouettes des champs (rapport final p223). L'auteur cite aussi la présence de chauves-souris. De façon générale, même s'il n'y a pas d'espèces « rares » sur la zone, la biodiversité y est présente grâce au fauchage tardif le long des bords de route et fossés ainsi que des zones de friches. Cette biodiversité (faune et flore) sera impactée par l'urbanisation et il faudra du temps avant qu'elle ne se reconstitue dans les espaces verts publics et les jardins. Et encore, cela dépendra du mode de gestion. C'est pourquoi nous sommes d'accord avec les recommandations de l'étude concernant la protection du milieu naturel et la biodiversité (p235 et 236)
- Nous attirons l'attention sur les protections suivantes à prendre pendant le chantier



ECO-VIE asbl

Siège social : 34 rue de l'Oratoire B - 7700 Mouscron

056/337213 <http://www.eco-vie.be> eco-vie@skynet.be

N° entreprise : 0862 049 094

N° Compte bancaire : BE82 5230 8023 7768

- Bio-07 : Proscrire l'abattage des haies vives et des arbres à haute tige en période de nidification allant du 1er avril au 15 aout ;
- Bio-08 : Établir un périmètre de protection autour des arbres à maintenir en pourtour du projet afin de conserver leur viabilité. Ce périmètre sera réalisé à l'aplomb de leur couronne par un spécialiste et permettra la protection de l'ensemble des racines. L'enceinte de protection autour de l'arbre sera constituée de palissades (bois, grillage métallique, barrières de type " Heras ") d'une hauteur de minimum 2 m ;
- Bio-09 : Eviter d'utiliser et de déplacer des terres sur lesquelles se développent des plantes invasives, en particulier lorsque la présence de renouées asiatiques et de berce du Caucase est avérée sur le site d'un chantier.

Ceci étant dit, nous espérons vraiment que le Collège refusera ce permis d'urbanisation qui aurait un impact irréversible sur la campagne herseautoise. Les Herseautois perdraient ainsi un lieu de promenade (et nous savons tous combien c'est important à l'heure de la pandémie que nous connaissons). Nous insistons aussi sur le fait que la jardinerie Demuynck perdrait ses possibilités de parkings ce qui aurait une incidence certaine sur son attractivité.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce courrier et nous vous prions d'agréer, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, nos salutations distinguées.

Pour l'asbl Eco-Vie

Sylvia Vannesche
Secrétaire