



VILLE D'ARLON

Belgique

Rue Paul Reuter, 8 - 6700 ARLON
Tél : 063/245.600 - Fax : 063/222.975

RÉUNION D'INFORMATION PRÉALABLE À L'ÉLABORATION D'UNE ETUDE D'INCIDENCES

PROJET d'aménagement d'un parcours de golf
avec un restaurant, un hôtel, un centre wellness, ...
au Domaine du Château du Bois d'Arlon

CODE DE L'ENVIRONNEMENT - ART 29 – 5
et suivants.

PROCES-VERBAL DE REUNION

Le lundi 15 juillet 2019 à 19 heures
Salle polyvalente « Le Printemps », Route de Neufchâteau, 253, à 6700 ARLON

PRÉSENTS :

Pour la Ville d'Arlon :

- Monsieur Ludovic TURBANG, Échevin de l'Urbanisme,
- Monsieur André VALET, Employé d'administration.

Pour RS PROPERTIES S.A., le demandeur :

- Monsieur Olivier BOULARD, Directeur.

Pour CSD Ingénieurs, l'auteur de projet :

- Monsieur Kévin FONTAINE, Chef de Projet.

Les riverains :

46 riverains sont présents.

La réunion débute à 19 h 00.

Monsieur l'Echevin de l'Urbanisme, Ludovic TURBANG, remercie les personnes qui ont fait le déplacement pour assister à cette réunion préalable à l'étude d'incidences dans le cadre du projet d'aménagement d'un parcours de golf, avec un hôtel de 64 chambres, un centre wellness, un restaurant, Il présente les intervenants, Monsieur Olivier BOULARD, Directeur de la société RS PROPERTIES S.A., qui présentera le projet et Monsieur Kévin FONTAINE, Chef de Projet pour CSD Ingénieurs, qui expliquera la procédure.

Présentation de la procédure, des objectifs de la réunion de ce soir et de l'étude d'incidences sur l'environnement par Monsieur Kévin FONTAINE, Chef de Projet pour CSD Ingénieurs :

- Il y a un porteur de projet, RS PROPRIETIES S.A. et une autorité compétente qui est la Ville d'ARLON. Celle-ci arrêtera la décision conditionnée par les avis des diverses instances qui seront consultées durant la procédure.

La législation qui régit cette procédure est le code de l'environnement.

L'étude d'incidences sera rédigée après la réunion de ce soir et en tenant compte des remarques des riverains et sera ensuite jointe au dossier de permis unique. C'est le bureau agréé CSD Ingénieurs qui réalisera cette étude. CSD Ingénieurs est un bureau européen dont le siège est situé en Suisse mais qui est implanté en Belgique depuis plus de 30 ans.

L'étude d'incidences a pour objectif de montrer les impacts du projet sur l'environnement. En 200-300 pages, elle décrit le projet, présente une analyse ainsi que les impacts sur l'environnement (mobilité, biodiversité, nappes phréatiques, ...).

A la fin de cette étude, le bureau agréé rédige des recommandations pour limiter l'impact sur l'environnement. Ces recommandations doivent faire l'objet d'une réponse obligatoire. L'auteur de projet n'est pas obligé de suivre toutes les recommandations mais devra justifier pourquoi. **Un dossier de permis unique sera déposé et le public pourra à nouveau transmettre ses observations au cours de l'enquête publique d'une durée d'un mois.**

L'étude d'incidences sera consultable d'ici quelques mois.

- Quels sont les objectifs de la réunion préalable à l'étude d'incidences ? L'auteur de projet présente le projet. Le public émet des remarques, pose des questions sur son ressenti et une réponse sera apportée dans le cadre de l'étude d'incidences. Il est également loisible au public d'avancer des propositions et des observations et de les adresser par écrit au Collège communal jusqu'au 31 août 2019. La Ville d'ARLON transmettra les courriers reçus au porteur de projet, lequel les communiquera sans délai à l'auteur d'étude.

Présentation du projet de golf par Monsieur Olivier BOULARD, Directeur de RS PROPRIETIES :

Monsieur BOULARD rappelle brièvement l'historique du site :

- En 2011, via sa société belge RS PROPRIETIES S.A., il achète le château du Bois d'Arlon, les dépendances ainsi que 27 ha de clairières et forêts,

- En 2013, il acquiert les 220 hectares de forêts avoisinantes, forêts ayant fait l'objet d'une sérieuse mise à blanc sans replantation,

- Depuis 2013, le site est mis en location pour diverses manifestations (mariages, séminaires, fêtes d'entreprise, ...),

- Le 06 octobre 2018, le PCA (plan communal d'aménagement) visant à faire passer la zone forestière en zones de parc et de loisirs, est validé.

Monsieur BOULARD poursuit en exposant la philosophie du projet et les grands axes :

- inscrire le site du projet dans son territoire, sans mouvement important de terres (toutes les terres resteront sur le domaine),

- volonté de réaliser un « Golf Ecofriendly » qui concilie la nature, l'écologie et le golf : plus aucun produit phytosanitaire ne pourra être utilisé !

- créer un héritage positif avec possibilité de réversibilité (retour à la forêt),

- 2 parcours de 18 trous (château et domaine), un stadium et 3 trous d'apprentissage liés à la GOLF ACADEMY,

- Une piste cyclable sera aménagée. Son tracé suivra en grande partie le parcours du golf,

- un immobilier intégré du site,

- un projet écologique alliant respect de la nature, des nappes aquifères et création de minimum 100 emplois directs : plusieurs zones écologiques seront aménagées pour respecter la nature (présence du lézard des souches et de batraciens), ruches, ...

- seuls 5 % des 200 hectares seront bâtis !

Monsieur BOULARD présente brièvement le plan de masse : il s'agit d'un ensemble d'un peu plus de 200 hectares englobant le château, la ferme du Bois d'Arlon, le club house du golf, un wellness, un hôtel de 64 chambres, un restaurant, des plans d'eaux existants et à créer, un stadium de golf pour suivre des cours et s'entraîner, deux aires de parkings, ...

En vue de ralentir le flux du trafic, un tourne à gauche sera aménagé.

Une seconde phase est envisagée : elle consiste en une petite zone d'hébergements touristiques (lofts).

QUESTIONS / REPONSES :

Monsieur BOULARD répond aux questions.

Quel est le calendrier du projet ?

Fin octobre, le permis unique devrait être introduit et octroyé après environ six mois. La durée des travaux est estimée à deux ans.

Qu'en sera-t-il de la piste cyclable ?

Les subsides ont été accordés pour la réalisation de la piste cyclable sur le domaine public. Quant à la piste cyclable du domaine du Bois d'Arlon (3, 5 km), elle sera peut-être réalisée avant.

Que représentent les couleurs sur le plan masse ?

Rouge : terrassements sur le parcours du golf.

Bleue : les eaux.

Blanche : les plantations.

Les lignes de couleurs représentent les différentes courbes de niveau.

La zone sera-t-elle publique ?

Non, il s'agit d'une propriété privée qui sera clôturée. La clôture est une mesure de prévention contre les dégâts causés par les sangliers.

Le nombre de personnes sur place (350) comprend-il les personnes hébergées ?

Oui.

Comment allez-vous faire pour arroser le golf ?

Le site bénéficiera d'une réserve d'eau prévue pour une période de six mois sans pluie. Sur une année, la consommation est estimée à environ 150 000 m³ pour l'arrosage.

Allez-vous puiser dans le sous-sol ?

Non, le projet ne prévoit aucune prise d'eau avec forage en sous-sol. Des étangs ainsi que des unités de récupération d'eaux de pluie seront aménagés.

Y a-t-il un phasage des aménagements prévus ? Quelles mesures compensatoires sont envisagées pour réduire les impacts sur l'environnement ?

Les travaux seront bien phasés et ne débiteront donc pas en même temps sur toute la zone.

Exemple de mesures compensatoires mises en œuvre :

- de façon à protéger les chauves-souris, le chantier ne sera pas éclairé continuellement,
- le broyage des prunus ne sera pas réalisé durant la période d'hibernation du lézard des souches,

RS PROPRIETIES S.A. est conseillé par les bureaux Biotope environnement et CSD Ingénieurs.

Toutes les mesures compensatoires sont stipulées dans le PCA (plan communal d'aménagement) et seront reprises dans le permis unique.

Le golf n'aura-t-il vraiment aucun impact sur les nappes phréatiques ?

L'impact zéro n'existe pas. Le ruisseau Lagland passe dans le domaine. Quand les étangs seront aménagés, il y aura une réserve d'eau.

Que sera-t-il mis en place pour produire de l'énergie ?

- une centrale de cogénération au gaz pour produire de l'eau,
- des panneaux solaires sur le toit de l'hôtel,
- des panneaux photovoltaïques,
- des unités de récupération d'eaux de pluies pour nettoyer les voiturettes.

On connaît l'expérience de CSD Ingénieurs en matière de parcs éoliens, mais qu'en est-il de son expérience pour la création de golfs ?

Monsieur FONTAINE, Chef de Projet pour CSD Ingénieurs, répond à cette question en exposant les divers services que CSD propose (développements éoliens, golfs, ...). Il cite le golf de Wanze dont les retours sont positifs. Il cite également le golf de Virton.

Et si cela ne fonctionne pas, que deviendra le site ?

Il n'existe aucun projet identique dans un rayon de 200 kilomètres. Toutefois, dans la mesure où ce projet devrait connaître une fin prématurée, le site pourrait alors être replanté en forêt.



La réunion est clôturée à 19 h 40.

Monsieur l'Echevin de l'Urbanisme remercie Monsieur BOULARD et Monsieur FONTAINE pour leurs explications. Il espère que le public a reçu l'information qu'il était venu chercher. Il rappelle que les observations et recommandations peuvent être introduites à la Ville d'ARLON jusqu'au 31 août 2019 et qu'elles seront ensuite transmises au promoteur. Il précise encore que le procès-verbal ainsi que la brochure de présentation de ce projet seront consultables dans les prochains jours sur le site officiel de la Ville d'ARLON.

Rapport établi par André Valet,
Pour la Ville d'Arlon
Arlon, le 16/07/2019.