

# Un projet de village de vacances neutre en CO<sub>2</sub> à Spa

Des propriétaires spadois envisagent de créer aux abords de la ville d'eau un ensemble de chalets érigés en matériaux durables, intégrés dans la nature et autonomes en énergie.

JEAN-CHRISTOPHE DE WASSEIGE

Au sud de Spa, à deux kilomètres du centre-ville, s'étend le Domaine de Mambaye. Celui-ci fait partie d'un des nombreux massifs forestiers entourant la cité thermale. D'une superficie de 10 hectares, il comporte deux manoirs, ainsi qu'une ferme et un pavillon. Depuis longtemps, l'ensemble accueille des enfants. Dans les années 60 s'y tenaient des colonies de vacances. Par la suite, le site s'est spécialisé dans les classes vertes, les vacances et les week-ends familiaux. La capacité d'hébergement va jusqu'à 400 places.

Cette orientation vers les jeunes a été donnée par les propriétaires, les membres de la famille Meaussoone. Aujourd'hui, la troisième génération est aux commandes. A savoir : les frères Xavier et Philippe Meaussoone. Désireux de suivre les nouvelles tendances en matière de tourisme et surtout de pérenniser le domaine, ceux-ci envisagent depuis quelques années une transformation de l'endroit en village de vacances. Pour cela, ils se sont associés à Alexandre Dallemagne, un entrepreneur liégeois à la tête du holding Sodaphi, qui investit dans l'immobilier, le tourisme, la santé ou les services. Ensemble, ce trio a créé le groupe IDM.

Une petite partie du domaine, soit 2 hectares sur les 10, n'était pas urbanisable. Le groupe IDM a d'abord dû présenter un dossier afin d'obtenir une réaffectation de la zone en question (en obtenant un Schéma d'orientation local ou SOL). A cette fin, un premier projet de développement a été dressé en 2018 et soumis à enquête publique en 2019. Ce premier projet prévoyait l'implantation sur le site d'un hôtel de 85 chambres, ainsi que 165 logements de vacances. Il a toutefois suscité une opposition de la part des riverains.

Ceux-ci l'ont jugé « disproportionné ». Ils redoutaient notamment un trafic automobile trop dense dans les rues résidentielles menant au domaine.

## Un projet remanié

Les initiateurs ont alors revu leur copie. Le volet hôtelier a été supprimé et un nouveau concept a été retenu, celui d'un « village de vacances neutre en CO<sub>2</sub> ». Selon IDM, cela serait une première en Wallonie et en Belgique. La construction des logements de vacances est gardée mais ceux-ci se limiteraient à 150. Leur implantation se ferait autour des deux manoirs, tout en laissant dégagée la vue de ceux-ci. D'une capacité de 4 à 12 personnes, ces petites maisons seraient construites en matériaux durables et atteindraient les performances énergétiques du passif. Une gestion écologique des eaux serait également envisagée.

C'est le bureau d'architecture A2M, spécialisé dans les constructions durables, qui a été chargé de la conception de ces habitats. Ce bureau est notamment connu pour la transformation de la brasserie Belle-Vue à Molenbeek, pour l'ambassade belge à Kinshasa ou

encore pour le futur complexe « Paradis Express » à Liège.

Dans le nouveau projet spadois, une attention particulière sera aussi donnée à la mobilité, point sensible. L'accès au domaine sera étudié de manière à impacter le moins possible le centre de Spa, ainsi que les résidences voisines. Des zones de délestage seraient ainsi aménagées à proximité des unités de logement. Elles fonctionneraient comme les emplacements « Kiss and Ride » des aéroports. A l'intérieur du site, la mobilité serait douce : marche, vélo, véhicule électrique.

« Ce village sera intégré à l'environnement local », assure Pascal François, le porte-parole d'IDM Group, qui réfute tout gigantisme malgré le nombre de chalets. « Il s'agira d'un projet raisonné. L'emprise au sol des nouvelles constructions sera limitée. » Quelques animations viendront s'ajouter : jeux pour enfants, petite piscine couverte, terrasse, horeca... Le montant de l'investissement n'est pas communiqué pour le moment. Les propriétaires affirment toutefois que 50 emplois seront créés et que des retom-

bées « de l'ordre de 2 millions d'euros annuels » seront générées pour la ville et sa région. La clientèle visée sera belge, néerlandaise, allemande et française.

Côté administratif, la commune doit se prononcer de façon définitive sur le Schéma d'orientation local ou SOL en septembre. Si la décision est positive, une demande de permis d'urbanisme sera alors introduite et une étude d'incidences sur l'environnement réalisée. Une réunion d'information - obligatoire en pareil cas - se tiendra ensuite, probablement vers le mois d'octobre. Les promoteurs ont toutefois voulu engager un dialogue avec les Spadois, sans attendre cette procédure officielle. Ainsi, des présentations au public du nouveau projet se sont tenues durant les vacances. Sans convaincre encore tous les riverains. Mais les investisseurs, qui sont originaires de la région, entendent bien poursuivre le dialogue.

**L'un des deux manoirs présents au Domaine de Mambaye serait entouré de nouvelles activités. En médaillon, les propriétaires et investisseurs derrière le projet. De gauche à droite : Alexandre Dallemagne, Xavier Meaussoone, Philippe Meaussoone.**

© IDM GROUP



**ORALIS**  
REAL ESTATE

75% VENDU

## Place Brugmann Dans une maison entièrement rénovée

4 appartements de standing, répondant aux normes techniques et environnementales les plus exigeantes.

Au Rez de chaussée : duplex 2/3 chambres avec magnifique jardin, au 1er et au 2ème : deux appartements 2 chambres de 95m<sup>2</sup> et un duplex penthouse de 90 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 10m<sup>2</sup>.

Notre équipe reste à votre disposition au 02/533.40.40

sales@oralis.be | www.oralis.be



20006602