

Du registre aux délibérations du **Conseil communal**, il a été extrait ce qui suit :

Séance du 18 décembre 2019

Présents : M. DESMARLIERES, Bourgmestre-Président,
M. STREBELLE, Mmes HUBEAU et SCULIER, Echevins,
M. PATERNOTTE, Mmes LIEGEOIS, BROHEE,
Mme RENARD, MM. REDOTTE, NIEZEN, LAPAGLIA,
Mmes LELEUX, Conseillers,
Mme KOWALSKA, Directrice générale.

Excusé : M. ROLIN, siège en tant que Président du CPAS avec une voix consultative,
Mme DARDENNE.

Objet : Taxe sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation non périmé. Exercices 2020-2025.

LE CONSEIL COMMUNAL, réuni en séance publique,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1 §1^{er}, 3^o, L3132-1 §1 et L3321-1 à 12 ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23 septembre 2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code du Développement territorial (CoDT), notamment l'article D.VI. 64, §1, 1^o et 3^o ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la communauté germanophone, pour l'année 2020 ;

Considérant le contact avec la tutelle du 16 décembre 2019 concernant le non-respect de l'article D.VI.64 du CoDT de la délibération du 31 octobre 2019 par laquelle le Conseil communal établit une taxe sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation non périmé - Exercices 2020-2025 et qu'il convient d'adapter le règlement aux conditions légales dans lesquelles cette imposition peut être levée ;

Vu la communication du nouveau projet de délibération remis à Monsieur Hubert POIRET, Receveur régional, en date du 16 décembre 2019 et ce conformément à l'article L1124-40, §1^{er}, 4^o du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Receveur régional en date du 17 décembre 2019 et joint en annexe ;

Considérant que l'article D.VI.64 du CoDT remplaçant l'article 160 du CWATUP autorise les communes à établir, outre les centimes additionnels au précompte immobilier, une taxe annuelle sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé ;

Considérant que les travaux préparatoires de la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, précédant ces articles, précisent que « *le but de cette taxe n'est pas principalement d'assurer à la commune des rentrées fiscales, mais bien de lui permettre une politique foncière, amener les propriétaires des terrains frappés de la taxe à exposer réellement ceux-ci* »

en vente et à les vendre, permettant ainsi la construction et une réalisation plus rationnelle des plans d'aménagement et des permis de lotir » ;

Considérant que la présente taxe est spécifiquement visée et légitimée par la circulaire budgétaire du 17 mai 2019 pré-rappelée ;

Considérant que la demande de logements sur le territoire de la Commune de Brugelette s'est fortement accrue ces dernières années, qu'il reste des parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation non périmé et qu'il est dans l'intérêt de la Commune que ces terrains soient au maximum valorisés ;

Considérant que dans un souci de bon aménagement des lieux et d'une gestion durable du développement urbain, pour répondre à la demande des citoyens, il est préférable que les parcelles situées dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation non périmé puissent être bâties prioritairement plutôt qu'envisager d'autoriser de nouveaux permis d'urbanisation nécessitant des aménagements et équipements conséquents ayant un impact plus important sur le développement durable et, l'attractivité du territoire, définis comme objectifs du CoDT (article D.I.1) ;

Considérant que dans le cadre de la politique d'incitation au logement, les buts de la présente taxe sont notamment :

- de bâtir des parcelles qui sont destinées à l'être compte tenu notamment de la demande de logements croissante et d'une politique d'aménagement rationnelle ;
- de lutter contre une trop forte spéculation foncière ;
- d'inciter les propriétaires de tels terrains à aller au bout de leur projet ;
- d'éviter le maintien d'une situation d'inertie ou de projet immobilier exécuté partiellement, juges nuisibles (terrain à l'abandon non entretenus) ;

Considérant que cette politique est nécessaire d'un point de vue socio-économique, urbanistique et esthétique ;

Considérant que le but poursuivi par le Conseil communal est également de dissuader les propriétaires de conserver des parcelles non bâties situées dans le périmètre des permis d'urbanisation non périmés ;

Considérant qu'il se justifie dès lors que les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé soient taxées ;

Considérant que la présente taxe souscrit au souci de bon aménagement des lieux et de gestion durable du développement urbain de la commune décrit ci-avant ;

Considérant qu'il apparaît raisonnable de laisser un délai de deux ans aux promoteurs et aux propriétaires de parcelles situées dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé entre la date d'obtention du permis d'urbanisation ou la date d'acquisition et la première imposition ; qu'au-delà de deux ans, l'incitation par la taxation à bâtir ou aliéner la parcelle s'impose dans la poursuite des objectifs de la présente taxe ;

Considérant que l'article D.VI. 64 du CoDT dispense du paiement de la taxe les propriétaires d'un seul terrain non bâti, à l'exclusion de tout autre bien immobilier durant les cinq exercices qui suivent soit l'acquisition du bien, soit l'entrée en vigueur du règlement taxe lorsque le bien est déjà acquis à ce moment ;

Considérant que le taux de la taxe est calculé selon la longueur a front de voirie du fait notamment que l'entretien, l'éclairage, le déneigement des voiries génèrent des charges pour la Commune ;

Considérant que sur base de l'article D.VI.64 du CoDT, sont dispensées les sociétés de logement de services publics ;

Considérant que selon les travaux préparatoires de la loi du 22 décembre 1970 précitée, le but de cette dispense est d'éviter que soient frappées les sociétés immobilières de service public qui, dans le cadre de leur politique foncière, gardent à des fins sociales des terrains en réserve ;

Considérant que la Cour de Cassation, par un arrêt du 20 novembre 1975, a estimé qu'il n'y avait pas de discrimination arbitraire entre les sociétés publiques et les sociétés privées avant toutes deux pour objet la construction de logements sociaux mais qu'au contraire, il s'agit d'une différenciation en rapport avec la nature et les fins de l'imposition ;

Considérant que l'article D.VI.64 du CoDT précise en son § 3 que la taxe visée au paragraphe 1^{er}, 1^o et 3^o, n'est pas applicable aux parcelles qui, en raison des dispositions de la loi sur le bail à ferme ne peuvent être affectées actuellement à la bâtisse ;

Sur proposition du Collège communal du 18 décembre 2019 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE, par 12 pour :

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les parcelles non bâties située :

- dans le périmètre d'urbanisation non périmé au sein d'une zone d'enjeu communal ;
- dans le périmètre d'urbanisation non périmé en dehors d'une zone d'enjeu communal.

Cette taxe s'applique aux parcelles non bâties situées dans un lotissement non périmé.

Est réputée parcelle non bâtie toute parcelle, mentionnée comme telle dans le permis de lotir ou d'urbanisation, sur laquelle une construction à usage d'habitation n'a pas été entamée avant le 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, une construction à usage d'habitation est entamée lorsque les fondations émergent du sol.

Article 2 : La taxe est due par le propriétaire au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, en cas de mutation entre vifs, la qualité de propriétaire s'apprécie au regard des mentions figurant aux registres de la Conservation des Hypothèques.

En cas de copropriété, chaque propriétaire est redevable pour sa part virile.

La taxe est due dans le chef :

- du propriétaire lotisseur à partir du 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit celle de la délivrance du permis de lotir ou d'urbanisation et elle frappe les parcelles non bâties qui n'ont pas encore trouvé acquéreur à cette date.
- de l'acquéreur des parcelles à partir du 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit celle de Leur acquisition à la condition que les parcelles acquises soient toujours non bâties à cette date.

Lorsque la réalisation du lotissement est autorisée par phases, les dispositions du présent article sont applicables « mutatis mutandis » aux lots de chaque phase.

Article 3 : Sont exonérés de la taxe, conformément à l'article D.VI.64 du CoDT :

- les propriétaires d'une seule parcelle non bâtie à l'exclusion de tout autre bien immobilier ;
- les sociétés de logement de service public ;
- les propriétaires de parcelles qui, en vertu des dispositions de la loi sur le bail à ferme, ne peuvent être affectées actuellement à la bâtisse.

L'exonération des personnes qui ne sont propriétaires que d'une seule parcelle non bâtie ne vaut que durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien ou durant les cinq exercices qui suivent la première mise en vigueur de la taxe faisant l'objet du présent règlement, si le bien était déjà acquis à ce moment.

Ces délais sont suspendus durant tout le temps de la procédure lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre d'un permis relatif au bien devant le Conseil d'Etat ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire.

Article 4 : La taxe est fixée à :

- a) 50 euros par mètre courant ou fraction de mètre courant de Longueur de la parcelle à front de voirie, réalisée ou non, figurée au permis de lotir ou d'urbanisation, avec un maximum de 880 euros par parcelle dans le périmètre d'urbanisation non périmé au sein d'une zone d'enjeu communal ;
- b) 25 euros par mètre courant ou fraction de mètre courant de longueur de la parcelle à front de voirie, réalisée ou non, figurée au permis de lotir ou d'urbanisation, avec un maximum de 440 euros par parcelle dans le périmètre d'urbanisation non périmé en dehors d'une zone d'enjeu communal.

Lorsque la parcelle jouxte la voirie de deux côtés, seul le plus grand côté est pris en considération pour le calcul de l'imposition.

Article 5 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 6 : L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale, tous les éléments nécessaires à la taxation. Conformément à l'article L3321.6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de 100 %

Article 7 : Les clauses concernant l'enrôlement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 euros et seront également recouvrés par contrainte prévue à cet article.

Article 9 : La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie locale et de Décentralisation et entrera en vigueur le premier jour de la publication.

Article 10 : La présente délibération sera soumise aux autorités de tutelle dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 : La présente délibération sera transmise :

- Au Gouvernement wallon ;
- À Monsieur Hubert POIRET, Receveur régional ;
- Au service des taxes ;
- Au service logement ;
- Au secrétariat communal.

Fait à Brugelette, date que dessus.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

La Directrice générale,
(s) Karolina KOWALSKA

Le Président,
(s) André DESMARLIERES

POUR EXPÉDITION CONFORME,



La Directrice générale,

Karolina KOWALSKA

Le Bourgmestre,

André DESMARLIERES