

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Christophe De Beukelaer, *Conseiller communal-Président* ;
Benoît Cerexhe, *Bourgmestre* ;
Tanguy Verheyen, Damien De Keyser, Philippe van Cranem, Françoise de Callatay-Herbiet, Carla Dejonghe, Georges Dallemagne, Dominique Harmel, *Échevins* ;
Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Caroline Lhoir, Cécile Vainsel, Etienne Dujardin, Muriel Godhaird-Sterckx, Marie Cruysmans, Antoine Bertrand, Jonathan de Patoul, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Hatiana Martine LUWANA, Florentine Röell, Vincent Wauters, François-Julien De Smet, Jean-Nicolas Laurent Josi, Virginie Van Lierde, Fabienne Puel van Raemdonck , Emmanuel Fouarge, Géraldine de Chestret de Haneffe, Clémence Decrop, Sophie Hiernaux, Noureddine Chaghrouani , *Conseillers communaux* ;
Florence van Lamsweerde, *Secrétaire communale*.

Excusés

Alexia Bertrand, Yvan Verougstraete, Laurent de Spirlet, *Conseillers communaux*.

Séance du 16.12.25

#Objet : CC - Règlement-taxe relatif aux permis d'urbanisme - Modification - Prorogation #

Séance publique

Taxes

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe relatif aux permis d'urbanisme, voté par le Conseil communal en séance du 20.12.2022, devenu obligatoire en date du 26.12.2022, applicable pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2025 ;

Vu la nouvelle loi communale, telle que modifiée par dispositions fédérales et régionales, notamment l'article 117 ;

Vu l'ordonnance du 03.04.2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, modifiée en date du 12.02.2015 et du 17.12.2019 ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires dans le but d'exercer de manière optimale ses missions de service public ;

Considérant que le rapport visé à l'article 96 de la Nouvelle Loi Communale met en évidence les besoins financiers indispensables pour assurer le fonctionnement des services communaux et maintenir l'équilibre budgétaire ;

Considérant que l'avis rendu par la Commission d'avis, prévu par l'article 12 du Règlement général de la comptabilité communale, confirme la nécessité de garantir des recettes suffisantes et d'adapter le schéma fiscal communal afin de couvrir les charges qui incombent à la commune ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170 § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle ;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des contribuables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les permis d'urbanisme visés par le présent règlement-taxe de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les

dépenses d'utilité générale auxquelles la Commune doit faire face ; que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ;

Considérant que la réalisation des permis d'urbanisme génère des dépenses supplémentaires pour la Commune notamment au niveau de la sécurité et de la propreté sans toutefois participer au coût de ces dépenses supplémentaires ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses supplémentaires par un règlement-taxe ;

Considérant la nécessité d'absorber au mieux l'impact négatif de l'inflation pour la Commune avec l'aide de l'indexation annuelle des taux sur base de l'indice des prix à la consommation du Royaume ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE de modifier et de proroger comme suit le règlement-taxe relatif aux permis d'urbanisme :

ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1.-

Il est établi, pour la période du 01.01.2026 au 31.12.2026, une taxe communale sur les permis d'urbanisme délivrés dans le cadre de :

- constructions, reconstructions, agrandissements, transformations, démolitions d'immeubles de toute nature ;
- modifications de toutes les façades ;
- établissement ou modification des clôtures de n'importe quelle nature, à front des voies publiques ;
- modifications de destinations ou d'utilisations de locaux ;
- autres actes et travaux.

Article 2.-

La taxe relative aux permis d'urbanisme est perçue au comptant.

FRAIS DE DOSSIER

Article 3.-

Toute demande de permis d'urbanisme donne lieu au paiement d'une taxe de 106,00 EUR pour constitution de dossier (non remboursables en cas d'annulation de la demande ou de refus), sauf pour la demande d'abattage d'arbres.

CONSTRUCTIONS, RECONSTRUCTIONS, AGRANDISSEMENTS, TRANSFORMATIONS, DEMOLITIONS D'IMMEUBLES DE TOUTE NATURE

Base de l'impôt

Article 4.-

Cette taxe a pour base le volume des constructions, des reconstructions, des agrandissements ou des transformations.

Le volume global est calculé, mesures du bâtiment prises extérieurement et entre les axes des murs mitoyens selon le cas, sous-sols et combles compris.

Pour calculer la hauteur des constructions, la mesure est prise sous la dalle de sol de ladite construction.

Pour le calcul du volume imposable :

- le cubage se rapportant à une cour intérieure, d'une surface de 6 m² et moins, n'est pas déduit ;
- toute fraction de m³ est comptée pour une unité.

Toutes les dépendances formant ou non corps avec le bâtiment principal sont également soumises aux dispositions du présent article 4.

Est considéré comme rez-de-chaussée, le niveau situé au même niveau que la rue.

Taux

Article 5.-

Le taux de la taxe est fixé comme suit :

5.1. Pour les immeubles de 3 étages ou moins, au-dessus du rez-de-chaussée, dont la hauteur ne dépasse pas 12,50 m (hauteur calculée à partir du niveau du sol du rez-de-chaussée jusqu'à l'intersection de la façade principale et de la toiture ou du membron, s'il s'agit de toitures à la mansarde) : 2,70 EUR/m³

5.2. Pour les immeubles de plus de 3 étages, au-dessus du rez-de-chaussée, dont la hauteur dépasse 12,50 m (hauteur calculée à partir du niveau du sol du rez-de-chaussée jusqu'à l'intersection de la façade principale et de la toiture ou du membron, s'il s'agit de toitures à la mansarde) : 4,30 EUR/m³

Article 6.-

Pour les constructions élevées ou à élever sur des terrains situés à des niveaux différents ou sur des terrains aboutissants à plusieurs voies publiques, le taux de la taxe à appliquer est celui qui donne lieu à

la base unitaire la plus élevée.

Article 7.-

La taxe est réduite de 50 % :

- pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement à l'habitation ;
- pour les hangars ou constructions similaires ouverts sur deux côtés au moins.

Article 8.-

Le minimum de la taxe est fixé à :

- 212,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage de bureaux ;
- 159,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage autres que bureaux ;
- 106,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement au logement.

MODIFICATIONS DE TOUTES LES FAÇADES

Base de l'impôt

Article 9.-

Cette taxe a pour base la surface modifiée des façades.

Par modification des façades, il faut comprendre notamment :

- tout changement de grandeur ou de proportion des pleins et des vides ;
- toute modification d'aspect ;
- tout remplacement d'une plinthe ou d'un soubassement par un autre produit quelconque.

Pour le calcul de la surface imposable, toute fraction de m² est comptée pour une unité.

Les travaux d'entretien ne sont pas soumis à la taxe.

Taux

Article 10.-

Le taux de la taxe est fixé au double des taux prévus par m³ à l'article 5 ci-dessus.

Article 11.-

Le minimum de la taxe est fixé à :

- 212,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage de bureaux ;
- 159,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage autres que bureaux ;
- 106,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement au logement.

ETABLISSEMENT OU MODIFICATION DES CLOTURES DE N'IMPORTE QUELLE NATURE, A FRONT DES VOIES PUBLIQUES

Base de l'impôt

Article 12.-

Cette taxe a pour base le développement à rue de la propriété considérée.

Pour le calcul du développement à rue, toute fraction de mètre est comptée pour une unité.

Taux

Article 13.-

La taxe est fixée à 2,90 EUR par mètre courant de voie publique.

Article 14.-

Le minimum de la taxe est fixé à 106,00 EUR.

Article 15.-

Le placement de clôtures provisoires de chantiers ou devant les terrains vagues destinées aux constructions n'est pas taxé.

MODIFICATIONS DE DESTINATIONS OU D'UTILISATIONS DES LOCAUX

Taux

Article 16.-

Cette taxe est égale à 50 % de la taxe calculée au m³ reprise à l'article 5.

Article 17.-

Le minimum de la taxe est fixé à :

- 212,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage de bureaux ;
- 159,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage autres que bureaux ;
- 106,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement au logement.

PERMIS SOUMIS A LA COMMISSION DE CONCERTATIONArticle 18.-

Tout permis dont la demande est soumise à la commission de concertation donne lieu à la perception d'une taxe fixée à :

- 424,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage de bureaux ;
- 318,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à usage autres que bureaux ;
- 212,00 EUR pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement au logement.

PERMIS DE REGULARISATIONArticle 19.-

Tout permis dont la demande consiste en une régularisation de permis donne lieu à la perception d'une taxe fixée à 530,00 EUR.

AUTRES ACTES ET TRAVAUX**Taux**Article 20.-

Les actes et travaux autres que ceux repris aux articles 3 à 17 inclus, qui nécessitent un permis préalable en vertu du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire en abrégé Co.B.A.T., adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13.11.2008, donnent lieu à la perception d'une taxe de 212,00 EUR à l'occasion de la délivrance de ce permis.

Article 21.-

Les demandes d'abattage d'arbres donnent lieu à la perception d'une taxe de 53,00 EUR par arbre abattu avec une taxe maximale fixée à 371,00 EUR.

La taxe minimale de 53,00 EUR est à payer à la demande et est non remboursable en cas d'annulation de la demande ou de refus.

BATIMENTS SITUES PARTIELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNEArticle 22.-

Les constructions, reconstructions, agrandissements, transformations ou autres actes et travaux à apporter sur un terrain établi partiellement sur le territoire d'une autre commune sont taxées pour la partie située uniquement sur le territoire de Woluwe-Saint-Pierre.

La taxe est due même si l'adresse du bien est localisée sur l'autre commune.

CONTRIBUABLEArticle 23.-

Les taxes énumérées ci-dessus frappent la propriété et sont dues par le détenteur comme en matière de précompte immobilier. Elles sont exigibles soit des propriétaires des terrains ou des bâtiments, soit des possesseurs à titre d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou de tout autre titre analogue et, dans les limites déterminées par l'article 635 du Code civil, des titulaires de droits d'usage et d'habitation. En cas de mutation de la propriété de l'immeuble avant l'envoi de la demande de paiement des taxes dont ils sont passibles, les tiers acquéreurs ou détenteurs sont considérés subsidiairement comme étant directement redevables et personnellement obligés de les acquitter, de la même manière que les contribuables originaires sauf recours contre ceux-ci, s'il y a lieu.

Article 24.-

Les taxes frappant les bâtiments appartenant à divers propriétaires sont une imposition commune appliquée à l'ensemble de l'immeuble. Conformément à l'article 577bis du Code civil, les copropriétaires sont tenus de contribuer conjointement et chacun pour sa part, au paiement intégral de la taxe. Afin d'en assurer la perception à charge des divers redevables sur les bases du règlement intérieur de copropriété, une formule déclarative de répartition signée et certifiée sincère et exacte par chacun d'eux est exigée endéans les quinze jours de l'envoi des calculs de la taxe définitive. A défaut de cette déclaration et en cas de refus ou de contestation d'un des copropriétaires, la répartition est établie d'office, pour une quote-part présumée nonobstant recours des intéressés, en vue de la rectification à introduire dans les quinze jours de la réception de l'avertissement donné par le Collège.

Cette répartition est faite à titre provisoire en attendant que la quote-part réelle puisse être calculée proportionnellement à l'importance du revenu cadastral de l'immeuble pris dans son ensemble. Lorsque ces revenus sont connus, un état définitif est adressé aux redevables dont le compte doit être apuré dans le mois.

EXONERATIONSArticle 25.-

Sont exonérées de la taxe :

- les reconstructions d'immeubles détruits par des faits accidentels, pour la partie qui ne constitue pas un agrandissement des immeubles détruits quel que soit l'endroit de la commune où ils sont

reconstruits ;

- les maisons construites sous le patronage de la Société du Logement de la Région bruxelloise et de l'Agence Immobilière Sociale ;
- les maisons construites dans les conditions déterminées par le pouvoir régional en vue de l'octroi par l'initiative privée, d'habitations sociales ;
- les constructions et transformations d'immeubles, les autres actes et travaux affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

INDEXATION DES TAUX

Article 26.-

Les taux de la taxe sont adaptés annuellement à l'indice des prix à la consommation du Royaume.

Ceux de l'exercice d'imposition en cours sont calculés selon la formule suivante :

taux de base x nouvel indice

indice de base

Le taux de base est le montant initial spécifié dans le présent règlement-taxe.

L'indice de base est l'indice d'octobre 2025.

Le nouvel indice est l'indice de novembre de l'année précédant l'exercice d'imposition.

Après application du coefficient, le montant est arrondi au multiple supérieur d'un euro, sauf pour les articles 5 et 13 où le montant est arrondi au multiple supérieur de 10 cents.

PEREMPTION DE PERMIS ET DEMANDES ABANDONNEES AVANT DELIVRANCE

Article 27.-

Toute taxe reste acquise à la commune si le permis n'a pas été réalisé en partie ou en totalité dans le délai légal de validité de celui-ci.

RECouvreMENT

Article 28.-

La taxe est payable au comptant à la délivrance du permis d'urbanisme.

Lorsque la perception n'a pas été effectuée au comptant, la taxe est enrôlée et est immédiatement exigible.

Article 29.-

A défaut de paiement intégral de la taxe, une sommation de payer la taxe due est envoyée au contribuable par recommandé. Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du redevable ou du codébiteur.

Article 30.-

Il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts sur les revenus au profit de l'Etat.

Article 31.- En cas de non-paiement dans les délais prescrits, des poursuites sont entamées par voie d'huissier de justice à la requête du Receveur communal par la remise d'un extrait du rôle mentionnant la date d'exécutoire de ce rôle et d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle.

RECLAMATION

Article 32.-

La réclamation doit être introduite par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins et, sous peine de déchéance, être introduite dans un délai de 3 mois à compter soit de la date de la notification de la taxe, soit de la perception au comptant, soit du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Elle doit être signée et motivée par le contribuable ou son représentant.

Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

Article 33.-

Un accusé de réception est adressé au contribuable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation.

Article 34.-

Si le contribuable ou son représentant en a fait la demande expresse dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ou toute personne désignée par celui-ci communique au contribuable et à son représentant la date de l'audition ainsi que les jours et heures auxquels le dossier peut être consulté. Cette communication est faite 15 jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

La présence à l'audition doit être confirmée par le contribuable ou son représentant au Collège des Bourgmestre et Echevins ou à la personne désignée par celui-ci, par écrit, au moins 7 jours calendrier avant le jour de l'audition.

Article 35.-

Endéans un délai de 6 mois à compter de la date de réception de la réclamation, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue par une décision motivée. Ce délai est prolongé de 3 mois si la taxe contestée a été opérée d'office.

La décision est notifiée, par lettre recommandée, au contribuable et à son représentant.

Cette lettre mentionne l'instance auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais et formes applicables.

La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins est irrévocable si le recours n'a pas été introduit dans les délais auprès de l'instance compétente.

Article 36.-

La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'absence de décision dans les délais visés à l'article 35 ouvre le droit à un recours auprès du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Le jugement du Tribunal de Première Instance est susceptible d'opposition ou d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

Les formes, délais ainsi que la procédure applicable à ces recours sont réglés comme en matière d'impôts d'Etat sur le revenu et sont valables pour toutes les parties en cause.

Article 37.-

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 03.04.2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de ce Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables aux taxes communales.

Le Conseil approuve à l'unanimité le projet de délibération.

32 votants : 32 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Florence van Lamsweerde

Le Président,
(s) Christophe De Beukelaer

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 22 décembre 2025

La Secrétaire communale f.f.,

Le Bourgmestre,

Sylvie Aerts

Benoît Cerexhe