

# La ferme du château de Wasseiges

Projet immobilier





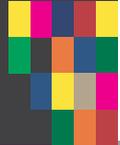
**Wasseiges, tout sur place !**

Une maison communale, un commissariat de police, une école primaire...

*Mais également:*

Une supérette, un boulanger et une excellente pâtisserie, une banque, une librairie, une pompe à essence, un service bus, et bien plus encore...





*Mon métier d'agent immobilier, c'est avant tout une passion !*

*On est à la quête de nouveautés, de biens d'exception, de belles rencontres humaines et surtout d'émotions. En 25 ans de carrière, ce projet immobilier est probablement le plus aboutit tant au niveau de son esthétique, que de sa conception, son esprit, sa philosophie et son art de vie.*

*Il est précurseur et visionnaire, à l'image même de l'enfant prodige de l'ère du Verseau. En effet, ce magnifique projet est conçu dans un souci de convivialité, de partage, de collaboration, d'harmonie et d'épanouissement personnel.*

*La qualité des matériaux et la durabilité de ceux-ci dans le temps restent certes un objectif premier du maître d'ouvrage. Mais ce qui fait de lui un projet immobilier exceptionnel et innovant c'est la conscience de sa responsabilité dans l'espace et la place qu'il a actuellement et qu'il gardera intact auprès des différentes générations futures.*

*La rénovation de cette remarquable ferme Hesbignonne du WXIII<sup>e</sup> tient compte non seulement de la beauté et de la richesse de la faune et de la flore de la magnifique vallée de la Meuhaigne qui n'a pas d'égal dans la région, mais aussi et surtout du respect des empreintes d'un patrimoine remarquable.*

**Jannique Hardenne, Agent immobilier (IPI: 510.129)  
Responsable commerciale du projet.**

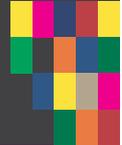


*Dans un cadre enchanteur,  
devenez propriétaire d'un  
logement inégalable sur le marché.*

Un nouvel art de vivre dans un paysage calme et verdoyant, alliant les plaisirs contemporains et la tradition campagnarde.

Des jardins privés, une cour de ferme, un parc partagé mais aussi un maraichage bio, s'intègrent l'un à l'autre dans un lieu écologique sauvegardé.





La mise en valeur de l'ensemble est assurée par la société paysagère Espace, et les plantations sont toutes choisies parmi les essences indigènes.

Une piscine naturelle, conçue tel un grand étang vous invite à la baignade.



Discrètement implantée dans son jardin sécurisé, elle vous offrira le long de ses berges, terrasse-solarium et aire de détente.

Limitée par la Mehaigne, cette propriété de 5 ha vous permet de vous adonner aux plaisirs de la pêche, tandis que des promenades bucoliques vous offrent l'émerveillement du spectacle des oies sauvages et des hérons, notamment lors de leurs migrations.

Maraichage bio, vergers, prairies, zones humides et saulaies se partageront ce vaste espace et y assureront un puissant écosystème où la biodiversité sera reine.

**Des vues imprenables vous permettent de découvrir à perte de vue les vastes paysages Hesbignons**

# Le ferme de Wasseiges est implantée dans un décor exceptionnel, le long des berges de la Mehaigne.

**La magnifique vallée de la Mehaigne** bénéficie d'un patrimoine naturel, historique, culturel et architectural remarquable, tels que châteaux et fermes historiques. C'est le lieu privilégié de villégiature, mais aussi de tourisme diffus, respectueux de l'environnement et de la ruralité.

## **Qualité de biodiversité et des paysages**

*Les vallées de la basse Mehaigne et de la Burdinale s'encaissent fortement dans le plateau hesbignon, engendrant un contraste paysager du plus grand intérêt (prairies sèches, humides et marécageuses, versants boisés, affleurement rocheux, bocages, saules têtards, vergers et chemins creux), responsable d'une grande diversité de la flore et de la faune (saxifrage granulée, busard cendré,...).*

*Qualité de l'habitat groupé en villages bien conservés qui présentent d'appréciables qualités esthétiques et architecturales liées notamment à la disponibilité locale de matériaux. Un territoire où la brique d'Hesbaye rencontre la pierre de Meuse.*

## **Qualité patrimoniale :**

*les châteaux )  
les fermes et censés hesbignonnes  
les moulins à eau  
les musées (Musée du cycle, Musée des Impériaux...)  
les églises, les potales, les rochers classés,...*

## **Qualité gastronomique et produits du terroir :**

*Petits gris de Bierwart, les courges de Héron, beurre de Cipllet, vin de fruits, ...*

source: [www.braives.be](http://www.braives.be)





## Nature

### **Au Pays Burdinale Mehaigne, « l'homme et la nature sont au centre de toute chose ».**

Le Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne est le deuxième Parc Naturel qui fut créé en Belgique et le seul qui ne soit pas situé le long d'une frontière. Le territoire du Parc couvre une superficie d'environ 11.000 ha et regroupe plus de 15 000 habitants. C'est un espace de vie et de développement économique qui intègre la dimension environnementale dans sa gestion. Le développement du maillage écologique, la sensibilisation à la protection de l'environnement, la valorisation du patrimoine naturel font partie de ses missions. Point de rencontre des grandes régions naturelles et paysagères que sont le Condroz et la Hesbaye, le Parc Naturel recèle des richesses paysagères, floristiques et faunistiques remarquables.

## Natura 2000

### **Le Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne et plus largement une grande partie du Pays Burdinale-Mehaigne sont des zones de grand intérêt biologique.**

C'est pourquoi une grande partie du territoire est intégrée au Réseau Natura 2000. Les quatre communes du Parc Naturel totalisent ainsi 523 ha de zones classées, comprenant des fonds de vallées et des coteaux boisés de la Mehaigne et de la Burdinale ainsi qu'un coteau rocheux en bord de Meuse à Antheit. Ces sites ont été retenus notamment en raison de leur rôle de refuge pour des espèces d'oiseaux et d'amphibiens particulièrement rares (p.e. hibou grand-duc, gorge bleue, pic noir, bondrée apivore, triton crêté...). De plus, le Parc Naturel contient une zone de 8,35 ha élevée au rang de Réserve Naturelle Domaniale : le site marécageux de Hosdent.

*Enfin, par ses actions de sensibilisation et ses aménagements, le Parc Naturel tente de préserver et de renforcer la richesse et la diversité des habitats naturels en insistant sur le rôle des agriculteurs et des particuliers (mesures "agro-environnementales" et aménagement de jardins au naturel).*

## Se promener

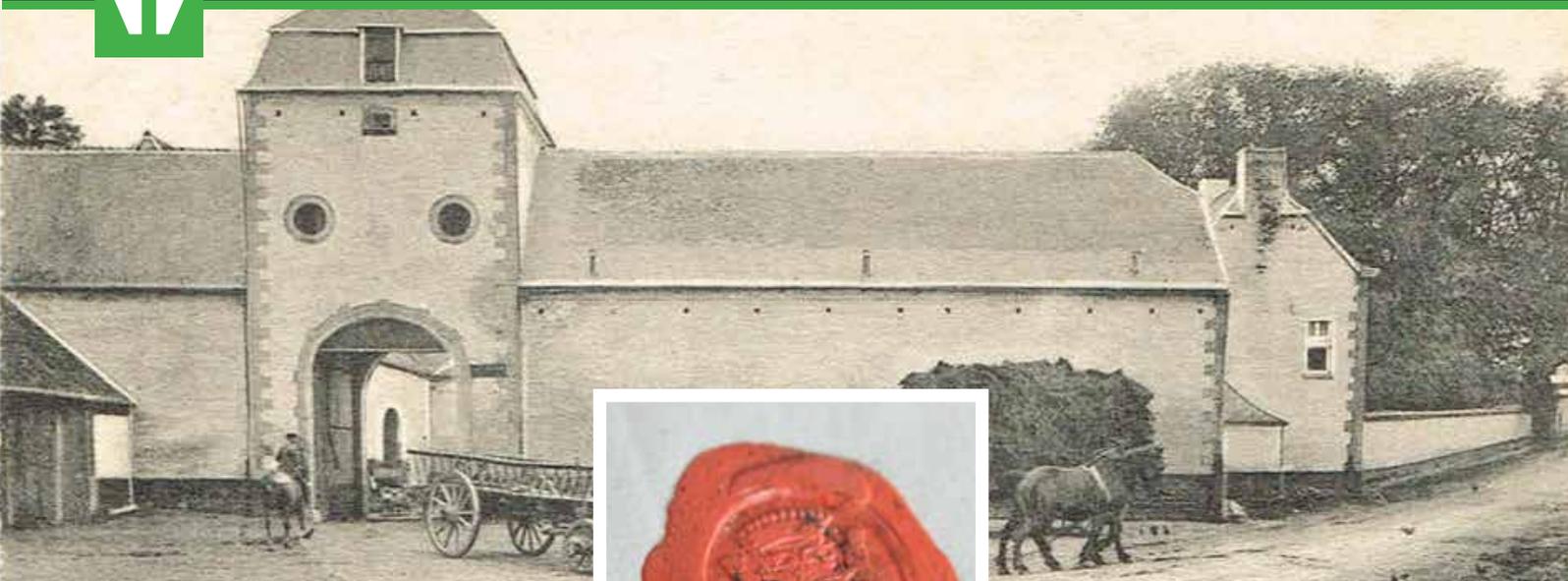
### **Le Pays Burdinale-Mehaigne sera pour vous une révélation à chaque détour de sentier...**

*Le Pays Burdinale-Mehaigne est une région de quiétude, de tourisme respectueux de l'habitant et de l'environnement, un Pays qui se découvre le long de 437 km de sentiers balisés.*

*Pour découvrir les richesses de notre patrimoine naturel et architectural à pied, à vélo, à cheval ou en voiture à travers les quatre communes du Pays Burdinale-Mehaigne, la Maison du Tourisme a édité des cartes, des dépliants et des road-books qui mettent en valeur les itinéraires balisés sur son territoire.*

source: [www.pays-burdinale-mehaigne.be](http://www.pays-burdinale-mehaigne.be)





## Derrière un projet, une histoire...



*La ferme dite «du château» de Wasseiges est un très bel exemple de ferme en carré de la Hesbaye et un magnifique témoignage du patrimoine bâti d'antan.*

Construit dans la seconde moitié du XVIIIème siècle, cet imposant édifice comprend très vite une vaste grange, et un superbe colombier seigneurial.

Son développement est lié à la construction du château par le baron d'Obin, seigneur de Wasseiges, grand philosophe.

Au fil des différents propriétaires du domaine seigneurial, la ferme fut adaptée et se modernisa pour accueillir notamment les calèches et les voitures, mais aussi l'orangerie. Séparée du château qui fut brûlé par les allemands après la seconde guerre mondiale, la ferme devint progressivement au XXème siècle une exploitation agricole à part entière, avant de renaître au XXIème siècle sous la forme du nouveau projet architectural «La ferme de Wasseiges» développée par l'atelier de l'arbre d'or.



*Humanite, un brin révolutionnaire, le baron d'Obin renonça à tous ses droits seigneuriaux en faveur des habitants de Wasseiges.*

#### **Mais combien sait réellement l'histoire de cet homme ?**

Né à Namur, il devint page et compagnon de jeu du jeune Joseph II. Un jour, dans un moment de vivacité, il gifla le futur empereur. Il n'en fallait pas tant pour encourir la disgrâce. Sa famille dut quitter la cour d'Autriche. « Sa disgrâce ne fut pas éternelle, a écrit Hector François dans Wasseiges son histoire. Le 18 août 1755, l'impératrice Marie-Thérèse lui céda la Seigneurie de Wasseiges.

Grand voyageur, il parcourut la Suisse, l'Italie, l'Espagne et la France. Fin 1770, il se rendit chez Voltaire dont il était fervent adepte. Dès son retour, il fit construire un château à Wasseiges. Hormis les deux Ailes, ce château était l'exacte réplique de celui de Voltaire. Dans le parc sur un petit tertre, il fit élever une chapelle gothique et dans un bosquet un temple antique.

A partir de ce moment, on le sent plus révolutionnaire que jamais, tentant de mettre en pratique ses idées. Considérant que les droits seigneuriaux qui frappaient les personnes étaient odieux et onéreux pour les pauvres, il renonça à tous les droits de bourgeois qui pesaient sur les habitants de Wasseiges. Soucieux aussi de la morale, il fit diminuer le nombre

de cabarets à Wasseiges, où les Liégeois venaient souvent se saouler et y commettre des excès. De six cabarets, le village hesbignonnais ne peut plus que compter deux estaminets.

*Le baron d'Obin fut aussi un ami de la famille d'Herescamp, fondatrice de l'hôpital du même nom à Namur.*

« Le 2 mai 1812, âgé de 77 ans, le baron mourut à Wasseiges, écrit encore Hector François. Il termina sa vie comme il avait vécu. Refusant tout système religieux, il ne voulut pas reposer en terre bénie. Selon sa volonté, son corps fut inhumé le long d'une allée au nord-ouest de son château. » Et sur une simple dalle, on lisait cette inscription en latin : « A la mémoire de Monsieur Antoine Joseph Baron d'Obin, qui ayant voyagé sans interruption durant l'espace de sept années et ayant visité les régions les plus diverses de l'Europe rechercha partout où les préjugés avaient disparus, la vérité que toujours il aima. Il fit construire ce château avant son départ. A son retour, il le fit achever et embellir ». Quant à son château, il fut occupé un siècle plus tard par l'industriel Zanani, ami de Léopold II, à qui on devait le célèbre tram du même nom.

Ensuite, peu avant la seconde guerre mondiale, le château fut transformé en hôpital de campagne. En 1941, les Allemands l'occupèrent et y installèrent une centrale téléphonique importante. En septembre 1944, avant de se retirer, les Allemands firent sauter leurs installations et l'élégant château devint la proie des flammes.





## Philosophie du projet

*Ce projet se veut plus qu'une simple promotion immobilière, elle cherche aussi à développer un concept différent « d'art de vivre ».*

**La propriété d'un peu plus de 5 hectares se divise en deux parties :**

**1) La propriété proprement dite qui occupera environ 1,9 hectare et comprendra :**

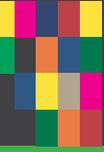
- Les zones bâties et la vaste cour intérieure ;
- Les jardins privés ;
- Les abords communs et arborés ;
- Les zones de parkings et circulatoires ;
- Des espaces de liaison tels que les prairies et les vergers.

**2) Un maraichage géré par une coopérative qui occupera 3,2 hectare et comprendra :**

- Le maraichage exclusivement bio ;
- Des zones de prairies

Un terrain incluant le socle de l'ancien château destiné au développement d'une programme complémentaire et pas encore réellement arrêté.

*La coopérative est une société totalement indépendante de la copropriété. Elle sera frappée de multiples servitudes au profit de la copropriété (vue, promenade, esthétique du plan global, égouttages, ...)*



**Elle est liée à la copropriété par deux contrats :**

- Un contrat de location des terrains au profit de la copropriété ;
- Un contrat d'entretien des extérieurs privatifs et communs de la copropriété .

**La mise en valeur d'un tel lieu visera, tout en respectant la vie et les espaces privés, de favoriser les échanges et la convivialité.**

**Notamment par :**

- Le soin apporté à la finition de la grande cour centrale. Très ensoleillée et à l'abri du vent, il y règne un micro climat particulièrement favorable dès les premiers beaux jours de l'année ;
- Les étages des phases B et C jouiront, dominant la

cour, d'une terrasse solarium arborée de 35 m<sup>2</sup> ;

- Au centre de la propriété, une piscine sécurisée du type « étang de baignades » avec terrasses solarium et espaces ludiques ;
- La convivialité avec la nature s'exprime par des cheminements qui conduisent au travers des prairies, vers le maraichage, la rivière de la Mehaigne et son étang. Possibilité d'aider au maraichage pour ceux qui le souhaitent mais aussi de pêcher à la rivière, .. ;
- Un programme spécifique visant à renforcer cette vision est actuellement à l'étude. Il devra cependant se suffire à lui-même et serait développé dans l'ancien socle du château.

Deux voitures électriques seront mises à la disposition des occupants afin de se rendre au village ou dans les villes les plus proches.



# Un projet paysager réfléchi et respectueux de la bio-diversité

*Les espaces inclus ou gérés par la copropriété:*

## **Les espaces privés**

### **• Les jardins et les terrasses privées:**

Les jardins privés bordant les appartements seront structurés à l'aide de haie vives aux essences indigènes rustiques. Les végétaux ont été sélectionnés en fonction de différents intérêts : il s'agira d'essence mellifères, comestibles, ornementales et d'entretien aisé.

Les compositions de massifs s'étaleront sur trois strates végétales, avec un couvre-sol persistant, des arbustes ornementaux et comestibles, ainsi que des fruitiers sélectionnés dans la listes des Ressources Génétiques Fruitières (RGF) de Gembloux.

A chaque jardin privé sera attribué un arbre fruitier différents, permettant de favoriser les échanges entre voisins et de découvrir du patrimoine végétal belge.

Des terrasses seront conçues à l'intérieur comme à l'extérieur de la cour de la cense pour bénéficier de la chaleur captée par les pierres et prolonger les soirées en extérieur.

Des bacs plantés d'aromates et de plantes comestibles, un arbre aux teintes d'or et des grimpantes odorantes orneront la cour, qui constitue le cœur de la ferme.

## **Les espaces communs :**

### **• Les parkings et les locaux de la copropriété**

L'entrée principale de la Ferme de Wasseiges se fera via un portail coulissant placé au début de l'allée d'accès, dans l'axe de l'immense porte cochère. Les perspectives de cette entrée sera renforcée depuis la rue par des arbres palissés bordés de parterres ornementaux.

A la lisière de la propriété, les parkings seront camouflés par la hauteur de la végétation, et là, les carports, pour se faire discrets, seront munis de toitures végétales intensives, abritant également un espace de stockage.

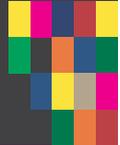
Dans ces espaces communs sont également prévus des équipements traduisant un esprit d'écologie, tels qu'un rack à vélo, une zone de recyclage des matières organiques et de stockage sélectif des déchets, chaque usager assumant la gestion et le tri de ses poubelles.

### **• La piscine naturelle**

Intégrée dans le parc paysager, une piscine naturelle communautaire constituera un autre point de rencontre et de détente pour les habitants des lieux, qui bénéficieront là d'une vue largement ouverte sur le paysage hesbignon. Les eaux non traitées des bassins seront filtrées à l'aide de plantes par phytoépuration, et l'on retrouvera également dans le bassin d'épuration bon nombre de plantes comestibles comme le cresson des fontaines et la menthe aquatique.

C'est autour de cet endroit calme et de détente que viendront se greffer les jardins privés des résidents habitants aux étages de la ferme. Chacun d'eux pourra être équipé, en option, d'un petit poolhouse.







## *Les espaces loués par la coopératives*

### • Zone de maraîchage et ses abords paysagers

C'est dans un design original sous forme de « mandalas » que les aménagements maraîchers ont été créés, en se basant sur des techniques de permaculture, d'agriculture biologique et de gestion différenciée. Ces aménagements, visant une production abondante, offriront aux visiteurs une grande diversité de légumes, nouveaux et oubliés. Des promenades de découverte de ces jardins productifs seront ici organisées par le maraîcher du site, qui proposera du « self picking ». Ces aménagements viseront également à sensibiliser les visiteurs à une alimentation saine et équilibrée, et c'est dans ce but de sensibilisation également que cette zone de maraîchage s'ouvrira en perspective sur l'école du village.

Les forêt de fruitiers à baies permettra de subvenir à une partie de l'alimentation d'un poulallier dont les œufs viendront compléter les paniers de légumes vendus par le maraîcher.

Notre maître-maraîcher cultivera également aromates et plantes condimentaires dans quatre grands bacs posés au centre de la cour, permettant de s'ouvrir à de nouvelles saveurs ou délices oubliés.

### • Les vergers

De grands vergers composés de fruitiers à hautes tiges offriront une production abondante sur la zone ouest du site paysager. Ils auront aussi une fonction de brise-vent pour les jardins.

Le design paysager se voudra structuré et organisé aux abords des constructions pour ensuite s'assouplir en épousant les lignes de force paysagères typiques de la Hesbaye, mêlant harmonieusement les haies brise-vent mellifères et les bandes de prairies fleuries sinueuses.

### • La prairie humide

La zone humide prolongeant l'ancien bras mort de la Mehaigne sera mise en scène par une mégaphorbiaie dense à tendance arbustive. Il s'agit d'une haute prairie humide constituant un écosystème puissant où la biodiversité est reine. Elle invite le promeneur à la traverser en spectateur, suivant un accès aux pontons de pêche bordant les berges de la Mehaigne.

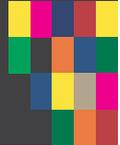


### • La sauleraie

C'est au bout du parc que s'étendra la sauleraie, composée de nombreuses variétés de la famille des Salix. Le saule servira de matière première pour les paillis des buttes maraîchères et des plates-bandes lors d'activités intergénérationnelles.

Enfin, pour faire vivre le parc de nuit comme de jour, la petite écluse existante pourra être équipée d'une turbine, produisant un éclairage discret du parc, le rendant praticable pour les promenades nocturnes.





# WASSEIGES: un habitat intégré

L'idée de notre projet est de faire revivre la fonction de cette ferme autrement, sous une forme adaptée à notre époque. Il est important de replonger les vieilles pierres de la ferme revenues à la vie dans leur contexte champêtre et rural précise Philippe Andriane, d'abord orienté vers la production de plantes médicinales (la vallée le long de la méhaigne convient parfaitement à l'Angélique officinale).

Afin de favoriser le développement durable et favoriser les circuits courts, nous avons développé un projet de maraichage BIO en permaculture intégré dans une coopérative à finalité sociale dont vous pouvez faire partie afin d'assurer votre approvisionnement de qualité en légumes BIO ultra-frais ».

C'est la raison de la création de la coopérative « les Jardins de Wasseiges », qui produit actuellement, des légumes BIO et va gérer les 3,5 hectares de culture biologique et assurer l'entretien des jardins et plantations diverses grâce à 2 jeunes parents hyper-motivés par le projet.

L'ensemble des déchets verts sera recyclé sous forme de compost directement employé pour les cultures. Les occupants des appartements auront l'occasion d'y recycler la plupart de leurs déchets ménagers. L'aménagement d'un atelier de transformation de légumes produits sur place est aussi prévu.

Une interaction avec l'école primaire du village s'illustre déjà par des visites des cultures, des stages de sensibilisation à l'environnement et animations diverses. Notre projet intègre à la fois des implications



économiques, interactives, éducatives et des aspects relatifs à la santé.

Grâce à la coopérative, chaque acquéreur d'un nouveau logement se verra offrir un panier de bienvenue, chargé de légumes BIO une poule qui intégrera un poulailler collectif, ainsi qu'un arbre fruitier à planter dans le domaine ou sur son terrain privé. Tout a été conçu pour maintenir le calme, la bio-diversité au profit des habitants qui ne vivront pas dans un ensemble anonyme, mais bien convivial et confortable. Pas de risque de voir la grosse industrie agricole débarquer à Wasseiges.

[www.fermechateauwasseiges.be](http://www.fermechateauwasseiges.be)

*Philippe Andriane*





# Le projet immobilier...

*Entretien avec Christian DEJARDIN*

## **Comment s'est passée votre première « confrontation » avec la ferme de Wasseiges ?**

La découverte de cette magnifique ferme s'est déroulée par hasard, au détour d'une visite dans la région. Dans ce petit village, très classique et conforme aux autres entités de la région, la ferme et les terrains aux alentours ne pouvaient que me faire une bonne impression, le bâtiment constituant, à la lisière du village, le joyau de l'entité. Déjà engagé par le passé dans d'autres projets immobiliers, tels les Moulins de Beez ou le quartier de l'Etoile et des Célestines à Namur, il m'a semblé indispensable de sauvegarder ce patrimoine, en lui gardant son caractère ancien tout en lui, en lui permettant, dans un nouvel état, de le faire classer.

## **Quels sont les atouts qui vous ont avant tout séduit dans ce bâtiment ?**

Outre la qualité extraordinaire du bâti, et les grandes possibilités d'adaptations modernes de la structure architecturale, la ferme de Wasseiges se situe à la fois hors des grands centres urbains, mais aussi proche de grandes localités telles que Eghezée, Hannut, Louvain-la-Neuve, Namur, Liège voire même Bruxelles.

Les rencontres organisées avec les habitants, ainsi que les études de marché préalables nous ont confirmé notre première impression, soulignant aussi l'utilité de redynamiser le village et de l'ouvrir vers de plus vastes espaces. Bien entendu, ce projet ne pouvait se réaliser qu'en préservant la nature de l'habitat en respectant par exemple, par la création de parkings adaptés, la qualité de vie.





### Quel(s) sens avez-vous voulu donner à ce projet ?

Le projet architectural, respectueux de la structure et de la forme architecturale, ne nous a semblé viable que s'il changeait la fonction même de la construction.

L'édifice, tel qu'il demeurait, n'était en effet plus conforme à la vie agricole. La hauteur de la grange, les toitures et la disposition même des bâtiments n'offraient plus les qualités nécessaires pour une exploitation agricole industrielle, ce qui expliquait d'ailleurs son abandon au profit de bâtiments plus adaptés. C'est d'ailleurs le cas de bon nombre de fermes anciennes de la région.

Intégrée au village et faisant partie, dans le plan de secteur, d'une zone d'habitat, la ferme de Wasseiges pouvait cependant recevoir d'autres fonctions, que nous avons soigneusement envisagées.



Il nous a semblé d'emblée qu'il était impossible d'en faire un centre culturel, compte tenu des finances réduites de la commune et du faible nombre d'habitants.

Il était également impossible d'en faire un centre d'affaires et/ou un centre commercial, les normes légales en matière de sécurité et de construction nécessitant une transformation bien trop radicale des bâtiments. Cette nouvelle fonction aurait en outre impliqué un bouleversement impensable de la vie locale dans un village qui, intrinsèquement, n'offrait pas d'autres fonctions attirantes.

Enfin, un centre artisanal et tournée vers le tourisme n'était pas plus envisageable, compte tenu de l'absence d'autres pôles d'attraction. En outre, il aurait également fallu imaginer un secteur Horeca fiable, qui dépassait nos compétences.

Vu toutes ces caractéristiques, et en raison de la situation de proximité de la ferme, d'autres agglomérations plus importantes, tout en restant dans un univers de « vie à la campagne », c'est donc la fonction d'habitat qui a finalement retenu notre attention.



## **Transformer une ferme ancienne en intégrant la fonction d'habitat a dû, j'imagine, influencé considérablement le projet architectural ?**

Effectivement, changer la fonction de bâtiments anciens peut influencer considérablement les modifications architecturales que l'on se résout à effectuer.

Toutefois, dès le départ, le parti pris a été de respecter le plus possible le patrimoine, mais en acceptant un projet architectural franc et résolument contemporain dans les transformations adaptées. Il ne faut pas hésiter, en réalisant un ouvrage d'art respectueux de l'ancien bâti.



Par exemple, l'architecte se doit d'ouvrir les façades à l'aide de vastes baies en travaillant par grandes unités, mais en utilisant un voilage métallique artistique, ce qui n'empêche pas de réutiliser d'anciennes ouvertures telles que les meurtrières. Il faut aussi garder la fermeture ancienne des murs, mais en créant toute une série de pièces secondaires nécessaires à un habitat moderne. Il faut encore, dans un bâtiment tel que la grange, aménager 5 niveaux de planchers horizontaux, là où seule la surface au sol était utilisée jusqu'au plafond ...

Nous avons donc choisi d'instaurer un véritable dialogue entre l'ancien et le contemporain, pour créer un habitat artistique, qui met en scène les transformations nécessaires tout en conservant un patrimoine séculaire. Les éléments anciens du bâti, en outre, contribuent à donner à chaque unité sa personnalité et ses caractéristiques, ce qui évite la banalité et entretient la différence !

Le projet architectural de la ferme de Wasseiges sort donc de la création contemporaine régulière et souvent monotone, pour offrir un peu de « folie » créative tout en respectant les normes et le patrimoine.

### **Pour donner une fonction nouvelle à un bâtiment ancien, le projet architectural est-il à lui suffisant ?**

Pour que ce projet architectural soit pérenne, nous avons envisagé plusieurs dispositions qui doivent donner tout leur sens à notre projet d'habitat.

Dans un premier temps, nous avons envisagé de prolonger l'étant au fond du domaine et de lui adjoindre des écuries et un manège, afin de créer un centre récréatif complémentaire. Ce projet aurait toutefois nécessité des entretiens extérieurs et bon nombre de services, ce qui s'avérait compliqué et requérait un système élaboré reposant sur des gestionnaires et une conciergerie.

Dans un second temps, il nous a donc semblé plus judicieux, sur proposition d'un des associés particulièrement impliqué dans la production de produits naturels, d'imaginer à la place un projet de maraichage « bio ». Nous seulement une économie impliquant tout le village et ses alentours peut ainsi être mis en place, ce qui va dans le sens des initiatives prônées par le Région wallonne, mais il est alors possible de mettre en place une gestion et une coopération commune à tous les habitants de la ferme.

### **Une sorte de coopérative soucieuse de l'aménagement paysagé et de la bio-diversité en quelque sorte ?**

Concrètement, un couple de maraichers formé à la bio-culture va entretenir les domaines et ses dépendances, de même que les jardins. Soulignons que l'habitat que nous avons envisagé est en effet installé dans une ancienne ferme, à la campagne et avec, au départ, un aspect maqué pour l'exploitation et le partage des ressources agricoles. Mais pour marquer dans ce paysage l'aspect privatif, l'idée de jardinets particuliers devait être conservée, en tenant compte pourtant d'une certaine forme de copropriété et des aspects positifs de la vie communautaire.

Dès lors, pour conserver un aspect paysager et éviter l'effet de « casiers », les jardins tracés par un paysagiste seront bordés de haies souples, avec un fossé ouvert à la fin de chaque parcelle. Ce maillage souple sera constitué de haies respectueuses de la diversité, avec un mélange propre à chaque jardinet. Dans chaque parcelle, un arbre fruitier, sélectionné parmi des espèces anciennes, sera planté.

Pour tisser des liens entre les habitants, l'aspect positif de la vie en communauté sera entretenu avec l'aide du couple de maraichers qui entretiendront les espaces verts et les arbres fruitiers, afin de partager les ressources et redistribuer les fruits. Dans l'espace de la cour, les entrées seront simplement séparées par des auges, mais pas de grilles. Pour conserver davantage la convivialité, un jardin des simples plantes anciennes sera réalisé au centre de la cour communautaire, avec ici et là l'un ou l'autre banc.

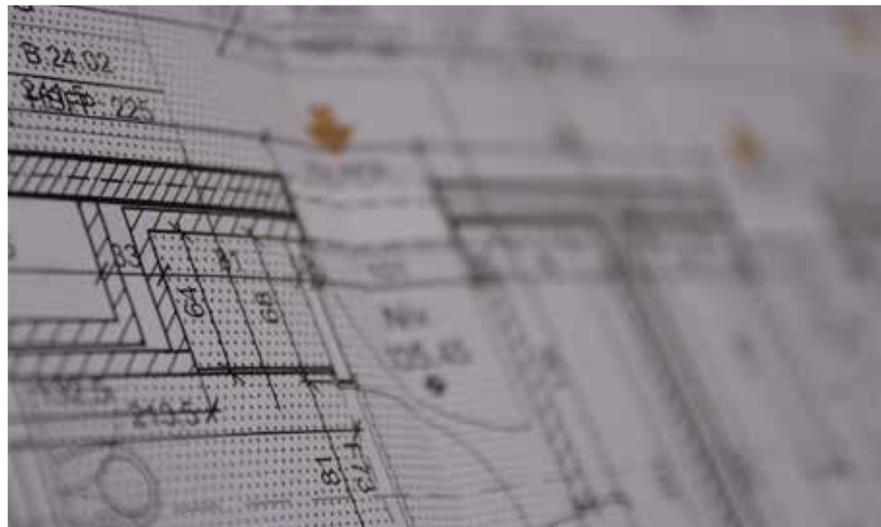


### **Outre les liens entre les habitants qui disposeront d'un habitat privatif au sein d'un véritable tissu social, comment envisagez-vous les relations avec l'extérieur et les habitants du village ou des alentours ?**

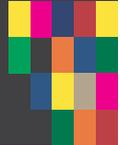
La gestion des espaces verts ne se bornera pas à l'entretien des espaces verts et des jardins privés. Un programme de mise en exploitation de certaines parcelles du domaine de la ferme de Wasseiges, suivant les principes de permacultures, de l'agriculture biodynamique et de l'écologie naturelle, permettra à terme de disposer de ressources alimentaires disponibles à la vente.

Si une partie de la production pourra directement être mise à disposition de habitants, l'autre partie sera proposée aux habitants du village.

Dans le futur, nous envisageons de consacrer une partie du logis, offrant des ouvertures en direction de la cour intérieure, mais aussi en bordure de la route actuelle, à la vente et à la consommation de la production du domaine. Cet espace modulable permettra aux deux publics différents (les habitants de la ferme et les personnes extérieures) de se rencontrer et d'échanger.



Cette rénovation  
hors du commun...



...est née du crayon des architectes de **l'Atelier de l'Arbre d'Or**, bureau renommé de Namur notamment dans le domaine de la revitalisation et de la restauration de biens patrimoniaux.

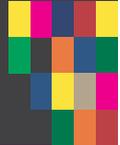




La Ferme du Château de Wasseiges abrite un nouvel ensemble de 43 logements d'architecture très variée, ainsi que deux petits espaces commerciaux de proximité.

**Tout y est conçu suivant les critères de valorisations environnementales afin de vous assurer confort familial et plaisir de vivre.**





Divisée en espaces de vie joignant écologie et économie, elle vous offre, par sa rénovation, polyvalence et diversité : maisons neuves ou rénovées, lofts ou appartements de plain-pied, en duplex ou en triplex...

La qualité intrinsèque de son architecture, sa beauté et la variété de ces espaces internes, valorisent ses matériaux séculaires et contribuent à cette nouvelle harmonie née d'un dialogue entre le passé et le présent.

L'architecture ancienne revue et rafraîchie par une approche contemporaine épurée, vous permet d'y inscrire l'expression de votre personnalité. Les propositions de variantes de finitions qui vous sont présentées, vous y aideront.

Sa nouvelle destinée se double d'une technicité de pointe et d'une fonctionnalité économique. Il n'y a rien de si durable que la sauvegarde d'un bâtiment ancien de qualité lorsqu'on y inclut la réflexion environnementale contemporaine.





## On aurait pu l'appeler éco-projet.

Le terme de projet durable se veut plus approprié que celui de « développement durable ».

*L'économie d'énergies et de moyens est au cœur des préoccupations des concepteurs.*

Une isolation thermique extrêmement performante, une étanchéité à l'air appropriée, une ventilation double flux individualisée, l'utilisation de panneaux photovoltaïques communs et la récupération des eaux de pluies dans des citernes communes offrent, au final, **des performances énergétiques rares** (dans le cas d'une rénovation), doublées d'une réelle économie d'énergie.

Ces dispositifs permettent à «La Ferme du Château de Wasseiges» de proposer des logements peu énergivores.

Par la présence d'une enveloppe bien isolée, par la mixité des logements, par la présence d'un point de vente de proximité, par sa mixité morphologique et générationnelle, par son exceptionnelle localisation, par ses prises de vues et de lumières, par son confort acoustique, par la mobilité douce au sein du site, par sa production de chaleur centralisée via une chaudière biomasse, par la récupération des eaux de pluies, par la création d'un environnement où **la qualité de vie est le principal atout : ce projet se veut résolument durable.**



La production de chaleur commune pour le chauffage sera faite par deux systèmes distincts et complémentaires. Une chaudière biomasse à bois déchiqueté sera mise en œuvre et combinée à une chaudière gaz propane permettant un appoint de puissance.



# Pourquoi la biomasse?

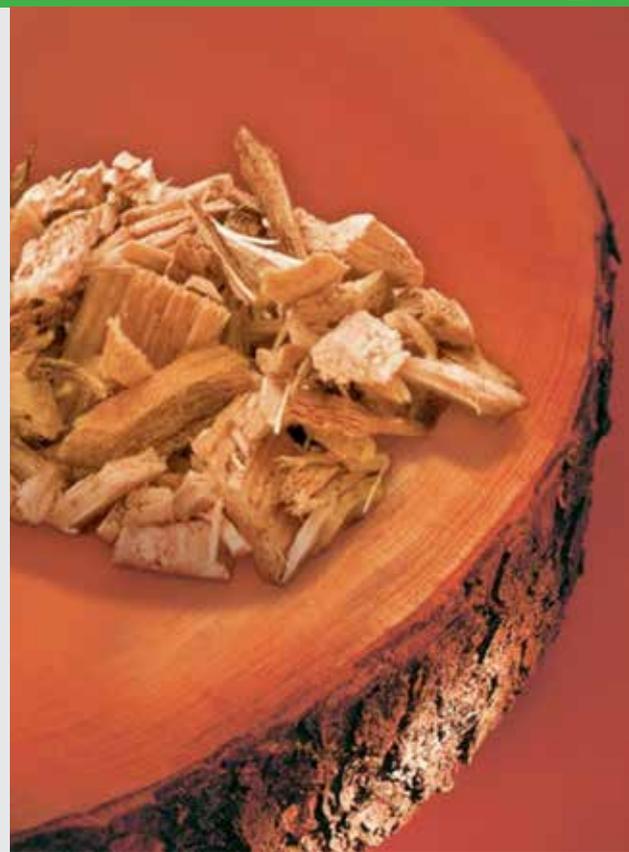
## Sécurité d'approvisionnement / naturellement renouvelable

Pour cela la matière première locale se régénérant en quantité suffisante. Plusieurs études démontre que l'accroissement biologique est supérieur à nos besoins. Face à la crise et la sécurité d'approvisionnement de plus en plus d'utilisateurs d'énergie fossile s'interrogent pour un changement en Biomasse.

## Neutre en CO2:

Pendant leur croissance les arbres absorbent le CO2 présent dans l'air. Lors de la combustion la même quantité de CO2 est libérée; elle ne dépasse donc pas la quantité produite par la décomposition naturelle du bois. L'impact d'émission de gaz à effet de serre est donc neutre.

source: [www.froeling.com](http://www.froeling.com)



## Le bois sous toutes ses formes

Manuelle ou automatique, la chaudière biomasse utilise comme combustible le bois ou ses sous-produits (bûches, rondins, sciure, écorce, granulés, plaquettes...), ainsi que des résidus organiques comme la paille et les coques de fruits. Elle s'abreuve d'une source d'énergie renouvelable.

En employant des résidus organiques et le bois sous toutes ses formes, elle permet une meilleure utilisation de l'arbre (toutes les parties sont exploitées, pas uniquement le tronc) et la réutilisation du bois usagé comme les caquettes, les palettes et les charpentes.

source: [www.direct-energie.com](http://www.direct-energie.com)





### **Les communs ne sont pas en reste !**

Installations électriques, luminaires à ampoules LEDs, mise en lumière de la propriété, puisent leur énergie via des panneaux photovoltaïques.

Eaux d'arrosages, de nettoyages et d'étang-piscine proviennent de l'abondant puit artésien hérité de l'ancienne ferme.

*Les eaux pluviales sont, quant à elle, récupérées dans les vastes citernes conservées et restaurées.*

*Pour vous assurer un confort digne de cet ensemble et de la sérénité des lieux, un soin tout particulier a été réservé au domaine acoustique.*



Le bâtiment fait en effet l'objet d'une étude et d'un suivi par un ingénieur acousticien. Des solutions techniques appropriées sont mises en œuvre afin d'assurer le respect des critères acoustiques escomptés.

Entre autre et principalement, des chapes flottantes et des murs de doublage acoustique séparant les logements sont prévus. Ils ont pour fonction de limiter la transmission des bruits d'impact entre appartements.

Les châssis ont été étudiés pour répondre aux dites normes acoustiques notamment en ce qui concerne les menuiseries, les vitreries, les quincailleries et joints y afférents.

Les équipements techniques sont dimensionnés pour respecter les valeurs limites des niveaux de bruit préconisées par la norme NBN S01-400-1.

Une partie des plafonds des halls communs est réalisée en matériaux formant absorbant acoustique afin de diminuer la réverbération des bruyances.

Dans les parties privatives, tous les travaux liés aux processus acoustiques sont réalisés par des professionnelles de la construction, cela afin d'assurer les précautions qui s'imposent et de ne pas perturber la qualité des techniques acoustiques mises en œuvre. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.



# Projet Maraicher

## Pourquoi devenir jardinier ?

- Je suis passionnés par le travail de la terre et par la culture de plantes comestibles et ornementales. En participant à ce projet, il s'agit donc pour moi de suivre mon enthousiasme et de faire d'une passion un métier.
- Je me sens aussi concerné par les problèmes environnementaux de notre planète. C'est pour quoi j'attache une grande importance à un travail respectueux de la terre et des écosystèmes et à la production de nourriture exempte de produits nocifs (pesticides et engrais pétrochimiques). A travers mes méthodes de travail, je vise à préserver et à améliorer la biodiversité du terrain sur lequel je m'installe en plantant des arbres et des haies et en utilisant des concepts et des techniques issus de l'agroécologie et de la permaculture.
- Les problèmes de santé publique m'interpelle aussi. L'alimentation étant un pilier centrale de la santé, le constat affligeant d'une augmentation incessante des maladies chroniques et métaboliques dans notre société ne peut être lié à mes yeux qu'à une alimentation toxique et déséquilibrée et à une nutrition insuffisante.
- Finalement, la création d'activités commerciales durables écologiquement parlant et locales (écoulement des produits en circuit-court), participe à la redynamisation de l'économie locale et à l'autonomie alimentaire de la région.



**Voici une courte liste des activités que ma compagne et moi voulons développer sur le terrain:**

- *Création de jardins potagers en mandala (légumes annuels et éternels, plantes vivaces indigènes, haies diverses, arbres) ouverts aux visiteurs pour des promenades (guidées ou non).*
- *Mise en place de stage et formations courts en rapport avec l'agriculture, le maraîchage et la biodiversité dans les jardins.*
- *Production d'une grande variété de légumes de saison, de petits fruits et de fruits (mise en place d'un verger de variétés ancienne).*
- *Mise en place d'un poulailler pour la vente des œufs et la préservation d'une race wallonne : la fauve de Mehaigne.*
- *Développement d'une activité apicole.*
- *Possibilité de mettre en place d'autres élevage (cochons, moutons, ...).*
- *Création d'une forêt comestible*
- *Création d'une mégaphorbiaie*
- *Création d'une sauleraie (et ateliers de tressage)*





### Projet de maraichage sol-vivant ou en non travail du sol.

La base théorique de cette approche s'inspire de la nature. En effet, dans les milieux naturels (forêts, prairies) les plantes poussent seules sans que personne n'aère le sol ni ne fertilise les plantes. En effet, la nature est sans cesse en train de créer des systèmes holistiques (où tout éléments du système est en interaction avec les autres éléments) et autosuffisants. Notre approche est basée sur ce constat. Ce sont les racines des plantes et la pédofaune qui se charge de rendre le sol fertile et de lui donner une structure.

Le travail à l'aide de machines et même le travail du sol manuel effectué à l'aide d'outils manuels (ex : bêche, rasette) déstructure le sol en détruisant l'habitat et les galeries de la pédofaune (verre de terre, cloporte, bactérie, champignon) et en mélangeant les différentes couches du sol. Il détruit alors également cette faune en tassant la terre, en introduisant des quantités massives d'oxygène éliminant ainsi la faune anaérobie et en asphyxiant par enfouissement la faune aérobie (lors du labour par exemple). Au plus ce travail est effectué profondément et à l'aide de machines lourdes au plus son impact est négatif.

*En conclusion, le travail du sol l'appauvrit: il tue la faune responsable de sa fertilité, il l'érode, le croûte et le lessive.*

Ces pratiques conduisent à des sols morts incapables de nourrir correctement. L'utilisation de fertilisants pour nourrir directement la plante devient inévitable (ex : engrais NPK). Cette nourriture carencée et déséquilibrée donne des plantes qui à leur tour sont malades, dépendantes et peu nourrissantes. Au potager de Wasseiges la principale technique utilisée est celle du paillis permanent.





**L'utilisation d'une couverture permanente morte ou vivante (paille, foin, herbes sauvages contrôlées) permet :**

- D'avoir un sol qui est travaillé constamment par la faune du sol (travail dont la minutie et la précision surpasse de très loin celui de l'homme).
- D'empêcher l'érosion et le croutage du sol et qui permet à l'eau de s'infiltrer en évitant le lessivage des éléments.
- De créer de l'humus et de garantir ainsi la fertilité.
- D'économiser les arrosages la couverture limitant l'évaporation et l'humus retenant l'eau.
- De fertiliser la terre en continue de différentes manières en fonction de la matière utilisée (foin, paille, bois). En effet, les paillis peuvent être minéralisés rapidement et produire alors des nutriments directement assimilables ou lentement et produire alors de l'humus stable durable.
- D'avoir un effet désherbant par occultation.



*D'autres techniques sont également utilisées afin d'obtenir un sol autofertile assez rapidement.*

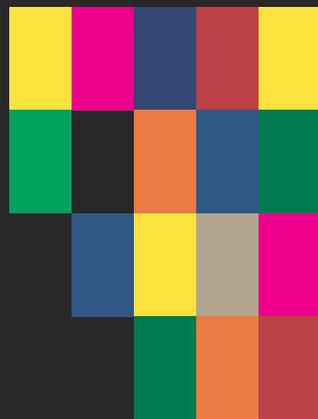
- L'utilisation de charbon végétal afin de créer de la terra preta (terre hautement fertile et vivante découverte en amazonie pour la première fois)
- L'utilisation de micro-organismes efficaces découvert par le professeur Teruo Higa et qui consistent en un mélange de différentes bactéries et champignons) participant à la création d'un environnement sain.
- L'installation de mycorhize (association entre champignon et racines) et de plante vivaces dans les parcelles de manière permanente afin de favoriser le maintien de la microfaune du sol.
- L'utilisation de compost lactofermentés (technique du bokashi).
- Les associations culturales font également parties des techniques utilisées au potager de Wasseiges.

Il s'agit de profiter de l'allélopathie positive (production de substances biochimiques aérienne et au niveau racinaire favorisant la croissance et la survie d'autres plantes), de profiter des effets protecteurs que peut avoir une espèce sur une autre (par occultation ou camouflage, par production de phéromones éloignant les ravageurs), par le développement d'une plus grande bio diversité au sein des parcelles ce qui aboutit à un plus grand équilibre naturel entre ravageurs et auxiliaires.

*Un sol qui accueille une grande diversité de plantes s'épuise moins vite et est moins dépendant de la rotation des cultures.*

*Adriano*





# COLOR

**Jannique Hardenne**  
Agent immobilier IPI: 510.129  
0472 63 11 64  
jha@color-immo.be

 [facebook.com/ColorImmo](https://facebook.com/ColorImmo)

Document strictement informatif - Informations non contractuelles -  
© 2017 COLOR IMMO - N° Entr. 0698958937 - Tous droits réservés  
Toute reproduction, même partielle, est interdite sans l'autorisation préalable, expresse et écrite, de l'éditeur responsable