

BOIS & BORSU

23 Appartements
15 Maisons



CLAVIER EN CONDROZ

CONFIDENTIEL

Ce site remarquable est localisé à Bois-et-Borsu, sur le territoire de la commune de Clavier, dans le Condroz. Il forme un îlot constitué d'espaces herbacés, de la ferme-château et sa tour.

Au plan de secteur, le projet est localisé en zone d'habitat à caractère rural. Au cœur du hameau de Bois, il constitue un élément marquant de l'entrée du village.

La ferme-château et sa tour sont repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique et s'intègre parfaitement dans un cadre riche en capital agricole, touristique et architectural. Déjà mentionné en 911 dans un document dans lequel l'abbé de Stavelot acquit tout un terrain situé dans la terre de Bonio, Bois et Borsu formaient jadis deux seigneuries distinctes jusqu'en 1808 lors de l'unification des deux communes.

Bois possédait une cour de justice. C'est un village de crêtes composé de quelques exploitations agricoles et d'habitations essentiellement des XIIIe et XIVe siècles organisées autour de l'église d'origine romane et marqué par une tour forte des XIIIe et XIVe siècles d'une imposante ferme-château. Borsu faisait partie de la juridiction du ban de Havelange.

Le village est accroché au versant sud du tige et regroupe en ordre serré des fermes de petites et moyennes dimensions construites aux XVIe et XIXe siècle ainsi que des habitations très souvent en moellons calcaires, Bois-et-Borsu possède un capital agricole, touristique et architectural hors du commun : fermes en carré, ferme-château, églises, puits, bâtiments anciens...

Le service de l'archéologie du département du Patrimoine de la Région Wallonne ajoute que Bois et Borsu se trouve dans une zone densément occupé à l'époque romaine, à proximité immédiate du vicus de Vervoz et du tumulus du Bois.

La commune de Clavier s'articule en villages dispersés de part et d'autre de la route régionale reliant Liège et Marche. Le village de Bois et Borsu est implanté sur un des tiges du Condroz offrant des vues sur les vallées du Hoyoux et du Néblon et implique une forte inter-visibilité.

La ferme-château, comprise dans le site étudié marque l'entrée du village depuis le XIIIe siècle avec sa tour orthogonale. L'église romane présente à 150 mètres est un monument classé pour son chœur et sa nef.

Le projet comprend la rénovation de la ferme-château et de sa tour qui sont repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique.

Plusieurs arbres remarquables sont présents à proximité du site, cependant, aucun classement n'est effectif sur les bâtiments eux-mêmes.

La tour de la ferme-château ne fait pas l'objet d'un classement comme monument.

Ceci permettant la réalisation de travaux de modernisation, pour autant que ceux-ci soit respectueux du contexte historique et écologique des lieux.



Le projet à la volonté d'allier modernisme et patrimoine, en conservant les caractéristiques architecturales de la ferme.

Le projet s'attache à restaurer la ferme-château en conservant ses aspects architecturaux remarquables. L'aménagement du site souhaite également la mise en valeur de ce patrimoine à travers une architecture cohérente entre la ferme et les différentes constructions neuves.

La typicité de l'architecture de la ferme s'appliquera aux constructions neuves tout en laissant possible la création de volumes adaptés au mode de vie actuel.

Des annexes à chaque habitation sont prévues de manière à proscrire l'édification désordonnée en fond de parcelles d'abris de jardin.

Cela permettra d'éviter une détérioration de la qualité paysagère des abords du château.

Les vues sur la ferme-château sont organisées grâce à une urbanisation groupée des habitations individuelles par 2, 3 ou 5 unités.

La création d'un cheminement piéton au sein de l'aménagement permettra à toute personne d'accéder librement à la cour du château et de profiter de la qualité des lieux. L'accès aux parcelles privées se fait via les voiries existantes à partir et les cours privatives sous forme d'espace partagé et d'espaces verts, seront partiellement accessibles.

Des stationnements pour chaque logement et des murets (intégrant les boîtes postales) encadrent chaque habitation.

Pour les appartements, 2 stationnements par logement sont prévus au sein de deux zones de parcage de 50 places.

Le projet s'étend sur 2,36 hectares. Il prévoit :

- la création de 15 lots destinés à l'implantation d'habitations unifamiliales à 2, 3 ou 4 façades et rassemblés en 3 groupes de 5 lots.

La superficie de chaque lot varie de 579 à 755 m² ;

- la rénovation de la ferme-château en 23 logements aux dimensions allant de 44 à 222 m².

Les accès à la ferme-château et aux groupes d'habitations se feront par les voiries existantes.

La ferme-château comportera un espace public central et un local destiné à une fonction collective ou à l'exercice d'une profession libérale.

Un parking ouvert de 50 places sera aménagé à proximité du bâtiment.

La proximité de la route du Condroz (N63) du site constitue un atout en terme d'accessibilité du site

Le projet permet d'accueillir environ 120 nouveaux habitants.

La diversité des logements entraînera une mixité générationnelle.

Les espaces semi-publics et le local destiné à une fonction collective devraient permettre une intégration sociale dans le village.

Le site est traversé par une ligne de crête séparant le sous-bassin hydrographique de l'Ourthe et le sous-bassin hydrographique de la Meuse aval.

En terme d'égouttage, le projet prévoit un système séparatif :

- les eaux usées seront traitées par une station d'épuration autonome de 200 EH (station à boue activée séquentielle) ;

- les eaux de pluie seront dirigées vers un système de tamponnement d'une capacité totale de 2 x 30 m³

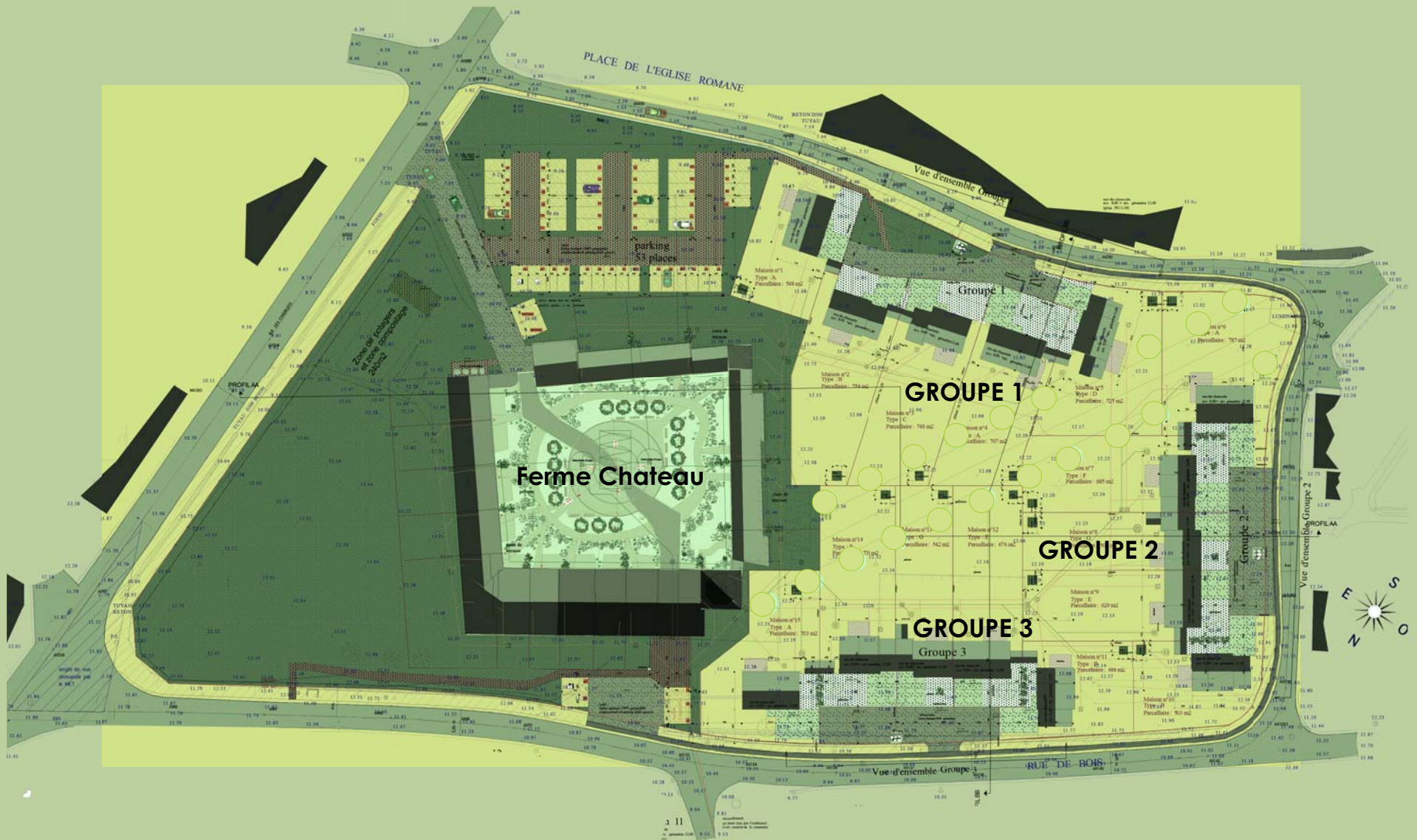
Le tout est complété de citernes d'eau de pluie enfouies dans le sol (capacité min de 5000l par 100m² de toiture).

Le chauffage sera assuré par une chaudière aux pellets de 220 kW et un réseau de chaleur (avec une chaudière au mazout de 300 kW en back-up).

Elle sera placée dans la ferme, tout comme le stock de pellets de 40 m³.

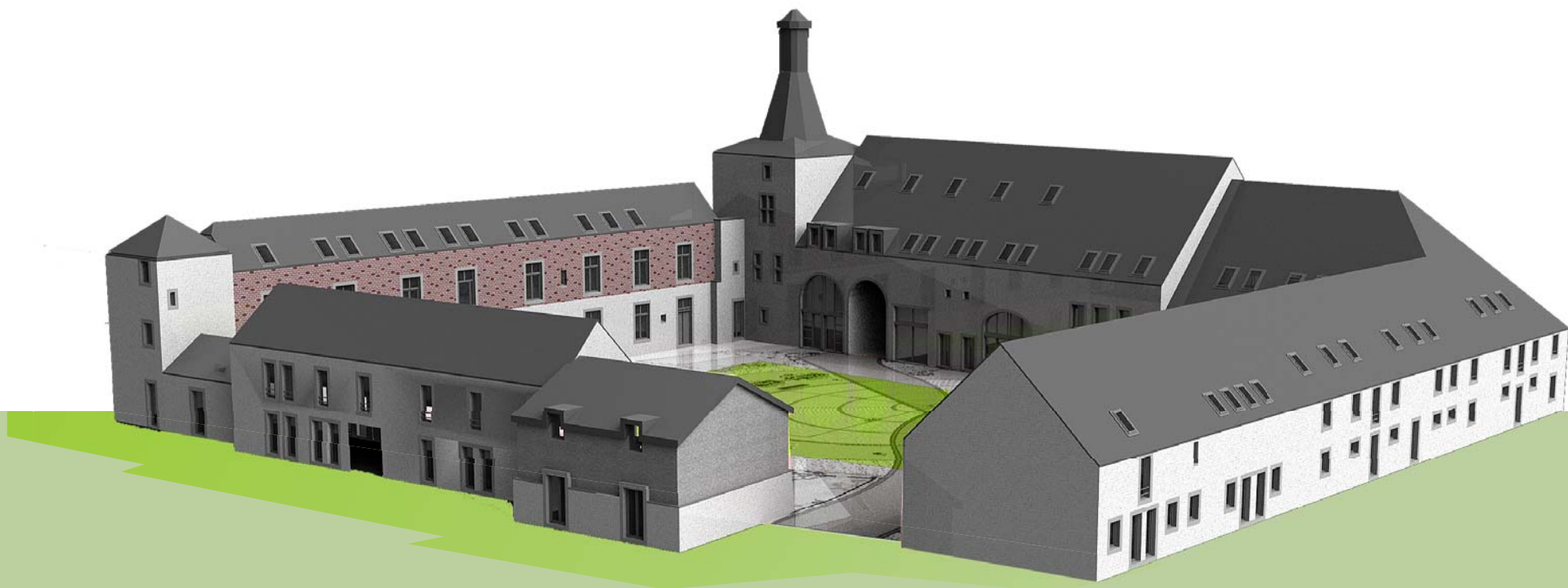
La performance énergétique des habitations sera de 125 kWh/m² an pour les appartements et de 137 kWh/m² an pour les maisons soit un 'B' sur le certificat PEB.

Le projet comprend également des surfaces réservées pour PME de services.

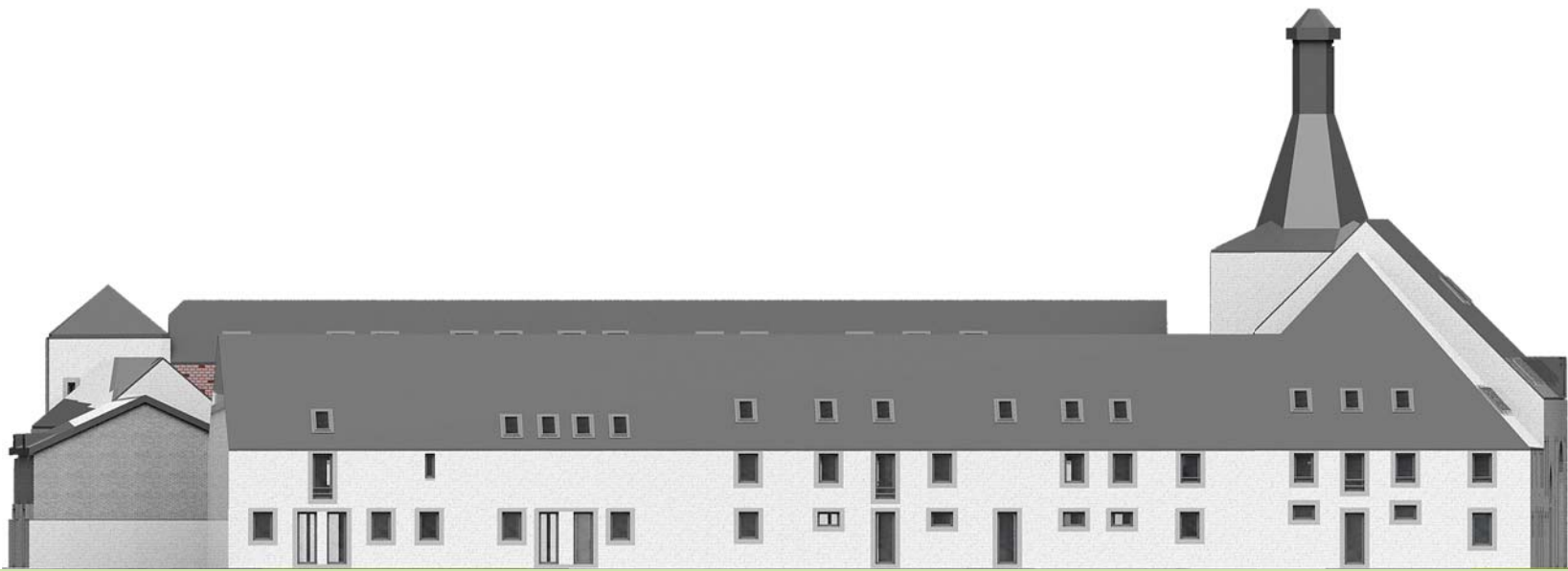


Plan Général

BOIS & BORSU

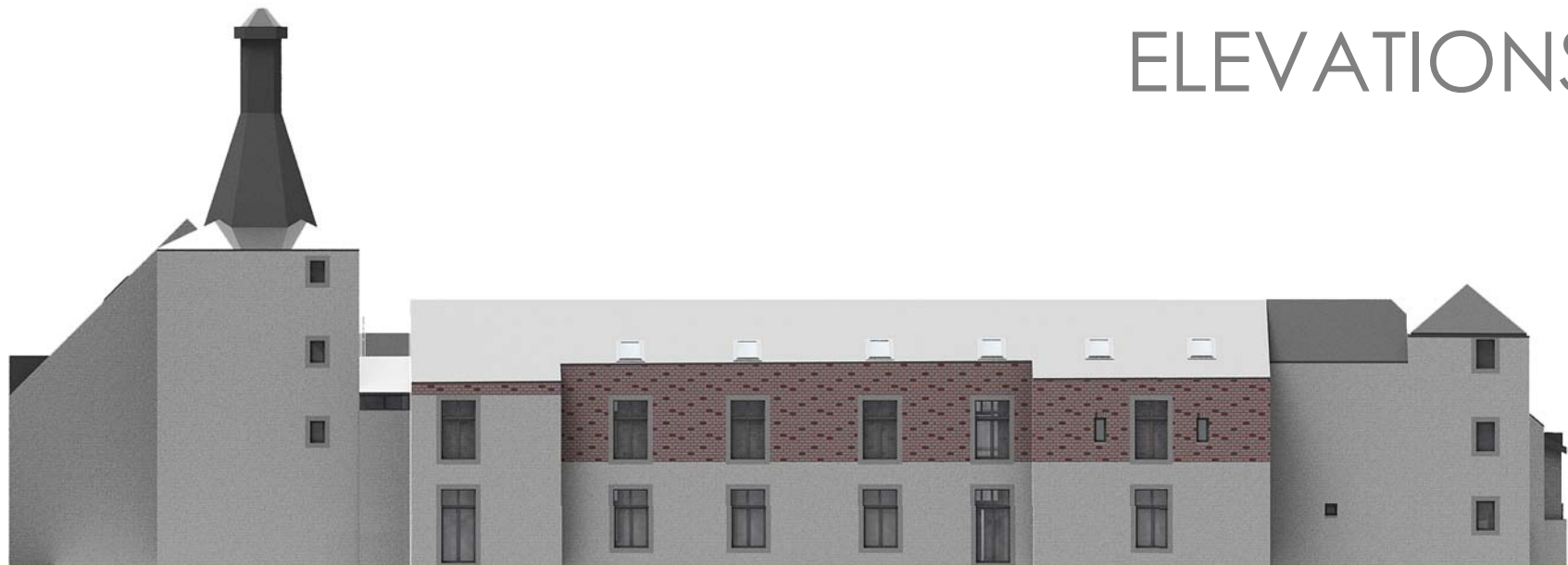


LA FERME CHATEAU

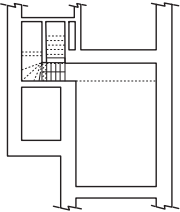
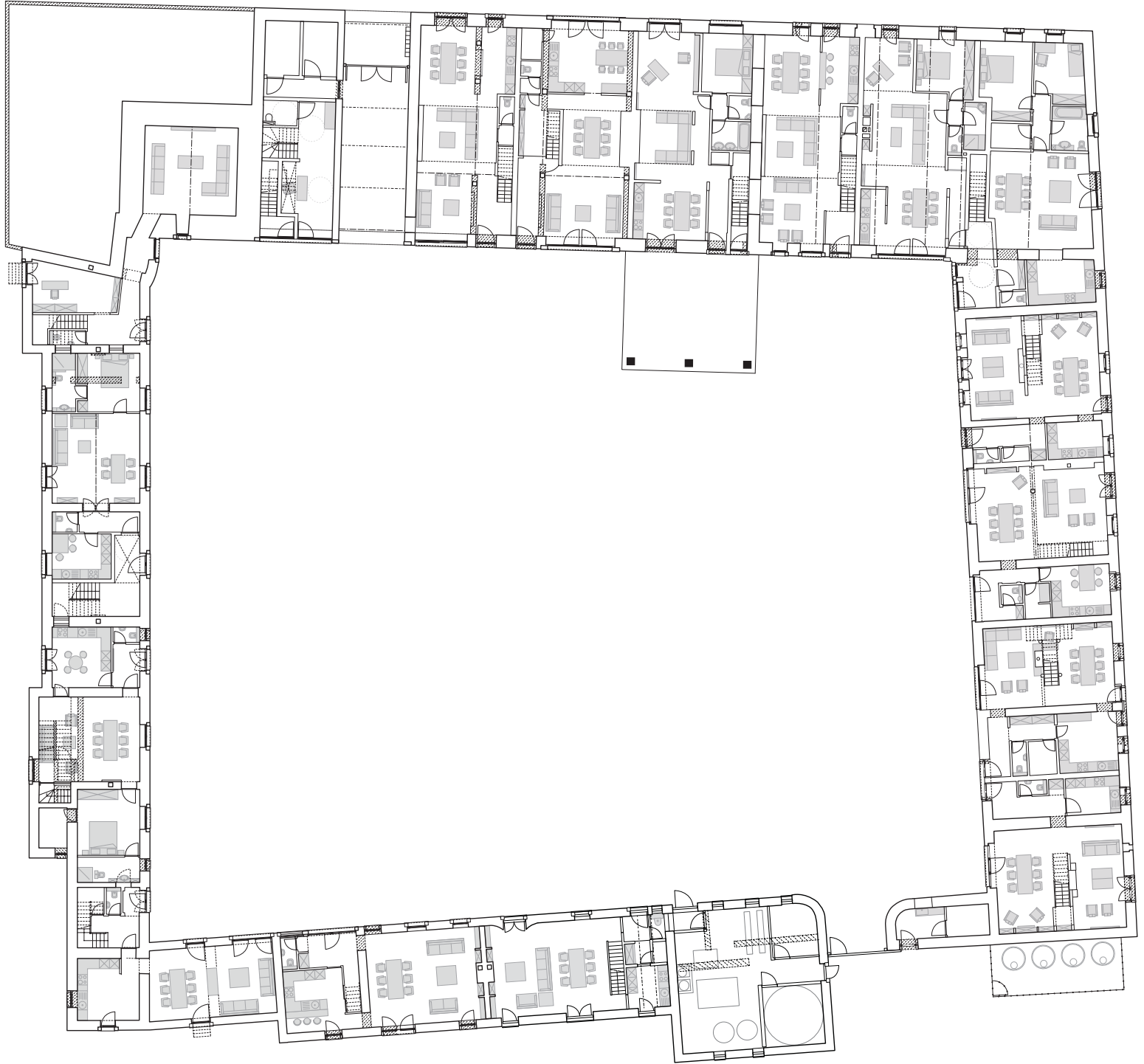


LA FERME CHATEAU

ELEVATIONS



LA FERME CHATEAU



REZ

6 appartements
4 duplex
7 triplex



■			
■	Duplex	186	
■	Duplex	187	
■	Triplex	222	
■	Appartement	75	
■	Appartement	87	
■	Triplex	170	
■	Triplex	143	
■	Triplex	135	
■	Appartement	77	
■	Triplex	143	
■	Appartement	70	
■	Appartement	65	
■	Triplex	158	
■	Triplex	149	
■	Duplex	127	
■	Duplex	110	

AMENAGEMENT / RENOVATION



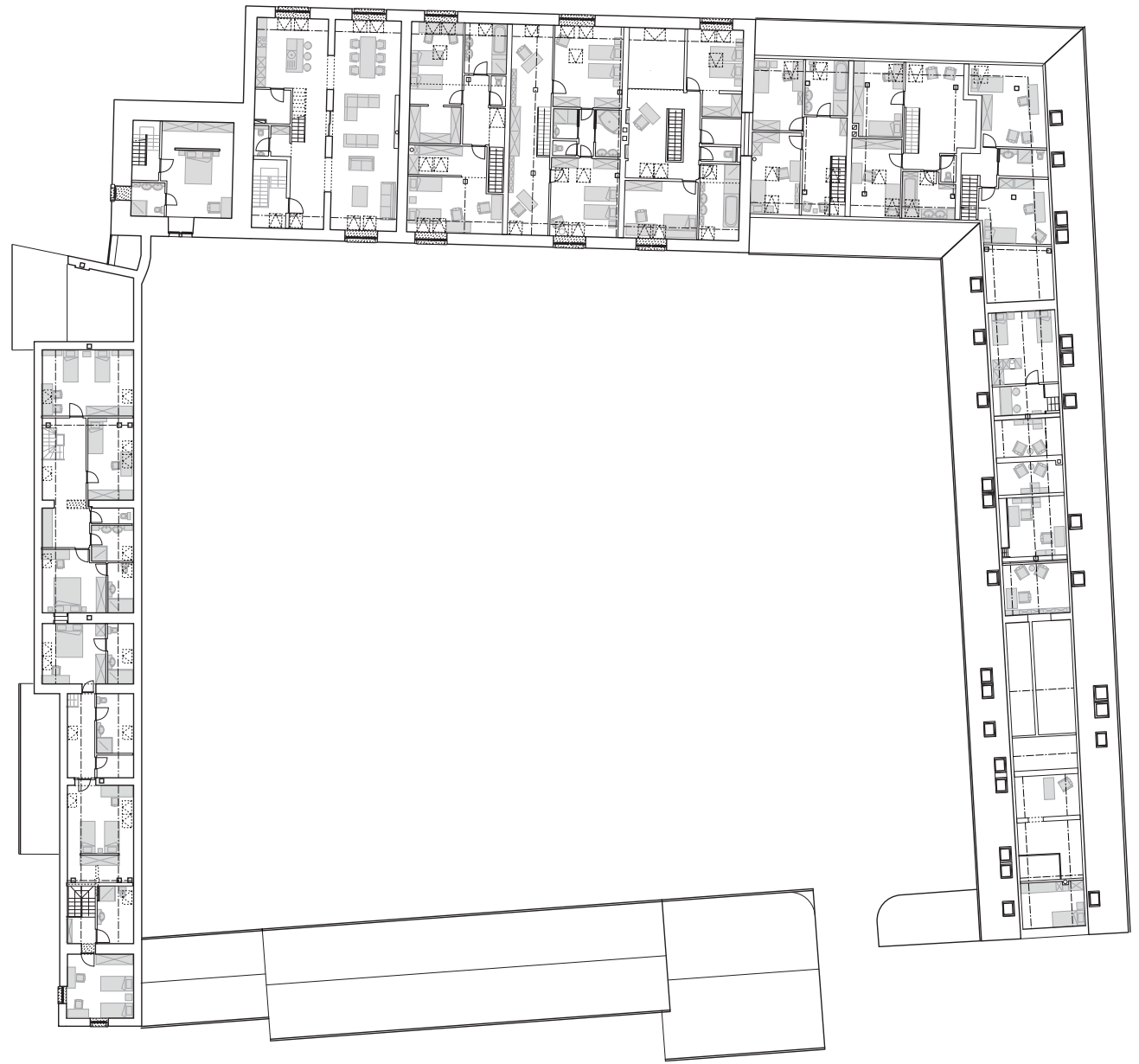
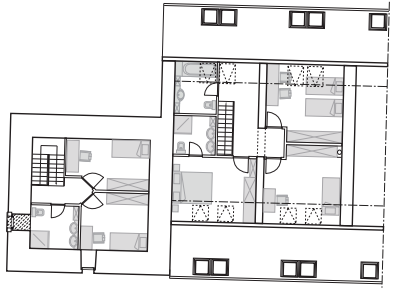
Niveau 1

5 Duplex



			Duplex	121
			Duplex	108
			Duplex	140
			Duplex	149
			Duplex	183

AMENAGEMENT / RENOVATION



Niveau 2



Legend for the floor plan. It consists of a grid of colored squares arranged in a pattern that matches the layout of the floor plan. The colors used are blue, green, purple, cyan, red, orange, pink, and brown. The text "Appartement 68" is positioned to the right of the grid, indicating that the green square represents this specific apartment unit.

AMENAGEMENT / RENOVATION

BOIS & BORSU



5 maisons

GROUPE 1



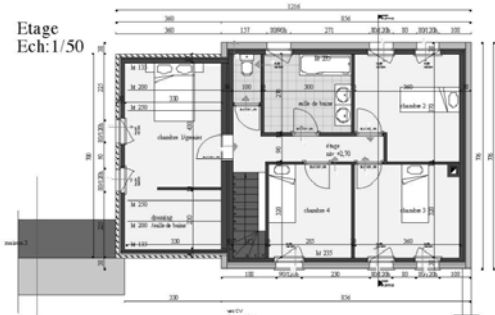
Parcelle : 548 m²
Habitation : 103 m²

Maison 1-1

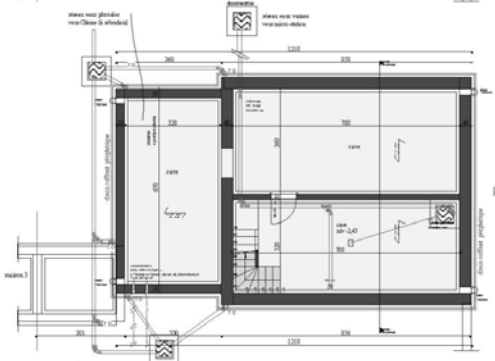
GROUPE 1



Rez-de-chaussée (niv 0,00 = géomètre 11,40)
Ech:1/50



Etage
Ech:1/50

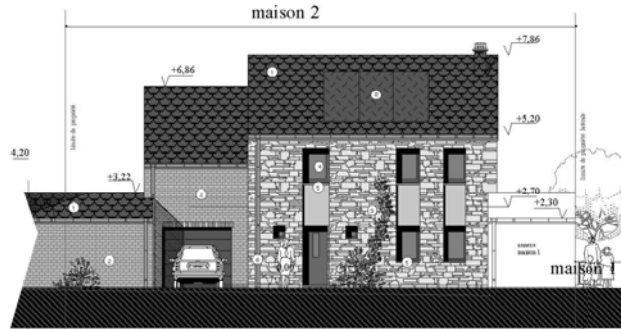


Sous-sol
Ech:1/50

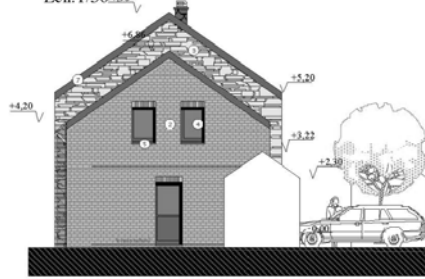
Façade arrière (Nord)
Ech:1/50



Façade à rue (Sud)
Ech:1/50

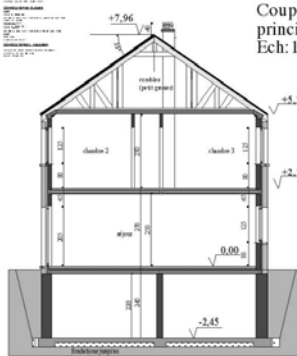


Façade latérale(Ouest)
Ech:1/50



NOTES/CHANGEMENTS
 01/10/2023
 02/10/2023
 03/10/2023
 04/10/2023
 05/10/2023
 06/10/2023
 07/10/2023
 08/10/2023
 09/10/2023
 10/10/2023
 11/10/2023
 12/10/2023
 13/10/2023
 14/10/2023
 15/10/2023
 16/10/2023
 17/10/2023
 18/10/2023
 19/10/2023
 20/10/2023
 21/10/2023
 22/10/2023
 23/10/2023
 24/10/2023
 25/10/2023
 26/10/2023
 27/10/2023
 28/10/2023
 29/10/2023
 30/10/2023
 31/10/2023
 01/11/2023
 02/11/2023
 03/11/2023
 04/11/2023
 05/11/2023
 06/11/2023
 07/11/2023
 08/11/2023
 09/11/2023
 10/11/2023
 11/11/2023
 12/11/2023
 13/11/2023
 14/11/2023
 15/11/2023
 16/11/2023
 17/11/2023
 18/11/2023
 19/11/2023
 20/11/2023
 21/11/2023
 22/11/2023
 23/11/2023
 24/11/2023
 25/11/2023
 26/11/2023
 27/11/2023
 28/11/2023
 29/11/2023
 30/11/2023
 01/12/2023
 02/12/2023
 03/12/2023
 04/12/2023
 05/12/2023
 06/12/2023
 07/12/2023
 08/12/2023
 09/12/2023
 10/12/2023
 11/12/2023
 12/12/2023
 13/12/2023
 14/12/2023
 15/12/2023
 16/12/2023
 17/12/2023
 18/12/2023
 19/12/2023
 20/12/2023
 21/12/2023
 22/12/2023
 23/12/2023
 24/12/2023
 25/12/2023
 26/12/2023
 27/12/2023
 28/12/2023
 29/12/2023
 30/12/2023
 31/12/2023

Coupe de principe
Ech:1/50



Coupe de principe (renoncé)
Ech:1/30



Façade latérale(Est)
Ech:1/50





Parcelle : 748 m²
 Habitation : 97 m²

Maison 1-3

GRUPE 1



Parcelle : 707 m²
Habitation : 102 m²

Maison 1-4

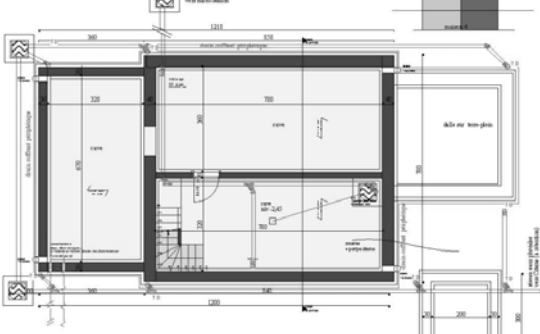
GRUPE 1



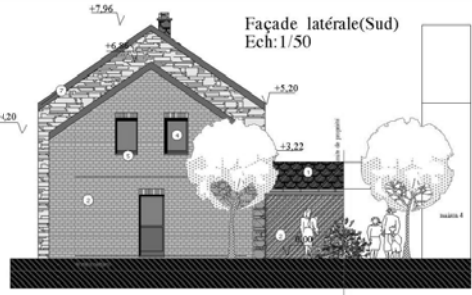
Rez-de-chaussée (niv 0,00 = géomètre 11,80)
Ech:1/50



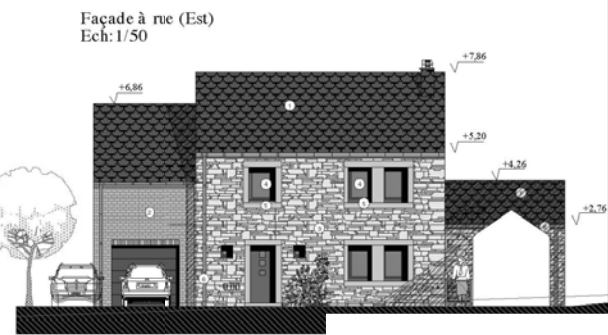
Etage
Ech:1/50



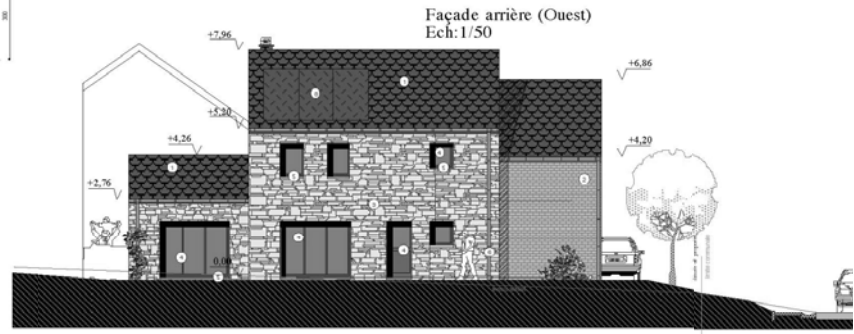
Sous-sol
Ech:1/50



Façade latérale(Sud)
Ech:1/50

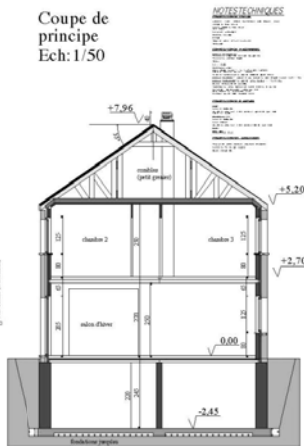


Façade à rue (Est)
Ech:1/50

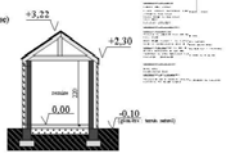


Façade arrière (Ouest)
Ech:1/50

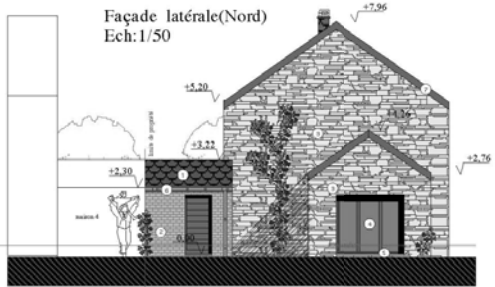
Coupe de principe
Ech:1/50



Coupe de principe (rense)
Ech:1/50



Façade latérale(Nord)
Ech:1/50



BOIS & BORSU



5 maisons

GROUPE 2

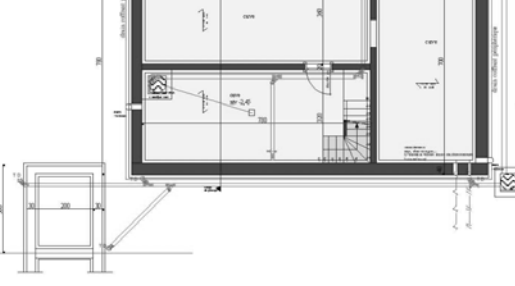
Rez-de-chaussée (niv 0,00 = géomètre 12,40)
Ech: 1/50



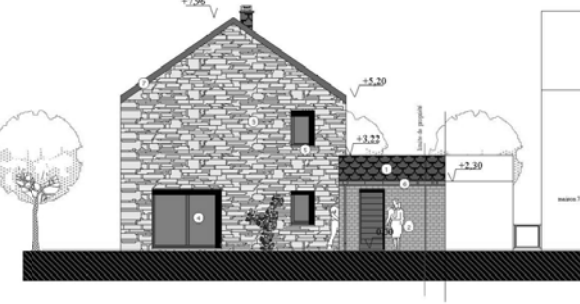
Etage
Ech: 1/50



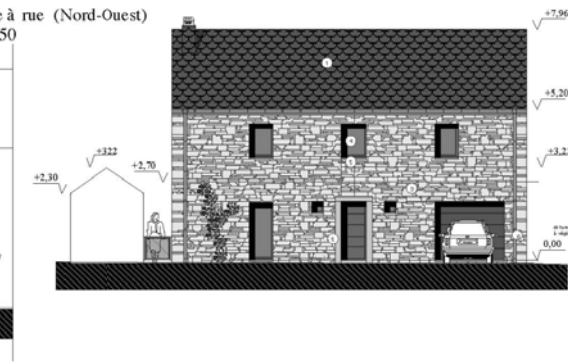
Sous-sol
Ech: 1/50



Façade latérale(Nord-Est)
Ech: 1/50



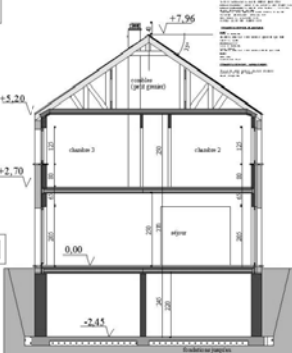
Façade à rue (Nord-Ouest)
Ech: 1/50



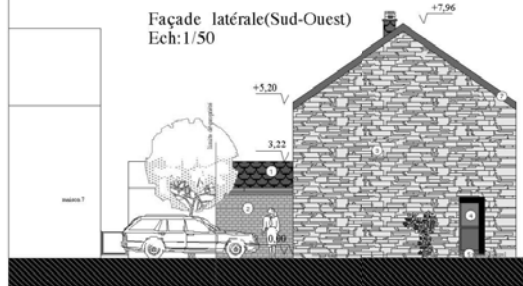
Façade arrière (Sud-Est)
Ech: 1/50



Coupe de principe
Ech: 1/50



Façade latérale(Sud-Ouest)
Ech: 1/50



Parcelle : 787 m²
Habitation : 97 m²

Maison 2-1

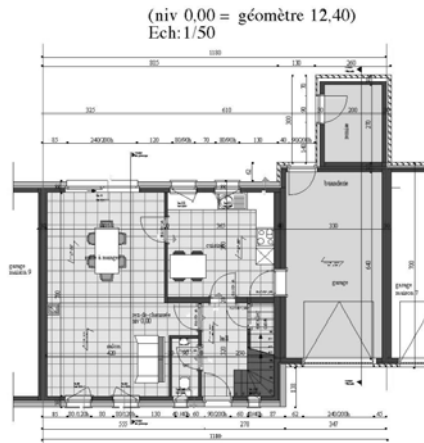
GRUPE 2



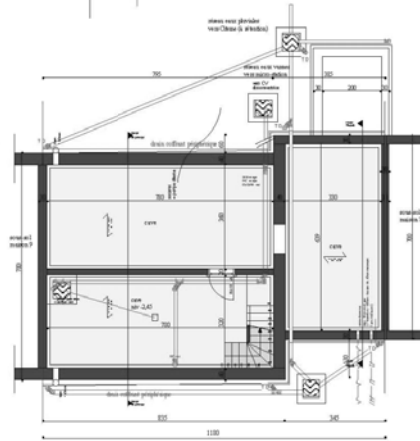
Parcelle : 685 m²
Habitation : 98 m²

Maison 2-2

GROUPE 2



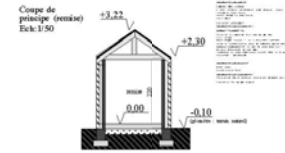
Sous-sol
Ech: 1/50



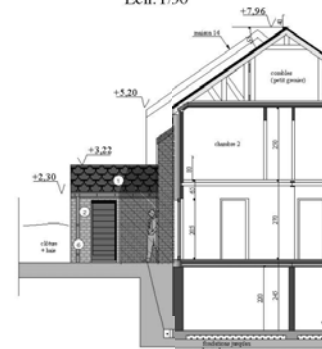
Façade à rue (Sud-Ouest)
Ech: 1/50



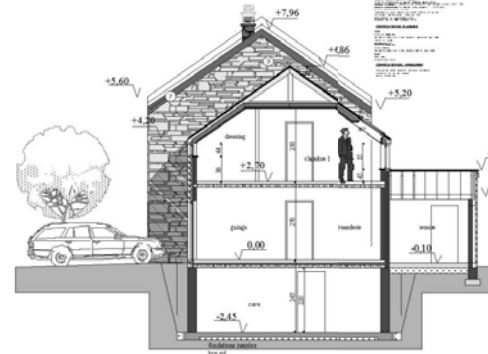
Façade arrière (Nord-Est)
Ech: 1/50



Coupe de principe et
Façade latérale(Nord-Ouest)
Ech: 1/50



Façade (coupe) latérale(Sud-Est)
Ech: 1/50



NOTES TECHNIQUES

COMPOSITION DE LA STRUCTURE
 Ossature en béton armé
 Plancher en béton
 Toiture en tuiles
 Murs en pierre
 Fenêtres en PVC
 Porte en aluminium
 Revêtement de sol en céramique
 Revêtement mural en peinture
 Revêtement de plafond en plâtre
 Isolation thermique par l'extérieur
 Isolation acoustique
 Isolation phonique
 Isolation des ponts thermiques
 Isolation des murs
 Isolation des toitures
 Isolation des planchers
 Isolation des fondations
 Isolation des murs
 Isolation des toitures
 Isolation des planchers
 Isolation des fondations

NOTES TECHNIQUES

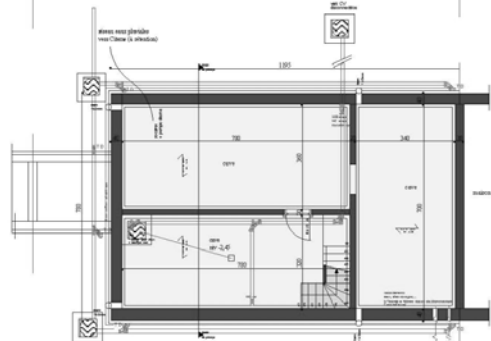
COMPOSITION DE LA STRUCTURE
 Ossature en béton armé
 Plancher en béton
 Toiture en tuiles
 Murs en pierre
 Fenêtres en PVC
 Porte en aluminium
 Revêtement de sol en céramique
 Revêtement mural en peinture
 Revêtement de plafond en plâtre
 Isolation thermique par l'extérieur
 Isolation acoustique
 Isolation phonique
 Isolation des ponts thermiques
 Isolation des murs
 Isolation des toitures
 Isolation des planchers
 Isolation des fondations
 Isolation des murs
 Isolation des toitures
 Isolation des planchers
 Isolation des fondations



Rez-de-chaussée (niv 0,00 = géomètre 12.40)
Ech: 1/50

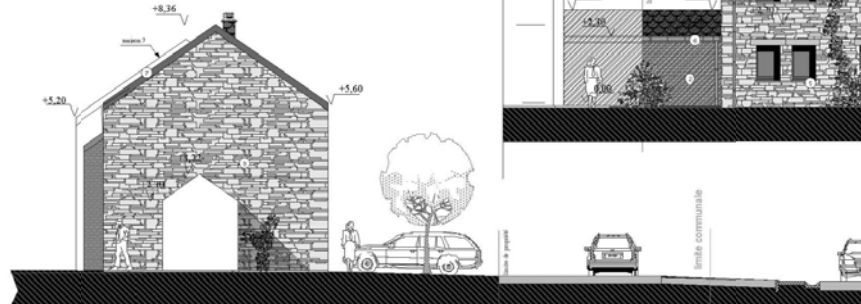


Etage
Ech: 1/50

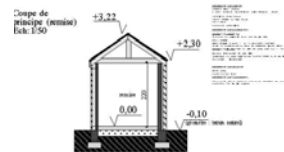


Sous-sol
Ech: 1/50

Façade latérale(Nord-Ouest)
Ech 1/50



Façade à rue (Sud-Ouest)
Ech:1/50

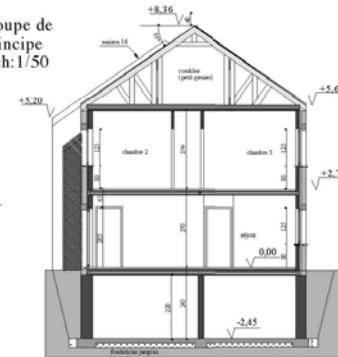


Coupe de principe
Ech:1/50

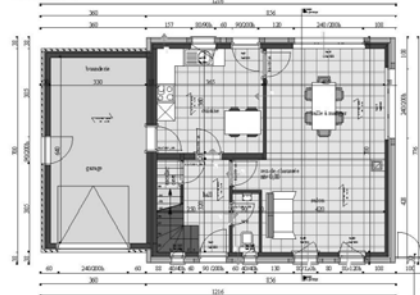
NOTES TECHNIQUES

1. Les dimensions sont en mètres.
2. Les hauteurs sont en mètres.
3. Les épaisseurs sont en centimètres.
4. Les angles sont en degrés.
5. Les surfaces sont en mètres carrés.
6. Les volumes sont en mètres cubes.
7. Les poids sont en kilogrammes.
8. Les longueurs sont en mètres.
9. Les largeurs sont en mètres.
10. Les hauteurs sont en mètres.

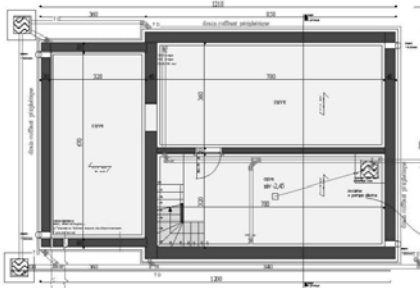
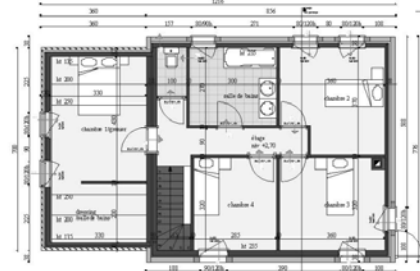
Façade arrière (Nord-Est)
Ech:1/50



Rez-de-chaussée
(niv 0,00 = géomètre 12,40)
Ech: 1/50



Etage
Ech: 1/50

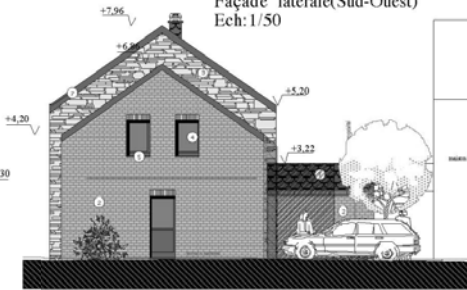


Sous-sol
Ech: 1/50

Façade à rue (Sud-Est)
Ech: 1/50



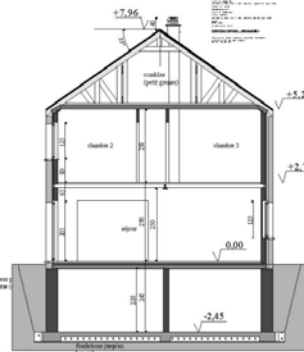
Façade latérale(Sud-Ouest)
Ech: 1/50



Façade arrière (Nord-Ouest)
Ech: 1/50



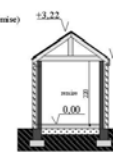
Coupe de principe
Ech: 1/50



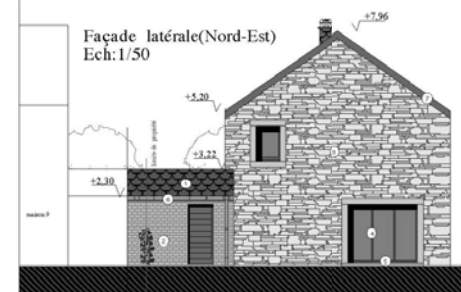
NOTES TECHNIQUES

- 1. Structure en béton armé.
- 2. Toiture en tuiles mécaniques.
- 3. Plancher en bois massif.
- 4. Isolation thermique par l'extérieur.
- 5. Fenêtres PVC double vitrage.
- 6. Porte d'entrée en bois massif.
- 7. Revêtement de sol en carrelage.
- 8. Revêtement de mur en pierre naturelle.
- 9. Revêtement de mur en brique.
- 10. Revêtement de mur en plâtre.
- 11. Revêtement de mur en ciment.
- 12. Revêtement de mur en plâtre.
- 13. Revêtement de mur en ciment.
- 14. Revêtement de mur en plâtre.
- 15. Revêtement de mur en ciment.
- 16. Revêtement de mur en plâtre.
- 17. Revêtement de mur en ciment.
- 18. Revêtement de mur en plâtre.
- 19. Revêtement de mur en ciment.
- 20. Revêtement de mur en plâtre.

Coupe de principe (renise)
Ech: 1/50



Façade latérale(Nord-Est)
Ech: 1/50



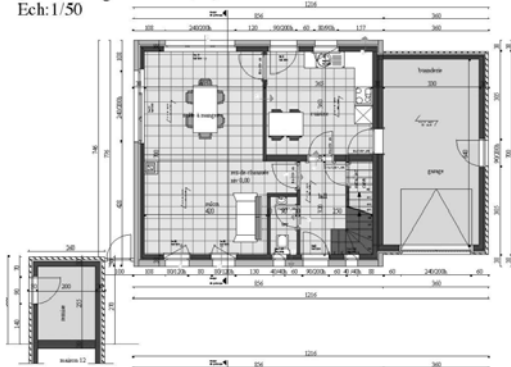
BOIS & BORSU



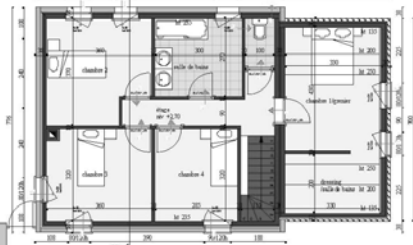
5 maisons

GROUPE 3

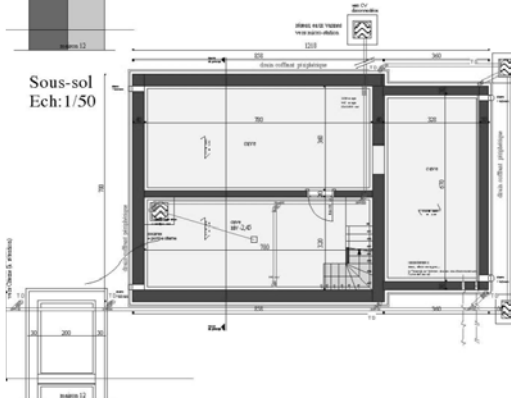
Rez-de-chaussée
(niv 0,00 = géomètre 12,00)
Ech:1/50



Etage
Ech:1/50



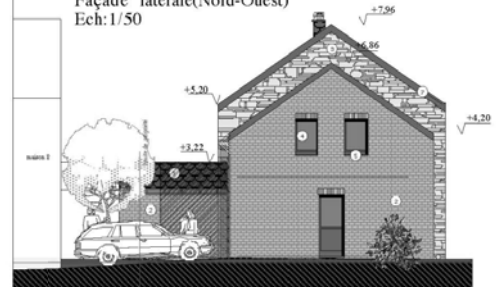
Sous-sol
Ech:1/50



Façade arrière (Sud-Ouest)
Ech:1/50



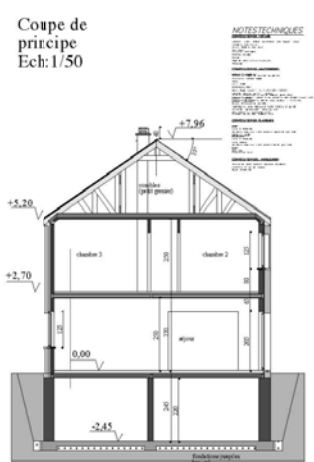
Façade latérale(Nord-Ouest)
Ech:1/50



Façade à rue (Nord-Est)
Ech:1/50

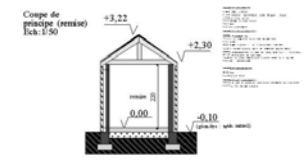


Coupe de principe
Ech:1/50

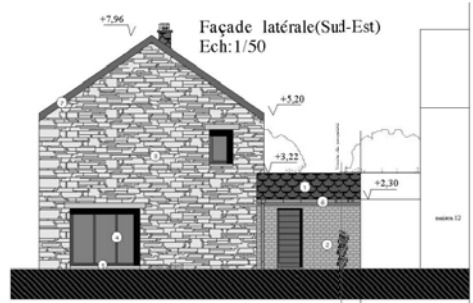


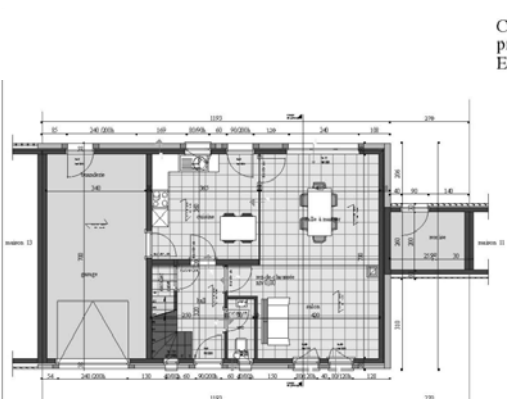
NOTES TECHNIQUES

- 1. Voir plan de situation
- 2. Voir plan de masse
- 3. Voir plan de coupe
- 4. Voir plan de coupe
- 5. Voir plan de coupe
- 6. Voir plan de coupe
- 7. Voir plan de coupe
- 8. Voir plan de coupe
- 9. Voir plan de coupe
- 10. Voir plan de coupe
- 11. Voir plan de coupe
- 12. Voir plan de coupe
- 13. Voir plan de coupe
- 14. Voir plan de coupe
- 15. Voir plan de coupe
- 16. Voir plan de coupe
- 17. Voir plan de coupe
- 18. Voir plan de coupe
- 19. Voir plan de coupe
- 20. Voir plan de coupe
- 21. Voir plan de coupe
- 22. Voir plan de coupe
- 23. Voir plan de coupe
- 24. Voir plan de coupe
- 25. Voir plan de coupe
- 26. Voir plan de coupe
- 27. Voir plan de coupe
- 28. Voir plan de coupe
- 29. Voir plan de coupe
- 30. Voir plan de coupe
- 31. Voir plan de coupe
- 32. Voir plan de coupe
- 33. Voir plan de coupe
- 34. Voir plan de coupe
- 35. Voir plan de coupe
- 36. Voir plan de coupe
- 37. Voir plan de coupe
- 38. Voir plan de coupe
- 39. Voir plan de coupe
- 40. Voir plan de coupe
- 41. Voir plan de coupe
- 42. Voir plan de coupe
- 43. Voir plan de coupe
- 44. Voir plan de coupe
- 45. Voir plan de coupe
- 46. Voir plan de coupe
- 47. Voir plan de coupe
- 48. Voir plan de coupe
- 49. Voir plan de coupe
- 50. Voir plan de coupe
- 51. Voir plan de coupe
- 52. Voir plan de coupe
- 53. Voir plan de coupe
- 54. Voir plan de coupe
- 55. Voir plan de coupe
- 56. Voir plan de coupe
- 57. Voir plan de coupe
- 58. Voir plan de coupe
- 59. Voir plan de coupe
- 60. Voir plan de coupe
- 61. Voir plan de coupe
- 62. Voir plan de coupe
- 63. Voir plan de coupe
- 64. Voir plan de coupe
- 65. Voir plan de coupe
- 66. Voir plan de coupe
- 67. Voir plan de coupe
- 68. Voir plan de coupe
- 69. Voir plan de coupe
- 70. Voir plan de coupe
- 71. Voir plan de coupe
- 72. Voir plan de coupe
- 73. Voir plan de coupe
- 74. Voir plan de coupe
- 75. Voir plan de coupe
- 76. Voir plan de coupe
- 77. Voir plan de coupe
- 78. Voir plan de coupe
- 79. Voir plan de coupe
- 80. Voir plan de coupe
- 81. Voir plan de coupe
- 82. Voir plan de coupe
- 83. Voir plan de coupe
- 84. Voir plan de coupe
- 85. Voir plan de coupe
- 86. Voir plan de coupe
- 87. Voir plan de coupe
- 88. Voir plan de coupe
- 89. Voir plan de coupe
- 90. Voir plan de coupe
- 91. Voir plan de coupe
- 92. Voir plan de coupe
- 93. Voir plan de coupe
- 94. Voir plan de coupe
- 95. Voir plan de coupe
- 96. Voir plan de coupe
- 97. Voir plan de coupe
- 98. Voir plan de coupe
- 99. Voir plan de coupe
- 100. Voir plan de coupe



Façade latérale(Sud-Est)
Ech:1/50

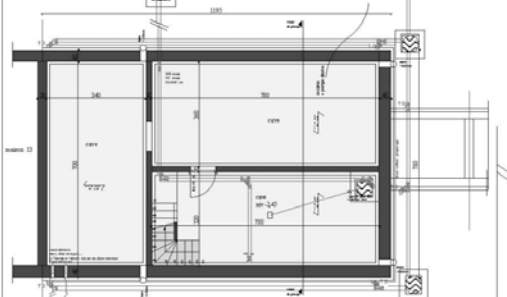




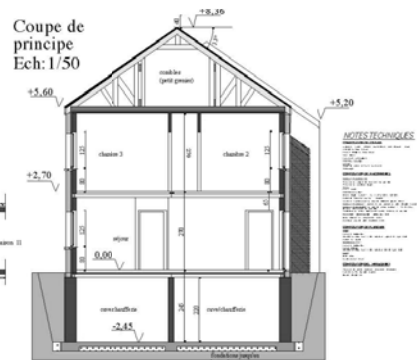
Rez-de-chaussée (niv 0.00 = géomètre 12.00)
Ech: 1/50



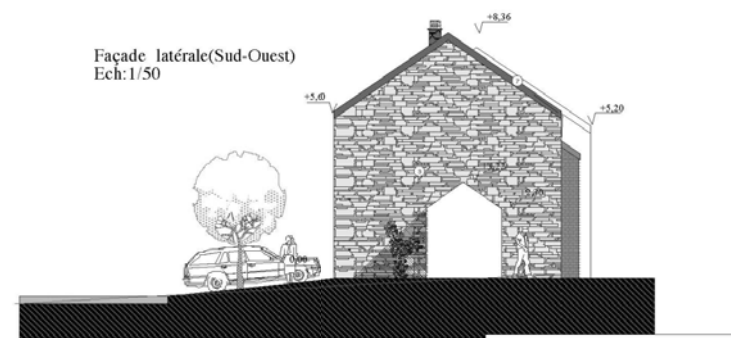
Etage
Ech: 1/50



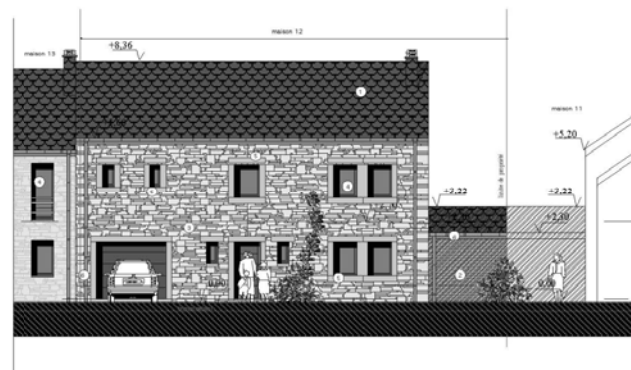
Sous-sol
Ech: 1/50



Façade à rue (Nord-Ouest)
Ech: 1/50



Façade latérale(Sud-Ouest)
Ech: 1/50

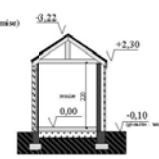


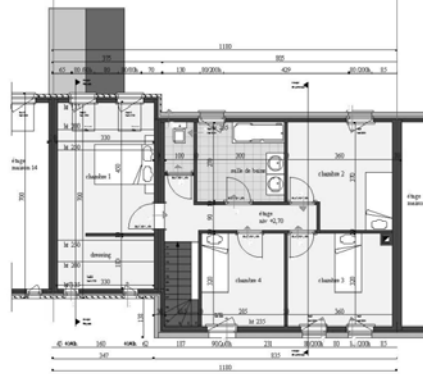
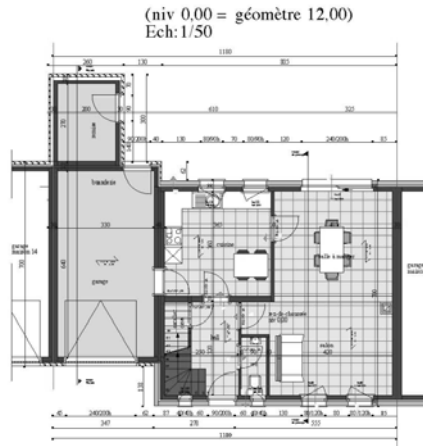
Façade arrière (Sud-Est)
Ech: 1/50



ARTISTE TECHNIQUES

NOM	...
ADRESSE	...
TELEPHONE	...
EMAIL	...
DATE	...
PROJET	...
CLIENT	...
PROFESSEUR	...
ASSISTANT	...
DATE	...
PROJET	...
CLIENT	...
PROFESSEUR	...
ASSISTANT	...
DATE	...
PROJET	...
CLIENT	...
PROFESSEUR	...
ASSISTANT	...
DATE	...





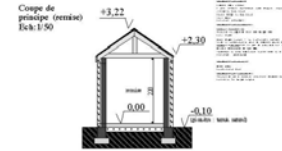
Etage
Ech:1/50

Sous-sol
Ech:1/50

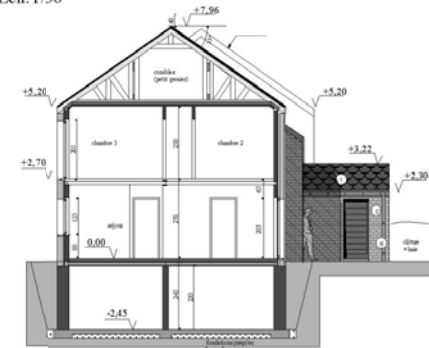
Façade à rue (Nord-Ouest)
Ech:1/50



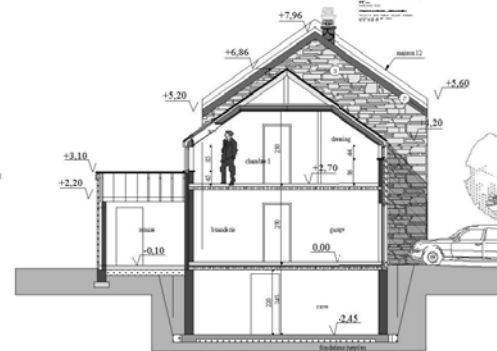
Façade arrière (Sud-Est)
Ech:1/50



Coupe de principe et
Façade latérale(Sud-Ouest)
Ech:1/50



Façade (coupe) latérale(Nord-Est)
Ech:1/50



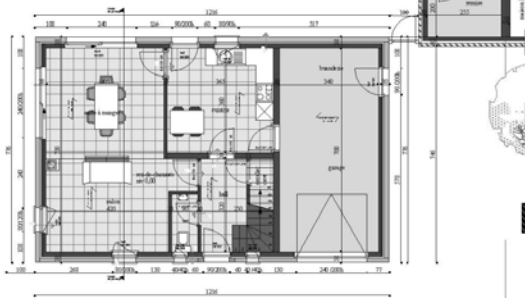


Parcelle : 736 m²
Habitation : 98 m²

Maison 3-4

GROUPE 3

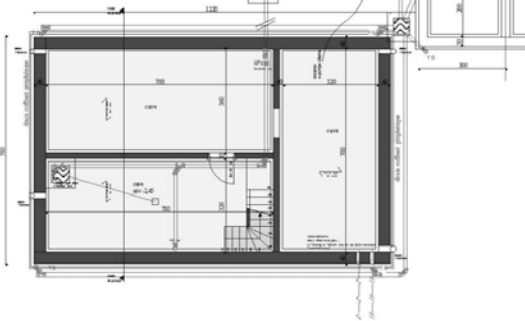
Rez-de-chaussee (niv 0,00 = geometre 12,00)
Ech:1/50



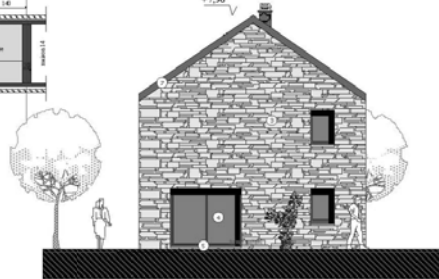
Etage
Ech:1/50



Sous-sol
Ech:1/50



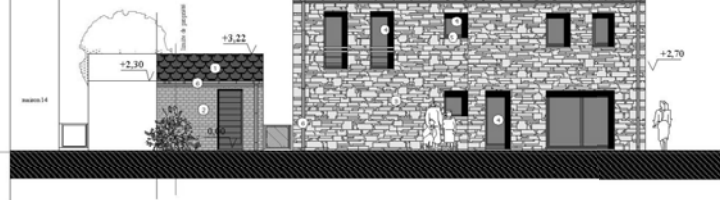
Façade latérale(Nord-Est)
Ech:1/50



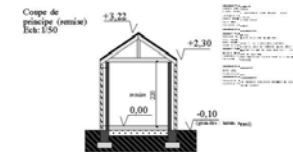
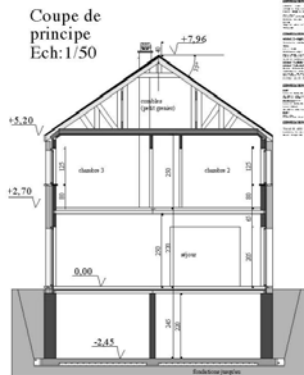
Façade à rue (Nord-Ouest)
Ech:1/50



Façade arrière (Sud-Est)
Ech:1/50



Coupe de principe
Ech:1/50



NOTES TECHNIQUES

Façade latérale(Sud-Ouest)
Ech:1/50

