



PROVINCE DE HAINAUT – VILLE DE TOURNAI  
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE PUBLIQUE DU 03 NOVEMBRE 2025

**Présents :**

Mme Marie Christine MARGHEM, Bourgmestre.

M. Benjamin BROTCORNE, Premier échevin.

Mme Coralie LADAVI, M. Vincent LUCAS, Mme Delphine DELAUNOIS, Mme Caroline MITRI, M. Emmanuel VANDECAVEYE, Mme Natacha DUROISIN, Échevins.

Mme Héloïse RENARD, Présidente du CPAS.

M. Philippe ROBERT, M. Paul-Olivier DELANNOIS, Mme Ludivine DEDONDER, Mme Sylvie LIETAR, M. Vincent BRAECKELAERE, M. Armand BOITE, Mme Laurence BARBAIX, M. Simon LECONTE, M. Guillaume SANDERS, M. Gwenaël VANZEVEREN, M. Vincent DELRUE, M. Laurent AGACHE, Mme

Hélène LELEU, M. Quentin HUART, M. Clément GLORIEUX, M. Philippe MALICE, M. Johakim CHAJIA, Mme Marie-Christine MASURE, Mme Jennifer BOUCAU, M. Amine MELLOUK, M. Simon PETIT, Mme

Emeline PETIT, Mme Blandine MOTTE, Mme Eléonore VAN DEN BOGAERT, M. Thierry VANDEGHINSTE, Mme Sabine TOMME, M. Philippe BAEGHE, Conseillers.

M. Pierre-Yves MAYSTADT, Directeur général.

M. Nicolas DESABLIN, Directeur général adjoint.

**Absents :**

M. Grégory DINOIR, Mme Manon DESONNIAUX, Mme Emma DELBECQ, Conseillers.

**S03A/20251103-61**

---

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (Moniteur belge du 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. du 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 de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12;

Vu les dispositions du Code du Développement territorial (CoDt), et notamment l'article D.VI.64;

Vu la loi-programme du 18 juillet 2025, modifiant notamment l'article 444 du Code des impôts sur les revenus 1992;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2026;

Considérant le plan de gestion réactualisé pour la période 2023-2027, approuvé par le conseil communal en sa séance du 27 juin 2022;

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.I.);

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 telles parcelles à aller au bout de leur projet;
- d'éviter le maintien d'une situation d'inertie ou de projet immobilier exécuté partiellement, jugés nuisibles (parcelle à l'abandon non entretenues);

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 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'une seule parcelle non bâtie, à condition de ne posséder aucun 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 à 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 parcelles en réserve;

Considérant que de telles parcelles représentent un manque à gagner pour la Ville en termes de centimes additionnels au précompte immobilier et qu'il convient de le compenser fiscalement;

Considérant que c'est généralement en fonction d'un concept d'urbanisation précis et cohérent que les personnes acquièrent des parcelles dans les périmètres d'urbanisation; que ce concept est mis en péril lorsque des personnes acquièrent des parcelles mais n'y construisent pas une habitation dans un délai raisonnable;

Considérant que l'inscription d'une zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et qu'en conséquence, le respect du concept d'urbanisation y revêt encore plus d'importance;

Considérant qu'il est opportun de sensibiliser les propriétaires de terrains inoccupés non bâtis à la raréfaction progressive des parcelles encore disponibles dans la commune, où les enjeux en matière de logement sont importants;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la spéculation immobilière;

Vu que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et le financement de ses missions de service public;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 10 octobre 2025 conformément à l'article L 1124-40 §1er, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis Positif du Directeur financier du 21/10/2025 rendu conformément à l'article L1124-40, §1er, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Sur proposition du collège communal;

À l'unanimité;

## DÉCIDE

d'arrêter comme suit les termes du règlement-taxé sur les parcelles non bâties, pour les exercices 2026-2031 :

**Article 1er** : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur les parcelles non bâties situées :

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

Cette taxe s'applique aux parcelles non bâties situées dans un périmètre d'urbanisation 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 1er 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 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 copropriétaire est codébiteur de la taxe.-

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 :** La taxe est fixée à :

- 74,06 € 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 1.110,87 € par parcelle dans le périmètre d'urbanisation non périmé au sein d'une zone d'enjeu communal;
- 37,03 € 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 555,43 € 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 4 :** Pour les exercices d'imposition qui suivent le premier exercice renseigné à l'article 1er du présent règlement, à partir du 1er janvier, tous les taux repris au présent règlement sont indexés selon la formule suivante :

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

Indice des prix au 31 octobre 2025

Le quotient obtenu est arrondi à l'unité supérieure. S'il est supérieur au taux maximum de base recommandé par la circulaire budgétaire annuelle de la Région wallonne, le taux indexé sera limité à ce taux maximum recommandé.

Le collège communal est chargé d'établir, pour chaque exercice d'imposition suivant le premier exercice tel que renseigné à l'article 1er, un tableau récapitulant l'ensemble des nouveaux taux indexés.

**Article 5** : Sont exonérés de la taxe, conformément à l'article D.IV.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 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 6** : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

**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 et ce, au plus tard le 31 janvier de l'année qui suit l'exercice d'imposition.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation relatif à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales, 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 %.

En cas de première infraction commise de bonne foi, aucune majoration ne sera due.

**Article 8** : L'établissement, le recouvrement et le contentieux applicables au présent règlement sont réglés conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, à l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale et communale.

**Article 9 :** Le traitement de données à caractère personnel collectées dans le cadre de l'établissement et du recouvrement de la taxe prévue par le présent règlement s'effectuera conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD).

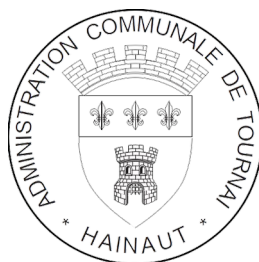
**Article 10 :** Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

**Article 11 :** Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article budgétaire : 04001/367-09

Ainsi fait en séance les jour, mois et an que dessus.

Par le Conseil communal,  
Le Directeur général,  
  
(s) Pierre-Yves MAYSTADT



La Bourgmestre,  
  
(s) Marie Christine MARGHEM

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,

La Bourgmestre,

Pierre-Yves MAYSTADT

Marie Christine MARGHEM