

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

Séance du 27 novembre 2025

Présents : Mme LIEGEOIS, Bourgmestre-Président ;
MM. STREBELLE et PATERNOTTE, Mme SIRAUT, Echevins ;
MM. NIEZEN, THYS, REDOTTE, TODARO et DUPRIEZ, Mme KESSELS
et M. DE VISCH, Mme. DESCLIN, Conseillers ;
M. ROLIN, Président du CPAS
Mme KOWALSKA, Directrice générale.

Excusé : Mme DE BROYER

OBJET : Règlement-Taxe sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation non périmé. Exercices 2026-2031.

LE CONSEIL COMMUNAL,

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 §1er, 3°, 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° et 3° ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 30 mai 2024 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 2025 ;

Vu l'avis favorable rendu par Madame la Receveuse régionale en date du 2 octobre 2025 et faisant partie intégrante de la délibération ;

Considérant que l'article D.VI.64 du CoDT 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 les travaux préparatoires à la loi du 22 décembre 1970 précisant que cette taxe vise moins à une collecte fiscale qu'à encourager la vente ou la valorisation des parcelles, en cohérence avec les principes d'aménagement rationnel et de politique foncière ;

Considérant que la circulaire budgétaire 2025 ne rend pas obligatoire l'instauration de cette taxe, mais l'autorise et l'encourage comme levier local selon les politiques communales, en lien avec les orientations budgétaires ;

Considérant que la demande de logements sur le territoire de la Commune de Brugelette a fortement augmenté, et qu'il est dans l'intérêt communal d'inciter à la mise en valeur et à la construction sur les parcelles non bâties ;

Considérant la nécessité d'un aménagement cohérent et durable du territoire, conformément aux objectifs du CoDT (art.D.I.1), en évitant la multiplication de nouveaux permis susceptibles d'engendrer des impacts importants ;

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 répond à des enjeux socio-économiques, urbanistiques et esthétiques ;

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 souscrite 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 1er, 1° et 3°, 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 en date du 19 septembre 2025 ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE par 12 voix :

Article 1 :

Il est établi, pour les exercices 2026-2031 inclus, une taxe communale annuelle sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé.

Sont visées les parcelles non bâties acquises au moins un an avant le 1er janvier de l'exercice d'imposition et sur lesquelles, à cette date, une construction à usage d'habitation n'a pas été entamée en vertu d'un permis d'urbanisme.

Une construction est entamée lorsque les fondations émergent du sol.

Article 2 :

La taxe est due par le propriétaire au 1er 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 1er 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 1er 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 personnes qui ne sont propriétaires, tant en pleine propriété qu'en nue-propriété, que d'une parcelle non bâtie, à l'exclusion de tout autre bien immobilier en Belgique ou à l'étranger ;
- 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 40 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 800 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

Indexation : A compter de l'exercice 2027, les montants de la redevance fixés à l'article 3 seront automatiquement adaptés à l'index des prix à la consommation suivant la formule :

Taux du règlement x indice au 31/10 de l'exercice d'imposition n-1

Indice des prix au 31/10/2025

Les montants obtenus seront automatiquement arrondis à l'euro supérieur pour les décimales supérieures ou égales à 50 cents ou à l'euro inférieur pour les décimales inférieures à 50 cents. Les taux indexés seront applicables au 1er janvier de l'exercice.

Article 7 :

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans un délai de quinze jours.

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 8 :

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 de la bourgmestre et des échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9 :

En cas de non-paiement, une sommation de payer sera envoyée au contribuable par voie recommandée conformément à l'article L3321-8bis du CDLD. Les frais d'envoi seront à charge du contribuable et réclamés lors de la procédure de recouvrement, en vertu du tarif postal exigible.

Article 10 :

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 11 :

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

Article 12 :

La commune de Brugelette est responsable du traitement des données personnelles des redevables. La finalité du traitement de ces données se justifie par l'établissement et le recouvrement de la redevance communale. Les catégories de données traitées sont l'identité (prénom, nom, n° de Registre National), l'adresse, l'adresse mail et le n° de téléphone. La commune de Brugelette s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite. La méthode de collecte se fera sur base volontaire par les redevables (via l'envoi d'un mail à l'administration reprenant les données personnelles).

Les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du Code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement tel que repris dans la circulaire budgétaire du 30 mai 2024 relative à

l'élaboration des budgets 2025 des communes de la Région wallonne et aux recommandations fiscales.

Article 13 :

La présente délibération sera transmise :

- Au Gouvernement wallon ;
- À Madame Lor Sandra, Receveuse régionale ;
- Au service des taxes ;
- Au service logement ;
- Au secrétariat communal.

Fait à Brugelette, date que dessus.

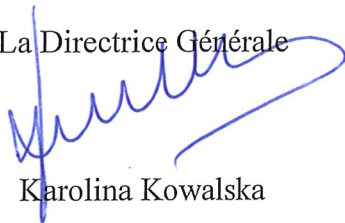
PAR LE CONSEIL,

La Directrice générale,
(s) Karolina KOWALSKA

La Bourgmestre,
(s) Isabelle Liégeois

Pour expédition conforme,

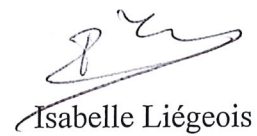
La Directrice Générale



Karolina Kowalska



La Bourgmestre,



Isabelle Liégeois