

# *Demeures & Lieux*



## La ferme de Himbe

3, 4590 Ouffet

Projet de réhabilitation en béguinage

# La ferme de Himbe

## Un site et un environnement exceptionnel



- ❖ L'ensemble du hameau est identifié au patrimoine monumental de Belgique
- ❖ La ferme est mitoyenne du château de Himbe et de sa ferme château, fondé au 17<sup>ème</sup> siècle au cœur du hameau à proximité d'une tour médiévale datant du 16<sup>ème</sup> siècle. Autrefois utilisée à des fins d'habitation, cette tour fût abandonnée lors de la construction du château, demeure plus confortable pour les nouveaux châtelains.

Le château



La tour



La ferme château



# *La ferme de Himbe*

*Une propriété secrète et endormie qui se découvre...*



Exploitation agricole en quadrilatère élevée au début du XVIIe siècle. Aujourd'hui, en 2017, inhabitée et tombant malheureusement en ruines, elle se situe entre, d'un côté la vieille tour et la forge et de l'autre, le château. Construite en moellons de calcaire elle a un charme indiscutable sertie dans son écrin de bois et de prairies.

Elle est intégrée au sein d'un magnifique domaine - composé en outre d'un château, d'un parc, d'une chapelle castrale, d'une tour et d'une ancienne forge et d'une ferme château – qui brille par son harmonie architecturale en moellons de calcaires.

# La ferme de Himbe

## Pastillée à l'inventaire de l'AwaP

• N° 3. **Ferme de Himbe.** Entre la forge et le château, exploitation agricole en quadrilatère, élevée au déb. du XVII<sup>e</sup> s. Bâtiments en maçonnerie **de** moellons calcaires, malheureusement en triste état. Aile S.-E. abritant le portail, le logis et les remises. Entrée charretière à arc en anse **de** panier à cleveaux passants un-sur-deux. Côté cour, arc jumelé à celui **de** la remise à charrette. Petites baies à linteau droit à l'étage. Dans le prolongement **de** la remise, haute et étroite porte cintrée sur piédroits harpés, bouchée, sans doute entrée cochère. Contre celle-ci, porte à linteau droit sur piédroits harpés. Jours carrés à l'étage. Dégradation **de** la maçonnerie en façade extérieure, percée à l'extrémité g. d'une baie cintrée et contre laquelle s'appuie, à l'angle S., une tourelle circulaire éclairée par **de** rares jours verticaux.

**De** l'autre côté du portail, corps **de** logis élevé sur deux niveaux et demi **de** quatre travées. Précédée d'un perron **de** trois marches, porte à linteau droit surmontée d'un oculus ovale inscrit dans un encadrement rect. Piédroits harpés. R.d.ch. éclairé

jadis par trois fenêtres à croisée, l'une d'elles à appui abaissé. A l'étage, trois petites baies chaînées à linteau droit dont une remplacée à la fin du XVIII<sup>e</sup> s. ou au déb. du XIX<sup>e</sup>. Oculi ovales à encadrement rect. sous haute bâtière d'ardoises. Trois ouvertures rect. hétéroclites à l'étage, en façade extérieure.

A l'O., grange, bergerie et étable sous bâtière **de** tuiles en S. Annexe en appentis contre la partie dr. **de** la façade. Entrée charretière à arc en anse **de** panier à clé trapézoïdale. A dr., bergerie autrefois accessible par une large entrée, aujourd'hui bouchée. Petites baies chaînées à l'étage. A g., étable percée d'une porte cintrée. Ouverture récente à l'arrière.

Au N., étables et remise à charrette (?). Toiture partiellement effondrée. Extrémité dr. occupée par la remise à entrée cintrée sur piédroits harpés. Petites baies chaînées à linteau droit à g. et jours d'aération au niveau supérieur. Autres ouvertures transformées ou refaites au déb. du XIX<sup>e</sup> s.

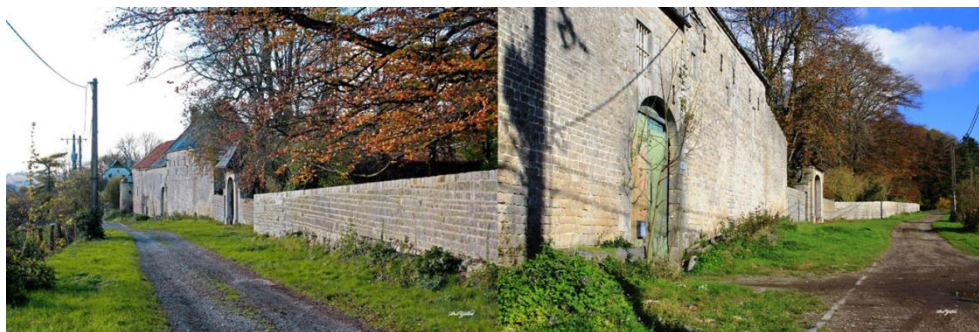
A l'E., grange et étables sous fenil. Bâtière remplacée par une toiture plate. Entrée

charretière cintrée sur piédroits harpés. Accédant aux étables et au fenil, porte cintrée, gerbière chaînée à linteau droit et autres ouvertures hétéroclites.

A l'écart du quadrilatère, au S., fournil du XVII<sup>e</sup> s. Façade-pignon percée d'une porte cintrée sur piédroits harpés. Pierres d'attente à dr. Petites baies chaînées à linteau droit. Bâtière (LIX, fig. 574). M.M. [840]

**Tour-forte.** Au S.-O. du château, construction **de** plan carré en moellons **de** calcaire. XVI<sup>e</sup> s.? Ouvertures totalement modifiées. Porte d'entrée cintrée accédant au premier étage à l'E. Fenêtres à linteau droit, à encadrement **de** calcaire et **de** bois remplaçant des baies à croisée ou à six jours, visibles sur des dessins anciens.

Face S. percée d'une porte cintrée refaite avec des matériaux **de** remploi. Fenêtres à croisée **de** bois et petite baie rect. à linteau droit déchargé par un arc. Face O. aveugle. Au N., deux jours rect. et traces **de** corbeaux soutenant sans doute jadis des latrines. Bâtière d'ardoises à croupettes et égouts retroussés surmonté d'une jolie girouette en fer forgé.



# *La ferme de Himbe*

## *Une longue histoire agraire*

Jean François MERCIER né le 15 mai 1785 à Atrin est fermier propriétaire de la ferme de Himbe à partir du 21 janvier 1819 (date de son mariage) ou du 21 octobre 1819 (date de la naissance du premier enfant à Himbe) Il épouse le 21 janvier 1819 à Soheit Tinlot Marie Catherine PLUMIER née en +/- 1798 Aux Houx (Clermont /s/Huy), ses parents sont fermiers propriétaires. Ils décèdent tous deux à Himbe, Jean François MERCIER le 7 janvier 1875 et Marie Catherine PLUMIER le 10 mai 1880. Le couple aura onze enfants, tous nés à Himbe.

Au décès de Jean François MERCIER un des fils, Michel MERCIER, célibataire, né le 25 juillet 1825 à Ouffet reprend la ferme de HIMBE. Il décède le 22 novembre 1922.

Une des filles, Ursule Antoinette MERCIER née le 21 octobre 1819 à Ouffet (décédée à Tavier le 17 mars 1892) épouse le 14 février 1849 à Ouffet Noël Joseph dit Théophile FABRY né le 28 décembre 1821 à Marchin (décède le 19 août 1875 à Tavier), il est cultivateur et propriétaire. En 1860, ce couple FABRY-MERCIER est domicilié à Himbe Ouffet et exploite comme dit plus haut la ferme avec Michel MERCIER. De ce couple, un enfant naît à Himbe en 1862, un autre à Tavier en 1866 date à laquelle ils y sont tous domiciliés. On peut supposer que Michel MERCIER exploite la ferme jusqu'à l'arrivée en 1870 de la famille REGINSTER - RINGLET ci-dessous.

François Joseph Fortuné REGINSTER né le 2 septembre 1833 à Gesves épouse le 13 juillet 1857 à Warzée Thérèse Françoise RINGLET née le 13 novembre 1836 à Warzée et occupe la ferme le 1 mai 1870. Ils sont accompagnés de leur fils, Jean Joseph REGINSTER né le 14 octobre 1871 à Ouffet qui épouse le 2 juin 1898 à Esneux Marie Joseph Léonie BERNARD née le 8 février 1868 à Comblain au Pont. François REGINSTER décède le 12 décembre 1900, le reste de la famille quitte Himbe le 4 août 1902 pour la rue de l'Eglise à Warzée et le 12 décembre 1921 pour Chaumont-Gistoux.

# *La ferme de Himbe*

## *Une longue histoire agraire*

Arrivent sur les lieux le 6 mai 1922 venant de Rendeux, Camille Joseph GROGNA né le 5 septembre 1885 à Nadrin et son épouse Marie Marguerite PONCIN née le 17 avril 1904 à Limerlée (mariage le 17.04.1909). Pour info, son frère, Félix Grogna occupera la ferme de Xhenceval. La fille de Camille et Marie, Laure Marie Constance GROGNA née le 3 mai 1913 à Chevrain épouse le 16 février 1945 à Ouffet Henri Albert VERJANS né le 31 décembre 1916 à Romershoven, Ils s'établissent à Hamoir Lassus.

En 1955, le couple Camille GROGNA-PONCIN se retire rue de Temme à Ouffet et cède la ferme à son beau-fils et sa fille. Henri VERJANS et son épouse Laure GROGNA continuent l'exploitation jusqu'au 18 avril 1964, date à laquelle ils retournent à Hamoir.

Le 3 avril 1964, Joseph François SAP né le 5 août 1929 à Kortemark et son épouse Marie Agnès COMPERNOL née le 5 août 1927 à Gits (mariage le 15.04.1952 à Lichtervelde) viennent de Fagnolle, ils s'installent et exploitent 80 Ha de terrain qu'ils louent à la comtesse de Lannoy à qui ils achètent la ferme .

En 1971 ou 1972, les 80 Ha de terrains sont achetés et exploités par Odon STASSART époux de Marcelle DELIN, ils proviennent de Farciennes. Très vite ils emménageront à Ouffet rue du Tige dans une nouvelle construction. Ils travailleront avec un de leur fils, Philippe (voir ferme Stassart).

Joseph SAP et Maria COMPERNOL continuent à habiter la ferme de Himbe jusqu'à leur décès, Joseph décède le ??? et Maria le 6 février 2017.

# *De la ferme de Himbe au Béguinage Sainte Barbe*

## *Le projet*

### **Rénovation et transformation de la ferme de Himbe en un béguinage de neufs unités privatives constituées en co-propriété**

- ❖ La forme architecturale particulière du béguinage doit être redécouverte. Elle constitue une forme urbanistique très intéressante pour valoriser et partager des compétences personnelles complémentaires et développer des relations sociales enrichissantes.
- ❖ **Orientées sobriété , silence et sérénité** , les unités d'habitat de 60 à 200 m<sup>2</sup> s'adressent à des résidents seniors seul ou en couple souhaitant avoir leur indépendance et autonomie mais également partager des moments communautaires autour d'activités inspirées par l'esprit monastique et les valeurs l'encyclique Laudato si
- ❖ Chaque unité est conçue sur le principe du duplex avec une grande flexibilité dans l'affectation des espaces de vie en fonction de l'évolution en âge
- ❖ Des unités peuvent être combinées en fonction du souhait éventuel de résidents à agrandir leur espace de vie en privilégiant le plain-pied , maintenir ou développer à titre privé des activités artistiques ou créatives (espace musical, atelier de création plastique , espace bien-être,...)
- ❖ Les unités peuvent s'acquérir à plusieurs stades de leur réhabilitation:
  - Etat actuel avec permis d'urbanisme et plans d'exécution;
  - Gros œuvre fermé avant finition;
  - Etat fini
- ❖ La copropriété se fonde autour d'un acte de base , d'un règlement de copropriété et d'un règlement d'ordre intérieur. Sa gestion est confiée à un conseil de gérance

# *Le béguinage Sainte Barbe*

## *Une équipe de projet*

**BINARIO**

Binario architectes , Auteur de projet  
Spécialisé en rénovation du patrimoine  
23, Quai Mativa  
B-4020 Liège, Belgium  
T/F+32 (0)4 344.53.00  
info@binarioarchitectes.com

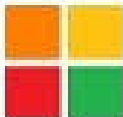


Delfanne S. , Maître d'ouvrage  
5, R. Albert 1<sup>er</sup>  
B-4263 Braives, Belgium  
T: +32 485 532 052  
demeuresetlieux@gmail.com

**Misko**  
Ingénieurs - conseils

**MISKO ENERGY**  
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BATIMENTS  
ÉCONOMIES - CONFORT

**MISKO CONCEPT**  
BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES SPÉCIALES  
HVAC - SANITAIRES - CHAUFFAGE



**STABAT**  
Bureau d'études de stabilité du bâtiment  
Ingénieur-Conseil

*l'esquisse*  
DU JARDIN



# *Le béguinage Ste Barbe*

## *Un concept contemporain du béguinage*



- ❖ La forme architecturale particulière du béguinage doit être redécouverte. Elle constitue une forme urbanistique très intéressante au niveau développement durable et éco construction.
- ❖ **Orientées sobriété , silence et sérénité** , 10 unités d'habitat mixte de 60 à 200 m<sup>2</sup> en copropriété pour personnes valides et autonomes souhaitant avoir leur « chez soi » et vivre en communauté dans un contexte minimaliste de type monastique
- ❖ Projet sous-tendu par des valeurs chrétiennes: Chapelle et animations spirituelles
- ❖ Souci d'une dimension intergénérationnelle de 50 à ... ans
- ❖ Chaque unité permet une autonomie totale : les occupants peuvent faire leurs propres repas, laver son linge et recevoir de la famille. Le climat d'entraide, de fraternité et de bienveillance nécessitant l'implication de tous les résidents est complémentaire à l'autonomie que chaque résident peut avoir. Chaque résident participe à un conseil de gestion avec les propriétaires du lieu.
- ❖ Aucun encadrement médical permanent mais options de services à domicile à la carte

*« La vieillesse est noble lorsqu'elle se défend elle-même, garde ses droits et ne se vend à personne »*

# *Le béguinage Sainte Barbe*

## *Le parti architectural*

Le projet de réhabilitation se donne comme lignes directrices principales :

- ❖ Le maintien et la rénovation maximale des bâtis existants après relecture de leur histoire architecturale en valorisant leur équilibre et sobriété naturels ;
- ❖ La simplification des jonctions entre les différentes ailes pour retrouver une harmonie d'ensemble;
- ❖ La restauration de l'équilibre harmonieux des volumes initiaux en maintenant uniquement deux niveaux de faîte distincts : l'un pour les ailes Sud et Ouest , l'autre pour les ailes Est et Nord ;
- ❖ La reconstruction de toutes les toitures à deux versants : le corps de logis et la tour en ardoises naturelles , les autres en tuiles de terre cuite ;
- ❖ L'intégration discrète de nouvelles entrées lumineuses sans intervention sur les versants de toiture visibles depuis le chemin communal ou en cour intérieure ;
- ❖ La reconception en aile Ouest des parties ruinées dans une approche conservatoire mais en s'appuyant sur des inserts plus contemporains au sein de l'enveloppe moellons originelle existante ou reconstruite ;
- ❖ Le maintien de la toiture originelle à un seul versant pour l' extension d'une des unités de l'aile Nord avec maintien du bâti en moellons et des ouvertures existantes et création d'une baie vitrée plus contemporaine en RDC côté Ouest pour créer une luminosité suffisante et une ouverture vers un patio privé en remplacement d'une annexe rapportée qui ne sera pas conservée;

# *Le béguinage Sainte Barbe*

## *Le parti architectural*

- ❖ La relecture de certains pignons avec un bardage métallique de type zinc à joint debout couleur quartz pour rappeler la fonction du hangar agricole et l'intégration possible d'une végétalisation verticale
- ❖ La réimplantation de châssis à croisillons avec relecture contemporaine des meneaux du rez-de-chaussée pour les châssis existants du corps de logis. Tous les châssis de toutes les annexes de la ferme existants ou réouverts seront quant à eux sans croisillons pour rappeler l'aspect plus simple des annexes agricoles ;
- ❖ L'identification claire des ouvertures recrées en s'appuyant sur des encadrements légèrement en saillie soit en pierre de taille meulée lisse pour éviter toute confusion avec les pierres de taille d'origine ;
- ❖ Le référencement implicite à la rythmique des façades des béguinages historiques pour les façades Nord et Est ;
- ❖ L'utilisation d'une palette de coloris limitée cohérente avec la patine des moellons :
  - a. Noir bleuté pour les ardoises naturelles
  - b. Bleu fumé vieilli pour les tuiles
  - c. Blanc pour les châssis , portes et baies en ce compris les écrans d'intimité
  - d. Gris clair pour les revêtements zinc des parties contemporaines, pignons et poutrelles
  - f. Gris quartz pour les gouttières en demi-lune et les descentes d'eau

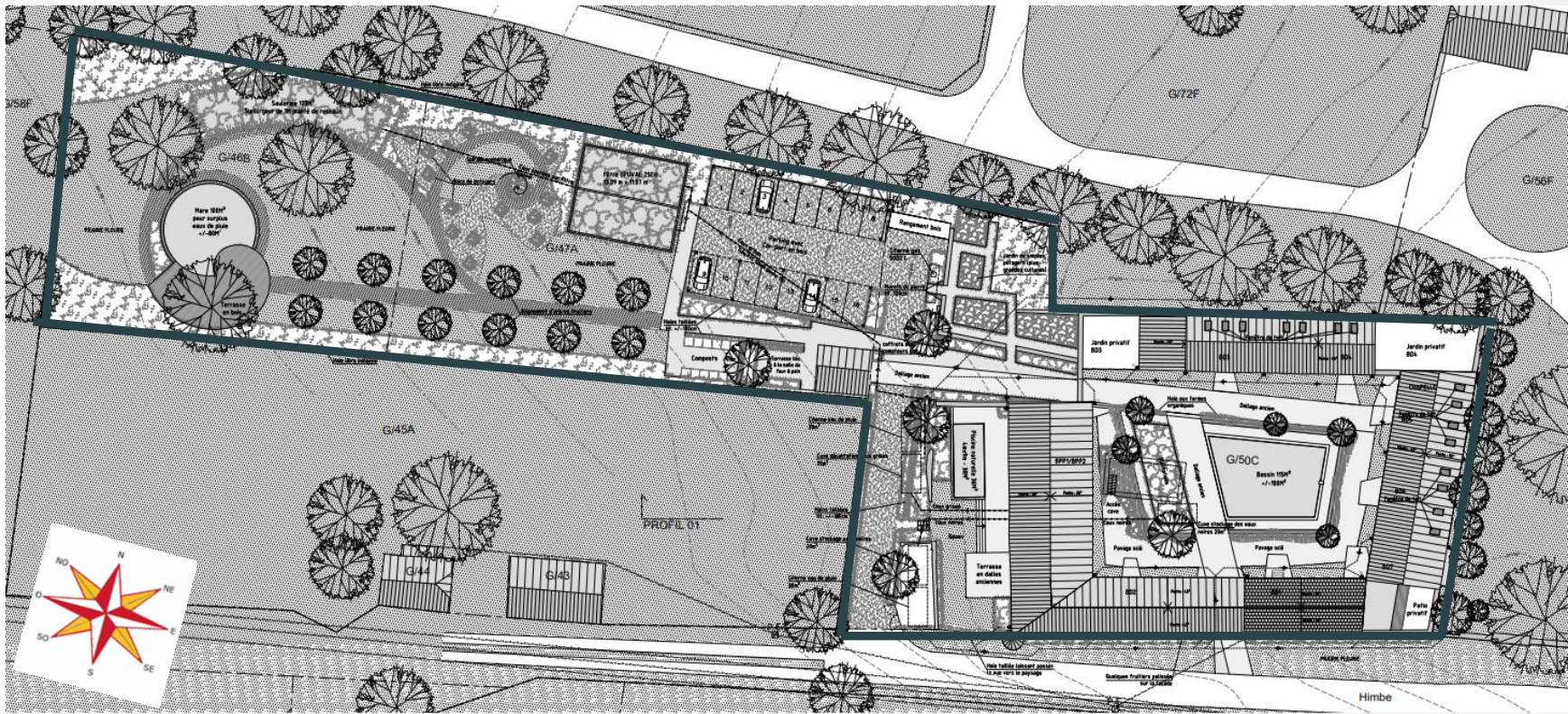
# Implantation générale

## Situation actuelle



# Le béguinage Sainte Barbe

## Situation projetée : Implantation générale



- ❖ Neufs unités d'habitation en duplex dont quatre avec patio privatif
- ❖ Jardin avec plan d'eau en cour intérieure
- ❖ Carport végétalisé pour emplacements voitures / vélos / équipement entretien
- ❖ Design permaculture des espaces verts
- ❖ Four à pain
- ❖ Chapelle

# *Le béguinage Sainte Barbe*

## *Implantation générale : Situation projetée aile Sud*



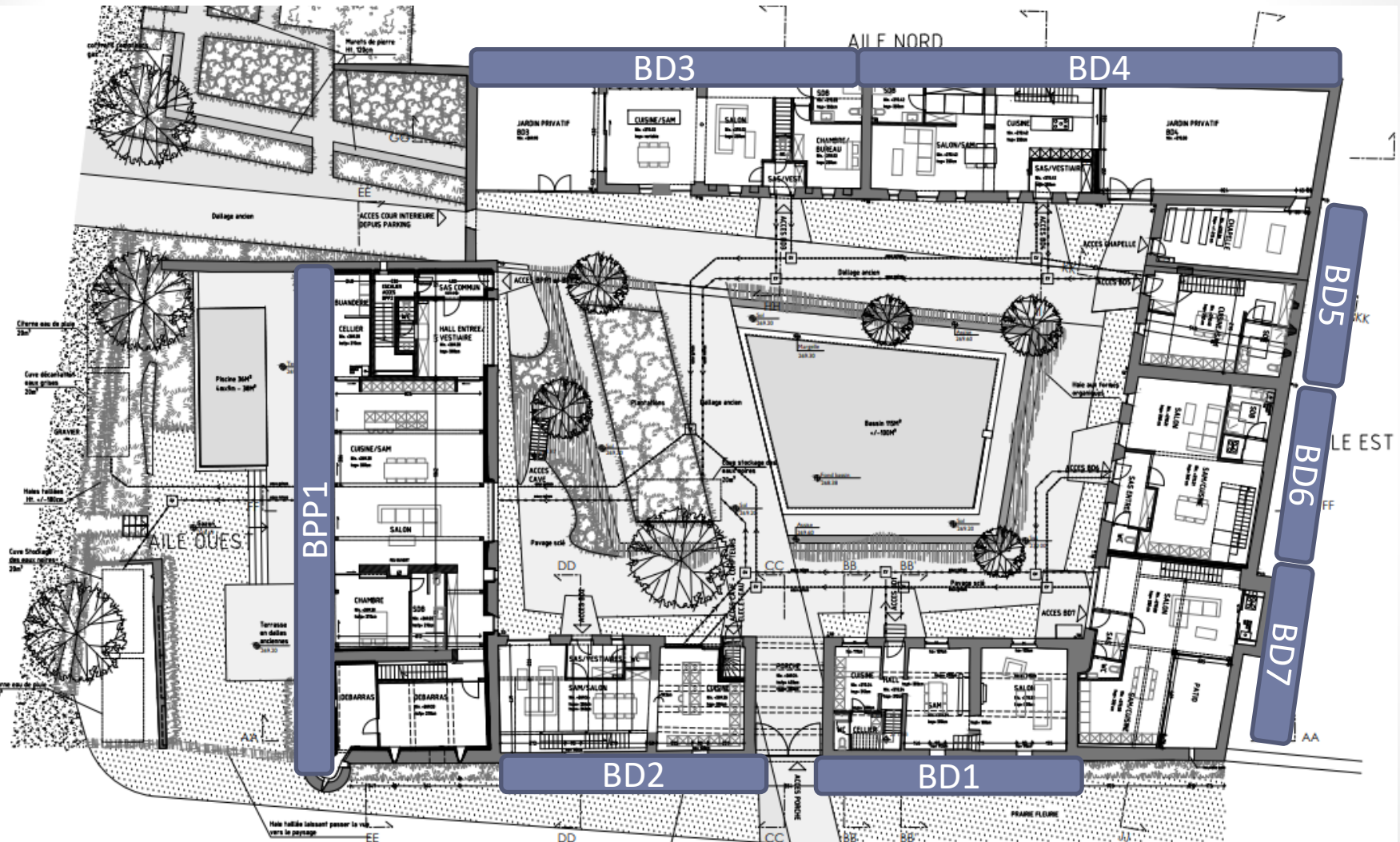
# *Le béguinage Sainte Barbe*

*Implantation générale : Situation projetée ailes Nord et Est*



# Le béguinage Sainte Barbe

## Implantation générale : Situation projetée RDC





# *La ferme de Himbe*

## *La matrice cadastrale*



- ❖ Un bien pastillé sur une superficie totale de **59,3 ares** pour 3 parcelles:
  - 46B : 14 ares
  - 47A : 16 ares 65 ca
  - 50C : 28 ares 65 ca
- ❖ Murs mitoyens aveugles pour les ailes Est et Nord en limite de propriété
- ❖ Surface bâtie cadastrale totale de de l'ordre de 2000m<sup>2</sup>
- ❖ Périmètre d'intérêt paysager et en zone archéologique
- ❖ Pas d'aléa d'inondation
- ❖ Captage eau CILE : zone de prévention rapprochée

# *Le béguinage Sainte Barbe*

## *Cahier des charges technique*

### **Des matériaux naturels de grande qualité pour une performance technique et écologique de haut niveau et un rendu esthétique de valeur patrimoniale**

- ❖ Toitures : Ardoises naturelles format 20/30 pour BD1 et tuiles galbée en terre cuite à double emboitements latéral et de tête KORAMIC VHV 706 bleu fumé pour toutes les autres unités. Accessoires gouttières et descentes en zinc Quartz
- ❖ Isolation thermique des combles en ouate de cellulose et des sols en granulats de verre
- ❖ Châssis en bois sur mesure
- ❖ WC Ecoflush à très basse consommation d'eau
- ❖ Chaudière à condensation gaz individuelle- cuve enterrée commune
- ❖ Chauffage au sol avec appoint possible radiateurs à l'étage (sauf BD1-100% radiateurs)
- ❖ Ventilation individuelle double flux
- ❖ Enduits muraux chaux/chanvre
- ❖ Déjointoyage , sablage basse pression et réagréage / rejointoyage à la chaux de toutes les façades/murs en moellons
- ❖ Eclairage 100% LED
- ❖ Possibilité protection contre l'électro sensibilité
- ❖ Traitement des effluents ELOY WATER



# *Le béguinage Ste Barbe*

## *Aménagement paysager de la cour intérieure (Vue 3D)*



❖ Vue aile Sud (BD1 et BD2)

# *Le béguinage Ste Barbe*

## *Aménagement paysager de la cour intérieure (Vue 3D)*



# Le béguinage Ste Barbe

## Aménagement paysager des espaces extérieurs



- ❖ Design permaculture : Forêt nourricière- Spirale aromatique- Potager surélevé – Fruitiers espèces anciennes locales – Plantes mellifères-Compostage et toilette sèche – haies de fruits rouges – clôture en accacia et perches de sapin )
- ❖ Présence forte de l'eau (mare , sauleraie, lagunage en roseaux)
- ❖ Carports en bois avec toiture plate végétalisée intégrant local jardin et vélos
- ❖ Four à pain à deux fours avec terrasse privatisable
- ❖ Promenade déambulatoire