

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE GANSHOREN**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Erik Van Den Berghe, *Président* ;
Jean-Paul Van Laethem, *Bourgmestre* ;
Karima Souiss, Chantal De Saeger, Aldo Alu, Quentin Paelinck, Philippe Beghin, Lara Thommes, *Echevin(e)s* ;
Marc Delvaux, Khadija El Mahyaoui, Abderrahim Cherké, Béatrice Biata-Kabongo, Kristine Bormans, Hatim El Asri, Veerle Eygenraam, Theresia Feldmann, Maguy Ikulu, Gaël Mukiza, Alexandra Pasaliu, Arne Smeets, Lamiae Touijer, *Conseillers communaux* ;
Caroline Van de Walle, *Secrétaire Communal* .

Excusés

Lionel Van Damme, Serge Janssen, Mélissa Amirkhizy, Romain Beaumont, Yves Leleux, David Steegen, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu, *Conseillers communaux*.

Séance du 20.11.25

**#Objet : Règlement-taxe sur les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements -
Modification #**

Séance publique

Urbanisme**LE CONSEIL,**

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution ;

Vu la nouvelle loi communale et notamment les articles 117 et 252 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) du 09/04/2004 ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF) ;

Vu sa délibération du 23 novembre 2023 relative à la modification de la taxe sur les constructions et reconstructions ;

Considérant que l'objectif de la présente taxe est de procurer à la commune de Ganshoren les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant que la construction, la reconstruction, la transformation de bâtiments, le placement d'installations fixes et la modification de la destination ou de l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti génèrent des dépenses supplémentaires pour la commune notamment au niveau de la sécurité et de la propreté, qui relèvent des compétences des communes au regard de l'article 135, §2 de la nouvelle loi communale sans que ceux qui en bénéficient participent à ces coûts ; qu'il est donc

légitime de financer une partie de ces dépenses par le produit de la taxe ;

Considérant que l'envoi de courriers recommandés engendre des frais pour la commune qu'il convient de récupérer auprès des redevables défaillants ;

Vu les finances communales ;

Considérant qu'il convient d'adapter régulièrement les taux de la taxe ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

1. D'approuver le règlement (modifié) ci-après :

Article 1^{er} – Durée et assiette de la taxe

Il est établi, à partir du 1^{er} janvier 2026 et pour une période expirant le 31 décembre 2031, une taxe communale sur les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements d'immeubles.

Article 2 - Taux

Le taux de base de taxation en euro sera indexé de 3 % par an à partir du 1^{er} janvier 2026 et est fixé comme repris dans le tableau ci-dessous jusqu'en 2031 inclus.

Cette taxe a pour base le cubage des parties bâties ou reconstruites, transformées et agrandies. Elle est fixée comme suit :

utorité de tutelleTaux en EUR par m³ ajouté	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Logement individuel	2,06 €	2,13 €	2,19 €	2,26 €	2,32 €	2,39 €
Immeubles à appartements	4,12 €	4,24 €	4,37 €	4,50 €	4,63 €	4,77 €
Autres constructions	4,80 €	4,94 €	5,09 €	5,25 €	5,40 €	5,56 €

En aucun cas, le montant de la taxe ne pourra être inférieur à **215,00 €**

Une taxe forfaitaire est établie sur les transformations d'immeubles qui nécessitent un permis d'urbanisme conformément à l'article 98 §1^{er} du CoBAT et n'en sont pas dispensés par l'arrêté du GRBC dit « de minime importance » du 13/11/2008, modifié le 17/03/2022 (et suivantes modifications) mais qui ne génèrent aucune augmentation du volume bâti.

Sont notamment visés :

- Le remplacement des châssis, portes d'entrée et de garage,
- La modification des matériaux et/ou couleur de façade,
- Le remplacement ou la modification de la toiture (sans rehausse ni extension) (y compris

l'aménagement de toiture plate en terrasse),

- Les transformations intérieures impactant la structure porteuse (travaux de stabilité),
- Toute autre intervention structurelle ou visible depuis l'espace public ne modifiant pas le volume,
- Tout changement d'affectation, de destination ou d'utilisation de tout ou partie d'un bien (ex. aménagement des combles ou sous-sol en locaux habitables)
- Construction d'une pergola (couverture de terrasse), abris de jardin,
- Modification du relief du terrain supérieure à 50 cm
- L'abattage d'un arbre à haute tige
- Utilisation habituelle d'un terrain pour entreposage de matériau, véhicules, ...

Cette taxe est fixée forfaitairement comme suit :

Maison unifamiliale / Logement individuel	110,00 €
Immeubles à appartements	275,00 €
Autres constructions	450,00 €

La taxe forfaitaire est établie selon le taux en vigueur au moment de la notification de la décision relative au permis d'urbanisme, indépendamment de la date d'introduction de la demande.

Afin de favoriser la rénovation et l'entretien coordonnés des immeubles à appartements, il est prévu que, lorsque la demande de permis porte exclusivement sur un logement individuel situé dans un tel immeuble, la taxe applicable soit celle prévue pour les maisons unifamiliales. Cette mesure a pour objectif d'encourager les initiatives collectives prises par les copropriétés ou les syndicats, dans l'intérêt de la qualité du bâti, de l'amélioration énergétique et de l'harmonie architecturale de l'ensemble de l'immeuble.

Dans le cas d'une demande de permis d'urbanisme visant à mettre en conformité des travaux réalisés sans autorisation préalable, la **taxe est multipliée par 2**, y compris le montant minimum forfaitaire.

Dans le cas d'une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser des travaux réalisés sans autorisation préalable et **ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction**, la **taxe est multipliée par 4**, y compris le montant minimum forfaitaire.

Article 3 – Définitions

Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- Construire : ériger un bâtiment ou un ouvrage.
- Placer une installation fixe : placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporée au sol, ancrée dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destinée à rester en place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.
- Constructions provisoires : les constructions qui sont démolies, démontées ou déplacées, dans un délai maximum de trois ans, prenant cours à la date de l'autorisation de bâtir. La présente taxe ne s'applique pas aux constructions provisoires.
- Reconstruire : ériger un bâtiment ou un ouvrage après avoir effectué une démolition.
- Transformer : modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la

construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante.

- Agrandir : augmenter le volume existant du bâtiment, ouvrage, installation existante.
- Superficie plancher : dimensions prises entre le nu extérieur des murs de façades, multipliées par la distance mesurée entre axes mitoyens.

Article 4 - Mesurage

Le cubage des constructions est calculé sur leur hauteur totale, d'axe en axe des murs mitoyens et de l'extérieur des autres murs, sans distinction entre la partie en-dessous du niveau du trottoir et celle au-dessus, en y comprenant toutes saillies telles que bretèches, terrasses couvertes, cabanons d'ascenseurs, etc.

La taxe est également applicable aux parties couvertes de bâtiments mêmes ouverts latéralement tels que les hangars, auvents, terrasses.

Le mesurage sera effectué sur base des plans et des documents administratifs joints au permis d'urbanisme.

Ce mesurage, qui pourra être considéré comme provisoire, se fera, s'il y a lieu, d'une manière définitive après achèvement des actes et travaux, si le propriétaire le réclame ou si l'administration communale le juge opportun.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le cubage des nouvelles constructions est pris en compte pour l'application de la taxe.

En cas de reconstruction partielle d'un bâtiment, seul le cubage des constructions supplémentaires est pris en compte pour l'application de la taxe.

Article 5 - Exonération

Sont exonérés :

- Les constructions provisoires. Toutefois, les constructions provisoires qui ne sont pas démolies dans le délai prévu, tombent dans le champ d'application du présent règlement.
Dans ce cas, la taxe est due à partir de l'expiration du délai autorisé, et ce pour chaque année entamée durant laquelle la construction reste en place sans nouveau permis. Cette taxe est cumulée annuellement jusqu'à ce qu'un nouveau permis d'urbanisme soit délivré.
- Le paiement de cette taxe n'enlève pas à ces constructions leur caractère provisoire. Les travaux strictement liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Les travaux d'isolation ou de performance énergétique réalisés sans modification esthétique non visibles depuis le domaine public (ex. isolation de la façade arrière, pompes à chaleur, ...) ;
- Les travaux imposés par une injonction administrative (sécurité (SIAMU), salubrité (DIRL)) ;
- La reconstruction suite à un arrêté de démolition pris par le Bourgmestre, pour la partie qui ne constitue pas un agrandissement des immeubles ou parties d'immeuble détruites

Sont également exonérées des taxes prévues ci-dessus les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements de bâtiments :

- Destinés à abriter les services publics de l'Etat Fédéral, de la Région de Bruxelles-Capitale, des communes ainsi que des administrations subordonnées ;
- Destinés à un service d'utilité publique et qui sont exonérés du précompte immobilier ;
- Érigés sous l'égide de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.)

Article 6 - Cautionnement

Les redevables sont tenus, à la première demande de l'administration, de consigner, préalablement au commencement des travaux et à titre de gage, entre les mains du Receveur Communal, le montant estimé de la taxe selon un mesurage provisoire sur les plans joints au permis d'urbanisme.

Article 7 - Exigibilité et recouvrement

Le montant présumé de la taxe établi aux termes de l'article 2 du présent règlement est à consigner entre les mains du Receveur Communal avant le commencement des travaux.

Les plans annexés au permis d'urbanisme ne seront délivrés qu'après perception de ce montant.

Faute de consigner ainsi les droits, le redevable sera repris dans un rôle conformément aux dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

La taxe est due intégralement après la mise sous toit de l'immeuble et le calcul de son cubage ou dès l'achèvement des actes ou travaux s'il s'agit de transformation. En cas de régularisation, la taxe est due immédiatement à la notification du permis

Article 8 - Bien situé sur le territoire de deux communes

Les constructions érigées sur un terrain appartenant partiellement au territoire d'une autre Commune ne sont taxées que pour la partie de bâtiment située sur le territoire de la Commune de Ganshoren. La taxe est due même si l'adresse du bien est localisée sur l'autre commune et qu'une partie des modifications se situe sur le territoire de la Commune de Ganshoren.

Article 9 - Redevables

La taxe s'applique au bien immobilier et est due solidairement par le propriétaire, le superficiaire, l'emphytéote ou l'usufruitier selon le cas.

En cas d'indivision, tous les indivisaires sont, à cet égard, tenus pour solidaires.

En cas de transfert de propriété du bien immobilier avant l'envoi de l'avis de cotisation ou le paiement des taxes dont elle était passible, les tiers acquéreurs ou détenteurs seront considérés comme étant directement redevables et personnellement obligés de les acquitter de la même manière que les contribuables originaires, sauf le recours contre ceux-ci, s'il y a lieu.

Article 10 - Perception

La taxe est perçue au comptant. Lorsque la perception ne peut pas être effectuée au comptant, la taxe est enrôlée. Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à celui de la taxe due.

Article 11 - Réclamations

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins.

La réclamation doit :

- être introduite dans les trois mois à compter de l'envoi de la notification du permis d'urbanisme mentionnant la taxe ;
- être écrite, datée, signée et motivée ;
- être introduite par courrier recommandé ou déposée sur place contre accusé de réception.

Elle doit préciser :

1. l'identité et l'adresse (ou siège) du redevable ;
2. l'objet de la réclamation ainsi qu'un exposé des faits et arguments.

Le paiement préalable de la taxe n'est pas exigé. Toutefois, la réclamation ne dispense pas du paiement dans le délai prévu.

Article 12 - Recouvrement et litiges

L'établissement, le recouvrement et le contentieux y relatifs sont réglés, conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général relatif à l'établissement, au recouvrement et aux contentieux en matière de taxes communales.

Article 13

Dans le cadre de l'application du présent règlement, la commune de Ganshoren est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD) ainsi qu'à la législation nationale en vigueur en matière de protection de la vie privée.

Les données à caractère personnel sont collectées de manière loyale, licite et transparente et ne sont traitées que pour les finalités déterminées, explicites et légitimes en lien direct avec l'exécution des missions d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investie la commune.

Les personnes concernées disposent, conformément à la réglementation applicable, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, d'opposition et de portabilité de leurs données. Toute demande d'exercice des droits des personnes concernées peut être adressée au délégué à la protection des données de la commune de Ganshoren via privacy@ganshoren.brussels.

Les données ne sont conservées que pendant la période nécessaire à la réalisation des finalités poursuivies.

Article 14

Le présent règlement entrera en vigueur le 1er janvier 2026. Il abroge et remplace le règlement-taxe sur les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements d'immeubles, adopté le 23 novembre 2023 par le Conseil communal.

Le présent règlement expire le 31 décembre 2031.

2. De transmettre le présent règlement à l'autorité de tutelle.

Le Conseil approuve le point.
21 votants : 17 votes positifs, 4 abstentions.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire Communal,
(s) Caroline Van de Walle

Le Président,
(s) Erik Van Den Berghe

POUR EXTRAIT CONFORME
Ganshoren, le 21 novembre 2025

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,

Caroline Van de Walle

Jean-Paul Van Laethem