



Références NOVA : PU/628550
Nos références : 49958-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue de Neerpede, 184***

et tendant à ***mettre en conformité 2 bâtiments (création d'un chien-assis + changement d'affectation)*** ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **13/02/2019**;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

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

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : «Quartier Meir Extension » – A.E. 07/07/1951;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/03/2019 au 20/03/2019** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **28/03/2019**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

pour les motifs suivants :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol ;**
 - **Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Meir Extension » - arrêté de l'exécutif du 07/07/1951;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;**
 - **Vu que le bien se situe rue de Neerpede au n° 184, immeubles à rue R+02+TV/TP et arrière-bâtiment R+01+TP, cadastrés Section H – n°583 e 4 ;**
 - **Considérant que la demande vise à mettre en conformité 2 bâtiments pour le changement d'affectation et pour la création d'extensions en façade arrière du bâtiment à front de rue et en zone de cour ;**
 - **Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2019 au 20/03/2019, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
 - **Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification d'utilisation ou destination d'un logement ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – hauteur de la construction ;**
 - **dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – aménagement des zones de cours et jardins ;**
 - **application de l'article 155§2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **archive n°03177 : reconstruire 2 murs en argile en maçonnerie – 1885 ;**
 - **archive n°17871 : construire un magasin – 1924 ;**
 - **archive n°22869 : exhausser le magasin – 1924 ;**
 - **archive n°31976 : reconstruire le bâtiment sinistré – 1945 ;**
 - **archive n°40059 : transformation – 1960 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial, le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, le changement d'utilisation des logements,**

l'augmentation volumétrique sur 3 niveaux en façade postérieure du bâtiment à rue, la construction de 2 niveaux en lieu et place de la cour, la création d'un escalier intérieur, la modification d'aspect des menuiseries extérieures en façade avant, le placement d'enseignes ;

- Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation du commerce de biens en commerce de services et de tout l'arrière-bâtiment en salle de sport; cette réaffectation daterait de 1992 ; que les bâtiments comprennent 2 logements – un duplex dans le bâtiment à rue et une conciergerie dans le bâtiment arrière, accessible que depuis la salle de sport ;
- Considérant que la demande en situation projetée se divise comme telle :
 - -01 bâtiment avant : stock boissons avec compteurs gaz, 2 caves avec compteurs eau et électricité répartis dans chacune d'elles ;
 - +00 bâtiment avant : salle de sport, entrée logement ;
 - +00 bâtiment arrière : salle de sport, bar, conciergerie (logement accessoire) ;
 - +01 bâtiment avant : bureaux de la salle de sport, vestiaires, sanitaires ;
 - +01 bâtiment arrière : salle de sport ;
 - +02/+03 duplex 3 chambres
 - +02 : cuisine, chambre avec sdb, salon/salle à manger avec escalier vers +03, buanderie
 - +03 : salle de jeu, 2 chambres, sdb, wc ;
- Considérant que les voisins aux n°182 (à gauche) et 186 (à droite) ont respectivement un gabarit R+01+TV+lucarne et R+01+TV ;
- Considérant que les augmentations volumétriques concernent principalement la zone de cour qui a été construite afin de créer une connexion intérieure entre les 2 bâtiments et ce au niveau des +00 et +01 ; que le versant arrière de la toiture a été redressé en toiture plate, la façade rehaussée, afin de créer un niveau supplémentaire habitable ;
- Considérant que l'article 155§2 du CoBAT – dérogation à un PPAS est d'application en ce que la zone est réservée à de l'habitat et au commerce ; que les immeubles, en situation de droit, sont antérieurs au PPAS ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS* est d'application en ce que le changement d'affectation peut porter atteinte à la fonction principale de la zone; que la nature des activités menées dans le bâtiment arrière doit être compatible avec la fonction résidentielle ; que la qualité paysagère en intérieur d'îlot n'est ni valorisée, ni améliorée ;
- Considérant que l'utilisation projetée peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot au niveau des nuisances qui portent préjudice au voisinage ; que la densité du bâti est accrue ; que l'augmentation volumétrique a supprimé l'espace extérieur de cour ;
- Considérant que la *prescription générale 0.12. du PRAS* est d'application en ce qu'il y a modification partielle de l'utilisation et de la destination des logements ;
- Considérant que les 2 logements identiques du bâtiment à rue étaient répartis aux +01/+02 de l'immeuble et comptaient 108m² chacun ; que le duplex, localisé aux +02/+03, a une superficie plancher totale de 209m² (119,50m² + 89,50m²) ; que la conciergerie de 121m², en fond de parcelle, doit rester accessoire à la salle de sport en ce que son accès n'est pas distinct de la salle ;
- Considérant qu'il convient de réaffecter le 1^{er} étage à rue en logement et de démolir la connexion entre les 2 bâtiments au +01 ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.3. du PRAS* est d'application en ce qu'en dehors des liserés de noyaux commerciaux, la superficie de plancher

affectée aux commerces ne peut dépasser par projet 150m² ; que le second seuil porte cette superficie à 300m² si les conditions locales le permettent ;

- Considérant que la superficie plancher de la salle de sport totalise 759m² répartis entre 312m² au +00 (hors les 121m² de la conciergerie) et 447m² au +01 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur de construction*, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction aux +00 et +01 dépasse la profondeur des 3/4 de la parcelle ; que le rez-de-chaussée est bâti sur l'entièreté de la parcelle soit sur une profondeur de 45,72m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur de construction*, en ce que le gabarit de l'extension arrière dépasse les constructions des parcelles voisines – notamment le voisin de droite (aux +00 et +01) de 4,50m en profondeur et de 6,60m en hauteur ; que les profils de toiture voisins sont également dépassés de 3,90m pour l'un et de 5,20m pour l'autre ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que la cour est bâtie sur son entièreté ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les chambres situées dans l'extension arrière n'atteignent pas le minimum requis ; que la chambre de la conciergerie n'est également pas conforme ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que :
 - Les bureaux sont connectés aux vestiaires ;
 - L'accès au duplex n'est pas distinct de l'autre affectation ;
 - Un wc sans double-porte est installé en face du bar ;
 - Il n'existe pas de caves privatives pour les logements ;
 - La chambre du +02 n'est accessible que via la cuisine ;
 - Les équipements sanitaires et de cuisine ne figurent pas sur plan ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en commun ; qu'aucun emplacement n'est proposé ; qu'aucune alternative de type mobilité douce n'est envisagée ;
- Considérant que la demande est lacunaire ; que les horaires des activités et le taux d'occupation ne sont pas renseignés ;
- Considérant que le projet doit être conforme au code civil en matière de servitudes ; que celles-ci ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'aménagement greffe le terrain voisin d'une servitude de vue ;
- Considérant que la demande modifie des baies existantes dans le mur mitoyen droit, commun avec le jardin du n° 186, et dans le mur mitoyen gauche commun avec le n°182 ; que 4 nouvelles baies sont créées au rez-de-chaussée, au niveau de la conciergerie ; que leur allège a une hauteur de 1,20m et de 1,45m (au lieu de 2,60m) ; qu'il s'agit de vantaux ouvrants qui laissent passer à la fois lumière et air ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, articles 34, 36 & 37, enseignes parallèle et perpendiculaire à la façade*, en ce que :
 - La publicité est apposée sur l'entièreté des vitres ;
 - Le retrait de 0,50m à partir de la limite mitoyenne n'est pas observé ;
 - Les enseignes perpendiculaires à la façade ont une hauteur supérieure à 3,00m et dépassent le tiers de la hauteur de façade ;
- Considérant que les dérogations à la volumétrie sont importantes et densifient la parcelle ; que la répartition spatiale des différentes fonctions hypothèque la reconversion future des lieux ; que les affectations des 2 bâtiments ne sont plus

spatialement clairement définies et ne sont plus en concordance avec la configuration des lieux ;

- Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.1992.0879/4/DS/dl du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 23/02/2017 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet moyennant modifications s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Réaffecter le logement du +01 du bâtiment à rue et dédensifier le bâti au niveau de la cour en conséquence ;
- Se conformer au code civil pour les baies qui ne sont pas de droit (accord voisins pour servitude...) ;
- Proposer des espaces communs en cave - regrouper les compteurs ;
- Etre conforme au RRU Titre VI quant aux publicités associées à l'enseigne et vitrophanie du 1^{er} ;
- Corriger la demande – bureaux et conciergerie font partie du commerce ;
- Indiquer sur plan que la conciergerie est accessoire au commerce ;
- Végétalisation de la toiture plate de l'arrière-bâtiment ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 6 et 12, Titre II – article 10 sont acceptées.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 12/12/2019 ; que les plans qui nécessitaient correction ont été réintroduits les 17/02/2020, 06/03/2020 et 25/11/2020 ; que les dernières versions des plans répondent aux conditions prescrites – à savoir :
 - Le bien comporte 2 logements – 1 appartement de 1 chambre au +01 et 1 duplex +02/combles de 3 chambres ;
 - L'aménagement du logement du +01, qui a été agrandi, tend à respecter la superficie initiale – la nouvelle distribution améliore l'habitabilité du logement ;
 - Le sous-sol est réparti en caves privatives (3), stock, local compteurs, local poubelles (côté rue), local vélos/poussettes ;
 - Un espace vestiaire/douche/wc est aménagé au niveau du rez-de-chaussée de la salle de sport, le wc face au bar est supprimé (pour du rangement) ;
 - Les sanitaires et vestiaire du +01 sont réadaptés ;
 - L'aménagement de la conciergerie – logement accessoire à l'activité principale – est plus pertinent (accès sdb via chambre, wc déplacé à côté de la buanderie) ;
 - Les cloisonnements sont adaptés, le traitement des limites mitoyennes est complété (mur et haie), l'éclairage naturel amélioré ;
 - La vaste toiture plate du +01 est végétalisée ;
 - Les documents administratifs – Annexe I (cadres VI et VII) et Formulaire statistique – ont été rectifiés ; seuls 18m² de superficie plancher du rez-de-chaussée sont attribués au logement (la conciergerie faisant intégralement partie de l'activité commerciale) ;

- **Considérant que l'aval des propriétaires voisins a été fourni et que les servitudes de vue ont été enregistrées (Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 – Livre 318, page 11, case 16) ;**
- **Considérant que le projet tel qu'amendé s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;**
- **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer aux deux plans 49958-IV de la situation projetée (référence architecte : plans 2/3 & 3/3, indice B du 28/11/2019), cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;**
- **respecter le Titre VI du RRU quant aux publicités associées à l'enseigne et à la vitrophonie du 1^{er} étage.**

~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

5° s'acquitter de la somme de **532,31 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

Article 3 *A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT*

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Article 4

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 6

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

N.B. :

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable

Le 22/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 13/01/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.