

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 07/09/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27274

FABRIKABARAKS.A.

**Rue de la Teinturerie 33 Rue de la Teinturerie 31 Chaussée de Neerstalle 118
Chaussée de Neerstalle 116**

Démolir et construire un immeuble à front de rue, modifier la destination du bâtiment en intérieur d'îlot et aménager des emplacements de parking.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Etaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 15/06/2021 au 29/06/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Vu l'avis de la commission de concertation en sa séance du 13/04/2021, à savoir :

- « Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;
Considérant qu'une première construction a été réalisée sur la parcelle suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1924, des transformations ont été effectuées suite à la délivrance de permis de bâtir entre 1930 et 1937 ;
Considérant que la parcelle est traversante, que le cadre bâti est composé de :*
- *un immeuble à front de rue côté rue de la Teinturerie avec demi-sous-sol, bel-étage et 3 étages,*
 - *un hangar en intérieur de l'îlot,*
 - *deux constructions (rez-de-chaussée) côté chaussée de Neerstalle développées sur la moitié de la largeur de la parcelle contre le mur mitoyen avec le n°120 ;*
- Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est :*
- *pour l'immeuble côté rue de la Teinturerie, 6 logements aux étages, à raison de 2 logements par étage,*
 - *pour le restant de la parcelle, y compris l'espace de passage ouvert côté chaussée de Neerstalle, une activité productive du type « production de biens matériels » consistant en un garage avec dépôt de véhicules d'occasion destinés à la vente, comportant un atelier de mécanique et une station de lavage manuel (référence permis d'environnement n° 07/8758) ;*
- Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :*
- *la démolition des constructions à front de rue, côté chaussée de Neerstalle et d'une partie du hangar en intérieur de l'îlot,*
 - *l'abaissement d'une partie des murs mitoyens latéraux,*
 - *côté chaussée de Neerstalle, la construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée et 4 étages dont le 4^{ème} étage est en recul par rapport aux façades avant et arrière et la limite mitoyenne à droite,*
 - *le changement de destination du demi-sous-sol et bel étage de l'immeuble côté rue de la Teinturerie en activité productive de type atelier multidisciplinaire (architecture, graphisme, peinture, photographie, etc.),*
 - *le changement de destination du restant du hangar en activité productive de biens matériels (atelier et stockage de matériaux d'entreprises de construction) ;*
- Considérant que l'immeuble à appartements proposé du côté de la chaussée de Neerstalle est configuré comme suit :*
- *au rez-de-chaussée, des locaux techniques, des espaces communs et de rangements (poubelles, vélos, poussettes, caves, entretien), une buanderie, une citerne et un volume de rétention des eaux de pluie,*
 - *au rez-de-chaussée arrière (intérieur de l'îlot), un espace de stationnement couvert pour un maximum de 5 voitures, cet espace servant aussi de passage et accès à la partie du hangar destinée à atelier et stockage,*
 - *au 1^{er} et 2^{ème} étages, 4 appartements 2 chambres, à raison de deux appartements par étage,*
 - *au 3^{ème} et 4^{ème} étages, deux duplex 3 chambres,*
 - *des terrasses arrière, pour chaque logement;*
- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, compte tenu des aspects suivants :*
- *actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6),*
 - *modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°) pour l'immeuble proposé côté chaussée de Neerstalle,*
 - *déroghations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I, Articles 4 (profondeur) pour l'immeuble proposé côté chaussée de Neerstalle,*
 - *déroghations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I, Article 5 (hauteur façade avant) pour l'immeuble proposé côté chaussée de Neerstalle,*
 - *déroghations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre I, Article 6 (hauteur toiture) pour l'immeuble proposé côté chaussée de Neerstalle,*
 - *déroghation au RRU, Titre I, Art. 13, pour l'absence de surface perméable dans la parcelle,*
 - *déroghation au RRU, Titre VIII, Art. 6, pour le nombre insuffisant de places de stationnement,*
 - *déroghation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) pour l'absence de zones perméables et non minéralisées en intérieur de l'îlot (Art. 1) et le volume insuffisant de stockage des eaux, par rapport à la surface totale de collecte des eaux pluviales dans la parcelle (Art. 3) ;*
- Considérant que la demande ne parvient pas à se conformer aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce qu'elle n'améliore pas suffisamment les qualités végétales et paysagères de la parcelle ; Que la demande propose le maintien de l'imperméabilisation totale de l'intérieur de l'îlot, en consolidant celle-ci par une plus importante*

densification du bâti sur la parcelle (couverture de l'actuel passage carrossable côté chaussée de Neerstalle) ; Que la seule mesure de végétalisation y prévue est une toiture plate intensive de 60 cm de terre arable implantée au-dessus d'un nouveau parking ;

Considérant que le choix de maintenir l'imperméabilisation totale de la parcelle est justifié par le demandeur, sur base d'une attestation de sol réalisée par Bruxelles Environnement (BE) et une étude réalisée par le bureau RECOsol entre juin et août de l'année 2017 ;

Considérant que cette dernière délimite deux contours de pollution orpheline situés en intérieur de l'ilot, développées pour toutes les deux, sur 50cm de profondeur du sol ;

Considérant que s'agissant d'une démolition/reconstruction il y a lieu d'appliquer l'Article 13 du Titre I du RRU ; qu'une telle dérogation pourrait être accordée compte tenu de la pollution du sol de la parcelle ; Qu'il est regrettable, au vu d'une telle reconfiguration de la parcelle, de ne pas prendre en charge la dépollution afin de rétablir une zone de plein terre qui permettrait une réelle amélioration de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande ne respecte pas la prescription particulière 3.5.1° du PRAS, la demande ne s'accordant pas suffisamment au cadre urbain environnant et ce tant en terme de hauteur, de profondeur, d'orientation des façades, de débordement des balcons, mais aussi de choix des matériaux ;

Considérant que la compatibilité de la fonction de logement avec l'affectation d'activité productive de type atelier et stockage de matériaux de construction pose question ; Que le passage vers le hangar abritant ladite activité depuis la rue ne semble pas adapté en terme de hauteur ; Qu'il n'est pas spécifiée si le chargement et déchargement de matériaux de construction va se réaliser à l'intérieur du hangar ; Qu'il n'y a pas d'espace de stationnement pour l'activité productive ; Qu'un conflit au niveau des entrées et sorties de véhicules pour les deux activités aux heures de pointe pourrait être engendré ; Que l'accès commun et non différencié tant pour les piétons, que pour les vélos ou encore pour les véhicules motorisés pourrait poser des problèmes de sécurité ; Qu'aucune mesure d'isolation acoustique ne semble prévue pour le hangar alors que celui-ci est très proche des nouveaux logements proposés ; Considérant cependant qu'il y a lieu de souligner que le maintien d'activités économiques en zone mixte est opportun ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour l'immeuble à rue côté chaussée de Neerstalle, ne peut être accordée, en raison des éléments suivants :

- au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur du volume confirme une occupation de constructions de plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle et l'impossibilité de trouver des espaces dégagés en intérieur de l'ilot, qualitatifs pour les logements,
- au niveau des étages, la profondeur du volume dépasse la moyenne des profondeurs des constructions voisines dans le même alignement cela engendre des vues intrusives vers les parcelles voisines accentuées par l'orientation de la façade arrière (en biais) vers la construction voisine,
- à la profondeur importante du volume, s'ajoute celle des terrasses en porte-à-faux ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 5 est relativement peu importante, qu'elle pourrait être accordée ; Qu'en effet, la hauteur de la façade avant (hors dernier étage en retrait) trouve référence dans le gabarit de certaines constructions en face, ainsi que par rapport à la hauteur moyenne des constructions ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 est trop impactante pour la propriété contiguë ; Que la création d'un retrait latéral à l'étage n'est pas opportun compte tenu qu'il engendre une discontinuité du front bâti en cas de construction dans la zone bâtissable jouxtant la parcelle ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre VIII, Art. 6, pourrait être accordée compte tenu que la dérogation est peu importante (5 parkings pour 6 logements) ; que la parcelle est relativement bien desservie en transport en commun) ;

Considérant que le local vélo proposé est de trop faible dimension compte tenu du nombre d'occupants potentiels de l'immeuble ; Qu'il y a lieu pour les locaux vélos, de tendre à 2m² par vélo en tenant compte d'un vélo par chambre ;

Considérant que pour la gestion des eaux de pluie, la demande prévoit :

- une toiture plate recouverte de 60 cm de terre arable d'une surface de 133m² servant de bassin d'orage,
- une citerne de rétention des eaux de pluie provenant des surfaces de récolte, d'une capacité de 24.000L,
- un volume de rétention couplé à la citerne, d'une capacité de 4.000L, servant aussi de bassin d'orage ;

Considérant que dans son calcul de capacité du dispositif de temporisation, la demande ne tient pas compte de toutes les superficies imperméables ; qu'elle exclut les toitures vertes et les toitures côté rue de la Teinturerie ;

Considérant par ailleurs que, si une dérogation à l'art. 3 du RCU serait demandée pour l'installation d'un système de collecte et de réutilisation (et dont l'usage serait également motivé), les dispositifs pour la temporisation pourraient être équivalents à une capacité de 21m³ et pour la réutilisation d'une capacité de 11m³ ;

Considérant que l'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales implique la nécessité de retrouver une capacité de stockage et de temporisation du rejet des eaux pluviales de la parcelle à l'égout ;
Considérant que la demande ne prévoit pas de modifications pour la façade de l'immeuble côté rue de la Teinturerie ;
Considérant cependant, qu'au niveau du bel étage, la baie donnant sur l'espace cuisine de l'atelier multidisciplinaire est investie d'un châssis en PVC ;
Considérant que du point de vue architectural, le maintien de ce châssis génère un manque d'équilibre regrettable, compte tenu que l'ensemble d'éléments (châssis, portes, auvents) au niveau du bel-étage et demi-sous-sol sont des éléments d'origine, dans un style art déco très qualitatif, qui donnent une lecture claire de la première construction, avant que les étages destinés aux logements soient ajoutés ;
Considérant dès lors, qu'il conviendrait de remplacer le châssis donnant sur l'espace cuisine, par un châssis conforme au modèle d'origine ;
Considérant la volonté du demandeur, d'atteindre une performance de type « standard passif » pour l'immeuble côté chaussée de Neerstalle ;
Considérant que le confort des logements existants côté rue de la Teinturerie est amélioré, par l'aménagement de caves individuelles ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU). »

Considérant qu'à cette occasion, la commission de concertation a émis un avis défavorable ;
Considérant que dans le respect de l'art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;
Considérant que les modifications apportées visent à répondre aux observations émises par la commission de concertation ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande modifiée vise les actes et travaux suivants :

- la démolition des constructions à front de rue, côté chaussée de Neerstalle et d'une partie du hangar en intérieur d'îlot,
- la modification de hauteur d'une partie du mur mitoyen commun avec le bien sis au n° 110 de la chaussée de Neerstalle,
- côté chaussée de Neerstalle, la construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée et 3 étages,
- le changement de destination du demi-sous-sol et bel étage de l'immeuble côté rue de la Teinturerie, en activité productive (production de biens immatériels) et bureaux (architecture, graphisme),
- changement d'utilisation du restant du hangar d'activité productive de biens matériels (de garage vers atelier et stockage de matériaux de construction) ;

Considérant que l'immeuble côté chaussée de Neerstalle est configuré comme suit :

- au rez-de-chaussée avant, un local vélos, des caves, un local compteurs un local d'entretien et l'escalier commun,
- au rez-de-chaussée arrière, l'accès, toilette et séjour d'un duplex 3 chambres,
- au 1^{er} étage, les 3 chambres, les pièces d'eau et de rangement du duplex, ainsi qu'un logement traversant deux chambres,
- au 2^{ème} étage, deux appartements 2 chambres,
- au 3^{ème} étage, deux appartements 2 chambres ;

Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, pour les aspects suivants :

- actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions particulières, 0.6), pour l'ensemble de modifications proposées en zone de cour et jardins,
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°, pour l'immeuble proposé côté chaussée de Neerstalle,
- dérogations au RRU, Titre I, Articles 4, 5, et 6, pour l'immeuble proposé côté chaussée de Neerstalle,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, pour la surface perméable insuffisante en zone de cour et jardins,
- dérogation au RRU, Titre VIII, Art. 6, pour l'absence de places de stationnement ;

PRAS – 0.6

Considérant qu'une zone de pleine terre végétalisée, accessible depuis le séjour du duplex, est proposée ; Que cette mesure améliore les qualités perméables et végétales de la parcelle ;

Considérant cependant que la demande maintien des taux d'imperméabilisation et des constructions importantes dans la parcelle ; Que cette situation peut être acceptée du fait que la demande vise l'utilisation d'une grande partie du cadre bâti en intérieur d'îlot, à destination d'activités productives ; Que ce choix se conforme aux objectifs de la zone de mixité dans laquelle la parcelle se trouve ; Que cependant qu'il y a lieu d'améliorer davantage les qualités végétales et paysagères de la parcelle ;

Considérant que le volume du nouvel immeuble côté chaussée de Neerstalle est couronné par une toiture à double versant et à faible pente ; Que la proposition vise une toiture minéralisée ; Ce choix s'avère regrettable, au regard du faible taux de surfaces végétalisées prévues pour la parcelle ; Qu'il conviendrait d'améliorer cette situation, par la végétalisation du versant arrière de la toiture avec, le cas échéant, modification de la pente sans augmentation de volume ;

Considérant en outre que les modifications apportées au hangar, ainsi qu'au mur mitoyen commun avec le bien sis au n°110 chaussée de Neerstalle et n°27 rue de la Teinturerie, contribuent à améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant, que le rabaissement du mur mitoyen n'a pas fait l'objet d'un accord le propriétaire de la parcelle voisine (Commune de Forest) ; Considérant que des diminutions de la hauteur du mur mitoyen ponctuelles plus importantes pourraient être envisagées moyennant l'accord du propriétaire voisin afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot par une augmentation de l'apport de lumière naturelle ;

PRAS – 3.5.2°

Considérant que l'immeuble côté chaussée de Neerstalle, parvient à s'insérer convenablement dans son contexte urbain, par la réduction par rapport à la demande initiale, en terme de profondeur et hauteur de son volume ;

Considérant que le projet modifié propose la suppression de terrasses arrière ; Que cette mesure vise à diminuer l'impact relatif aux éventuels vues intrusives vers le bien contigu au n°110 de la chaussée de Neerstalle ;

Considérant que l'architecture de l'immeuble prévoit une volumétrie compacte, ponctuée en façade avant, par deux oriels à triple niveau et par des lucarnes, qui confèrent à la façade un aspect dynamique ; Qu'une finition en bardage métallique est prévue pour les parois pleines aux étages ; Que cette mesure est en contraste par rapport au cadre bâti immédiat mais en cohérence notamment avec l'aspect industriel de certaines parties du quartier ;

Considérant cependant que d'autres matériaux sont proposés, tels que du métal déployé galvanisé, de l'enduit sur isolant au niveau du rez-de-chaussée, des châssis en bois et des finitions pour les lucarnes et entre châssis en EPDM ; Considérant que cette multiplicité de matériaux rend la façade moins qualitative ; Que l'élévation est lacunaires concernant le matériaux prévu pour les portes ; Que pour gagner en cohérence, il conviendrait de restreindre les types de matériaux de finition en ne prévoyant que des châssis et portes en bois et en précisant davantage les matériaux et couleurs en élévation ;

Qu'en séance l'architecte a mentionné son intention de modifier la proposition de façade ;

RRU

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4, 5 et 6, peuvent être accordées, compte tenu des éléments exposés ci-avant (voir PRAS – 3.5.2°) relatifs à la diminution considérable du gabarit de l'immeuble ; Considérant que lesdites dérogations sont relativement peu importantes et n'engendrent pas de réelles nuisances pour les propriétés voisines ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 13, peut être accordée, étant donné que le projet modifié vise l'amélioration en terme de perméabilité, de la zone de cour et jardins, par l'aménagement d'une surface de pleine terre et plantée ;

Considérant en outre, que la demande vise la dépollution ponctuelle existante dans la parcelle ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre VIII, Art. 6 peut être accordée, étant donné que la demande prévoit notamment d'équiper l'immeuble à appartements avec un local vélos ; Que l'aménagement de ce local vise à encourager les habitants de l'immeuble à l'utilisation de moyens de circulation alternatifs ; Que la zone est relativement bien desservie en transport en commun ;

Considérant que la demande tend à se conformer aux articles 3, 16, 17 et 18 du RRU, Titre II, en ce que des locaux communs et de rangements sont prévus ;

Considérant cependant que le local vélo présente une accessibilité moyenne (passage de deux porte étroite, manœuvre difficile) ; Que 5 cavettes de 1m² sont prévues au rez-de-chaussée ; Qu'elles ne sont pas fermées et très exigües et d'accès peu aisé (vis-à-vis des vélos) ;

Considérant de ce qui en découle, qu'il conviendrait d'améliorer les locaux communs et de rangements et donc de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en prévoyant :

- un local vélo au moins de même dimension avec accès direct depuis l'espace public et des systèmes d'accrochage performants pour chaque vélo,
- un local à poubelles plus vaste,
- des caves plus vastes et fermées ;

Eau

Considérant que la demande prévoit la gestion des eaux de pluie de toutes les surfaces de récolte dans la parcelle, par l'installation in situ de citernes d'eau de pluie, couplées d'un bassin d'orage ; Que le tout est proposé dans le respect du RCU ;

Façade rue de la Teinturerie

Considérant que pour la façade côté rue de la Teinturerie, la demande prévoit le changement du châssis donnant sur la cuisine au bel étage, par un modèle dans le respect des formes et matériaux des châssis d'origine ; Que cette mesure améliore les qualités esthétiques et historique de l'immeuble ;

Affectations

Considérant que le changement de destination du demi-sous-sol et bel étage de l'immeuble côté rue de la Teinturerie, en activité productive (production de biens immatériels) et bureaux (architecture, graphisme) sont des activités conformes à la zone de mixité au PRAS ;

Que le solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille est positif ;

Considérant que le changement d'utilisation du restant du hangar d'activité productive de biens matériels (de garage vers atelier et stockage de matériaux de construction), est compatible et intégrée avec le cadre urbain environnant notamment de par le maintien des constructions existantes ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que notamment les changements d'utilisation d'une activité productive d'une nature vers une activité productive d'une autre nature est soumis à permis d'urbanisme préalable ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à la législation environnementale et de solliciter une demande de permis d'environnement le cas échéant ;

Faune

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Divers

Considérant que la demande prévoit des accès différenciés pour les logements et pour le hangar situé en intérieur d'ilot ;

Considérant que le confort des logements existants côté rue de la Teinturerie est amélioré ;

Considérant que les logements proposés côté chaussée de Neerstalle, présentent un bon niveau d'habitabilité au sens du RRU, Titre II ;

Considérant que la demande correspond à la notion de bon aménagement des lieux, due notamment la mixité d'activités existantes et proposées ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au Titre IV du RRU pour le nouvel immeuble ;

SIAMU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Pour le rabaissement du mur mitoyen commun avec le bien sis au n° 110 de la chaussée de Neerstalle (propriété communale), obtenir l'accord du propriétaire (Commune de Forest) ;
- Végétaliser le versant arrière de la toiture côté chaussée de Neerstalle avec, le cas échéant, une modification de sa pente sans augmentation de volume ;
- Pour le rez-de-chaussée côté chaussée de Neerstalle, améliorer les locaux communs et de rangements et donc revoir l'aménagement en prévoyant :
 - un local vélo au moins de même dimension avec accès direct depuis l'espace public et avec système d'accrochage performants pour chaque vélo,
 - un local poubelles plus vaste,
 - des caves plus vastes et fermées ;
- En façade à rue de l'immeuble côté chaussée de Neerstalle, restreindre les types de matériaux de finition en ne prévoyant que des châssis et portes en bois et en précisant davantage les matériaux et couleurs en élévation ;
- Implanter des nichoirs dans les parois des nouvelles constructions ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4, 5, 6 et 13, Titre VIII, Art. 6 et RCU, sont accordées.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.