COMMUNIQUE DE PRESSE

24 juin 2020

Premier village de vacances “CO² neutre” de Belgique à Spa

PHOTOS & VISUELS

Téléchargez les images libres de droits :

https://we.tl/t-iTGaBW5nH6

PORTE-PAROLE

Pascal FRANCOIS

+32 495 82 20 02
pascal@laboiteacom.be

RELATION MÉDIAS

Catherine DAHMEN

+32 496 81 54 57
catherine@laboiteacom.be

Plus d’infos sur

WWW.IDM-GROUP.BE

Premier village de vacances "CO² neutre" de Belgique

Un important investissement touristique s'annonce à Spa. IDM a l'ambition de développer un village de vacances d'une nouvelle génération sur le site du Domaine de Mambaye. La désignation du bureau d'architecture a eu lieu en février 2020. Implanté à Bruxelles, New-York et Lisbonne, le bureau A2M a pour mission de concevoir le premier village "CO² neutre" de Belgique. Un processus participatif sera enclenché en juillet et août pour inclure les riverains dans la réflexion. Prochaine étape importante dans la procédure administrative : le conseil communal prévu en septembre.

C'est suite à une rencontre avec le Centre d'Ingénierie Touristique Wallon (CITW) qu'a germé, dans l'esprit des dirigeants d'IDM, les Spadois Philippe et Xavier Meauxsoone, l'idée de développer un village de vacances à Spa. Mais pas n'importe quel village de vacances ! Un village comme il n'en existe pas encore en Wallonie.

Un village intégré à son environnement local, dans la cadre verdoyant du Domaine de Mambaye, avec des vues dégagées préservées devant les deux châteaux. Deux éléments du patrimoine spadois auxquels cet investissement va rendre leur jeunesse en évitant de les laisser à l'abandon. Une mobilité douce sera prônée sur l'ensemble du site. L'aménagement de zones de délestage « Kiss and drop » à proximité des unités de logement favoriseront les déplacements à pied, à vélo ou en véhicule électrique. Une réflexion est également en cours afin de promouvoir des solutions de mobilité douce en dehors du site et en direction du centre touristique de Spa, qui se trouve à moins de 15 minutes à pied.

Un village autonome en énergie et CO² neutre. Implanté à Bruxelles, New-York et Lisbonne et spécialisé dans les constructions passives, le bureau d'architecture A2M a pour mission de concevoir un village de vacances d'une nouvelle génération avec des unités de logement de type petite maison passive d'une capacité de 4 à 12 personnes. Des unités de logements alliant performance énergétique et matériaux de construction durables pour une empreinte écologique neutre.

Un village vivant, animé et ouvert sur Spa, où les vacanciers seront conviés à vivre une expérience en famille grâce à des activités multi-générationnelles proposées en partenariat avec des prestataires touristiques locaux (nature, sportives, culturelles, ludiques, détente…). Afin d'assurer le divertissement des petits et des grands, des infrastructures adaptées serons mises à leur disposition :

Kids club & jeux indoor

Parc

Horeca

Piscine et terrasse

La clientèle visée sera belge, néerlandaise, allemande et française. Un tel projet permettra la création de **50 emplois** et assurera des retombées économiques directes et indirectes de l'ordre de **2 millions €** annuels pour la Ville de Spa et sa région.

Les étapes du projet

2012
Philippe et Xavier Meauxsoone cherchent des solutions pour assurer la pérennité du Domaine de Mambaye, un site exceptionnel qui est leur propriété familiale depuis les années 60. Ils rencontrent le **Centre d'Ingénierie Touristique Wallon** (CITW) et germe alors dans leur esprit l'idée de créer un village de vacances « nature » à Spa. Une première étude est lancée.

2017
Spa Monopole est propriétaire de terrains voisins à IDM. Ils mandatent ensemble le bureau d'étude indépendant et agréé Pluris, expert en développement territorial et en urbanisme, pour réaliser une étude globale appelée **Schéma d'Orientation Local** (S.O.L.) afin que la Z.A.C.C. (Zone d'Aménagement Communal Concerté) de Mambaye-Hoctaisart puisse être réaffectée. Cette procédure est définie par le CoDT wallon. Aujourd'hui, cette zone de 20 hectares au plan de secteur est non urbanisable. Spa Monopole en est propriétaire à 50%.

- Spa Monopole : 10 ha
- IDM : 2 ha
- Propriétaires du parc d'Hoctaisart : 8 ha

2018
IDM et Spa Monopole déposent une demande de libération de la Z.A.C.C Mambaye-Hoctaisart. Le dossier S.O.L. est divisé en **deux parties disctinctes** :

D'une part, Spa Monopole entend valoriser une partie de la zone en terrains à bâtir en vue d'accueillir un futur lotissement pour maisons unifamiliales.

D'autre part, IDM souhaite développer un village de vacances d'une nouvelle génération sur le site du Domaine Mambaye, dont une petite partie seulement se trouve en Zone d'Aménagement Communal Concerté.

Chaque partie sera réalisée et mise en œuvre indépendamment l'une de l'autre.

2019
En février 2019, le conseil communal de Spa adopte le projet SOL et décide d'activer la ZACC de Mambaye-Hoctaisart. Une étude d'incidences spécifique au projet du Village de vacances sera menée dans la foulée, préalablement à toute demande de permis d'urbanisme. La procédure d'approbation du SOL est soumise à l'avis d'une dizaine d'instances publiques et à celui de la population par le biais d'une **enquête publique** qui se clôture le 24 avril 2019. La CCATM, la DNF, l'AIDE et le Pôle Environnement rendent tous rapidement un avis positif sur l'étude SOL. Suite à l'enquête publique, l'avis des Spadois sera quant à lui entendu puisque le bureau d'études en charge du projet prend en compte les remarques émises. Plusieurs aménagements sont immédiatement apportés au projet (ci-contre).

2020
Le SOL doit repasser au **conseil communal de Spa** de septembre 2020 pour approbation définitive. Ensuite, spécifiquement sur le projet de village de vacances, la procédure d'Etude d'Incidences Environnementales (E.I.E.) confiée par IDM au bureau indépendant et agréé verviétois AUPA pourra débuter. Dans le cadre de cette étude, une réunion d'information préalable (R.I.P.) à destination du public et des riverains sera organisée.

Cinq mesures fortes pour rassurer les Spadois

Suite à l'enquête publique menée en avril 2019, l'ensemble des remarques émises par la population ont été analysées et prises en compte par IDM en ce qui concerne sa partie du projet S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) c-à-d le développement d'un village de vacances sur le site du Domaine Mambaye, dont 2 hectares seulement se trouvent en Zone d'Aménagement Communal Concerté.

En voici, pour preuve, une série d'adaptations apportées à l'avant-projet :

1. Supression du volet hôtelier

Parmi les remarques émises, certains s'interrogeaient sur l'ampleur du programme touristique et réclamaient une réduction du volet hôtelier.

S'il semble tout à fait pertinent, comme le juge d'ailleurs la Ville de Spa, de développer davantage l'offre touristique spadoise, en regard de son fort potentiel touristique encore renforcé par la candidature UNESCO, la capacité d'intégration d'un nouvel équipement hôtelier suscitait des craintes au sein de la population.

Pour répondre à cette demande, IDM a décidé d'abandonner purement et simplement ce projet de complexe hôtelier de 80 chambres, au profit de petites untiés de maison de vacances. Répondant ainsi par la même occasion à une recommandation faite par le Pôle Environnement dans son avis favorable.

2. Mobilité douce dans et hors du site

D'autres s'inquiétaient de la mobilité entre le site et le coeur urbain spadois. Accessible à pied ou à vélo en moins de 15 minutes du centre de Spa, le site correspond parfaitement au territoire de la "ville à vélo". Comme l'indique la Ville de Spa, compétente au niveau de la mobilité à l'extérieur du site du village de vacances, le concept de "rue cyclable" accessible aux voitures à moins de 30 km/h pourrait être appliqué à la route de Barisart jusqu'au lieu de connexion du réseau de cheminements pour modes doux qui mène à la forêt. Créant ainsi une connexion directe et sécurisée pour l'ensemble des habitants de Spa, les riverains et les usagers du village de vacances.

Une réflexion profonde est également en cours concernant la mobilité au sein du village de vacances. Cette mobilité devra être intégrée. Ainsi, une mobilité douce sera prônée sur l'ensemble du site. La conception même du village de vacances se construit sur la contrainte d'une mobilité douce, sécurisante, non bruyante et respectueuse de l'écrin écologique du site. L'aménagement de zones de délestage « Kiss and drop » à proximité des unités de logement favoriseront les déplacements à pied, à vélo ou en véhicule électrique.

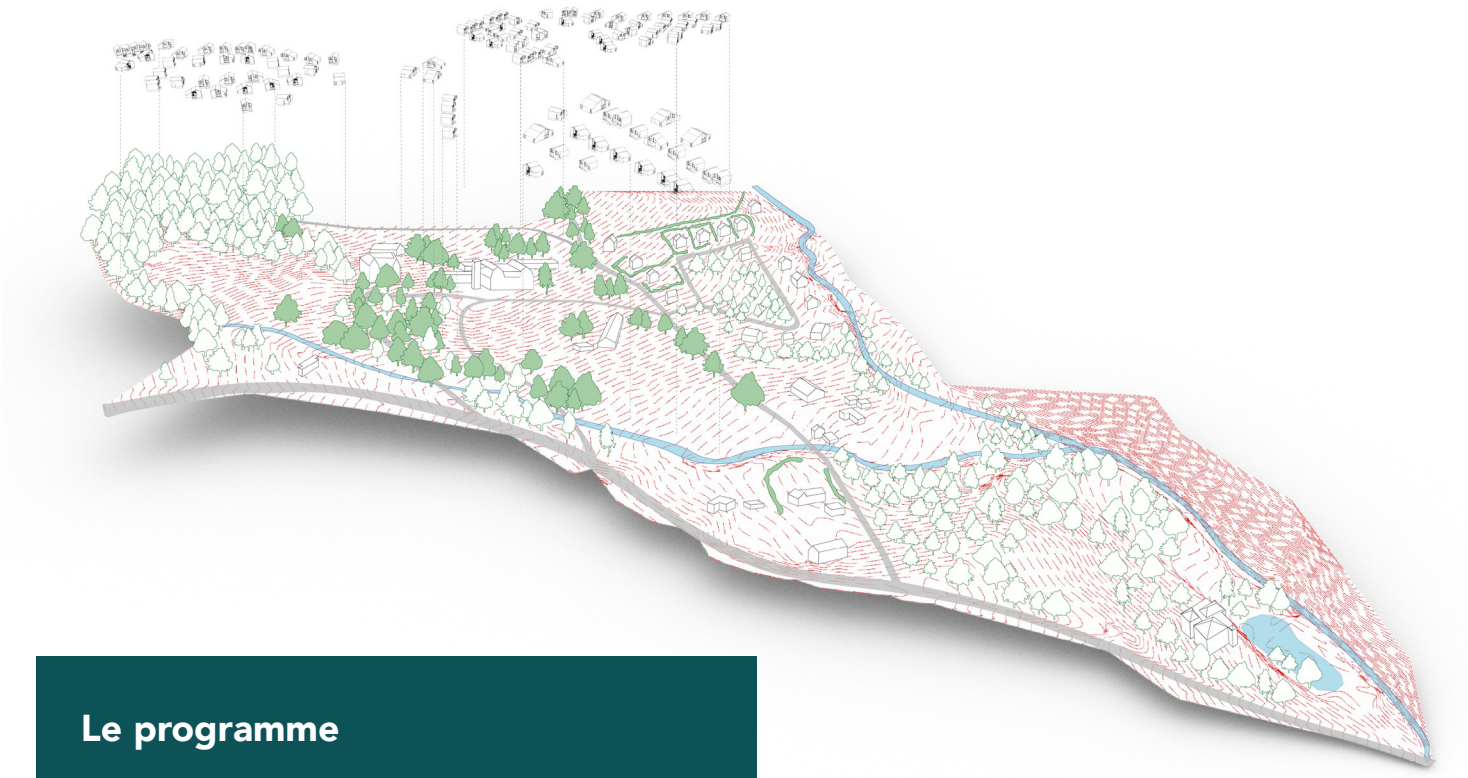
3. Accessibilité via la N62

Les site du village de vacances est desservi par deux grands axes routiers. La signalisation et le géoréférencement du village de vacances depuis le réseau principal privilégiera les itinéraires minimisant la traversée de Spa et les quartiers résidentiels, c-à-d via l'axe de Francorchamps, la N62 et le Chemin des Fontaines.

4. Intégration environnementale

D'un point de vue paysager, le site du village de vacances est largement enclavé dans des massifs boisés et peu visible de l'extérieur. Le bureau d'architectes en charge du projet a pour mission de développer une architecture intégrée au paysage et respectueuse de l'environnement. A2M sera accompagné dans sa mission par un bureau d'architecture paysagère.

Disposant d'un site de 10 hectares au total, IDM a délibérémment fait le choix de développer un village de vacances avec **une emprise au sol raisonnée sur maximum 25% de la superficie**. Plutôt que de maximiser les zones de construction, il a été décidé de maintenir des vues dégagées devant les deux châteaux et de n'abattre aucun arbre[1]. Attaché à Spa et à ce site familial, le promoteur entend s'inscrire dans les objectifs prioritaires de la ministre du Tourisme, Valérie De Bue, et faire de Spa une destination durable au coeur de l'Europe, une "Desintation Nature".



Le programme

150 unités de logement de type petite maison passive d'une capacité de 4 à 12 personnes.

[1] En dehors, bien entendu de l'abattage de quelques arbres menaçants recommandé par la DNF suite aux récentes tempêtes et à leurs fortes rafales de vent.

5. Séance d'information

Enfin, en marge des procédures officielles et légales, le promoteur du projet et son bureau d'architecture désigné souhaitent informer les riverains. Ces derniers seront invités dans les toutes prochaines semaines à participer à la présentation de l'avant-projet de village de vacances.

QUI SOMMES-NOUS ?

IDM, un groupe spadois

Actif dans le développement de projets touristiques, IDM est né de l'association entre la société spadoise XP invest de Philippe et Xavier Meauxsoone et le Groupe Sodaphi d'Alexandre Dallemagne.

C'est le fruit d'une rencontre et du partage de valeurs communes autour d'une passion qu'est le tourisme. La mise en commun de nos compétences donne naissance à un groupe solide, créatif, ambitieux et passionné. Avec IDM, nous souhaitons créer une marque forte !

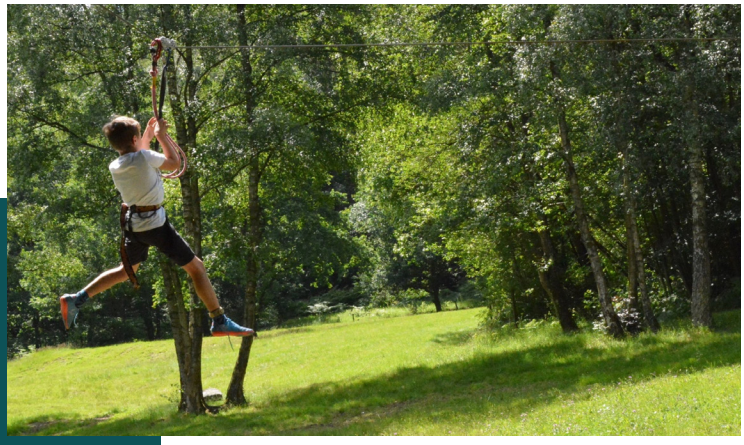
Attachés à Spa et convaincus de son haut potentiel touristique, c'est naturellement dans la Perle des Ardennes que nos premiers projets se sont mis à pétiller.

Xavier MEAUXSOONE
Administrateur - Project developer

Philippe MEAUXSOONE
Administrateur délégué - Project developer

Alexandre DALLEMAGNE
Administrateur délégué

Catherine DIEU
Consultant - Project manager



En chiffres

20+ chambres dans des villas de luxe
2 hectares de camping
10 hectares de village de vacances

60 ans d'expertise touristique

1960
L'aventure démarre en 1960 à Spa avec l'ouverture du «Paradis des Enfants» par Antoinette et Raoul Meauxsoone. À l'époque, on y recevait uniquement des enfants des Mutualités pendant les mois de juillet-août dans le cadre « de colonies de vacances ».

1972
Rachat de plusieurs bâtiments à Spa et création d'un ensemble appelé le « Domaine de Mambaye ». Développement des activités jeunesse et accueil, en 1973, des premières écoles dans le cadre de séjours « Classes vertes ».

1979
Reprise de l'ensemble par Alain et Christa Meauxsoone. Construction de nouveaux bâtiments et poursuite du développement de l'activité jeunesse du Domaine de Mambaye.

1998
Création de l'immobilière de Mambaye SA, celle-ci fait progressivement l'acquisition de l'ensemble du Domaine de Mambaye.

2008
Création par Philippe et Xavier Meauxsoone de la société XP Invest, qui devient l'actionnaire majoritaire de L'immobilière de Mambaye (gestion de patrimoine). Création de l'activité Dream Locations, qui propose à la location des villas de prestige dans la Perle des Ardennes. Début du développement de projets touristiques.

2019
L'immobilière de Mambaye SA devient IDM Group avec l'ouverture de l'actionnariat à Sodaphi group SA. XP Invest et Sodaphi group s'associent, les objectifs sont clairement définis : la poursuite des activités d'IDM et du développement de projets touristiques.

IDM Group
DÉVELOPPEUR DE PROJETS TOURISTIQUES

Proposer une expérience touristique de qualité

Une architecture respectueuse de l'environnement

IDM développe des projets touristiques dont l'architecture est parfaitement intégrée au paysage et respectueuse de l'environnement.

Qualité et durabilité des infrastructures

La qualité des infrastructures et des services est notre priorité. Nous créons des lieux de séjour dans un objectif de durabilité et de satisfaction du client.

Des activités pour tous, sportives et relaxantes

IDM convie les vacanciers à vivre une expérience touristique, en famille, avec des activités multi-générationnelles, entre bien-être, nature et partage.

Nos autres projets

1. Villas de prestige

Dream Locations est une marque développée par IDM voici plus de 10 ans. Elle combine deux compétences : la gestion locative de villas de vacances et une mission de conseil dans la conception de villas de prestige.

Avec un appartement de vacances pour 4 personnes au début de son activité, Dreams Locations a rapidement étoffé son offre locative pour atteindre, en 2018, la gestion de 51 lits répartis sur 5 maisons.

Fort de son expérience, Dream Locations propose également une mission de conseil et d'accompagnement dans la conception et la réalisation de projet « villa de vacances haut de gamme » . Ainsi, c'est avec beaucoup de fierté que Dream Locations a redonné vie, en collaboration avec son propriétaire, à un fleuron du patrimoine spadois : la villa Balmoral.

Toujours à la recherche de nouveaux défis, l'équipe de Dream Locations se compose de passionnés d'architecture, d'hôtellerie et de tourisme en Ardennes.

2. Camping

IDM a fait l'acquisition du camping Parc des Sources à Spa en 2019. Nous avons repris la gestion du camping au 1er janvier 2020. A court terme, l'objectif est de rénover l'infrastructure et de relancer l'accueil touristique. Notre vision à plus long terme est le développement d'un projet de camping d'une nouvelle génération.

IDM a l'ambition de redonner vie à ce pôle touristique spadois. La cinquantaine de résidents actuels du site ont vu leurs contrats renouvelés pour 2020. La priorité d'IDM est de remettre l'infrastructure aux normes et d'accueillir à nouveau des touristes dès l'été 2020.