

# La Tannerie de Viroinval

---









## TABLE DES MATIÈRES

### QUI SOMMES-NOUS?

Miss Miyagi  
Stadsmakersfonds

### LA TANNERIE ET SON ENVIRONNEMENT

Localisation & histoire  
Bâtiments & terrains

### LE PROJET - LA CONFLUENCE

Définition du projet  
L'équipe de conception  
Masterplan + Plans

### PROJECTMANAGEMENT

Budget + Businessplan  
Calendrier

### QUESTION + REMARQUES



# Qui sommes-nous?



## Michiel Van Balen

Directeur Miss Miyagi  
Fondateur Stadsmakersfonds  
Senior Chef du projet La Confluence



## Emiel Van den Plas

Employé Miss Miyagi  
Junior Chef du projet La Confluence



## An Eijkelenburg

Directeur Stadsmakersfonds  
Directeur SA Astacus



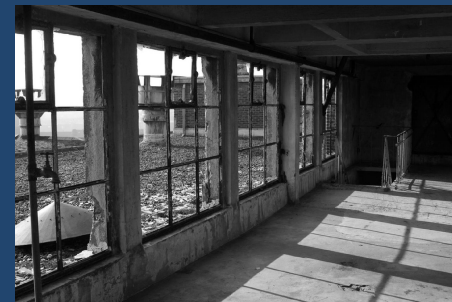




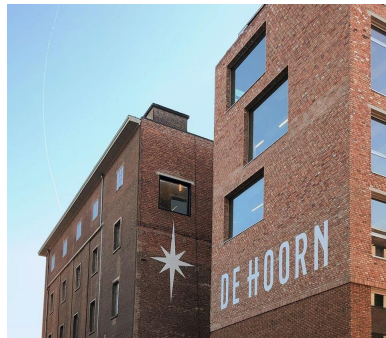
## MISS MIYAGI - De Hoorn

Initié par 7 (maintenant 25) entrepreneurs locaux dans l'ancienne brasserie Stella Artois à Louvain.

Un mélange - construit en deux phases - de 12.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux (partagés), de salles de réunion inspirantes, d'espaces événementiels étonnants, d'horeca et de logements de courte durée.







## MISS MIYAGI - De Hoorn

Initié par 7 (maintenant 25) entrepreneurs locaux dans l'ancienne brasserie Stella Artois à Louvain.

Un mélange - construit en deux phases - de 12.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux (partagés), de salles de réunion inspirantes, d'espaces événementiels étonnants, d'horeca et de logements de courte durée.

- 🏆 Prix d'architecture de Louvain 2015
- 🏆 Prix de l'UE Patrimoine culturel 2016
- 🏆 Deuxième prix Res Awards 2020
- 🏆 Finalist prix d'architecture de Louvain 2023

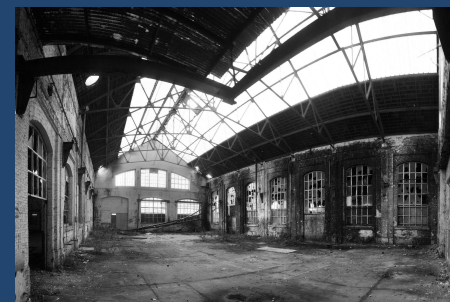
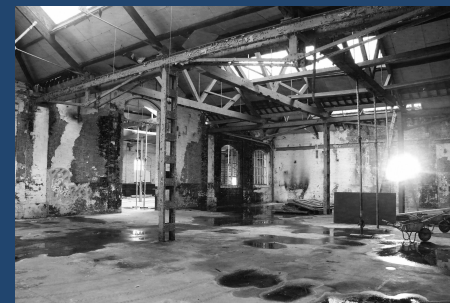




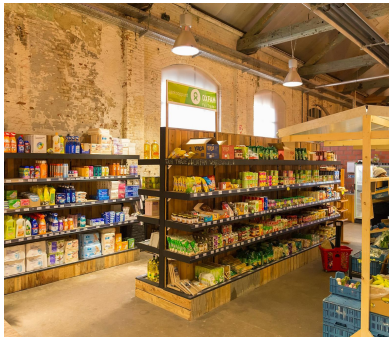
## MISS MIYAGI - Hal 5

Un activation temporaire (5-10 ans) de 2.000 m<sup>2</sup> d'aire de restauration, espace événementiel, épicerie sociale, boulangerie, salle de mouvement et parkour, jardin de cueillette et agriculture urbaine, ainsi que de bureaux pour les organisations sociales.

Le projet est construit et financé par les riverains à l'aide d'un prêt 'Winwin'.







## MISS MIYAGI - Hal 5

Un activation temporaire (5-10 ans) de 2.000 m<sup>2</sup> d'aire de restauration, espace événementiel, épicerie sociale, boulangerie, salle de mouvement et parkour, jardin de cueillette et agriculture urbaine, ainsi que de bureaux pour les organisations sociales.

Le projet est construit et financé par les riverains à l'aide d'un prêt 'Winwin'.



Prix d'architecture de Louvain 2020



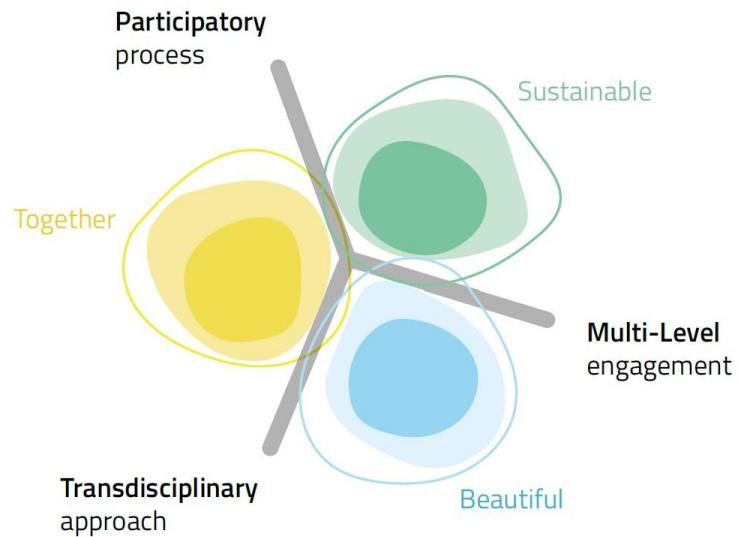
Case Capitale de l'innovation EU 2020



Exemple New European Bauhaus 2023



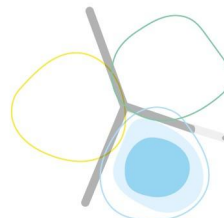
# New European Bauhaus Compass



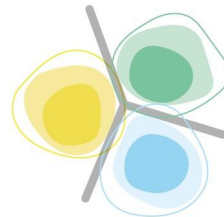
## NEB Compass

### Examples

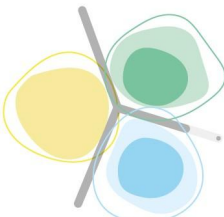
Korzo Zálesie



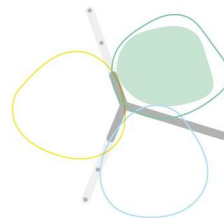
Hal 5



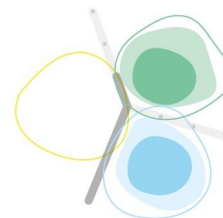
MadreProject



Flaux  
Flower Matter



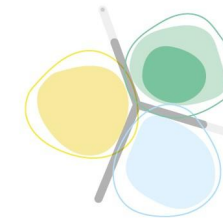
BUGA Wood  
Pavilion



Arkki's Learning  
Via Participation  
Model



Krater  
Creative  
Laboratory







Arenahal, Deurne



Asiat Park, Vilvoorde



Begijnhof, Dendermonde



Beschut Wonen, Antwerpen



Brosselloods, Antwerpen



Brouwerij De Ridder,  
Deurne



Brouwerij Van Campenhout  
- Kampenhout



Citadel, Diest



Cohousing, Bierbeek



Coöperatie, Knokke-Heist



De Boomgaard - Leuven



De Hoorn - Leuven



Den Engel, Deurne



Engels Klooster - Brugge



Gelatinefabriek, Hasselt



Hal5 - Leuven



Heilig Hart - Leuven



Hof Van Beveren, Brugge



Houtopslagplaats, Geel



Huis Delsart, Leuven



Impact Factory, Mechelen



In Den Gulden Spoor,  
Antwerpen



Jezuïetenhof, Opvelp



Kapel Burenberg, Leuven



Kasteel de Bunswyck, Leuven



Kerk Thiewinkel, Lummen



Kleuterschoolschool,  
Valkenberg, Brakel



La Confluence, Viroinval



Medialaan, Vilvoorde



Mobiel 21, Leuven



Muide, Gent



Notarishuis, Antwerpen



Oostrem, Herent



Pleegzorg, Leuven



Sint-Petrushoeve, Landen



Tervuursesteenweg, Heverlee



Tramstelplaats, Merelbeke



Vastgoedstrategie, Ekeren



Villa 's Gravenwinkel, Torhout



Villa la Sapiniere, Everberg



Villa Roma, Leuven



Volta, Brussel



# Intro | Miss Miyagi ecosysteem



STADS  
MAKERS  
FONDS

TE HER  
BESTEM  
MEN.BE

+OPCO/

## Miss Miyagi:

°2017

Miss Miyagi is een alternatieve projectontwikkelaar. Ze ondersteunt - **als dienstverlener** - verschillende partijen bij het ontwikkelen van hun bijzonder vastgoed - steeds met een positieve maatschappelijke impact. Van advies tot integrale projectregie.

## Stadsmakersfonds:

°2020

Stadsmakersfonds is een coöperatieve vennootschap die investeert in vernieuwende vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Stadsmakersfonds streeft niet naar een winstmaximalisatie maar naar een meervoudig rendement: financieel, maatschappelijk en persoonlijk.

## Teherbestemmen.be:

°2021

Teherbestemmen.be is hét immokantoor in Vlaanderen voor bijzondere panden. Van rechttoe rechtaan verkoop tot erfpacht met getrapte jury, zij zorgen voor een vermarkting op maat - steeds met een herbestemmingsstudie centraal.

## Operating Collective:

°2022

Operating Collective specialiseert zich in de uitbating van inhoudelijk waardevolle vastgoedprojecten, in opdracht van de eigenaar en ten dienste van de eindgebruiker.



STADSMAKERSFONDS





STADS  
MAKERS  
FONDS

Nous finançons la reconversion de bâtiments et de sites de valeur

## COOPÉRATIVE (principes ICA)



Erkenning Nationale Raad  
voor de Coöperatie

### Faire revivre

De sous-utilisé à  
pertinent et dynamique

### Créer de la valeur ajoutée

- ☐ Social
- ☐ Financière
- ☐ Personnel

### Se connecter

Partenariats spéciaux  
Mixed use: connecter des  
programmes

### Pensée à long terme

Développement et  
gestion  
Bâtiment tourné vers  
l'avenir

RADICA  
LE | VER  
NIE  
UW  
ERS.

EXEMPLAIRE ET RADICALEMENT INNOVANT

UN RÔLE LEADER DANS LES TRANSITIONS SOCIALES



**COOPÉRATEURS**  
200+ INVESTISSEUR D'IMPACT  
5.250.000 EUR



**STADS  
MAKERS  
FONDS**

**PROJETS**  
SPV

**PARTNERS**

ACTIONS

3%  
plus-value  
financière

ACTIONS & CRÉDITS

3%  
frais  
généraux

ACTIONS & CRÉDITS

8-12%  
plus-value  
financière

Assemblée générale

Conseil d'administra-

BV De Ridders  
**Brouwerij De Ridder**

NV Sylvestra  
**Impact Factory**

CVso Livez  
**De Boomgaard**

NV Astacus  
**La Confluence**

BV Maison Delsart  
**Huis Delsart**

CV De Citadel  
**Citadel Diest**

Andante  
+ 't Speelscholeke

Investisseurs d'impact  
+ financement bancaire

Stad Mechelen

Investisseurs d'impact  
+ financement bancaire

Woonzorgnet Dijleland, Oostrem,  
De Wissel, Zorg Leuven

Investisseurs d'impact  
+ financement bancaire

Parc national ESEM

Investisseurs d'impact  
+ financement bancaire

Koning Boudewijnstichting

Investisseurs d'impact  
+ financement bancaire

Kwartiermakerij, Grootwarenhuis,  
Stad Diest

Investisseurs d'impact  
+ financement bancaire

RENDEMENT FINANCIER

RENDEMENT SOCIÉTAL

RENDEMENT PERSONNEL





**BRASSERIE DE RIDDER**  
Deurne



**FAIRE PLACE AU BIEN-ÊTRE  
ET À LA COMMUNAUTÉ**

5 000m<sup>2</sup> / acheté en 2021

Architectes : Collectif Nord +  
Areal Architectes

Partenaires : CGG Andante,  
Speelscholeke, + ...



**IMPACT FACTORY**  
Malines



**FAIRE PLACE À L'ENTREPRE-  
NEURIAT D'IMPACT ET AUX  
INITIATIVES CIRCULAIRES**

4 500m<sup>2</sup> / acheté en 2021

Architectes :  
Wit Architectes

Partenaires : Switchers, Ville de  
Malines, ERDF, + ...



**DE BOOMGAARD**  
Louvain



**FAIRE PLACE À UN  
QUARTIER BIENVEILLANT**

1 500m<sup>2</sup> / bail en 2022

Architectes :  
B-ILD Architectes

Partenaires : Zorg Leuven, De  
Wingerd, De Wissel,  
Oostrem



**LA CONFLUENCE**  
Viroinval



**FAIRE PLACE POUR  
BEAUTÉ ET REPOS**

4 000m<sup>2</sup> / acheté en 2022

Architectes : BC architects +  
Jonathan Tuckey Design

Partenaires : Parc ESEM, + ...





## TABLE DES MATIÈRES

### QUI SOMMES-NOUS?

Miss Miyagi  
Stadsmakersfonds

### LA TANNERIE ET SON ENVIRONNEMENT

---

Localisation & histoire  
Bâtiments & terrains

### LE PROJET - LA CONFLUENCE

Définition du projet  
L'équipe de conception  
Masterplan + Plans

### PROJECTMANAGEMENT

Budget + Businessplan  
Calendrier

### QUESTION + REMARQUES

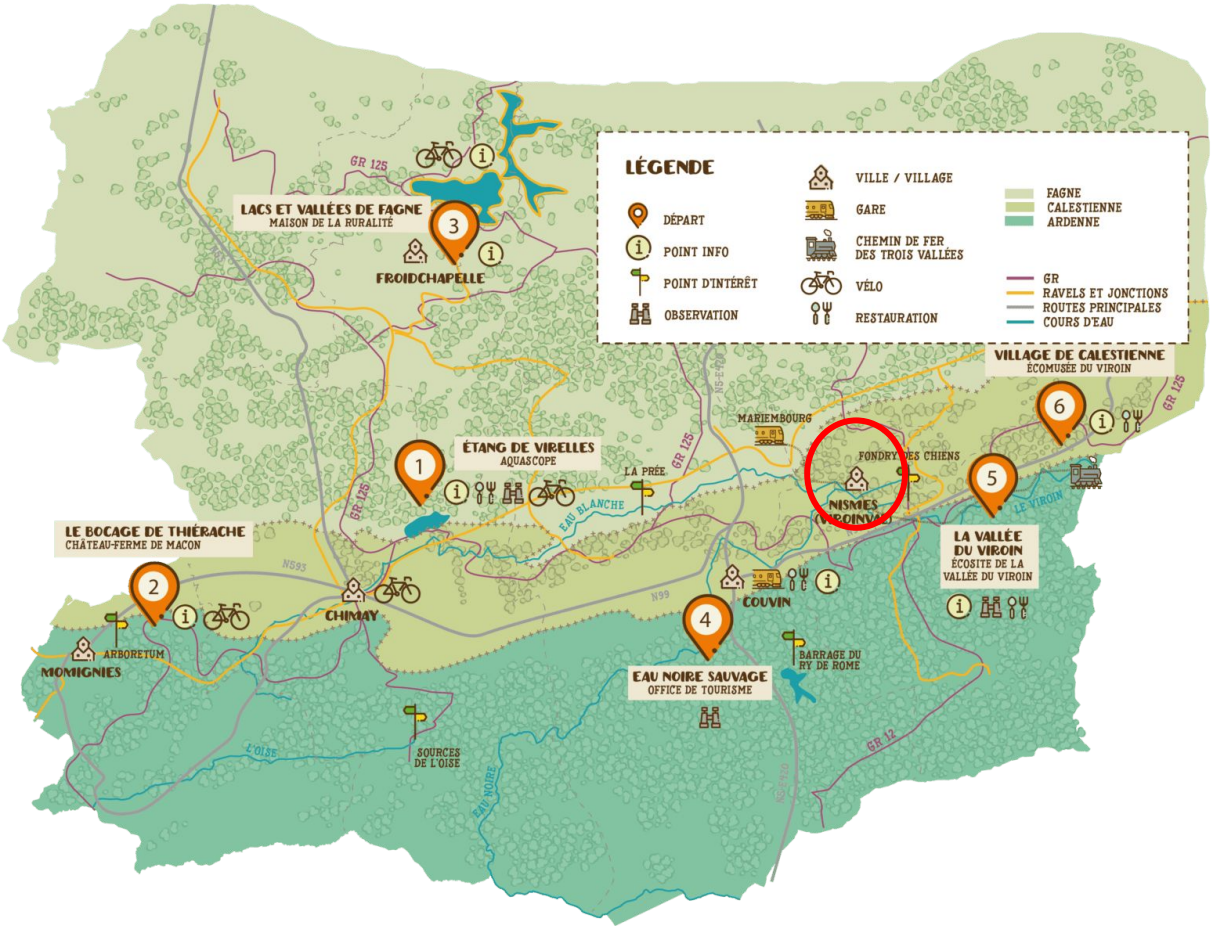


# La tannerie et son environnement - macro



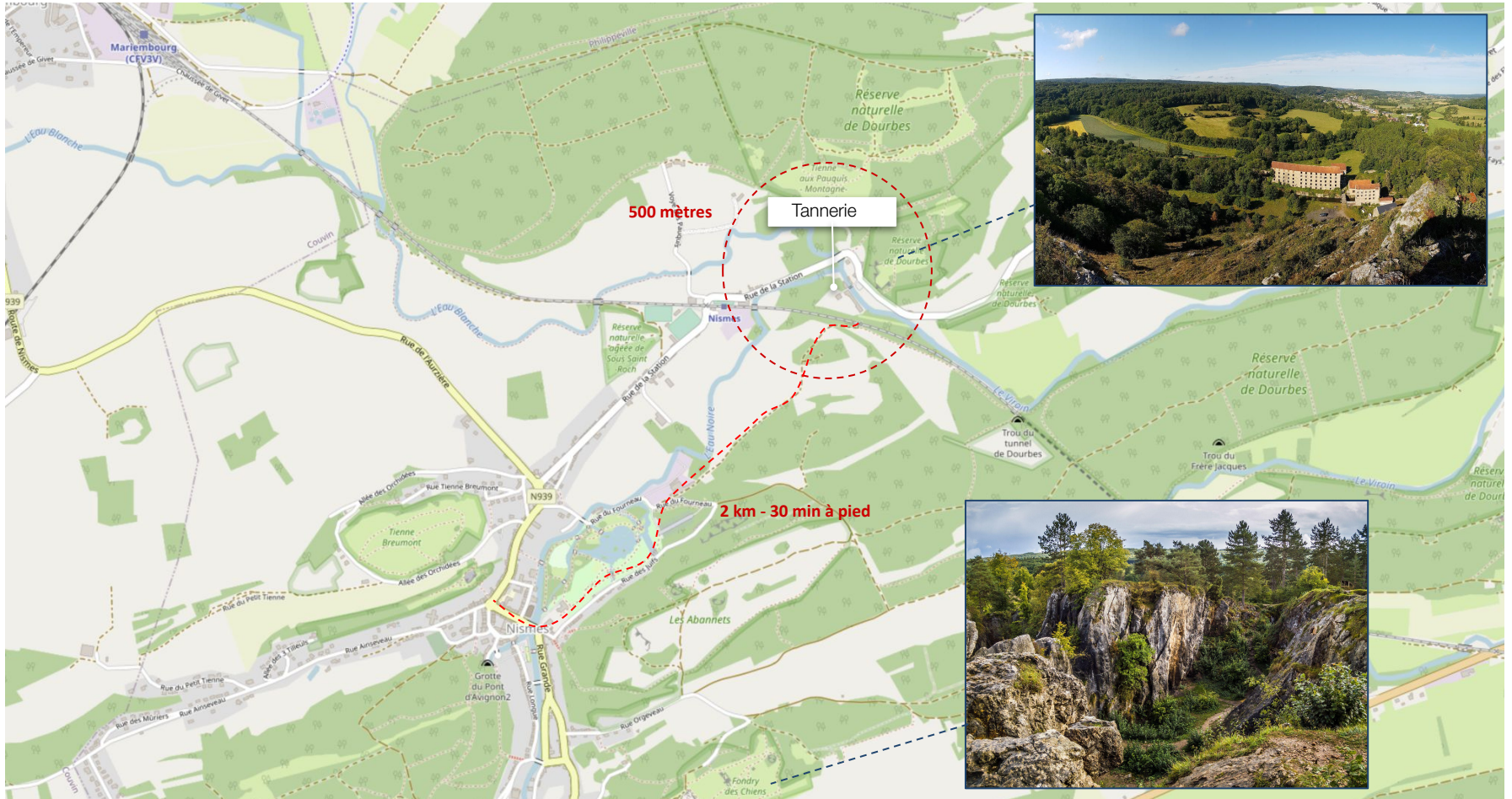


# La tannerie et son environnement - macro





## La tannerie et son environnement - meso

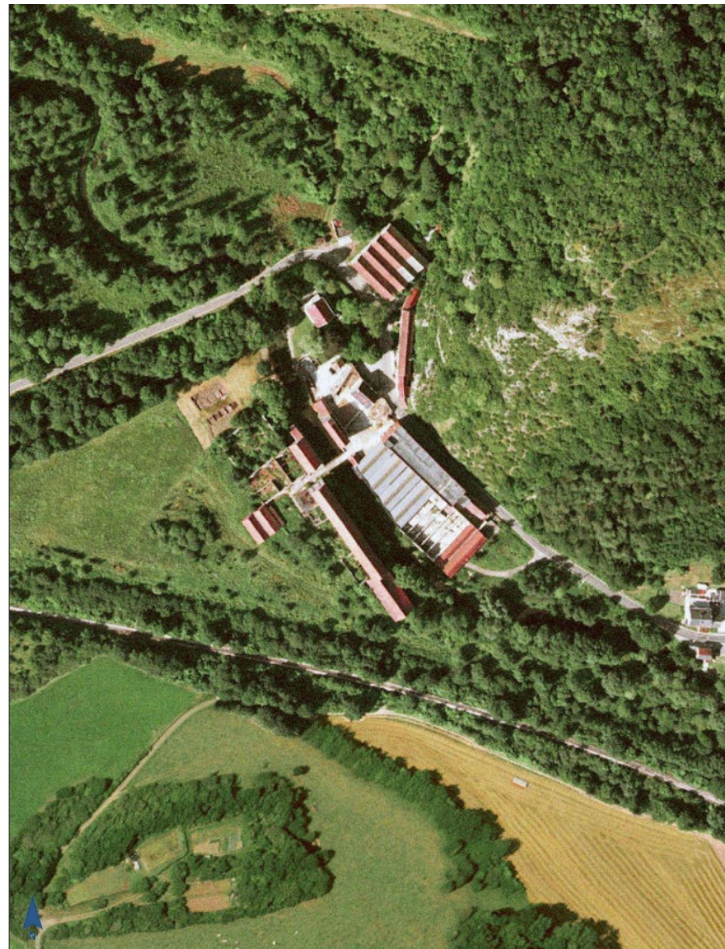
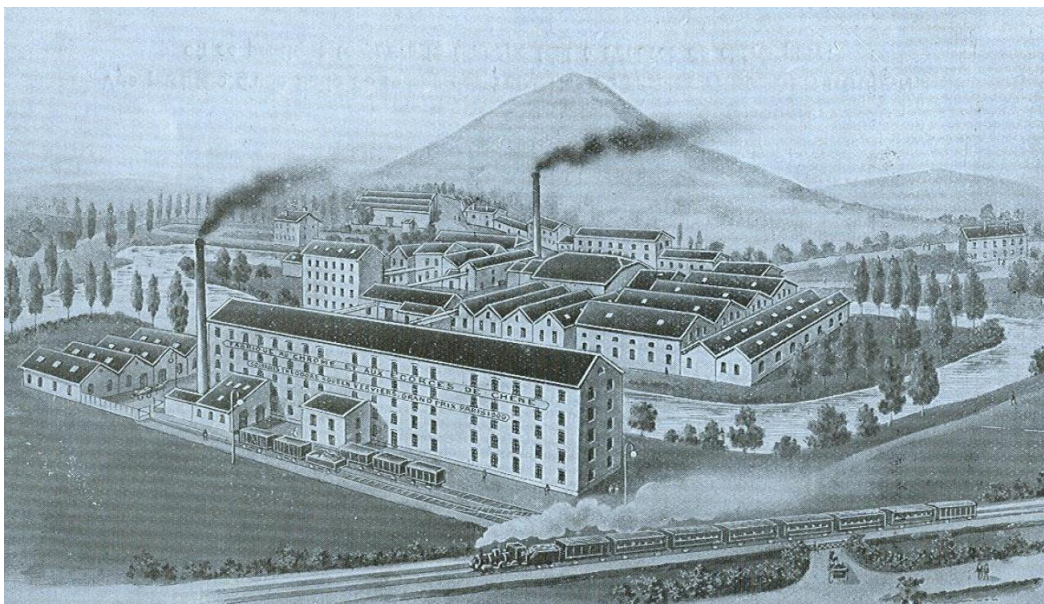


A large, multi-story stone building, possibly a former prison or industrial facility, with many windows, some of which are boarded up or missing. The building is situated in a grassy field. Two people are walking in the foreground. The text "WHERE IN BELGIUM..." is overlaid on the image.

WHERE IN BELGIUM...

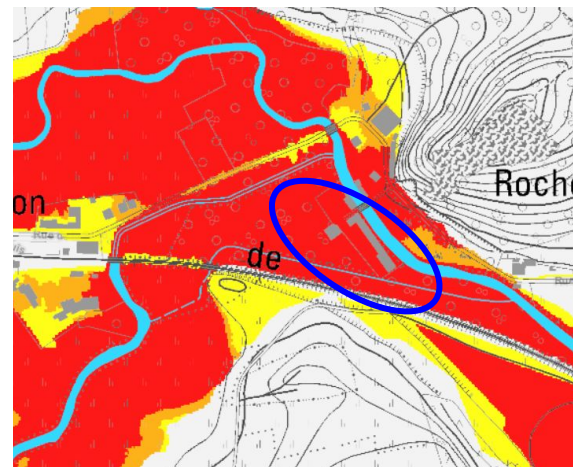
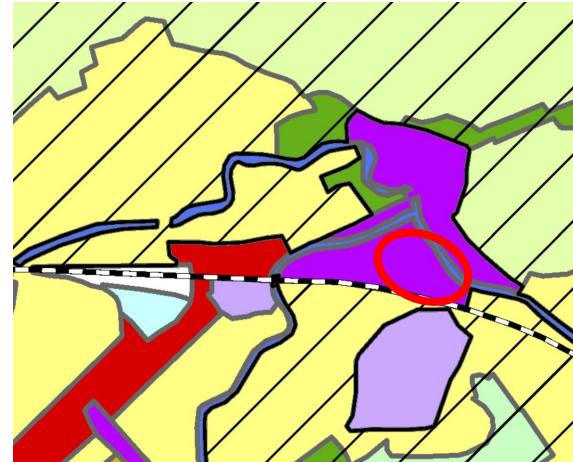
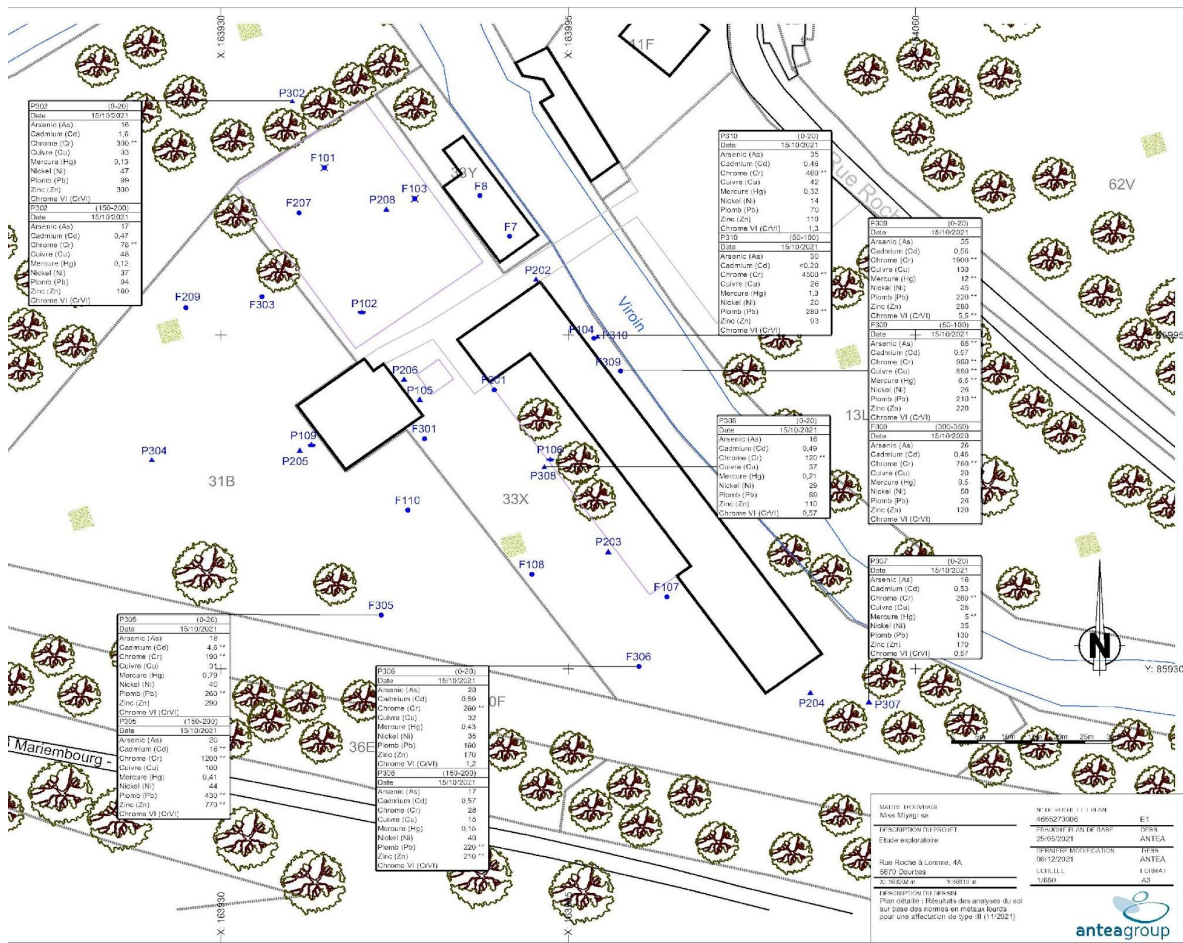


## La tannerie et son histoire





## Project ultra complex: pollution du sol - risque d'inondation - plan secteur





# Situation de propriété







## TABLE DES MATIÈRES

### QUI SOMMES-NOUS?

Miss Miyagi  
Stadsmakersfonds

### LA TANNERIE ET SON ENVIRONNEMENT

Localisation & histoire  
Bâtiments & terrains

### LE PROJET - LA CONFLUENCE

Définition du projet  
L'équipe de conception  
Masterplan + Plans

### PROJECTMANAGEMENT

Budget + Businessplan  
Calendrier

### QUESTION + REMARQUES



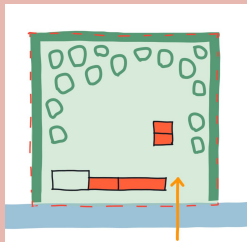
# Définition du projet

Ce sont des scénarios, qui ne prétendent pas être les bons, mais qui sont utilisés pour acquérir rapidement de nouvelles connaissances.

## Un endroit

bien-être et développement personnel

sécurité, intime, privé, exclusif, confort, séjour, refuge, bien-être, solide, insouciant, repos, maison de campagne, vide, discret, zen, soins personnels, manteau, maison d'hôtes, silence, contemplation

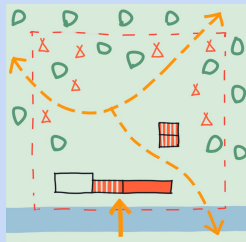


**Le site est la destination**

## Une porte d'entrée

découverte de la nature et éducation

éducation, bouge toi, des loisirs, découvrir, aventureux, ouvrir, accueil, point de rencontre, transit, sur la route, auberge, rencontrer, occupé, expérience, groupes, base, équipement, sport, Infrastructure

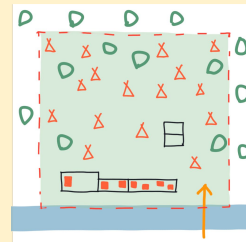


**L'environnement est la destination**

## Une plateforme

production et événements

hétérotopie, sanctuaire, création, exceptionnel, fête, événementiel, art, louer complètement/entièrement, ateliers, résidence, danse, à distance, expérience/expérience, unique,



**L'activité est la destination**

# Références



Mix Hotel



Domaine De Ronchinne



Heerlijckyt Elsmere



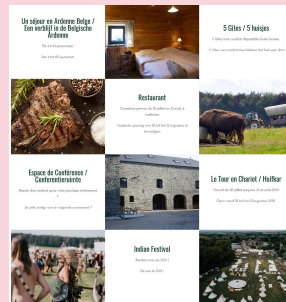
Strotzbüscher Muhle



Coconat Retreat (Berlin)



Osea Island (UK)



Ferme des Bisons



Molen van Medael



Boerenbed



Chateau de Dourbes

BOUTIQUE HOTEL

MIX (on site / seizoensgebonden)

INDEPENDENT / SELF CATERING



Le Barn (Paris)



Wild Trails



Les Cabanes de Rensiwez



Aldeia da Pedralva



Maasresidence Thorn (NL)



# Concept d'exploitation

- Variations d'exploitation pendant l'année.
- Design 1 Shared - Independent - Boutique - Heritage - Guesthouse
- Iteratie 1 Independent - Outdoor - (group) - Retreat

Januari 202

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Februari 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

Maart 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

April 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Mei 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Juni 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Juli 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Augustus 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

September 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Oktober 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

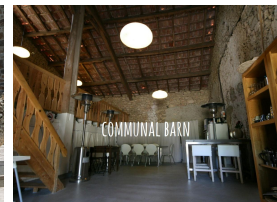
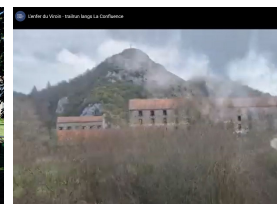
November 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

December 2027

Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

		aantal nachten
Belevingsweek	zomer en schoolvakanties	14 98
Eventweekends	1 weekend per maand, seizoensgebonden	5 19
buitenseizoen weekends		23 46
(werk)retraites	door de week, okt-april	34 136
Privéfeest	zomerweekends (10tal), mei-juni en sept	10 20
	<b>totaal</b>	<b>319</b>
Camping		- 111
<b>B</b>	feestdag/schoolvakantie	
—	seizoenen	



# Public cible

## Points for









Patrimoine / Nature / Architecture / Hospitalité / Rencontre / Outdoor sports

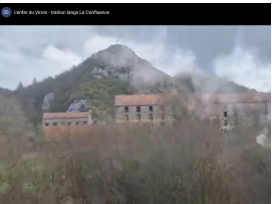
## Partenaires

- Gérant / Couple résidant + personnel saisonnier
- Partenaires retraites (Unicorn, ...)
- Événements Locaux (marchés, week-end trail running, ...)
- Porte d'entrée du Parc Naturel
- ~~Restaurant Public~~

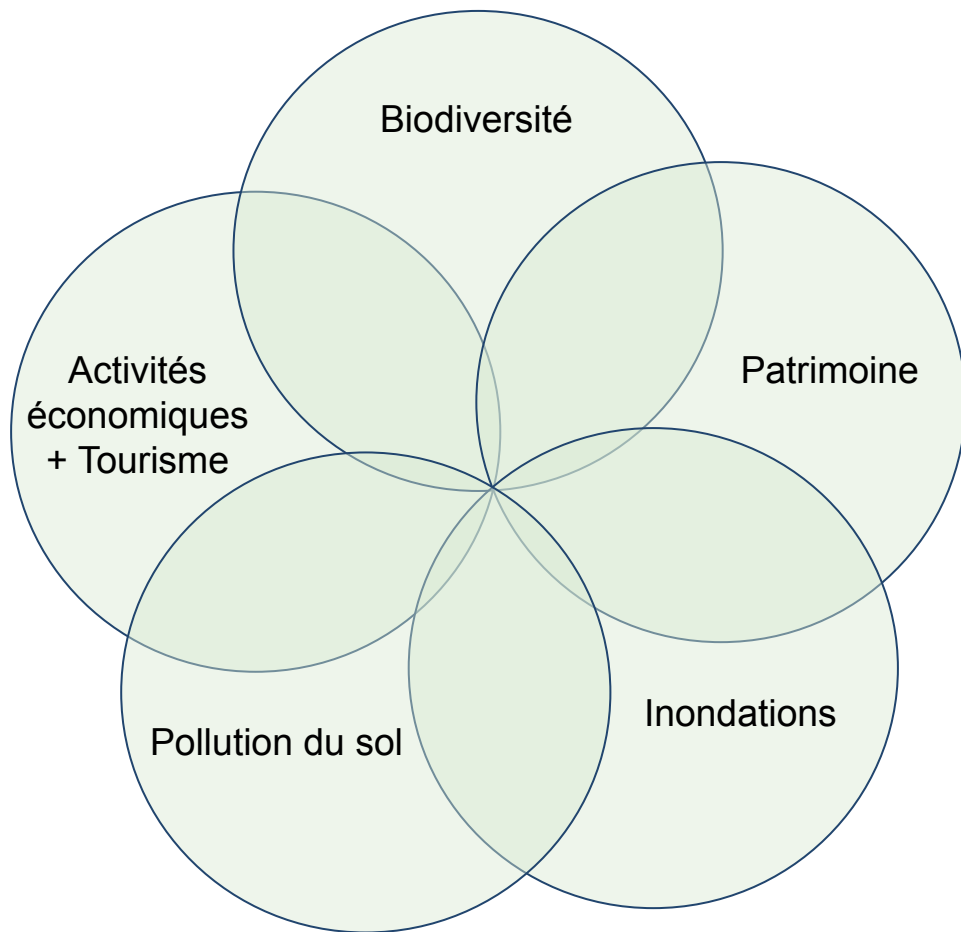
## Public cible

- Groups. Tarification : 50 euros/personne/nuit.
- Voyageurs indépendants / actifs (et récurrents) qui se sentent 'chez eux' chez un hôte local et sur le site.
  - Coopérateurs
  - Ménages / Familles
  - Groupes d'amis
  - Associations (yoga, cours de photographie/biologie, week-end de trail running, ...)
  - Entreprises (workation, retraite, teambuilding, événements)
  - Fêtes (max 10/an)

		aantal nachten		
	<b>Belevingsweek</b> zomer en schoolvakanties	<table><tr><td>14</td><td>98</td></tr></table>	14	98
14	98			
	<b>Eventweekends</b> 1 weekend per maand, seizoensgebonden	<table><tr><td>5</td><td>19</td></tr></table>	5	19
5	19			
	<b>buitenseizoen weekends</b>	<table><tr><td>23</td><td>46</td></tr></table>	23	46
23	46			
	<b>(werk)retraites</b> door de week, okt-april	<table><tr><td>34</td><td>136</td></tr></table>	34	136
34	136			
	<b>Privéfeest</b> zomerweekends (10tal), mei-juni en sept	<table><tr><td>10</td><td>20</td></tr></table>	10	20
10	20			
	<b>totaal</b>	<table><tr><td>319</td></tr></table>	319	
319				
	Camping	<table><tr><td>-</td><td>111</td></tr></table>	-	111
-	111			
	<b>B</b> feestdag/schoolvakantie			
	seizoenen			



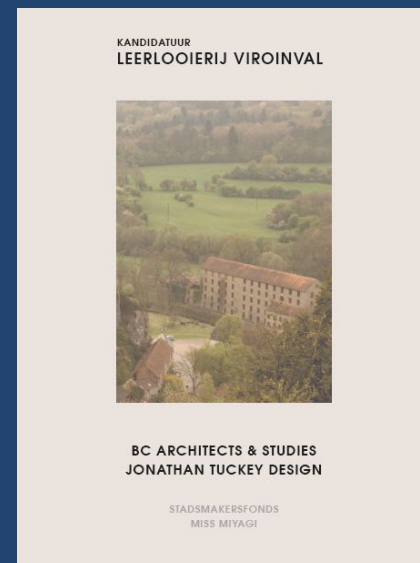


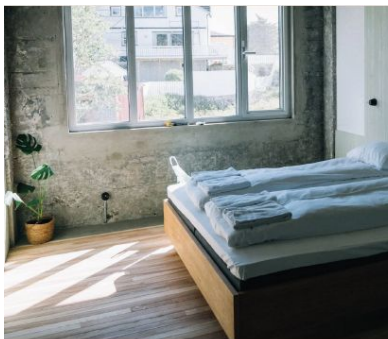
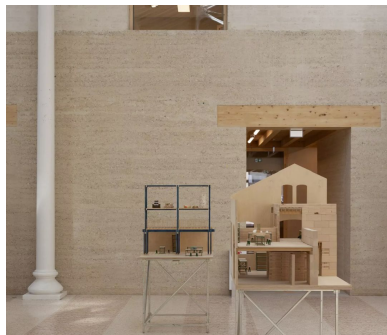
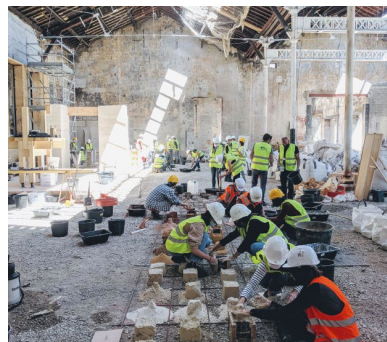


## L'équipe de conception

### Consortium:

- BC architects & studies (Bruxelles)
- Jonathan Tuckey Design (Londres)
- BAS (Leuven)
- FTI SA (Ucles)
- ECO-InSight (Laarne)
- Antea / Geolys





## L'équipe de conception

### Consortium:

- BC architects & studies (Bruxelles)
- Jonathan Tuckey Design (Londres)
- BAS (Leuven)
- FTI SA (Ucles)
- ECO-InSight (Laarne)
- Antea / Geolys

KANDIDATUUR  
LEERLOOIERIJ VIROINVAL



BC ARCHITECTS & STUDIES  
JONATHAN TUCKEY DESIGN

STADSMAKERSFONDS  
MISS MIYAGI



## Voorzichtig voortraject

- 2021 Étude préliminaire du sol
- 2022 Achat
- 2023 Études partielles du site + 1er avant-projet
- 2024 Dialogue DGO3 / FD / SAR / DAS / DGO4
- 2025 Études partielles voisins + 2e avant-projet

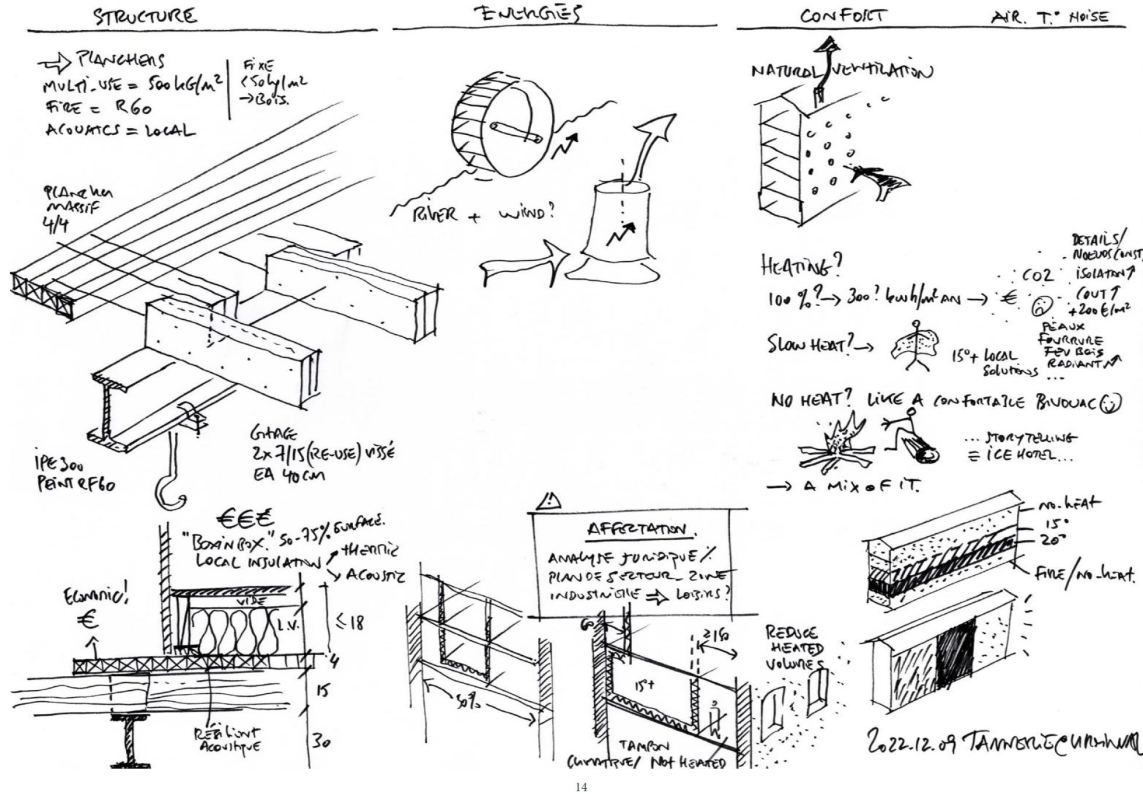




Fig. 1



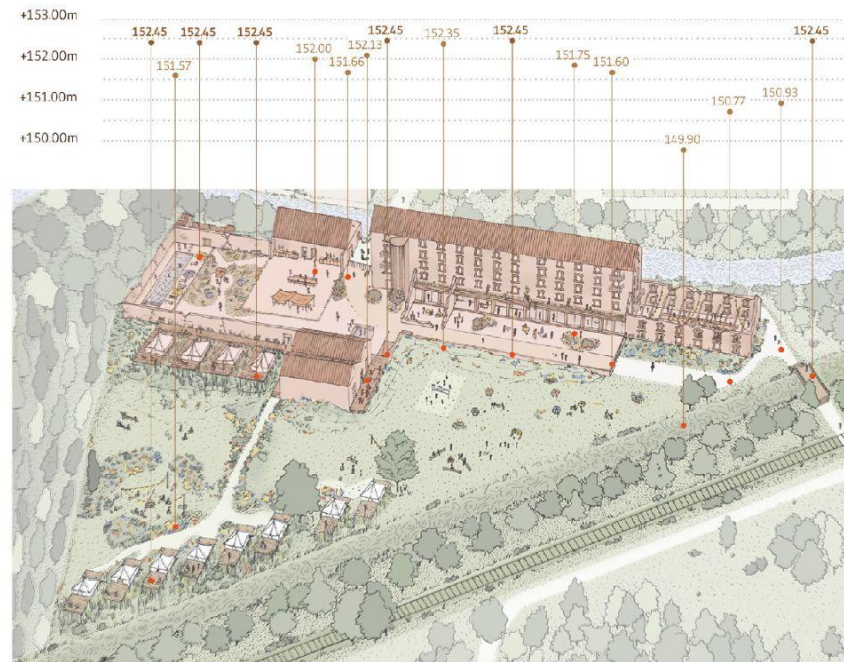
Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4





## Tannery

programme groundfloor



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

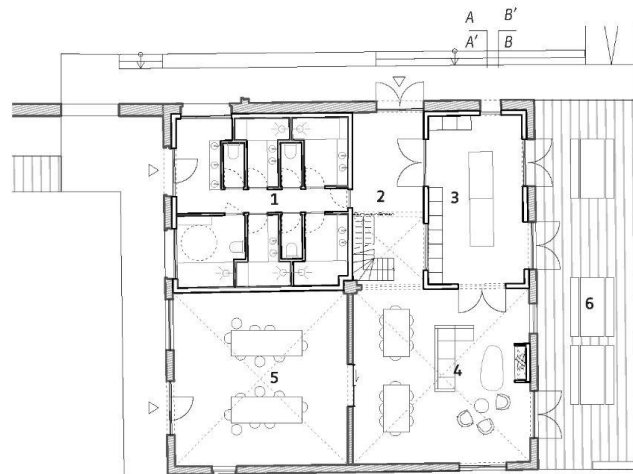
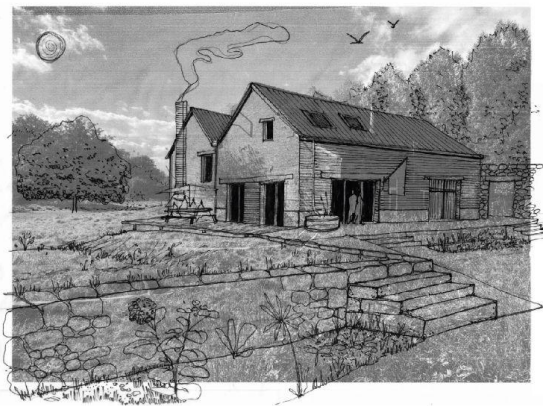
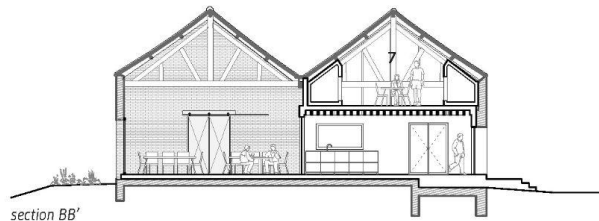
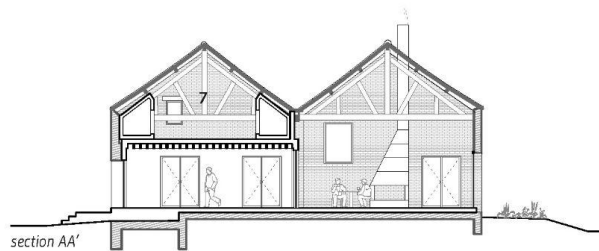
- 1 Main building
- 2 Outdoor kitchen , living/workshop space
- 3 Concierge, lobby, office, private garden
- 4 Atelier / expo space, 3 apartments

Fig. 1 : REC house, Gualart Architects

Fig. 2 : Caritas, DVVT

Fig. 3 : Casa Ter, Mesura

Fig 4 : Nossenhawus, JTD



atelier Zaventem - Lionel Jadot

Adjacent to the main building (A), this annex (B) will be simultaneously developed into glamping facilities, featuring a shared kitchen and a communal dining space centered around a large open fireplace. To ensure a high-quality yet financially sustainable approach, thermal insulation will be applied only where necessary: the kitchen and a part of the sanitary facilities.

A grand fireplace will serve as the primary heat source, warming the double-height living area, dining hall, and multifunctional space. On the southern side of the building, an expansive outdoor terrace will be added, offering a welcoming space for open-air dining on warm summer days, seamlessly connecting the indoor and outdoor experience.

1. bathrooms + separate toilets (insulated)
2. hallway
3. shared kitchen (insulated)
4. living room + dinner space (double high)
5. polyvalent room (double high)
6. south facing terrace
7. dormitory

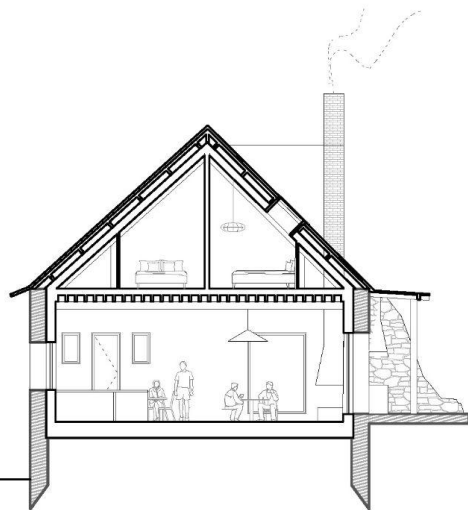




## “Bureau”

To the south of the building, an outdoor kitchen is provided. This space is envisioned as a lively and versatile area, where a canopy structure can be installed to create a shaded environment. This adaptable setup allows for various events and gatherings to take place. The outdoor kitchen enhances the experience for both guests, offering a unique space for dining, celebrations, or casual interactions in an open-air setting.

In a future development phase, additional structures with a similar architectural language could be introduced to the site. These new volumes would complement the existing residence, maintaining the same high standard of quality and aesthetic coherence. By doing so, the site can evolve organically, growing into a well-balanced ensemble that accommodates more guests while preserving its intimate and welcoming character.



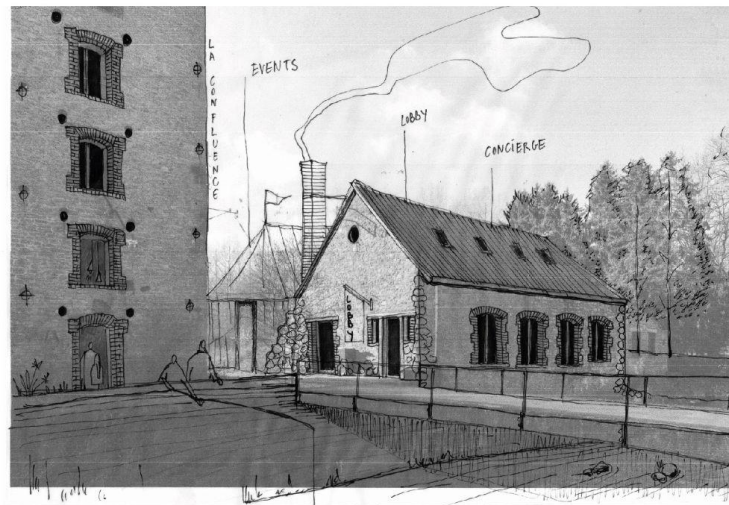
Section BB'



Old farmhouse - Jonathan Tuckey Design

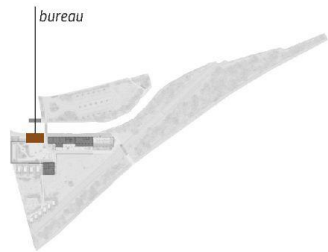


Potterie - Studio Tim Rogge



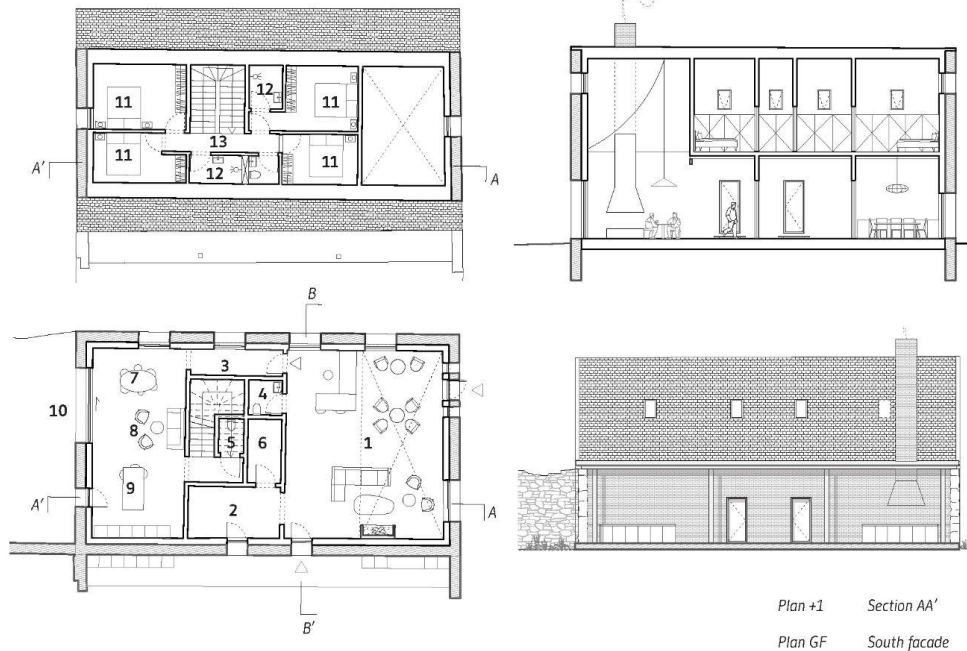
Tuckey Design Studio - BC architects & studios - BAS - FTI - ECO Insight





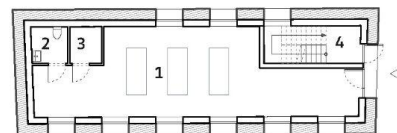
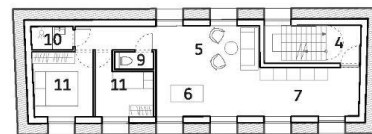
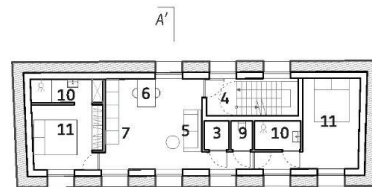
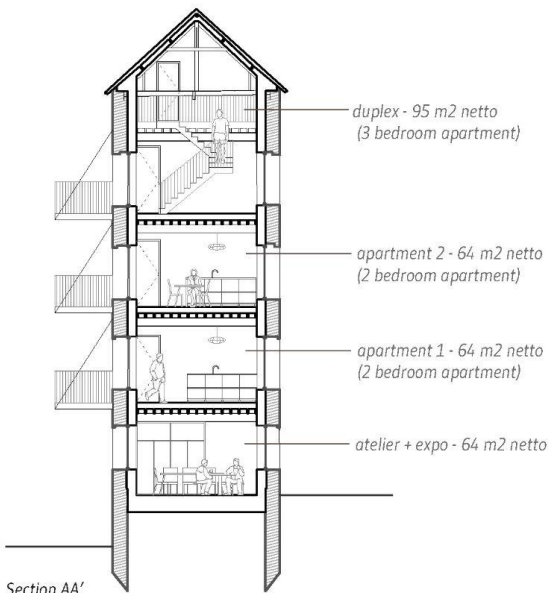
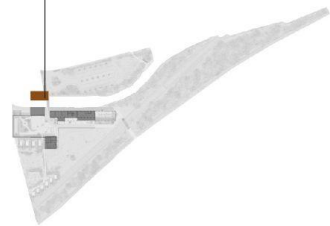
The concierge residence serves as both a welcoming lobby and a central gathering space where guests are received in a warm, inviting atmosphere. As they step inside, they enter a spacious, double-height area that is heated by a fireplace, creating a cozy ambiance. The exposed wooden beams of the roof structure add to the character of the space, emphasizing a natural and authentic aesthetic that blends seamlessly with the surroundings. The combination of height, warmth, and natural materials ensures a welcoming atmosphere.

Besides, a couple living in the same building are responsible for guest check-ins and play an essential role in providing a personal and hospitable experience. Upon arrival, guests are welcomed by the couple, who offer an introduction to the site and its facilities, ensuring they feel comfortable and well-oriented. Their private living quarters, which are seamlessly integrated into the same volume, offer a high standard of residential quality. The private section of their home is carefully designed to ensure both comfort and discretion, with a secluded garden at the rear providing a tranquil outdoor retreat.





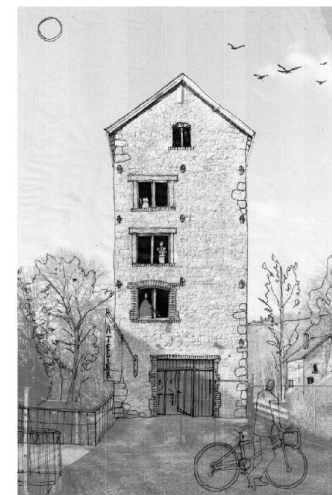
small tannery



In a later phase, the small tannery will be redeveloped into apartments with a public ground floor. This transformation will complete the site, bringing all elements together into a cohesive and high-quality architectural whole. The design includes two-bedroom apartments and a duplex apartment with three bedrooms. The ground floor will accommodate spaces for ateliers or an exhibition area.

Two scenarios are proposed. In the first, the entrance to the private apartments is positioned on the north side, allowing for a more

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 1. expo / atelier space  | 7. kitchen   |
| 2. gender neutral toilet | 8. storage   |
| 3. storage               | 9. toilet    |
| 4. private staircase     | 10. bathroom |
| 5. living space          | 11. bedroom  |
| 6. dinner space          |              |



## "Petit Tannerie"



# LA CONFLUENCE - VIROINVAL



Section AA, Proposed



Toutes les dimensions doivent être vérifiées par l'entrepreneur sous sa propre responsabilité sur le chantier. Tous les plans d'ouvrage ne sont établis qu'en liaison avec les plans de coffrage et d'armature valables du planificateur de l'ossature, ainsi qu'avec les plans de perçement des ingénieurs spécialistes et/ou les indications complémentaires. Les joints de dilatation doivent être exécutés selon les indications du planificateur de l'ouvrage porteur. L'écouleur est tenu d'attirer l'attention du client sur d'éventuelles incohérences des documents d'usage.

michiel@missmivari.b

e: [office@bc-as.com](mailto:office@bc-as.com)

**LIEU:** Rue Roche à Lomme,  
5670 Viroinval

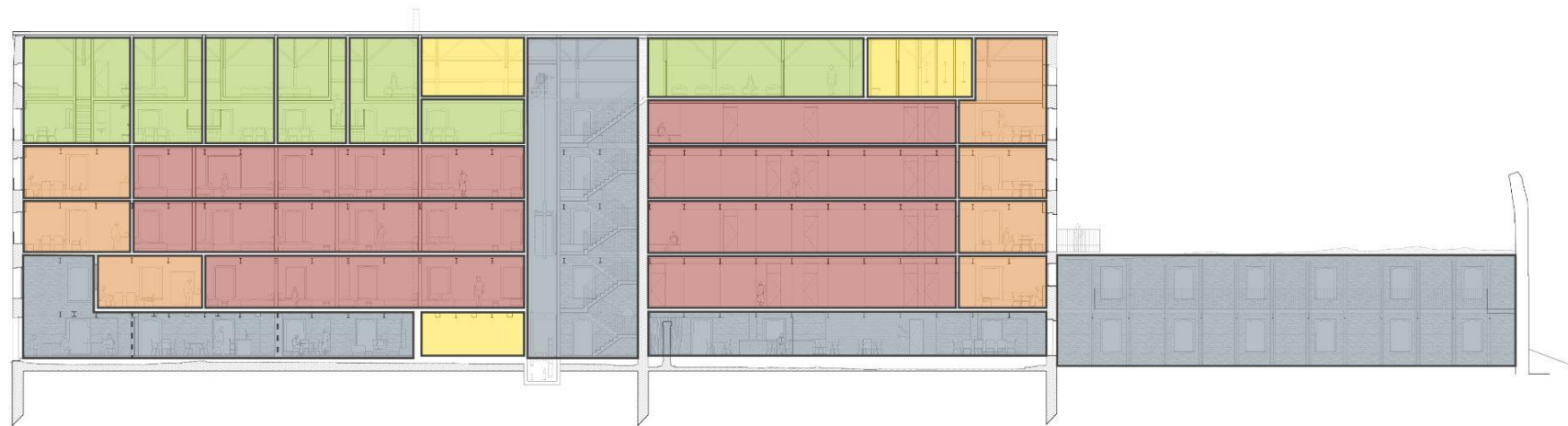
PRE DESIGN

A3

10.04.2025



# Iteration 1 / Section



Reference Level: +0.00m

Section AA Proposed



## NOTA BENE

Toutes les dimensions doivent être vérifiées par l'entrepreneur sous sa propre responsabilité sur le chantier. Tous les plans d'ouvrage ne sont valables qu'en liaison avec les plans de coffrage et d'armature valables du planificateur de l'ouvrage, ainsi qu'avec les plans de placement des ingénieurs spécialisés et/ou les indications complémentaires. Les joints de dilatation doivent être exécutés selon les indications du planificateur de l'ouvrage porteur. L'ouvrage est un bien d'œuvre d'architecture du client et il est interdit de le reproduire sans autorisation écrite du client. Toute incohérence des documents d'architecture.

## CLIENT

SA Astacus  
Slaaistraat 79, 3000 Louvain  
t: +32 498 08 71 17  
e: michiel@missmyagi.be

## ARCHITECTE

BC + TDS  
Rue des Fabriques 32, 1000 Bruxelles  
t: +32 (0) 831 68 80  
e: office@bc-as.org

## PARCELLE/COTES

PARCELLE: B 33x DIV 8  
ALTITUDE: ± 0.00 m = + 24.00 m  
URU: Rue Roche à Lomme,  
5670 Viroinval

## NUMERO DU PROJET

22A10

## NOM DU PROJET

VIROINVAL

PHASE DE PROJET  
PRE DESIGN

## NUMERO DE PLAN

009

FORMAT  
A3

## DESCRIPTION

Section AA

ECHELLE

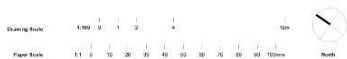
DATE  
10.04.2025

# Iteration 1 / Section (variante)



Reference Level: +0.00 Div.

Section AA Proposed



## NOTA BENE

Toutes les dimensions doivent être vérifiées par l'entrepreneur sous sa propre responsabilité sur le chantier. Tous les plans d'ouvrage ne sont valables qu'en liaison avec les plans de coffrage et d'armature valables du planificateur de l'ouvrage, ainsi qu'avec les plans de placement des ingénieurs spécialisés et/ou les indications complémentaires. Les joints de dilatation doivent être exécutés selon les indications du planificateur de l'ouvrage porteur. L'ouvrage est un bien d'œuvre d'architecture du client et il est interdit de le reproduire ou de le divulguer sans l'autorisation écrite du client. Toute incohérence des documents d'architecture.

## CLIENT

SA Astacus  
Slaaistraat 79, 3000 Leuven  
t: +32 498 08 71 17  
e: michiel@missmyagi.be

## ARCHITECTE

BC + TDS  
Rue des Fabriques 32, 1000 Bruxelles  
t: +32 (0) 831 68 80  
e: office@bc-as.org

## PARCELLE/COTES

PARCELLE: B 33x DIV 8  
ALTITUDE: ± 0.00 m = + 24.00 m  
URU: Rue Roche à Lomme, 5670 Viroinval

## NUMERO DU PROJET

22A10

## NOM DU PROJET

VIROINVAL

PHASE DE PROJET  
PRE DESIGN

## NUMERO DE PLAN

009

FORMAT  
A3

## DESCRIPTION

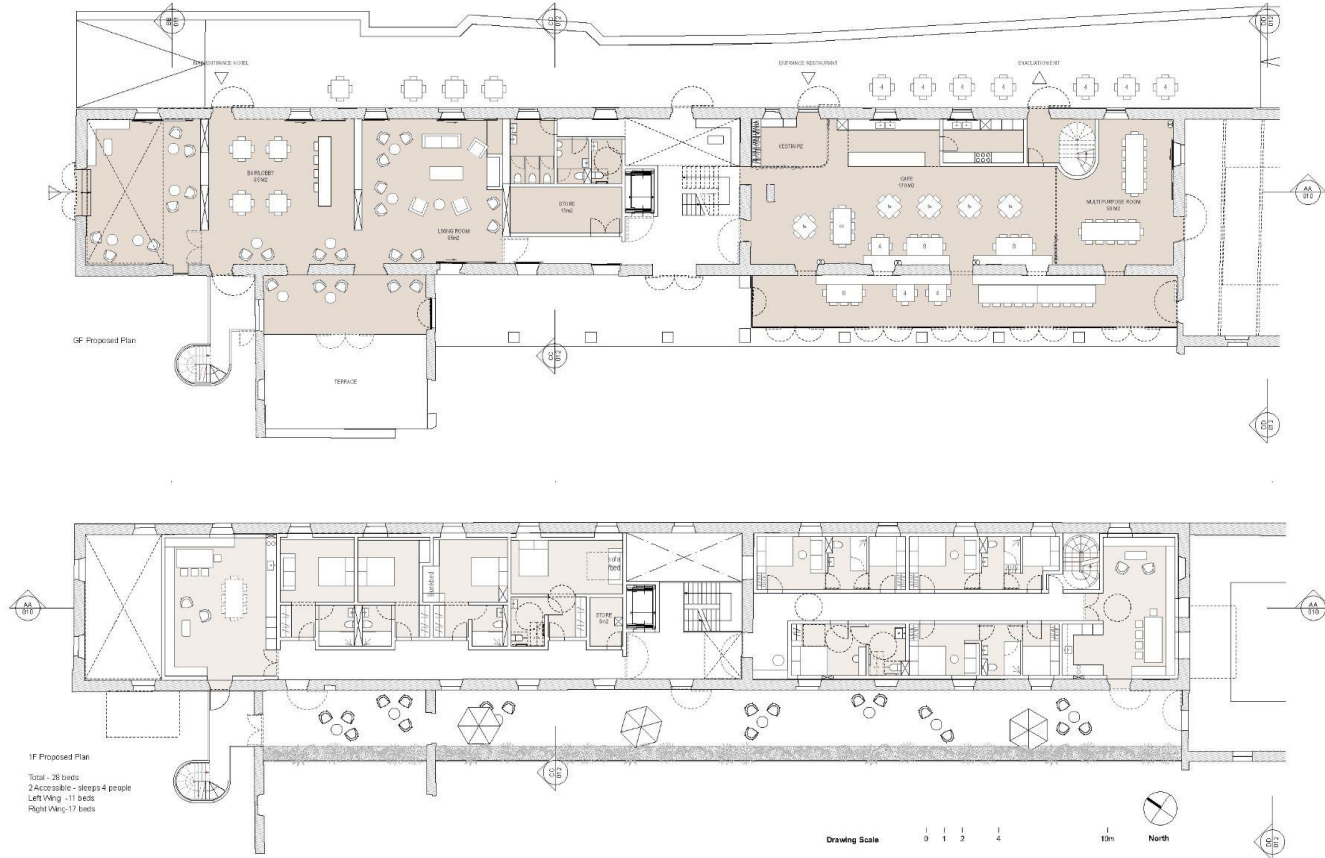
Section AA

ECHELLE

DATE  
10.04.2025



## Hotel La Confluence : plans Level GF and level +1



## Hotel La Confluence : plans Level +2 and level +3





## Hotel La Confluence : plans Level +4 and level +5







Heritage Site Tanneries de Viroinval - Independent Outdoor Retreat

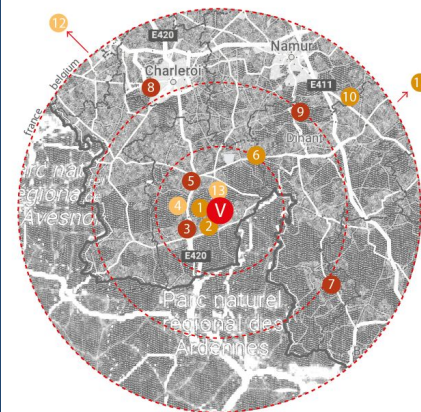




Heritage Site Tannerie de Viroinval - Independent Outdoor Retreat



# Design studio



Grandstappen mapping, Virionval context.  
- BC architecten

## QUARRY

- 3 Carrière Lahonry-Couvinoise Sa
- 5 E. Victor-Meyer - Carrière Samavic
- 7 Carrières de Palisseul
- 8 Calcaires de la Sambre
- 9 Carrières Dapsens - Marbres et Pierres d'Yvoir
- 11 Grès du bois d'anthesisnes

## SAWMILL

- 1 Scierie Saint-Joseph Ets Lepotre & Fils
- 2 Scierie du Fourneau
- 6 Vica-Bois sprl
- 10 Scierie Dubois et Fils
- 11 Grès du bois d'anthesisnes

## INSULATION

- 4 Pailles Fourrages Nicolas
- 12 Ecoshells
- 15 Sheep wool

- V Virionval site
- 25 km
- 50 km
- 75 km



← Back to news

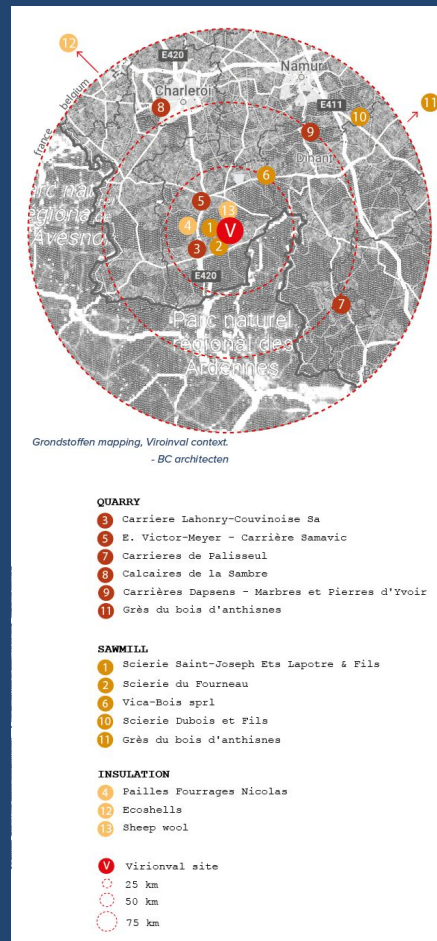
## Call for projects: The challenge of decarbonization

This project call aims to support and finance initiatives that target systemic changes and provide concrete solutions to reduce carbon emissions in Belgium.

**Timing:** Submit until 16/06/2025

**Support:** From € 2,000,000 up to € 3,000,000

**Selection Criteria:** Please find the criteria [here](#).





## TABLE DES MATIÈRES

### QUI SOMMES-NOUS?

Miss Miyagi  
Stadsmakersfonds

### LA TANNERIE ET SON ENVIRONNEMENT

Localisation & histoire  
Bâtiments & terrains

### LE PROJET - LA CONFLUENCE

Définition du projet  
L'équipe de conception  
Masterplan + Plans

### PROJECTMANAGEMENT

Budget + Businessplan  
Calendrier

### QUESTION + REMARQUES