

DÉCIDE, en séance à huis clos :

Article 1. : La commission de concertation émet l'avis suivant :

Étant donné que le bien est situé dans une zone destinée à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, telle que définie dans le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) adopté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, et qu'il se trouve également dans les limites du Plan Particulier d'Aménagement du Sol (P.P.A.S.) n°1 AB, 7e phase, approuvé par décision de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 1990 ;

Considérant que le bien, les anciens studios de cinéma SONART situés au 12-14, 16 de la rue Saint-Hubert, est inscrit à l'inventaire légal de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/08/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 29/05/2020 par le fonctionnaire délégué, sous la référence 19/PFD/66238, en vue de la transformation du site Sonart existant en internat (105 internes), une école maternelle et primaire (85 élèves) dotée d'un réfectoire et d'une salle polyvalente destinée aux enfants de marins et de forains ; qu'un recours a été introduit contre cette décision auprès du Gouvernement par la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 02/03/2023 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sous la référence 19/GOU/1755477, en vue de la reconversion du site Sonart existant en internat (105 résidents), en école maternelle et primaire (85 élèves), avec un réfectoire et une salle polyvalente destinés aux enfants des bateliers et des forains ;

Considérant que la demande actuelle porte sur la modification du permis d'urbanisme (réf. 19/GOU PU/175 54 77) qui prévoit la reconversion de l'ancien site Sonart en école primaire avec internat : apporter des modifications au bâtiment de l'internat concernant la structure en béton, l'étage technique, les fenêtres et corriger la hauteur du faite du toit ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2026 au 19/06/2026 pour les motifs suivants :

- Art. 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Co.B.A.T.) :
Dérogations aux dispositions du Plan Particulier d'Aménagement du Sol n° I ab, 7e phase :
 - 1.3. travaux de transformation de bâtiments existants ;
 - II.2.2. hauteur maximale des bâtiments ;
 - II.2.3. type de toiture ;
 - II.2.4. matériaux de couverture ;
 - II.2.5. matériaux de façade ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Art. 207, § 3 du CoBAT : Bien inscrit à l'inventaire légal du 19/08/2024 ; anciens studios de cinéma SONART, 12-14, 16, rue Saint-Hubert ;

Considérant que 5 réactions et demandes d'audition ont été déposés au cours de l'enquête publique ; que ceux-ci portent principalement sur :

- Le refus des riverains, à l'époque, de voir le site Sonart transformé en école primaire et en internat pour le foyer des enfants de forains et de marins, en raison de l'augmentation du trafic, l'occupation permanente des lieux et les nuisances sonores constantes dans un quartier calme ;
- L'opposition persistante des riverains au projet et aux modifications actuelles ;
- L'impact des modifications doit faire l'objet d'une étude approfondie et ne sera pas accepté tant qu'il n'aura pas été démontré que les nuisances pour le voisinage n'augmentent pas ;
- Les nuisances (bruit, poussière et perturbations) causées par le chantier actuel ;
- Les installations techniques prévues (pompes à chaleur) augmentent la hauteur du bâtiment et entraînent un risque considérable de nuisances sonores et de vibrations persistantes ;
- Les doutes concernant l'absence d'étude préalable et l'absence de mesures objectives du bruit ;
- La conception des fenêtres, du verre texturé et des lamelles occultantes reste floue et n'est pas suffisamment garantie ;
- Les nuisances et incertitudes supplémentaires liées au projet actuel, qui ne tient pas suffisamment compte de la qualité de vie et de la vie privée des riverains ;

- Le dossier a été déposé en néerlandais. Par conséquent, les opposants francophones estiment ne pas disposer des informations nécessaires pour comprendre de manière utile et efficace le projet autorisé et se réservent le droit de formuler d'autres objections dès qu'ils auront reçu les documents traduits ;
- La demande d'une plus grande intimité (un moucharabieh recouvrant toutes les fenêtres et une limitation de la taille et du nombre de fenêtres), plus d'espaces verts (végétalisation du mur pour favoriser la biodiversité) et des mesures contre les nuisances sonores (notamment grâce à un système de fermeture) au niveau du grand mur aveugle ;
- Le fait que les fenêtres structurées puissent s'ouvrir dans le mur mitoyen ; qu'il faille prévoir un système de fermeture permanent ; qu'un internat accueillant des enfants génère beaucoup de nuisances à toute heure du jour et de la nuit ;
- La demande visant à rechercher des solutions alternatives pour l'implantation des pompes à chaleur, afin que celles-ci soient situées le plus loin possible des jardins des réclamants, dans le but de limiter l'impact sur leurs jardins et leurs terrasses ;
- La modification des toitures et des hauteurs, ainsi que le sentiment d'oppression : l'installation d'une lucarne (qui était auparavant un petit pan de toit plat) qui sera visible depuis les jardins des réclamants ;
- Des dérogations qui doivent être appliquées de manière restrictive et le fait que le projet initial comportait des erreurs (la correction indiquant que la hauteur du faite du toit est de 106,80 m au lieu de 106,63 m) qui ne permettaient pas de prendre une décision en connaissance de cause - les dérogations ayant été accordées de manière irrégulière, ce qui rend le permis octroyé irrégulier - de sorte que cette (nouvelle) dérogation doit être refusée compte tenu de son impact sur les riverains ;
- Exiger une étude acoustique cumulative, complète et actualisée (précisant le type exact de pompe) ;
- L'imposition de conditions d'exploitation strictes s'inscrirait dans le cadre du permis d'environnement et d'urbanisme (si celui-ci venait à être accordé) ;
- Un audit obligatoire après l'installation des équipements techniques ;
- Le rehaussement de 4 cm (5 cm sur les plans) du logement du concierge, qui accentue le sentiment d'oppression dans cette rue déjà étroite ; le volume et les matériaux ne s'écartent pas du plan particulier d'affectation ;
- La demande d'une analyse approfondie de l'impact du remplacement des colonnes par des colonnes plus épaisses (structure du bâtiment plus lourde) sur les bâtiments et les parcelles voisines ;
- Un accroissement de la densité : La demande actuelle vise à densifier davantage le projet, puisque la surface réservée aux équipements passe de 942,09 m² à 943,83 m² et celle de l'internat de 3.105,67 m² à 3.263,46 m². Cela revient à une augmentation totale de 159,53 m² ;
- Même si la demande actuelle ne modifie pas le nombre de places de stationnement sur le site, l'impact sur la mobilité est sous-estimé en raison de l'extension du projet, du développement d'un projet situé de l'autre côté de la rue (qui fait actuellement l'objet d'un recours devant le Conseil d'État, notamment en matière de mobilité), de la perte de places de stationnement, de l'augmentation de la pression sur les places de stationnement et des nuisances. La note sur l'environnement est incomplète et donne une image faussée de la situation réelle ;
- L'exigence d'une étude de mobilité tenant compte des enjeux liés au projet envisagé de l'autre côté de la rue ;
- L'impact négatif sur les autres aspects, tels que la vue, le volume de construction, le bruit, la stabilité, la densité et la mobilité ;
- La crainte des nuisances sonores causées par les 4 pompes à chaleur installées sous le toit, surtout le soir et la nuit ; la nécessité de respecter la limite sonore de 30 dB ;
- Les mesures qui devront être prises pour limiter les nuisances sonores et garantir le respect des normes sonores (y compris le suivi et les contrôles) ;

Programme :

Considérant que la demande porte sur la modification du permis d'urbanisme (réf. 19/GOU PU/175 54 77), qui prévoit la reconversion de l'ancien site Sonart en école primaire avec internat ; que le projet est actuellement en cours de réalisation ; que les travaux de démolition sont déjà achevés ;

Considérant que cette demande porte plus précisément sur les 6 modifications suivantes :

1. Aménagement de l'étage technique au niveau +4, au niveau du bâtiment de l'internat ;
2. Adaptation de l'emplacement et des dimensions des fenêtres dans les façades du bâtiment de l'internat ;
3. Correction de la hauteur du faîte du bâtiment de l'internat ;
4. Rénovation du revêtement de la façade du logement du concierge ;
5. Ajout de 2 collecteurs supplémentaires dans le réseau de drainage ;
6. Modification de la structure en béton de l'internat ;

Considérant qu'en 2018, des chaudières murales à gaz à haut rendement avaient été prévues comme système de chauffage ; que, depuis, les normes en matière de chauffage ont évolué, imposant désormais l'utilisation de pompes à chaleur équipées de batteries de récupération ; que les 4 pompes à chaleur, d'une largeur de 4,45 m, 1,10 m de long et 1,95 m de haut, avec un espace libre autour de l'appareil de 1,00 m sur les côtés latéraux et avant gauche, et de 1,50 m sur les côtés latéraux et avant droit pour l'entretien et le remplacement des pièces ;

Considérant que, conformément au Titre I, article 6 du Règlement Régional d'urbanisme (R.R.U.), ces installations doivent être placées dans le volume de la toiture ; que l'étage technique situé au niveau +4, sous le toit à deux versants du bâtiment de l'internat, n'est pas suffisamment grand ; de sorte que, compte tenu également des exigences acoustiques et de la surface de grille requise (pour l'admission et l'évacuation de l'air), les adaptations suivantes sont mises en œuvre :

- Les structures de la charpente Polonceau existantes sur les axes 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 seront remplacées par des profilés en I qui épousent la pente du toit, de manière à éviter toute obstruction transversale sur les axes de ces fermes ; cela ne modifie en rien l'aspect du bâtiment ;
- Les structures de la charpente Polonceau existante, située sur l'axe 9-10, sera conservée et restera visible sur la façade côté jardin du bâtiment ;
- Sur la façade nord-ouest, du côté de la cour de récréation, à l'écart des voisins, une lucarne (de même largeur que le volume en porte-à-faux situé en dessous) sera aménagée dans le toit à deux versants afin d'obtenir la hauteur libre nécessaire, ainsi qu'une grille de ventilation (évacuation d'air) ; une petite partie de toit plat sera intégrée au local technique, ce qui n'aura aucun impact sur les voisins ;
- Sur la façade sud-est, côté jardins des voisins, l'appareil peut rester encastré dans le toit et une grille de ventilation (évacuation d'air) sera installée ; la seule modification visuelle consistera à prolonger la grille de façade depuis le bord du toit plat jusqu'à la base du toit à deux versants ;
- que les nouvelles grilles de la façade sud-est constituent une modification mineure par rapport au projet autorisé ;

Considérant qu'un certain nombre de fenêtres sont modifiées (une fenêtre ouvrante est transformée en fenêtre fixe, les fenêtres ne sont plus en saillie sur la façade) et en particulier que les fenêtres prévues dans les pièces à vivre au niveau 2 (pièce 1.2.14) et au niveau +3 (pièce 1.3.13) ne respectent pas les normes en vigueur en matière d'apport de lumière ; qu'elles seront élargies et équipées de verre texturé sur la façade sud-est afin d'éviter toute vue directe sur les voisins immédiats ;

Considérant qu'il s'agit d'un internat pour enfants ; qu'il n'est pas recommandé de ne prévoir aucune fenêtre s'ouvrant complètement ; que l'accès à l'air libre est important pour le bien-être psychologique des jeunes ; que toutes les fenêtres de l'internat ne peuvent, par mesure de sécurité anti-chute pour les enfants, être réglées qu'en position basculée, et que chaque fenêtre est équipée d'un verrou qui n'est ouvert qu'à des fins d'entretien ;

Considérant que la hauteur du faîte du bâtiment de l'internat a été corrigée ; que le niveau de référence du bâtiment de l'internat a été fixé par le géomètre à 89,29 m TAW (*Tweede Algemene Waterpassing, Deuxième Nivellement Général DNG est le point de référence d'altitude en Belgique, le point 0 DNG est le niveau moyen de la mer à marée basse dans le port d'Ostende.*) ; que la somme avec la hauteur initiale du faîte, soit 17,51 m, est de 106,80 m TAW au lieu de 106,63 m TAW ; que cette différence n'est que de 17 cm ;

Considérant que, suite à cette modification, la hauteur du bâtiment de l'internat sur le chantier ne sera pas augmentée ; qu'il s'agit ici d'une erreur matérielle dans les plans, d'une rectification d'une erreur de calcul qui n'entraîne en aucun cas un impact supplémentaire pour les riverains ;

Considérant que le permis initial stipulait que le faîte du bâtiment de l'internat resterait inchangé ; qu'en utilisant des panneaux de toiture de type Unilin à isolation performante et en les recouvrant de tôles ondulées en fibrociment, la hauteur du faîte sera supérieure d'environ 8 cm à la hauteur initiale de 17,51 m au-dessus du niveau de référence, soit 17,59 m au-dessus du niveau de référence ; que la planche de rive se situera à 17,65 m ;

Considérant que les exigences PEB en matière d'épaisseur d'isolation et de stabilité, combinées aux exigences acoustiques des panneaux de toiture, imposent une certaine épaisseur, ce qui entraîne une légère augmentation de 8 cm de la hauteur totale ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'isolation de l'enveloppe du logement du concierge est augmentée de 4 cm afin d'atteindre la valeur U requise pour l'enveloppe ; qu'il a été décidé de réaliser l'intégralité de l'épaisseur d'isolation en EPS recouvert de bandes de façade ; que cette légère modification n'aura aucune incidence sur l'environnement ; que le toit plat sera surélevé d'environ 5 cm par rapport au permis initial ;

Considérant que deux bouches d'égout supplémentaires sont prévues dans l'aménagement paysager de la zone centrale, sur recommandation du maître d'œuvre des travaux d'égouttage et en concertation avec l'architecte paysagiste ; que, en cas de fortes pluies, l'excédent d'eau s'écoulera ainsi rapidement vers le réseau d'égouttage ; que cela n'aura aucune incidence sur l'environnement ;

Considérant que, lors des travaux de démolition, après le retrait de la maçonnerie de façade en briques et de la poutre de liaison en béton dans la façade nord-est, la structure des colonnes en béton était en trop mauvais état pour être conservée ; qu'elle a donc été démolie et qu'une nouvelle structure est prévue, présentant le même aspect que les colonnes existantes (largeur de 40 cm et matériau), mais dont la profondeur est de 40 cm au lieu de 20 cm afin de pouvoir absorber toutes les forces ; que ces colonnes n'ont aucune incidence sur le mur mitoyen et que, par conséquent, leur remplacement n'aura à nouveau aucun impact sur les voisins ;

Mesures acoustiques

Considérant que 4 pompes à chaleur seront installées sous le toit de l'internat, au-dessus des chambres de l'internat ; que 2 pompes à chaleur évacuent l'air par la partie est du toit, et deux dans la partie ouest de la toiture ; que chaque sortie d'air d'une pompe à chaleur est raccordée à un conduit muni d'un silencieux qui débouche dans la grille d'aération extérieure ;

Considérant qu'il existe une grille extérieure insonorisante d'une surface brute de 14,4 m² ou une grille d'aération extérieure à laquelle est raccordé, en aval, un court conduit muni d'un silencieux ;

Considérant que les pompes à chaleur doivent être encastrées afin d'éviter un niveau sonore trop élevé dans le local technique ; que les panneaux de toiture prévus et surtout le plancher (au-dessus des chambres situées juste en dessous) n'offrent pas une isolation suffisante ; que des silencieux seront installés au niveau de la prise d'air située au sud du projet ;

Compte tenu de la note sur l'acoustique des installations techniques et de l'implantation des pompes à chaleur, qui contient des recommandations acoustiques concernant le niveau de bruit ambiant admissible pour les sources sonores de l'école, les nouvelles pompes à chaleur et les groupes de traitement d'air déjà en place, en tenant compte du fait que la pompe à chaleur peut également fonctionner la nuit (le chauffage doit également être assuré la nuit) ; les mesures suivantes doivent être prises et le seront :

- Chaque pompe à chaleur doit être installée sur un socle en béton qui repose, de manière à amortir les vibrations, sur le sol en béton du local technique. Le socle doit être suffisamment grand pour supporter le caisson entourant la pompe à chaleur (voir point suivant). L'isolation entre le toit et le socle doit être en laine minérale ;
- Chaque pompe à chaleur est équipée d'un caisson qui repose sur le socle et qui entoure entièrement l'appareil, afin de réduire suffisamment le bruit dans le local technique lui-même ;
- Conduits d'évacuation d'air, qui acheminent l'air de la pompe à chaleur vers les grilles situées dans la façade extérieure (dans les lucarnes) et qui sont équipés de très bons silencieux ;
- Grilles d'aération extérieures équipées de silencieux pour l'admission d'air ;
- Grilles d'aération extérieures présentant un niveau de bruit de circulation interne suffisamment faible ;
- Ajouter une couche de laine minérale dans les panneaux de toiture du local technique ;

Considérant que les panneaux de toiture du local technique n'étaient pas équipés d'une isolation acoustique, car le bruit émis par le groupe de traitement d'air est bien moins important que celui des pompes à chaleur ; que l'installation de pompes à chaleur sous le toit doit permettre d'améliorer l'isolation acoustique ;

Considérant que les panneaux de toiture peuvent être conservés, mais qu'ils doivent être partiellement remplis de laine minérale d'une épaisseur minimale de 8 cm afin de répondre aux exigences acoustiques ;

Considérant que les auteurs du recours s'inquiètent des éventuelles nuisances sonores que pourraient leur causer les pompes à chaleur ; qu'ils sont également conscients que les pompes à chaleur sont plus respectueuses de l'environnement qu'une chaudière à gaz (fonctionnant aux combustibles fossiles) ;

Considérant qu'une mesure du bruit doit être effectuée après l'installation des équipements (groupes de ventilation et pompes à chaleur) et que, en cas de dépassement des normes en vigueur, des mesures acoustiques supplémentaires doivent être prises afin de se conformer à ces normes ;

Considérant que l'architecte a indiqué, lors de la réunion de la commission de concertation, qu'une étude est actuellement en cours afin de déterminer si trois pompes à chaleur suffiraient à la place des quatre prévues, étant donné que la technologie et les études relatives aux systèmes de pompes à chaleur connaissent une évolution constante et significative ;

Considérant que, si trois pompes à chaleur suffisent au lieu des quatre prévues, il faudra opter pour qu'une seule pompe à chaleur évacue l'air par la façade sud-est en direction des jardins des parcelles voisines, tandis que les deux autres pompes à chaleur évacueront l'air par la façade nord-ouest en direction de la cour intérieure ;

Déroptions

Considérant que le projet **déroge à la prescription 1.3 relative aux travaux de transformation des bâtiments existants du plan particulier d'aménagement** ; que le Plan Particulier d'Aménagement du Sol ne prévoit pas d'augmentation du volume des bâtiments principaux existants dont les dimensions dépassent la zone de construction ou les gabarits maximaux fixés par le plan particulier d'aménagement ;

Considérant qu'à l'époque, il avait été autorisé de démolir et de transformer en profondeur un certain nombre de bâtiments ; que les nouvelles constructions ont une profondeur et une superficie au sol moindres que les bâtiments existants ; que les bâtiments existants dépassaient déjà largement la profondeur maximale autorisée par le plan particulier d'aménagement ; que la démolition a été plus importante que la reconstruction, ce qui rend le site nettement plus perméable et plus verdoyant ;

Considérant que les légères augmentations de volume, inhérentes aux exigences actuelles en matière d'isolation et à l'installation des pompes à chaleur sous les combles conformément au R.R.U., ne modifient pas substantiellement le projet et n'ont pas plus d'impact supplémentaire sur les riverains ; que, par conséquent, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet **déroge à la prescription II.2.2. du Plan Particulier d'Aménagement du Sol concernant la hauteur maximale des bâtiments** ; que la hauteur maximale du bâtiment de l'internat est indiquée sur le plan particulier d'aménagement ; que, pour les bâtiments arrières, le gabarit prévu est de 2 étages (avec une hauteur maximale de 6 m pour les façades) avec un toit plat, et de 3 étages avec une hauteur maximale des façades de 9 m ; que, conformément au plan particulier d'aménagement, les installations techniques doivent être intégrées dans le dernier étage ;

Considérant que l'ancien grand hall du site Sonart est transformé en internat conformément au permis délivré précédemment ; que la hauteur au faîte n'a pas changé par rapport au premier permis ; qu'il s'agit d'une correction de 17 cm, sur les plans, due à une erreur de calcul, une erreur matérielle ; que l'aspect extérieur n'est pas modifié ;

Considérant que les exigences PEB en matière d'épaisseur d'isolation et de stabilité structurelle, combinées aux exigences acoustiques relatives aux panneaux de toiture, imposent une épaisseur minimale donnée, ce qui entraîne une augmentation limitée de la hauteur totale du bâtiment de 8 cm ;

Considérant que ces exigences techniques et réglementaires prévoient donc un rehaussement de 8 cm ; que cet écart est minime et, par conséquent, acceptable ;

Considérant que le plan particulier d'aménagement prévoit, pour le bâtiment portant le numéro 16, une construction de 4 étages avec un toit en pente ; que le niveau supplémentaire du logement du concierge et son toit plat s'écartent de cette prescription ; que, pour des raisons techniques liées aux exigences d'isolation, ce toit sera environ 5 cm plus haut que prévu dans le permis initial ;

Considérant qu'un toit plat s'harmonise mieux avec cette architecture typique de l'entre-deux-guerres ; que le logement du concierge est suffisamment en retrait par rapport à la façade existante pour ne pas être visible depuis la voie publique ; que le nouveau volume est plus bas que le bâtiment du voisin adjacent ; que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'isolation de l'enveloppe du logement du concierge sera augmentée de 4 cm afin d'atteindre la valeur U requise pour cette enveloppe ; qu'il a été décidé de réaliser l'intégralité de l'épaisseur d'isolation en EPS recouvert de bandes de façade ; que cette légère modification n'aura aucune incidence sur l'environnement ; que le toit plat sera surélevé d'environ 5 cm par rapport au permis initial ; que cette différence est minime par rapport au permis initial et que, par conséquent, la dérogation au plan particulier d'aménagement est acceptable ;

Considérant que, conformément à la **prescription II.2.3. du P.P.A.S.** relative au type de toiture, les bâtiments principaux donnant sur la rue devaient être dotés d'un toit à deux versants, tandis que la nouvelle annexe située sur le site devait être dotée d'un toit plat ;

Considérant que, sur le site, les bâtiments situés à l'avant ont un toit plat et ceux situés à l'arrière un toit en pente ; que le projet prévoit une extension (avec un toit plat) du bâtiment situé à l'avant et le maintien du toit en pente de l'internat, **par dérogation à la prescription II.2.3. du P.P.A.S.** ;

Considérant que, vis-à-vis des voisins, ces formes de toitures choisies ont le moins d'impact négatif ; que toutes les pompes à chaleur seront installées dans le local technique situé sous le toit à deux versants ; que celui-ci doit être agrandi pour se conformer au Titre I, article 6 du R.R.U. ; que cette dérogation au plan particulier d'aménagement concernant le type de toiture est acceptable ;

Considérant que les matériaux de façade **dérogent à la prescription II.2.5. du P.P.A.S.** car certains des matériaux de façade actuels ne sont pas répertoriés dans les matériaux autorisés ;

Considérant que la palette de matériaux du site actuel est principalement constituée de briques rouges et de ciment clair (gris/beige) ; que cette palette de matériaux et de couleurs est étendue lors de la reconversion par l'ajout d'éléments blancs (briques, poutres en acier en I,...) ; que le choix des matériaux et sa limitation à la palette de couleurs rouge-brun, gris et blanc assurent l'unité du site ; que les grilles d'aération et les finitions de la lucarne soient également réalisées dans une teinte grise, assortie aux plaques ondulées en fibrociment gris, afin d'obtenir un ensemble harmonieux ; que, par conséquent, cette dérogation par rapport au plan particulier d'aménagement est minimale et acceptable ;

Conclusion

Considérant qu'une partie des objections formulées par les riverains porte sur leur opposition persistante à l'ensemble du projet de reconversion du site ; que seules les modifications apportées par rapport à la situation autorisée font l'objet de la présente demande, et que tous les autres éléments ont déjà fait l'objet d'un permis et ne sont donc pas à nouveau soumis à examen ;

Considérant qu'il est ressorti de la réunion de la Commission de Concertation que la plupart de ces préoccupations découlent de l'impact négatif que les modifications proposées pourraient avoir sur le confort de vie des riverains ;

Considérant que le programme reste inchangé ; que le nombre d'élèves et d'internes reste inchangé ; que le projet n'a pas subi de modifications substantielles, de sorte que les questions de mobilité (les places de stationnement prévues sur le site ont été supprimées à la demande du gouvernement), le verre texturé, la présence ou non d'une moucharabieh (le gouvernement avait posé comme condition de la remplacer par des lamelles), la végétalisation du mur du hall et autres éléments de ce type ne sont plus d'actualité ;

Considérant que le Code Civil est respecté en ce qui concerne les fenêtres du bâtiment de l'internat donnant sur les jardins des riverains, et que la distance minimale entre les fenêtres et la limite mitoyenne de la parcelle située à gauche est de 2,90 m, un vitrage texturé étant par ailleurs utilisé afin d'empêcher les regards indiscrets ;

Considérant que l'utilisation de lamelles et de verre texturé empêche toute vue depuis l'internat sur les jardins des parcelles voisines, que les fenêtres du dernier étage ne permettent que des vues horizontales et que l'intimité des riverains est garantie à tout moment ;

Considérant que le gouvernement avait à l'époque autorisé toutes les dérogations de volume par rapport au P.P.A.S. ; qu'une légère surélévation de 8 cm du faite d'un bâtiment de plus de 17 m de hauteur n'a aucune incidence sur les riverains ; qu'un élargissement de 4 à 5 cm de l'enveloppe du logement du concierge ne saurait provoquer un sentiment d'oppression chez les voisins situés de l'autre côté de la rue ;

Considérant que les enfants scolarisés sur le site y restent après les cours et sont hébergés à l'internat ; que les horaires de prise en charge par les parents (marins et forains) ne coïncident absolument pas avec les heures d'ouverture du projet envisagé de l'autre côté de la rue ;

Considérant que la réglementation en vigueur impose l'installation de pompes à chaleur en lieu et place d'une chaudière à condensation au gaz, comme le prévoyait la demande de permis d'urbanisme introduite en 2018 ; que seul le local technique, situé sous le toit en pente du bâtiment de l'internat, peut accueillir cet équipement ;

Considérant que ce local technique est situé au-dessus des chambres de l'internat ; que l'école, et en particulier les enfants, a tout intérêt à ce que les installations techniques respectent les normes acoustiques en vigueur ; que, au moindre dépassement de ces normes, ce sont avant tout les enfants qui subiront des nuisances sonores, bien plus que les riverains dans les jardins et sur les terrasses voisines ; qu'il est impératif de respecter les exigences acoustiques de l'étude et, le cas échéant, de procéder à des ajustements après l'installation ;

Considérant que le GO! investit dans des bâtiments durables sur le site ; que les modifications apportées ont pour objectif d'adapter le site scolaire aux normes actuelles et d'améliorer la fonctionnalité de l'ensemble afin de créer un cadre de vie agréable et de meilleure qualité pour les élèves et les enseignants, dans le respect des riverains ;

Considérant que le projet ne compromet pas les qualités esthétiques des bâtiments et du paysage urbain et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles des bâtiments voisins ; que le projet modifié préserve les qualités du site ;

Considérant que, vu ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques de l'environnement urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE, à condition que :

- Après l'installation des équipements techniques (groupes de ventilation et pompes à chaleur), une mesure du bruit soit effectuée et, en cas de dépassement des normes en vigueur, que des mesures acoustiques supplémentaires soient prises afin de se conformer à ces normes.
- Si 3 pompes à chaleur suffisent au lieu des 4 prévues, ne faire déboucher qu'une seule pompe à chaleur sur la façade sud-est, en direction des jardins des voisins, et en faire déboucher deux sur la façade nord-ouest, en direction de la cour intérieure.