

# AVIS

Réf. : CWEDD/13/AV.1364

Date : 04/11/2013

## **Rapport urbanistique et environnemental « Forestia » à La Reid (THEUX) – article 18ter**

---

### **1. DONNEES DE BASE**

Demande : RUE du projet « Forestia »

Projet : Localisation : La Reid

Affectations : zone de parc, zone forestière, zone agricole, zone d'habitat à caractère rural

> Une brève description est reprise en annexe.

Demandeur : Commune de Theux

Auteur du rapport : AUPA, Verviers

Autorité compétente : Conseil communal de Theux

Date de réception du dossier : 09/10/2013

Visite de terrain : 30/10/2013, en présence de l'auteur du rapport et d'un représentant de la commune de Theux

---

## 2. AVIS

### a) Concernant le Rapport urbanistique et environnemental (RUE)

**Le CWEDD estime que le RUE répond au prescrit de l'article 33 § 2 du CWATUPE.**

Il contient les informations et analyses nécessaires à ce type de dossier et utiles à la prise de décision. Le conseil souligne la qualité des documents cartographiques dont la lisibilité contribue à une bonne compréhension du projet.

Cependant, le CWEDD regrette :

- l'absence de proposition alternative à la gestion des eaux usées. Lors de la visite, il a été précisé que les eaux épurées issues des unités individuelles d'épuration seraient infiltrées et qu'il n'y aurait pas de rejet d'eaux épurées dans la rivière. L'étude ne précise par ailleurs pas le niveau de qualité des eaux du ruisseau d'Elnoumont ;
- l'absence d'évaluation d'impact du parking en zone forestière : l'auteur affirme que la modification *sera très légère étant donné que, dans les faits, cet espace empierré est déjà utilisé comme zone de parking* (p84). Or, premièrement cette utilisation n'est pas conforme à la situation de droit, et deuxièmement, le projet prévoit une augmentation de la surface de stationnement ;
- le manque de données chiffrées sur les surfaces proposées à une modification d'affectation au plan de secteur (ainsi que sur la surface à trouver en compensation de la nouvelle zone de loisirs) ;
- l'absence de relevé floristique et faunique. L'auteur signale l'absence de zone protégée ou de site Natura 2000 mais celle-ci n'est pas synonyme d'absence d'espèces ou d'habitats protégés sur le terrain ;
- l'absence de réflexion paysagère, ou la faiblesse de celle-ci :
  - sur la zone agricole au nord qui serait apparemment refermée par un rideau d'arbres. Elle est pourtant bien visible depuis le versant opposé ;
  - sur le lien de ce rideau avec l'effet de porte suggéré par le schéma de structure en projet à l'entrée de la ZHCR plus loin sur la rue Fond Marie ;
  - sur les zones ouvertes que l'on construirait en zone d'intérêt paysager dans le reste du parc.

En outre, le CWEDD relève le choix d'hypothèses divergentes dans deux analyses de mobilité. D'une part pour les calculs de trafic, l'auteur part du principe que 100% des visiteurs viendront en voiture ; d'autre part pour l'évaluation des besoins en stationnement, l'auteur suppose qu'ils seront 70%, sans justification. Lors de la visite l'auteur a indiqué avoir choisi l'hypothèse la plus défavorable pour l'évaluation du trafic et une hypothèse d'avantage conforme à la réalité pour le parking.

Par ailleurs, le CWEDD rappelle qu'un RUE est un document d'aménagement. Si son auteur peut utilement en exposer la motivation économique, en l'espèce la préservation de la rentabilité du parc, la répétition de l'argumentation économique au fil du RUE n'est pas de mise car elle peut donner à penser que l'auteur défendrait le projet pour ce motif et ne ferait dès lors pas preuve de l'indépendance requise par sa mission.

## **b) Concernant les options d'aménagement**

**Le CWEDD approuve les options d'aménagement.** Il souligne toutefois que le niveau de précision de nombre d'entre elles relèvent des prescriptions d'un plan d'aménagement.

**Concernant les suggestions d'affectation en zone de loisirs et en zone de parc,** le CWEDD les approuve à condition que les manquements relevés au point a soient éclaircis lors de la procédure ultérieure de PCA.

Le CWEDD appuie toutes les recommandations de l'auteur, dont certaines se rapportent aux futurs permis, et en particulier les suivantes :

- le cas échéant, étudier la possibilité d'une épuration tertiaire des eaux domestiques par l'adjonction d'un lagunage ;
- exploiter les apports solaires directs pour les zones capables qui le permettent et étudier la possibilité de valoriser d'autres énergies renouvelables, notamment par des pompes à chaleur eau-eau pour les constructions proches des étangs ;
- adapter la gestion des eaux du parking à la zone de prévention éloignée des captages communaux telle qu'elle existera au moment de la délivrance du permis (zone forfaitaire ou définitive). Sur ce point le Conseil est plutôt d'avis d'attendre que cette zone de prévention soit arrêtée définitivement d'autant que l'actuel projet de périmètre de protection n'inclut pas le territoire du RUE ;
- pour les plantations, ne planter que des essences indigènes et privilégier les plantes mellifères ; semer des prairies fleuries ou du gazon rustique ;
- préserver les différents arbres et haies indigènes aux alentours des zones capables. Le CWEDD ajoute que les individus à préserver devront être identifiés et que toutes les précautions adéquates devront être prises pour les préserver lors du chantier ;
- intégrer toutes les infrastructures techniques dans les bâtiments ou les implanter à proximité immédiate de ceux-ci, tout en respectant une harmonie dans le choix des matériaux ;
- définir un aménagement paysager du parking en harmonie avec les espaces alentour.

Le CWEDD rappelle enfin qu'avec une fréquentation touristique accrue, la pression va augmenter sur la zone humide et la liaison écologique du lit majeur du ruisseau d'Elnoumont. Il recommande, à l'instar du schéma de structure, de mettre tout en œuvre pour préserver cette liaison (gestion des eaux, du chantier, etc.).

**Annexe – Brève description du projet****Avertissement :**

Les informations reprises ci-après sont données à titre indicatif et sont destinées à un usage interne dans le cadre de la préparation de l'avis. Elles ne sont pas constitutives de l'avis du CWEDD.

Le parc Forestia est un parc zoologique installé à l'Ouest de Theux, sur l'ancienne commune de La Reid, non loin du village de Becco. Localement, il se situe au Nord de part et d'autre de la rue Fond Marie, et est limité à l'Est par le chemin Becco Village et la rue Fagne St-Remacle, à l'Ouest par la rue Elnoumont, au Sud par un chemin reliant la rue Bois Renard à la rue Becco Village. Le site correspond à la vallée du ruisseau d'Elnoumont.

Forestia, à côté des activités pédagogiques, propose des activités ludiques comme la grimpe d'arbres, ainsi que de l'HoReCa et un centre d'accueil. Son projet est une diversification des activités :

- installation d'une vingtaine de cabanes perchées pour courts séjours ;
- extension du parc en zone agricole au nord de la rue Fond Marie (activités de loisirs de plein air) ;
- réaménagement de l'enclos des ours ;
- extension du parking en zone forestière (le long de la rue Fond Marie) ;
- travaux d'infrastructure : accès fournisseurs, impétrants vers les cabanes...

Les actes et travaux en ZP seraient réalisés via une dérogation par l'article 39. Le projet pour la zone agricole au Sud de la rue Fond Marie est un changement d'affectation en zone de loisirs par un PCA (via l'article 18 ter du CWATUPE et ce RUE). Les travaux en ZF seraient également réalisés via une dérogation.

Les affectations concernées sont les suivantes pour, d'une part, les propriétés de Forestia, et d'autre part pour le périmètre du RUE (total ZP + parcelles cadastrées entières + domaine public) :

	RUE	Forestia
ZP	<b>20,85</b>	<b>19,46</b>
ZA	<b>17,99</b>	<b>14,32</b>
ZF	<b>9,45</b>	<b>7,13</b>
ZHCR	<b>3,68</b>	<b>0,49</b>
TOT	<b>51,96</b>	<b>41,39</b>

La moitié Sud est en périmètre d'intérêt paysager et plutôt boisé, tandis que la moitié nord est plus ouverte (pré de fauche) et accueille la ZHCR de la rue Fond Marie.

Le parc est en régime d'assainissement autonome au PASH. Chaque construction disposera de son système d'épuration. La zone est par ailleurs en zone de protection de captage éloignée forfaitaire, qui pourrait être revue prochainement.