## ANNEXE 1 : HISTORIQUE DU DOSSIER

### Rénovation de l'immeuble sis 1, 3, 5 rue du Grand Air, dans la Cité Moderne, à Berchem-Sainte-Agathe.

La Cité Moderne est classée comme ensemble pour ses façades, toitures, espaces publics et jardins par arrêté du Gouvernement du 7 septembre 2000.

Le 17 novembre 2000, la société coopérative La Cité Moderne lance un appel d'offres concernant l'immeuble situé 1, 3, 5 rue du Grand Air sur base d'un programme de rénovation lourde, mais sans signaler que le bien est protégé.

Le 22-10-2001 : première réunion de travail de la CRMS avec les auteurs de projet pour obtenir de leur part une étude approfondie des caractéristiques des façades réalisées en béton caverneux banché selon un système expérimental (caractéristiques constructives et thermiques).
La CRMS signale qu'une étude plus globale de la Cité et des typologies de logement la caractérisant permettrait d'identifier les bâtiments susceptibles de répondre au programme plus aisément que l'immeuble de la rue du Grand Air.

Le 19.03.2003 : la CRMS se prononce défavorablement sur le parti adopté par le projet de rénovation proposé qui ne repose pas sur une connaissance précise des caractéristiques et qualités du bâtiment. Le projet propose l'isolation des façades par l'extérieur avec modification de leur modénature, le surhaussement des sols intérieurs, la modification de la distribution des appartements par la création de duplex avec comme conséquence la suppression de la plupart des parois intérieures.

**Le 17-11-2003 : un permis d'urbanisme (ancienne procédure) est délivré sur la transformation des intérieurs seulement (il ne porte pas sur l'enveloppe classée); il est prorogé jusqu'au 17 novembre 2006 mais ne sera pas mis en oeuvre.**

Le 24-06-2004, la SLRB propose de mener les travaux en deux phases :

- exécution des travaux de rénovation intérieure (sans permis unique), nettoyage et protection de la façade
- après analyse du comportement thermique et hygrométrique du bâtiment, réalisation de la phase de restauration des façades en fonction des résultats obtenus.

Le 06-07-2004 : approbation de cette proposition de phasage par la CRMS mais le demandeur décide de ne pas la retenir.

Le 19-11-2004 : Une nouvelle demande de permis est introduite sur l'enveloppe extérieure (façades, toitures, jardins) à propos de laquelle la CRMS demande un complément d'information.
Suite aux compléments reçus et à une réunion de coordination avec les demandeurs et leurs architectes, la CRMS émet un avis favorable sous réserves le 6 juillet 2005 mais sur une étendue plus restreinte que celle comprise dans la demande initiale (sans le remplacement des enduits).

Pour utiliser le permis sur les intérieurs (toujours valable), il était nécessaire de clôturer la procédure de permis relatif aux façades avant le 17 novembre 2006. Dans l'objectif de documenter la problématique de l'isolation des façades, la DMS décide de faire appel à l'expertise d'un bureau d'étude indépendant spécialisé. Dans cette optique, un bon de commande est adressé par la DMS au CERAA le 12 juin 2006 afin qu'il évalue différentes possibilités pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Une étude thermographique est livrée à cette fin au CERAA le 14 juin 2007 ainsi que l'analyse de la composition de l'enduit et du béton dont les résultats sont connus le 25 octobre 2007. Le CERAA remet son rapport analysant 8 solutions différentes le 3 avril 2008.

Une demande d'avis de principe sur cette étude est transmise par la DMS à la CRMS le 10 avril 2008, en lui demandant d'opter pour une des solutions décrites dans l'étude.

Le 7 mai 2008, la CRMS dresse une liste de 10 questions impliquant une modification des conclusions du rapport du CERAA et formule une demande de réunion avec le bureau en question. Celui-ci préfère ne pas s'y rendre faute de temps pour préparer la réponse à ces interrogations.

Le 28 mai 2008, la CRMS réitère sa liste de questions et propose une solution non envisagée dans le rapport (isolation de la toiture et des caves, pose d'un nouvel enduit isolant extérieur et intérieur, emploi de double vitrage), qu'elle assorti des calculs PEB.

Le 2 juin 2008, la Cité Moderne dépose une demande de PU sans que l'étude CERAA ait pu lui être exposée (comme cela avait été préalablement convenu de commun accord entre toutes les parties concernées) et sans en avoir pris connaissance. Sa proposition ne reprend aucune des 9 solutions proposées et elle a pour conséquence une modification notoire de la modénature des façades protégées.

Le 25 juin 2008, la CRMS demande des informations complémentaires à La Cité Moderne au sujet de ses choix en matière de performance énergétique et en lui précisant les délais réglementaires dans lesquels elle attend ses réponses.

Le 17 septembre 2008, sans avoir reçu aucun complément d'informations de la part du demandeur, la CRMS émet un avis favorable sous réserve de mettre en œuvre une isolation combinée intérieure et extérieure à l'aide d'enduits isolants minces, permettant de conserver la modénature d'origine du bâtiment (2 propositions sont formulées). L'avis rejette donc la proposition initiée par les architectes (la pose d'un enduit sur polyuréthane appliqué sur les parois extérieures entraînant la modification de la modénature des façades de l'immeuble et le remplacement de certains éléments d'origine encore conservés).

Les deux solutions de la CRMS sont vérifiées du point de vue de leurs performances thermiques et hygrothermiques par les bureaux d'étude spécialisés CERAA et 3E. Leurs analyses concluent au fait que ces propositions sont bonnes : non seulement elles constituent une amélioration substantielle de la situation existante, mais elles permettent pratiquement d'atteindre la norme PEB de la Région bruxelloise pour les bâtiments neufs – alors même que l'ordonnance sur la Performance Energétique des Bâtiments prévoit des dérogations pour les bâtiments classés (sur avis conforme de la CRMS). Enfin, l'application d'un enduit isolant de type Unilit étant particulièrement aisée, une telle solution aura un impact financier positif sur le coût global de l'opération.

Le 18 décembre 2008, un refus de permis est délivré par le Fonctionnaire délégué en raison des avis défavorables prononcés le 2 octobre 2008 par la commission de concertation et le 14 octobre 2008 par le Collège échevinal de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Le 16 janvier 2009, un recours est introduit par la Cité Moderne auprès du Collège d'Urbanisme contre la décision du Fonctionnaire délégué du 18 décembre 2008.

En l'absence de décision du Collège d'Urbanisme, le recours est introduit auprès du Gouvernement le 8 avril 2009.

**Le Gouvernement statue sur l'affaire en autorisant les travaux par arrêté du 10 septembre 2009 sous une série de réserves** (copie ci-jointe : annexe 2). Celles-ci sont détaillées dans un courrier de la DMS (copie ci-jointe : annexe 3) adressé à la Cité Moderne en date du 20 novembre 2009. Ce courrier a fait l'objet de plusieurs échanges avec le demandeur et ses conseils.

**Le 10 septembre 2011, le permis est caduc : aucune demande de prorogation n'a été introduite dans les temps, malgré le rappel formulé par la Commune.**

En janvier 2012, la Cité Moderne introduit une troisième demande de permis pour exécuter les travaux en livrant les documents déjà remis dans le cadre de la procédure précédente mais sans répondre aux conditions du permis précédent.