

ARCHI NEWS – 31.



Le panneau de chantier : un « détail »
qui a son importance! — **8**

Les ouvertures de murs — **11**

Les simples tolérances du propriétaire — **13**

Les architectes du bout du monde : Claire Gondon — **14**



PREVOCA, UNE ASSURANCE POUR LES ARCHITECTES

**Une maladie, un accident ?
La compagnie d'assurances
PRECURA vous offre la possibilité
de souscrire une assurance
revenu garanti.**

**A ce jour, près de 250 architectes
ont choisi de se couvrir en cas
d'incapacité de travail.**

Souhaitez-vous un rendez-vous ou un renseignement complémentaire, n'hésitez pas à contacter l'account manager de PRECURA, madame Géraldine Jacobs, geraldine.jacobs@precura.be ou par téléphone

02/304.11.02.

Lien utile :
<https://www.precura.be/fr/professions-liberales/>

VOS AVANTAGES :

- Police collective souscrite par l'Ordre des Architectes en tant que preneur d'assurance : pas de risque de résiliation individuelle ou d'augmentation de primes par assuré.
- Affections et maladies psychiques couvertes pour une période cumulative de 3 ans. La limitation pourrait être rallongée à 10 ans ou entièrement supprimée si un nombre requis d'affiliations est atteint.
- Période de carence au choix : 14 ou 30 jours.
- Couverture des jours d'hospitalisation pendant le délai de carence.
- Inscription possible jusqu'à 55 ans (au lieu de 50 ans), jusqu'au 30/06/2022.
- Critère d'incapacité de travail sur mesure.
- Prime fixe jusqu'à 65 ans et déductible fiscalement.
- ...

Édito 5

Actualité

Nouvelle circulaire – en
Région wallonne – relative à
la constructibilité en
zone inondable 6

Le panneau de chantier :
un « détail » qui a son importance ! 8

Juridique

Les ouvertures de murs 11

Les simples tolérances
du propriétaire 13

People

Pascal Simoens 10

Silvia Passoni 12

Remi Mouligneau 16

Étranger

Les architectes du bout
du monde : Claire Gondon 14

Divers

Du côté des associations
professionnelles 17

Du côté de chez vous 18

Le clin d'œil des architectes 19

ARCHINEWS

Magazine trimestriel
numéro 31 / Edition 1 / 2022

ÉDITEUR RESPONSABLE ORDRE DES ARCHITECTES

Conseil francophone et germanophone
Philippe Meilleur,
Glaverbel Building – Rez F
Chaussée de la Hulpe 166/26
1170 Bruxelles
communication@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

COMITÉ DE RÉDACTION

Catherine Batholomé
Céline Cissé
Charlotte Descampe
Alain Desmytter
Laurie Contor
Frédéric Lapôtre
Stéphanie Ameels
Jean Thiry

ONT PARTICIPÉ À CE NUMÉRO

Vincent Defraiteur
Jocelyne Fauchet
Martine Labeye
Mathieu Rémy
Matthieu Van Niel

CRÉDITS PHOTOS

Shutterstock
Fotolia
iStock

LEGENDE PHOTO COUVERTURE

Extérieur du Musée Salvador Dali
à Saint-Petersburg, Floride - USA.
Architecte: Yann Weymouth du cabinet HOK.

Aucun extrait de cette publication ne peut
être repris ou copié sans l'autorisation
écrite préalable de l'éditeur.



Architecte : Francis Metzger du bureau MA2 Projects – Metzger et associés. ©NMDPhotographer

#QUIESTLARCHITECTE À VOUS DE JOUER !

Lancez-vous dans l'aventure du #quiestlarchitecte et faites-le voyager à travers le monde pour renforcer la culture architecturale et faire reconnaître le travail de ces artistes créatifs.

Photographiez-vous devant l'un de vos projets avec la pancarte **#quiestlarchitecte** disponible auprès de vos Conseils.

Envoyez-la nous sur communication@ordredesarchitectes.be

ÉDITO



Philippe Meilleur
Président de l'OAfg

Quand une crise chasse l'autre

Au mois de mai de cette année s'est déroulé le salon Batibouw selon la même formule – ou presque – que celle qui existait avant les deux années de pandémie.

L'Ordre y était à nouveau présent, le stand avait été ressorti des cartons, ce qui est assez logique puisque celui-ci est ... en carton !

J'eus également l'occasion de revenir, lors du discours prononcé à l'occasion du lancement de Batibouw 2022, sur ces deux années qui viennent de s'écouler et qui ont été difficiles pour le secteur de la construction et pour les architectes en particulier.

Je ne reviendrai pas en détail sur ces difficultés, nous les connaissons, mais parmi les points que j'ai pu évoquer devant le parterre de personnalités présentes, il en est certains sur lesquels il faut encore insister :

- Depuis quelques mois, la Région Bruxelloise met à disposition un outil de permis en ligne pour les demandes de permis d'urbanisme régionaux étant précisé qu'un planning a été communiqué pour les autres procédures de demande de permis. Mais en Région Wallonne, cet outil est toujours en cours de développement et nous disposons d'aucune information officielle sur l'état d'avancement des travaux. Or un tel outil nous semble indispensable pour faciliter la gestion des demandes de permis en Wallonie, tant pour les architectes que pour l'administration.
- L'augmentation exponentielle des règles et contraintes, urbanistiques ou énergétiques, disparates selon les régions, ne facilite pas le travail des architectes. Il faut arrêter l'hémorragie législative !
- L'explosion des coûts des matériaux, due à de nombreux facteurs dont la pandémie, la pression des marchés extérieurs américains ou chinois ou encore la guerre en Ukraine vient donner un coup de frein supplémentaire à un contexte déjà fragilisé par deux ans de Covid.

Pour le particulier, construire ou transformer un bâtiment est devenu aujourd'hui une démarche complexe – et chère – qui peut faire peur.

Batibouw fut donc le moment de rappeler aux visiteurs le rôle essentiel de conseiller et d'accompagnateur que peut être l'architecte vis-à-vis des candidats bâtisseurs, ou de ceux qui souhaitent transformer un bien.

Les questions qui ont été posées sur notre stand furent assez diverses mais les architectes présents sur place auront pu expliquer la plus-value que l'architecte peut apporter, en insistant sur son rôle, l'expérience qu'il apporte, son indépendance totale vis-à-vis des entrepreneurs et sa capacité à apporter une solution architecturale personnalisée : un projet ne ressemble jamais à un autre.

Je terminais mon intervention faite à l'aube de Batibouw 2022 en évoquant l'avenir qui nous attend. Le monde évolue sans cesse et il est difficile de faire des prédictions sur le long terme. Il en est pourtant quelques-unes qui nous attendent, nous le savons déjà, et en voici au moins trois :

- la diminution progressive des nouvelles constructions sur des terrains vierges, pour glisser progressivement vers une réutilisation du bâti existant (communément appelé Stop-béton), d'ici 2050 ;
- l'amélioration du parc immobilier belge, encore trop énergivore. Plusieurs millions de logements seront à rénover, également d'ici 2050 ;
- la prise en compte de changements climatiques qui, pensions-nous, ne concernaient que de lointains pays. Et pourtant, en juillet 2021, l'Allemagne et la Wallonie furent durement impactés par des inondations sans précédent.

De manière générale, le secteur de la construction doit s'orienter vers un monde plus durable, plus économe en matériaux, en ressources, en énergie, en espace.

Dans tous ces domaines, et avec l'indispensable appui des autorités publiques, tant les architectes, les bureaux d'études, les fournisseurs de matériaux que les entrepreneurs devront trouver ensemble des solutions innovantes pour nous permettre de continuer à fournir de meilleurs bâtiments pour leurs utilisateurs.

La tâche est énorme et le chantier gigantesque mais il est indispensable de nous y préparer pour rester un des maillons essentiels.

Philippe MEILLEUR
Président de l'OAfg

NOUVELLE CIRCULAIRE – EN RÉGION WALLONNE – RELATIVE À LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE INONDABLE

Texte : Mathieu Remy, membre de la Chambre wallonne

Les derniers évènements dramatiques des inondations de juillet 2021 ont confirmé la nécessité de l'étude concernant l'élaboration de Plans de Gestion des Risques d'Inondation. L'objectif de cette étude « PGRI » initiée par le SPW étant clairement de réduire les conséquences négatives et désastreuses pour les personnes, mais aussi pour les biens et l'environnement.

Pour lutter contre ces catastrophes, de multiples mesures sont mises en œuvre à différents niveaux dont celui qui nous concerne en tant qu'architecte, à savoir : « *la prévention des constructions et des aménagements en zone inondable* », les modes actuels de construction étant considérés comme permettant d'ériger des bâtiments en zone inondable tout en permettant le passage de l'eau.

Le ministre de l'aménagement du territoire, Willy BORSUS, a ainsi sorti une nouvelle circulaire qui depuis ce 1^{er} avril 2022 voit ses effets applicables dans sa totalité.

Succinctement, voici les points qui nous concernent.

La circulaire permet la possibilité, pour l'autorité compétente, de demander des éléments complémentaires pour les actes et travaux envisagés sur « des biens ayant été inondés ».

Les actes visés sont les constructions ou reconstructions de bâtiments, leur extension, les installations, les dépôts, les modifications sensibles du relief du sol, les déboisements, etc.

Ces informations s'ajoutent donc complémentirement à la composition de base des dossiers définie dans le CoDT. La commune se doit cependant de motiver sa demande en faisant référence à la circulaire et aux éléments constitutifs de son champ d'application.

La circulaire rappelle de manière générale, que la demande de permis (annexe 4, plans, notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, formulaire statistique modèle 1, ...) doit être bien étayée, à tout le moins sur les éléments suivants :

- techniques constructives spécifiques (pilotis, pieux vissés, poteaux, chandelles de béton, vide ventilé inondable, ...) et matériaux utilisés ;

- surface imperméabilisée avant et après la réalisation du projet ;
- dispositifs de protection prévus à demeure dans/sur le bâtiment ou sur la parcelle (batardeaux, sacs de sable, bassin d'orage, ...);
- dispositifs de temporisation des eaux pluviales (citerne à double trop plein, bassin d'orage, ...);
- identification des pollutions à risque (station d'épuration individuelle, citerne à combustible, ...).

Certaines lacunes sur ces points pourraient entraîner une incomplétude du dossier de demande lors de l'accusé de réception. De plus, pour compléter la composition de base du dossier, il peut être également demandé une note comprenant :

- le(s) type(s) d'inondations ayant touché le bien : débordement, ruissellement, refoulement d'égout, etc. ;
- le cas échéant, des photos du bien lors des inondations (date et heure, si possible) ;
- le niveau d'eau atteint à chaque niveau du bâtiment ou au droit de la voirie s'il s'agissait d'un terrain vierge de tout bâtiment (mais où des installations, murs, digues, ... auraient pu être construits) ;
- le(s) type(s) de dégâts constatés au bien (sur le terrain, le volume principal/secondaire et le mobilier).

« LA FINALITÉ DES INFORMATIONS SOLLICITÉES EST D'ÉVALUER LES CONSÉQUENCES CONCRÈTES QU'UNE INONDATION PAR DÉBORDEMENT DE COURS D'EAU OU PAR RUISSELLEMENT CONCENTRÉ A PU AVOIR SUR LE BIEN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS, QUE LE BIEN SOIT LOCALISÉ OU NON DANS UN PÉRIMÈTRE D'ALÉA D'INONDATION ».



Et enfin, des documents graphiques :

- En plan « du contexte urbanistique des volumes secondaires et présence éventuelle de mobilier destiné à demeurer de manière permanente (abri de jardin, jeux pour enfant, stockage bois, barbecue ...) » et encore « de l'emplacement et de la nature des installations/équipements techniques (chaudière, ventilation, coffrets électriques, citerne, ascenseur(s), ...) ».
- En travers allant du projet au cours d'eau situé à moins de 50 mètres.

La production de ces éléments complémentaires implique une approche rétrospective du permis et de l'architecte sur les inondations qui ont pu toucher le bien.

Quant à la responsabilité de l'architecte relative à la constructibilité en zone inondable, elle est évoquée par le ministre dans un courrier adressé à l'Ordre des Architectes : « qu'il existe ou non un document de planification spécifique, la planification d'un projet d'urbanisme en situation de risque d'inondation relève dans tous les cas

de la responsabilité d'un professionnel tel qu'un architecte et/ou un bureau d'études ».

Avant d'envisager l'étude d'un projet sur un terrain acquis ou à acquérir, il convient de vérifier si ce dernier est apte à recevoir le projet. Pour cela, on se référera à l'acte d'acquisition du bien immobilier qui peut décrire si le bien est exposé à un risque naturel ou encore, on s'informerait directement auprès de l'autorité communale concernée. 10% des demandes de permis (entre 30.000 et 40.000 chaque année) sont concernées par ces types de problèmes.

Si le projet est bien situé dans une zone à risque naturel, il apparaît clairement que les informations complémentaires à présenter demanderont un travail conséquent tant du point de vue des recherches engendrées que des caractéristiques techniques et architecturales particulières des ouvrages projetés que de l'ampleur des documents à rédiger et à présenter. Une charge de travail non-négligeable qui devra être rémunérée à sa juste valeur. Laquelle ?

Pour des projets de grande ampleur, le bureau d'architecture sera, compte tenu de l'importance et de la précision des informations exigées (recherche des documents des zones inondables, historicité des niveaux des débordements, évaluation des débits, étude de bassin de rétention, etc.), amené à collaborer avec un bureau d'études spécialisé en hydraulique et ingénierie fluviale.

Cette circulaire fera l'objet, tant de la part des autorités communales, que de la part des architectes, d'un temps d'adaptation avec pour conséquences son lot d'incompréhensions et d'interprétations diverses.

En tant que professionnel, ce dernier mois de mars a vu un de mes maîtres d'ouvrage contraint de remettre un rapport de deux essais de percolation (540€/HTVA) de son terrain avant le début de la construction et ce, malgré qu'il soit, depuis plusieurs mois, en possession d'une autorisation de permis d'urbanisme. La commune se réservant le droit, en cas d'un résultat non favorable, d'exiger toute complémentarité technique au terrain.

Voici un autre cas vécu d'une demande d'information complémentaire.

En arrière fond d'une parcelle de terrain très profonde serpente un ru qui déborde quelques fois d'une dizaine de mètres. Celui-ci est repris à la cartographie des zones inondables. La maison est très éloignée de la zone maximale de débordement et est située à un niveau supérieur d'une vingtaine de mètres que celui du ru. Risque : zéro ! Qu'importe. Le risque et l'objet de la demande sont repris sur la même parcelle cadastrée de terrain ! Le bras-de-fer commence.

D'ici que la maison soit submergée par les eaux, une bonne partie de notre bonne vieille planète Terre le sera tout autant.

Préparons-nous pour les temps à venir, à vivre sur et sous les eaux. Depuis l'origine de la vie, n'est-il pas vrai que l'homme est en somme le produit de son adaptation à son environnement. Peut-être sommes-nous destinés à redevenir un batracien intelligent ? L'avenir nous le dira.

https://inondations.wallonie.be/files/documents_a_telecharger/Urbanisme/circulaire-relative-a-la-constructibilite-en-zone-inondable.pdf



LE PANNEAU DE CHANTIER UN « DÉTAIL » QUI A SON IMPORTANCE !

Texte : Jocelyne Fauchet et Martine Labeye, mandataires au Conseil de Liège

Cela peut sembler insignifiant, mais pensez-vous toujours à apposer « votre panneau » sur vos chantiers ? Parmi les nombreuses démarches à accomplir lors de l'ouverture d'un chantier, celle-ci n'est pourtant pas la moindre !

En effet, l'article 13B du règlement de déontologie (AR du 18/04/85) prévoit que : « Art. 13 ... b) *Dès le début des travaux et jusqu'à leur achèvement, l'architecte exerçant le contrôle de l'exécution des travaux appose sur le chantier un panneau dans les conditions déterminées par l'Ordre et indiquant le ou les noms des architectes chargés d'une mission dans l'élaboration de l'œuvre. ...* » NB: le terme « *élaboration* » fait référence aux deux pans de la mission légale de l'architecte, à savoir la conception et le contrôle de l'exécution.

Vous trouverez le détail des « *conditions déterminées par l'Ordre* » sur le site de l'OA : <https://ordredesarchitectes.be/> - Bibliothèque - Légal - Recommandations et consignes de l'Ordre - Recommandation du 16/06/89 relative à l'application de l'article 13 du Règlement de déontologie (Publicité).

Elles précisent :

- l'endroit de l'affichage ;
- la nature du fond supportant l'affichage ;
- la surface du panneau (proportionnelle à l'ampleur des travaux et à sa position par rapport au public);

- le contenu (nom, mission, coordonnées complètes) ;
- l'identification de l'architecte (assortie soit du sigle officiel de l'Ordre, soit de la mention « *inscrit à l'Ordre des Architectes* »).

Il vous est également loisible d'y ajouter votre numéro d'inscription au tableau de l'Ordre en tant que personne physique ou morale.

Apposer votre panneau certifie qu'un professionnel habilité assume le contrôle du chantier. Il est d'ailleurs recommandé, dès la signature du contrat, d'attirer l'attention de votre client sur cette obligation déontologique.

A cet effet, il pourrait s'avérer utile d'insérer cette notion dans la convention « *architecte – maître d'ouvrage* », à la rubrique « *Droits d'auteur* », par exemple.

Votre panneau vous offre également de la visibilité et peut permettre de vous distinguer par son originalité.

Le respect de cette obligation déontologique contribue à la lutte contre l'exercice illégal de notre profession.

Chaque année, pour la partie francophone du pays, on ne déplore pas moins d'une vingtaine de dossiers de « *prétendus architectes* » ou d'architectes n'étant pas en droit d'exercer... !

Les auteurs des faits sont poursuivis devant les tribunaux et, si l'exercice illégal est confirmé, condamnés à des peines de travail voire à des peines d'emprisonnement de trois à six mois assorties d'amendes se chiffrant à plusieurs milliers d'euros !

Afficher son panneau est un geste responsable et une manière de réaffirmer l'exclusivité des droits et des devoirs de l'architecte.

Pensez-y. Ce « *petit geste* » compte.

Pour terminer, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que certaines communes prétendent taxer certains panneaux. Vous pouvez vous en prémunir en faisant valoir votre obligation déontologique, pour autant que votre panneau respecte le prescrit de l'AR du 25/09/87, et qu'il présente des « *proportions raisonnables et correctes* ».

UN SOUTIEN ADMINISTRATIF & PSYCHOLOGIQUE POUR LES ARCHITECTES EN DIFFICULTÉ



SERVICE DE SOUTIEN D'UN CONFRÈRE ARCHITECTE

Besoin d'un coup de pouce d'un confrère pour vous aider à réorganiser votre bureau, à récupérer vos honoraires, etc. ? Un confrère référent formé pourra vous épauler. Composez le

0800/20 245

les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 10h à 11h.

SERVICE D'ÉCOUTE GRATUIT PAR DES PROFESSIONNELS QUALIFIÉS

Un numéro d'appel gratuit pour celles et ceux qui ont besoin de discuter avec un psychologue qui est à votre écoute les lundis et jeudis de 17h à 19h au

0800/20 244

Ces deux services sont entièrement gratuits et anonymes.



archim'aide

Restez serein,
un architecte vous tend la main

LES MANDATAIRES DE L'ORDRE

Dans chaque numéro, nous vous présenterons les mandataires de l'Ordre à travers un portrait atypique.



PASCAL SIMOENS

Mandataire nommé par le Roi et représentant les universités d'Etat francophones (ULiège et UMONS) au Conseil national et à l'OAFg.



Un projet

Extension du parlement bruxellois, section francophone. 2013, Skope. Ma première approche de la conception paramétrique de l'architecture à travers les équations de Voronov (des formes aux propriétés conjointes).

Un détail qui caractérise votre style architectural

L'oblique : elle crée des tensions dans l'espace, pose question, dirige la lumière et cadre des vues, bref elle échappe à l'architecte.

Un chiffre ou une date symbolique pour vous et sa signification

1 et 0, le numérique est mon quotidien.

Votre matériau préféré

Le bois, vivant et au bilan carbone neutre.

La photo d'un objet personnel qui vous représente ou dont vous ne pouvez pas vous passer, qui vous suit partout ainsi que sa signification

La musique, car sans musique la vie perdrait tout son piment.

Un mot sur ce qui vous a motivé à devenir mandataire

La curiosité de passer de l'autre côté du miroir. L'Ordre est souvent critiqué par ses membres, mais la critique est facile, l'action plus difficile. J'ai voulu comprendre par moi-même comment l'institution fonctionne et ce qu'on peut vraiment y faire pour tous ses membres.



Extension du parlement bruxellois, section francophone. 2013, Skope.



LES OUVERTURES DE MUR

Texte : Vincent Defraiteur,
Avocat au barreau de Bruxelles &
assistant en droits réels (ULB et Saint-Louis)

Si le Code civil de Napoléon était assurément désuet, force était de reconnaître qu'il recelait une certaine poésie. On y évoquait l'usucapion, l'inventeur ou encore les jours et les vues. Ces termes surannés n'ont pas séduit les auteurs de 2020 et ces dernières notions de jours et de vue se voient remplacées par... «les ouvertures de mur».

Un régime simplifié

Pour autant que de besoin, on rappellera qu'une vue est un ouvrage qui laisse passer l'air et la lumière quand un jour ne laisse passer que la lumière. Pour faire simple, une vue, c'est ouvrant.

L'ancien Code précisait des distances ou des hauteurs à respecter, selon qu'il s'agissait d'un jour ou d'une vue et, pour cette dernière, selon qu'elle était droite ou oblique.

Le législateur de 2020 a voulu simplifier ce régime par le biais d'une seule disposition. L'article 3.132 prescrit que : « *Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance*

est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles. »

Osons quelques commentaires :

- seul un régime a survécu à la réforme : celui des vues droites. En effet, une vue droite devait être située à au moins 19 dm de la limite séparative des fonds et cette distance était calculée en tirant une ligne perpendiculaire ;
- la question qui se pose immédiatement est celle du sort des vues obliques. L'ancien texte prescrivait une distance d'au moins 60 cm pour ce type de vue. Le texte actuel n'en dit mot. Pire encore, les lois de la physique demeurent et il apparaît qu'une ligne perpendiculaire tracée depuis une fenêtre située dans une façade

arrière elle-même perpendiculaire au mitoyen ne rencontrera jamais la limite séparative des fonds. Les auteurs en ont déduit qu'il n'existait plus de distance minimale pour ce type de vue, de sorte qu'elle pourrait même être construite contre le mitoyen. Le Ministre de la Justice a confirmé récemment cette lecture : « *La conclusion est qu'aucune distance minimum ne doit être respectée pour les vues obliques lorsqu'elles sont placées sur un mur perpendiculaire à la limite de la parcelle* ».

- cette disposition vise « *des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables* », soit autant d'ouvrages qui, à nos yeux, répondent à la définition d'une vue. Où sont passés les jours ? S'ils ne sont plus réglementés, un jour pourrait être aménagé où et n'importe où... en ce compris dans un mur jointif ? Bien entendu, cela se ne peut, de sorte qu'il n'y a que deux solutions : ou notre lecture est trop rigoriste, ou la loi doit être complétée ;
- enfin, qu'on se rassure, ce type d'aménagement reste exclu dans un mitoyen.

Des exceptions

Rappelons que cette disposition est évidemment supplétive : les parties peuvent y déroger. Le texte prévoit aussi que si une des parcelles relève du domaine public, ces exigences ne sont pas d'application.

Enfin, l'action en suppression d'une « *ouverture de mur* » irrégulière se prescrit par 30 ans, comme auparavant, et ne peut être envisagée, en toute hypothèse, que pour autant que le demandeur subisse un dommage.

LES MANDATAIRES DE L'ORDRE

Dans chaque numéro, nous vous présenterons les mandataires de l'Ordre à travers un portrait atypique.



SILVIA PASSONI

Mandataire au Conseil de Bruxelles-Capitale et du Brabant wallon et membre du GT « assurances ».

Un détail qui caractérise votre style architectural

Moi j'aime beaucoup l'Art nouveau, un style élégant d'architecture, qui donne de l'importance aux détails. De par ma formation et mes études universitaires, je suis très attachée au patrimoine, à la rénovation et à la reconversion.

Un chiffre ou une date symbolique pour vous et sa signification

2005, quand j'ai décidé de commencer l'aventure professionnelle avec mon bureau archipole.be.



Un objet personnel qui vous représente ou dont vous ne pouvez pas vous passer, qui vous suit partout et sa signification

La montre « Baume & Mercier » que j'ai reçue pour mes 18 ans et que je porte toujours à mon poignet. Elle est précise, recherchée et elle reflète mon goût pour la ponctualité et pour les objets de bonne qualité.

Votre matériau préféré

Le bois, parce que c'est une matière naturelle, qui peut être travaillée et transformée presque à l'infini. Son aspect, qui peut toujours varier, fait de ce matériau un « must » dans mes projets.

Le mot qui m'a motivée à devenir mandataire est
ARCHITECTURE

Je suis convaincue que l'Ordre des Architectes a un rôle très important à jouer pour défendre notre profession. Il faut intervenir pour modifier la situation avant qu'il ne soit trop tard. Les charges administratives et les contraintes que le Gouvernement nous imposent alourdissent notre travail et cette situation risque de faire perdre l'enthousiasme pour ce magnifique métier.

J'adore ce monde et tout ce qui l'entoure et je tiens à le défendre !



LES SIMPLES TOLÉRANCES DU PROPRIÉTAIRE

Texte : Vincent Defraiteur,
Avocat au barreau de Bruxelles &
assistant en droits réels (ULB et
Saint-Louis)



Le droit de propriété n'est plus revêtu d'une autorité sacrée, comme il l'était en 1804. Depuis, la théorie de l'abus de droit a assoupli ses exigences, de même que la tentaculaire théorie des troubles de voisinage. Le Livre 3 avance dans cette même voie en consacrant un nouveau concept, celui de «*simples tolérances*». Ces simples tolérances sont au nombre de trois et figurent à l'article 3.67 du texte.

1. La chose ou l'animal

Voici le sujet qui a fait parler de lui en août dernier, peu avant l'entrée en vigueur de la réforme. On nous annonçait que votre jardin deviendrait un peu celui de votre voisin ou encore que le voisin pouvait désormais pénétrer chez vous pour récupérer le ballon qu'un enfant aurait égaré ou encore le chien qui se serait enfui. Disons-le clairement, ces affirmations sont erronées.

Ce que le texte prescrit, c'est que si ce bien ou cet animal a abouti involontairement sur votre terrain, vous devez le rendre spontanément ou autoriser le voisin à venir le récupérer. Il n'y a donc pas eu la consécration d'un droit d'accès manu militari à votre fonds, loin de là, mais peut-être un encouragement à la courtoisie entre voisins.

2. La servitude de tour d'échelle

Cette servitude, qui gisait à l'article 31 du Code rural, se voit désormais

consacrée sous ce vocable. Les principes demeurent : vous pouvez obtenir d'accéder à la propriété de votre voisin pour vous permettre de construire, de réparer ou d'entretenir une clôture privative. Cette clôture peut prendre différentes formes : un mur, un grillage, une haie, etc.

Si la clôture est mitoyenne, ce sont les règles propres à celle-ci qui trouveront à s'appliquer et le droit d'accès s'effacera.

Le voisin ne pourra s'opposer à cet accès que pour des motifs légitimes, ce qui est nouveau. En cas de désaccord, le juge de paix devra apprécier la légitimité des motifs. Il pourra aussi, dans le cadre de son jugement, modaliser cet accès (horaires, etc.).

Cet accès s'opère sans frais mais s'il devait entraîner des dommages au voisin, ce dernier doit être indemnisé. Dès lors, si le chantier est d'envergure,

les parties seront bien avisées de procéder à un état des lieux avant travaux, voire de signer une véritable convention précisant les modalités d'exercice de ce droit.

3. Le droit de flâner ou de pique-niquer

Voilà enfin une dernière tolérance bien originale ! Désormais, vous pourrez flâner, pique-niquer ou encore jouer au badminton sur le terrain d'autrui, pour autant que ce dernier ne soit pas bâti, ni cultivé ni clôturé. Cette faculté doit également s'exécuter sans causer de dommage au propriétaire et, on peut s'en douter, ne permet pas de prescrire la propriété du fonds. Notez que cette faculté n'est pas réservée qu'au voisin, mais à quiconque qui passerait par là.

Pour éviter cette faculté, le propriétaire d'un tel terrain dispose d'une échappatoire. Il pourra faire état de son opposition en posant des panneaux faisant état «*de manière claire*» d'une interdiction générale de pénétrer sur son fonds.

LES ARCHITECTES BELGES DU BOUT DU MONDE

Dans chaque édition, l'Ordre part à la rencontre d'un.e architecte belge ayant fait le choix de partir exercer à l'étranger, que ce soit en Europe ou sur des continents plus éloignés.

Découvrons le travail de l'architecte Claire Gondon, installée à New York.



80 East 10 Street - Nava Partners



Comment allez-vous ?

Très bien, merci !

Pourriez-vous nous résumer votre parcours en quelques lignes ?

Juste après mes études d'architecte à l'institut Victor Horta, j'ai poursuivi un master en architecture biodigitale à l'UIC de Barcelone, où j'ai approfondi ma connaissance des techniques de modélisation 3D avancées, qui permettent à l'architecte de concrétiser tout concept, aussi complexe qu'il soit.

J'ai commencé ma carrière à Bruxelles en travaillant pour Denis Minden à l'atelier Quatr'a qui m'a permis de

travailler de façon très autonome sur des projets extrêmement variés, de la rénovation d'une maison pour un particulier à un immeuble à appartements pour le développeur Jacques Delens.

Ma première expérience professionnelle internationale fut à Pékin, où j'ai travaillé pendant deux ans pour WVA Architects. Sous la direction de Jean-Huber Chow, j'ai pu designer des musées, un immeuble à appartements, une tour d'observation de 100 mètres de haut, un hôtel dans un champ de fleurs, et des projets de rénovation de centres commerciaux. Finalement, j'ai déménagé avec mon mari à New York où nous vivons depuis sept ans.

Sur quels types de projets travaillez-vous actuellement ?

Je travaille actuellement sur « *The Brooklyn Tower* ». Culminant à 325 mètres de haut, cette tour résidentielle est la plus haute et première « *super all* » à New York

en dehors de Manhattan. A titre de comparaison, la plus haute tour de Bruxelles a 150 mètres de haut. Mon employeur, JDS Development, est à la fois propriétaire, développeur immobilier et entrepreneur général. Au quotidien, je gère les architectes, designers, consultants et entrepreneurs dans l'exécution de la réalisation de la tour. Je m'épanouis à surmonter la myriade de défis impliqués dans un projet de cette ampleur. Je suis très enthousiaste à l'idée de donner vie à cette tour qui modifiera le paysage new-yorkais et de livrer un projet qui répond aux attentes les plus élevées qui lui sont assignées.

Qu'est-ce qui vous a amenée à vous installer à New York pour y travailler ?

New York bouillonne de nouveaux projets et d'investisseurs avec une vision sans limite. C'est une ville où les plus grands bureaux d'architecture veulent laisser leur empreinte, et peuvent dessiner des projets hors du

commun, que ce soit d'une architecture au style classique ou contemporain faisant face à des contraintes d'ingénierie les plus complexes, rendant l'ambition des développeurs immobiliers et de leurs investisseurs une réalité. Ce foisonnement d'idées et de projets crée dès lors énormément d'opportunités.

Qu'est ce qui est plus facile à New York en tant qu'architecte ?

Les architectes à New York jouissent d'une grande liberté de création. Par exemple, les réglementations quant aux choix des matériaux et finitions sont nettement moins strictes qu'en Belgique, ce qui rend les projets plus variés.

Quelles difficultés rencontrez-vous ?

Une difficulté dans le développement de larges projets sont les délais nécessaires pour sécuriser le permis d'une part – délais qui peuvent prendre des mois voire des années –, et d'autre part, le fait qu'il faut prendre le temps de convaincre les groupes d'activistes locaux afin qu'ils soient en faveur des projets. En effet, les Etats-Unis sont territoires de poursuites judiciaires. Si un groupe s'oppose à un projet, il peut facilement le faire traîner en justice pendant de nombreuses années.

La Belgique vous manque-t-elle ?

Oui, certainement ! Je dois dire que ce sont surtout les amis et la famille qui me manquent le plus. J'ai aussi fait des rencontres professionnelles très enrichissantes en Belgique, telle que ma collaboration avec Georges te Kolsté. Si le choix d'être loin a mis fin à ces collaborations professionnelles, je me fais toujours un plaisir de revoir ces personnes lors de mes visites en Belgique.

Y a-t-il des pratiques que vous souhaitez exporter ?

La dynamique entre le domaine public et le domaine privé est assez unique à New York. Les projets initiés par le gouvernement sont réalisés par le privé, et les projets privés, en échange de pouvoir construire plus grand, incluent des éléments publics tels qu'un parc, une bibliothèque, un accès au métro etc. payés et entretenus par le privé. Ceci permet au public de réaliser des projets en bénéficiant de l'expertise du privé, dans un délai et des budgets contrôlés. Et cela permet également au privé de développer des projets avec le soutien du domaine public. Similairement, en fonction du zoning, les tours résidentielles doivent inclure un pourcentage d'habitations qui sont réservées aux personnes à bas revenus. Ce qui permet une mixité

sociale sur l'étendue de la ville. Ces habitations sont dès lors intégrées aux tissus urbains et permettent aux populations de cohabiter. Je pense que la Belgique pourrait s'inspirer de ces modes de collaboration. Inversement, en Belgique, nous sommes beaucoup plus conscients de l'empreinte écologique des bâtiments qu'aux Etats-Unis. L'écologie n'est pas encore très ancrée dans la mentalité américaine, ou du moins pas comme on l'entend en Belgique. Les Américains ont encore énormément à apprendre de l'utilisation des nouveaux matériaux écologiques et durables que mes confrères et consœurs architectes belges utilisent dans la construction.

Y a-t-il un bâtiment qui vous fascine à New York ? Et à Bruxelles ? Dans le monde ?

A Bruxelles comme à New York, il y a beaucoup de très beaux bâtiments que ce soit des siècles passés ou de nouvelles constructions. Un de mes bâtiments préférés est Parkview Green à Pékin en Chine. Situé au cœur du quartier central des affaires de Pékin, le bâtiment comprend des tours de bureaux, un centre commercial, un centre d'art et un hôtel-boutique. Parkview Green est spectaculaire pour l'intégration de ce programme dans une architecture contemporaine et verte. Le centre d'art fait partie intégrante de la partie ouverte au public avec les magasins et restaurants. L'ingénierie est très impressionnante et l'espace est inondé de lumière naturelle. Le bâtiment a atteint la certification LEED platinum grâce à ses matériaux de façade, et des systèmes de ventilation et chauffage très performants, couplés avec des équipements de rétention et réutilisation d'eau et de basse consommation d'énergie. Par son architecture et son programme, le bâtiment attire énormément de visiteurs. J'ai personnellement eu le souffle coupé à chacune de mes visites.

Qu'est-ce qui vous fait vibrer dans le métier d'architecte ?

J'adore considérer un terrain pour son potentiel, et définir la vision de ce qu'il va devenir. L'architecture a tellement d'impact sur une ville et sa population : l'architecte joue un rôle clé dans la création de lieux qui promeuvent la vie du quartier qui l'entoure, des lieux qui sont intégrés dans le tissu urbain et qui permettent le développement social.

Si vous n'aviez aucune limite, quel serait votre plus grand rêve en termes de projet ?

Je rêve de construire un large projet à multiples facettes qui comprendrait des logements, un parc public, un centre de récréation et un centre d'art. Le tout serait intégré dans une architecture contemporaine et vibrante, offrant des espaces lumineux et verts. Ce projet embellirait la ville et le quartier qui l'accueille et deviendrait un lieu de destination et de rencontre tant pour les locaux que pour les visiteurs.

Si vous deviez imaginer une technique de construction écologique ou un matériau quel serait-elle/il ? Ou un projet 100 % éco ? (ex. : permettre à une station de ski d'utiliser à 100 % les énergies renouvelables pour ses installations (tire-fesses, etc.) ?

Les systèmes de ventilation et de chauffage qui sont très énergivores devraient être réétudiés pour inclure une ventilation naturelle et des systèmes de rétention d'énergie. La nature est une source incroyable d'inspiration que l'Homme devrait continuer à observer et répliquer en architecture autant que possible. Par exemple, les termites champignons construisent des termitières qui permettent à l'air chaud et à l'air frais entre le monticule et l'extérieur de circuler, tout ça grâce à la forme du monticule. Si des termites excellent à construire une ville passive énergétiquement, nous devrions pouvoir y arriver aussi !



Tour d'observation, Zhuhai - Chine
WVA Architects

LES MANDATAIRES DE L'ORDRE

Dans chaque numéro, nous vous présenterons les mandataires de l'Ordre à travers un portrait atypique.



RÉMI MOULLIGNEAU

Membre de la Commission de stage au Conseil de Namur, de la Chambre wallonne et du groupe de travail « Marchés Publics ».

Une photo de vous

Je préfère habituellement être derrière l'objectif mais j'ai une affection particulière pour cette photo de moi prise à Madagascar en 2018.

Un de vos projets

La fromagerie du Samson.

Un détail qui caractérise votre style architectural

La phrase « *Tu es le seul qui peux le faire, mais tu ne peux le faire seul* » inscrite sur un mur dans la cage d'escalier du nouveau bâtiment de l'asbl Phénix à Namur a une résonance particulière pour moi. A mes yeux, la réussite d'un projet dépend de l'implication individuelle de chaque intervenant vers un objectif commun. J'aime beaucoup la notion de rencontre inhérente au développement et à la concrétisation de chaque projet... et j'ai tendance à œuvrer volontiers avec d'autres pairs architectes.

Un chiffre ou une date symbolique pour vous et sa signification

Je n'accorde guère d'importance à la symbolique des chiffres... mais la première date symbolique qui me vient en tête est celle du 11 septembre 2001 qui m'a, comme beaucoup de monde, très fortement marqué et représente à mes yeux un point de basculement dans l'histoire du monde et de ses civilisations.

Votre matériau préféré

Le bois, matériau naturel par excellence qui présente d'innombrables qualités.

La photo d'un objet personnel qui vous représente ou dont vous ne pouvez pas vous passer, qui vous suit partout et sa signification

Mon stylo roller PILOT V ball 0.5 noir est toujours dans la poche droite de mon pantalon et il m'est précieux pour pouvoir prendre toutes sortes de notes ou croquis en toutes occasions.

Un mot sur ce qui vous a motivé à devenir mandataire

M'impliquer en tant que mandataire offrait à mes yeux l'opportunité de rencontrer mes pairs afin d'humaniser l'institution ordinaire mais également d'agir, à mon niveau d'implication, afin d'embellir le quotidien professionnel de chacun en améliorant, par exemple, la manière de rédiger des cahiers des charges pour des marchés publics de services d'architecture ou en favorisant la simplification des procédures urbanistiques.



Fromagerie du Samson à Marche-en-Famenne

DU CÔTÉ DES ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES



Comme précédemment annoncé, la parole est donnée aux associations professionnelles. L'occasion pour elles de partager leurs actions, leur actualité et les événements qu'elles organisent.

DES NOUVELLES DE L'UPA-BUA

Connaissez-vous bien votre profession ?

Les architectes sont souvent oublieux et ne sont pas très attentifs à leur histoire : un projet ou un événement chasse l'autre et on ne compte plus les initiatives du monde professionnel qui ne font que reproduire d'autres initiatives antérieures avortées, abandonnées ou oubliées.

Pour vous permettre de mieux connaître notre passé mais également ce qui compose notre cadre présent, le site internet de l'UPA-BUA (upa-bua-arch.be) vous propose de parcourir (en français, en néerlandais ou en anglais) une série d'informations intéressantes dans sa rubrique PROFESSION.

On peut notamment y découvrir :

- les textes de référence de la profession :
<https://upa-bua-arch.be/fr/profession/le-cadre-professionnel-des-architectes>
- un historique de la profession :
<https://upa-bua-arch.be/fr/profession/historique-de-la-profession>
- les organisations internationales des architectes :
<https://upa-bua-arch.be/fr/profession/organisations-internationales-des-architectes>
- les structures associatives des architectes belges (fédérées ou non, culturelles ou professionnelles, actuelles ou disparues) :
<https://upa-bua-arch.be/fr/profession/les-structures-associatives-des-architectes-belges>

DU CÔTÉ DE CHEZ VOUS



LE NOUVEAU RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLE POUR LES ARCHITECTES

Créées par le Conseil du Hainaut, il s'agit de deux à trois soirées par an pour conjuguer convivialité et culture en réunissant professionnels et étudiants autour de thématiques relatives à l'architecture et à l'urbanisme.

Les différents acteurs concernés qu'ils soient privés, institutionnels ou politiques y sont associés.

Des tables rondes, des discussions et des conférences permettent d'alimenter la réflexion.

Les O Jendis Archi, c'est l'occasion parfaite pour se réunir en toute confraternité, échanger et parler d'architecture.

La première édition a eu lieu le jeudi 24 février au Plaza Arthouse de Mons. La soirée a débuté par la projection de «The Competition» du réalisateur Angel Borrego's et s'est poursuivie par un drink au Théâtre Le Manège.

Rendez-vous le 30 juin pour la prochaine édition !



BIENVENUE À CLÉMENT !

Qui a rejoint l'équipe de l'OAg en tant que juriste. Il a 26 ans dont deux années d'expérience au Barreau de Bruxelles en droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Il est passionné de nature et d'activités sportives extérieures mais aussi de lecture et de bricolage.

LE CLIN D'OEIL DE L'ARCHITECTE

Pendant ce temps à Batibouw 2022...

Super ! La documentation et les outils proposés par l'Ordre : la plaquette « Missions », le Pantonnier sur le rôle de l'architecte, l'outil de calcul des prestations, À la recherche d'un architecte, ...
Et bien voilà qui explique la cotisation !



Ordre des
Architectes

O

A

FRANCOPHONE ET
GERMANOPHONE

POSEZ VOS QUESTIONS
VIA L'ONGLET
« CONTACT »,
L'ORDRE Y RÉPOND
RAPIDEMENT !

WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE