

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal

Séance du 23 octobre 2025

Présents : MM. Dudant Gauthier, Bourgmestre - Président;
Mory M., Desmet, Bocquillon, Hiroux, Echevins ;
Vincent Martinez y Lopez, Desmette, Vivier, Verscheure, Courtois, Farineau,
Hellin, Martin, Lucas, Olivier, Degremont, Ceuninck, Bonnet, Soenens,
Conseillers ;
Detournay, Directeur général

Objet : 1.713.112.6 Taxe sur les parcelles non bâties en bordure d'une voie publique
suffisamment équipée (04002/367-09)

Le Conseil communal, en séance publique ;

Vu la Constitution qui consacre le principe de l'autonomie communale et notamment ses articles 41, 162 et 170 § 4 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L1124-40 et les articles L3321-1 à L3321-12, relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales, tels que modifiés jusqu'à ce jour.

Vu le Code de Développement Territorial (CoDT) et notamment l'article D.VI.64, §1er, 2° et 4° et §2, 1° et 3°;

Vu la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu la Loi-programme du 18 juillet 2025 et notamment son chapitre 4 – « Procédure – Suppression de l'accroissement d'impôts en cas de bonne foi » ;

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu les dispositions légales applicables aux taxes communales et provinciales, particulièrement le titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 du Code des Impôts sur les Revenus 92 ;

Vu les autres dispositions légales applicables aux taxes, notamment :

- Le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF) adopté par le Parlement fédéral le 13/04/2019 (MB 30/04/2019), entré en

- vigueur le 1/1/2020, lequel modifie, remplace, ou abroge certaines dispositions du C.I.R.92 et de son arrêté d'exécution ;
- Les articles 126 à 145 de l'arrêté Royal d'exécution du CIR 92 ;
 - Les articles 1385 decies et undecies relatifs aux recours judiciaires contre les décisions du Collège à la suite d'une réclamation ;
 - Les articles 1413 à 1626 du Code judiciaire relatifs aux procédures de recouvrement via les huissiers de justice ;

Vu les articles 2244 §1^{er} et suivants du Code civil relatifs à la prescription ;

Vu les dispositions légales applicables aux réclamations en matière de taxes déterminées par l'arrêté royal du 12 avril 1999 ;

Vu la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à la confection des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

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'éviter le maintien d'une situation d'inertie ou de projet immobilier exécuté partiellement, jugés nuisibles (terrain 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 aux propriétaires de terrains avant d'appliquer la taxation ;

qu'au-delà de ce délai, l'incitation par la taxation à bâtir ou aliéner le terrain 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 l'acquisition du bien ;

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 ;

Vu la situation financière de la commune et la nécessité de se doter de moyens en vue de financer ses activités et son fonctionnement ;

Vu la communication du projet de règlement au Directeur financier en date du 10 octobre 2025 ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier remis en date du ??? octobre 2025 joint en annexe ;

Après en avoir délibéré ;

ARRÊTE : 17 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION (JBV) ;

Article 1er – Il est établi à partir de l'exercice 2026 jusqu'à l'exercice 2031 inclus, une taxe communale sur les parcelles non bâties situées en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et :

- a) Soit dans une zone d'enjeu communal ;
- b) Soit dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural inscrite au plan de secteur ou dans le périmètre des plans visés à l'article D.II.66, §3, alinéas 1er et 2 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural ;
- c) Soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre au sens de l'article D.II.42 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural ;

Article 2 – La taxe est due par :

- le titulaire du droit réel de la pleine propriété qui a le pourcentage le plus élevé ;
- à défaut d'existence de plein propriétaire, l'usufruitier qui a le pourcentage d'usufruit le plus élevé ;
- en cas d'existence d'un droit de superficie ou d'emphytéose, le superficiaire ou l'emphytéote qui dispose du pourcentage le plus élevé ;

à partir du 1er janvier de la deuxième année qui suit celle de son acquisition à la condition que la parcelle acquise soit toujours non bâtie à cette date.

Article 3 – La taxe est fixée à 60 € par mètre courant de longueur de terrain à front de voirie, avec un maximum de 1.800 € par terrain non bâti.

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

A dater du 1er janvier de l'exercice d'imposition 2026, l'ensemble des taux ou montants repris ci-dessus seront indexés chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre celui du mois de janvier de l'exercice précédent et celui de l'exercice pénultième, sur base de l'indice 2013.

Article 4 – Sont exonérées de la taxe :

- 1°) les propriétaires d'une seule parcelle non bâtie à l'exclusion de tout autre bien immobilier;
- 2°) les sociétés de logements de service public ;
- 3°) les propriétaires de terrain sur lesquels il n'est pas permis de bâtir en vertu d'une décision de l'autorité ou lorsqu'il n'est pas possible de le faire ou lorsque les terrains sont effectivement utilisés professionnellement à des fins agricoles et horticoles.

La dispense prévue au point 1°) ci-dessus n'est applicable que durant les 5 exercices qui suivent l'acquisition du bien. Elle vaut durant les 5 exercices qui suivent l'entrée en vigueur du règlement-taxé, lorsque le bien est 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'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire.

Article 5 – Sont considérées comme terrains bâtis, les terrains sur lesquels, en vertu d'un permis de bâtir, une construction à fonction d'habitation a été entamée au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

La construction d'un bâtiment ne correspondant pas aux prescriptions urbanistiques relatives à la construction principale ne suffit pas pour que le terrain soit considéré comme bâti.

Article 6 – Le Collège arrête le formulaire de déclaration qui accompagne le présent règlement. L'administration adresse au contribuable le formulaire de déclaration et celui-ci est tenu de le renvoyer, dûment complété et signé dans un délai de 30 jours calendrier prenant cours à la date d'envoi dudit formulaire.

A défaut d'avoir reçu ce formulaire, le contribuable est tenu de le demander au service finances de l'administration communale ou de déclarer à l'administration communale les éléments nécessaires à la taxation pour le 30 juin de l'exercice d'imposition.

Article 7 – La déclaration pourra être soumise aux contrôles et investigations prévus à l'article L3321-8 du C.D.L.D. ainsi que ceux prévus aux dispositions du Titre VII, chapitre 3 du Code des Impôts sur les Revenus 92 ou du titre 4 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule.

Les contrôles et investigations sont ouverts durant toute la période de taxation d'office telle que définie à l'article L3321-6 du C.D.L.D.

Article 8 – En l'absence de déclaration ou si celle-ci se révèle incomplète, incorrecte ou imprécise à la suite du contrôle réalisé par un agent visé à l'article L3321-7 du C.D.L.D., la taxation sera établie conformément à l'article L3321-6 du C.D.L.D.

L'assiette de la taxe sera fixée d'après les éléments dont l'administration dispose ou qu'elle aura recueilli sur base des contrôles et investigations ainsi que sur base des articles 340, 341, 342 et 343 du Code des Impôts sur les Revenus 92.

Conformément à l'article L3321-6 du C.D.L.D., le contribuable enrôlé d'office verra le taux de la taxe majoré de la manière suivante :

- 100 % la 1ère année ;
- 150 % la 2e année ;
- 200 % la 3ème.

Article 9 – La taxe est exigible dans le délai prévu à l'article L3321-3 du C.D.L.D.

La taxe est recouvrée par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance par le redevable enrôlé, le(s) autres titulaire(s) d'un droit réel de propriété principal ou accessoire, le(s) autres titulaire(s) d'un droit réel démembré (nu-propriétaire, usufruitier, superficiaire, emphytéote ou tout autre titulaire d'un droit de propriété prévu par une disposition légale), copropriétaires, ... sont codébiteurs de la taxe au sens du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule. Ils seront poursuivis individuellement ou collectivement dans le respect de la procédure prévue à l'article L3321-8 bis du CDLD et auront le droit de réclamer dans les formes et dans le délai ouvert au redevable enrôlé.

Article 10 – À défaut de paiement dans le délai prescrit, une sommation de payer interruptive de prescription sera envoyée par recommandé par le Directeur financier, tant au redevable enrôlé qu'au codébiteur, conformément à l'article L3321-8 bis du CDLD visé dans le préambule.

Le coût postal de cette sommation sera recouvré par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire décerné pour les taxes.

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : le Collège communal jusqu'à ce que les rôles soient rendus exécutoires et le Directeur financier à dater de la réception des rôles ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : via les déclarations des contribuables, les contrôles ponctuels et les recensements ;
- Communication des données : 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 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 16 - La présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement Wallon et publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du CDLD.

Article 17 - La présente délibération entrera en vigueur le 1^{er} jour de la publication.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,
(s) P. DETOURNAY

Le Président,
(s) G. DUDANT

Pour extrait conforme :

Le Directeur général,

P. DETOURNAY



Le Bourgmestre,

G. DUDANT

**Règlement communal
approuvé par le Gouvernement wallon
en date du 5 décembre 2025**

Article 11 – Il est fait application d'intérêts de retard conformément à l'article 414 du C.I.R. 92 pour le débiteur enrôlé ou à l'article 14 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule pour le codébiteur.

Le taux d'intérêt est fixé chaque année par les dispositions fiscales fédérales.

Les intérêts de retard seront recouvrés par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire relatif aux taxes.

Article 12 – Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal dans le respect des dispositions de l'article L3321-9 du C.D.L.D., dans le délai fixé à l'article 371 du C.I.R.92 et dans le respect de la procédure fixée par l'arrêté royal du 12 avril 1999 visé dans le préambule.

Le contribuable peut compléter sa réclamation en cours d'instruction conformément à l'article 372 du C.I.R.92.

Sauf pour ce qui concerne le montant de l'incontestablement dû tel que déterminé par les articles 60 à 61 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule, le Directeur financier ne pourra pas entamer de poursuites pour obtenir le paiement de la taxe durant toute la procédure de réclamation, jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue.

Article 13 – Nonobstant ce qui est déjà prévu dans le présent règlement, le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux dispositions légales applicables aux taxes communales telles que visées dans le préambule.

Article 14 – En cas d'annulation de la taxe pour cause d'erreur matérielle ou de vice de procédure identifié à la suite d'une réclamation devant le Collège ou d'un recours en justice, le Collège sera tenu de réenrôler le contribuable dans les formes et délais prévus aux articles 355 à 357 du C.I.R.92.

Article 15 – Des données relatives à la situation familiale, professionnelle, financière, patrimoniale et juridique des personnes sont susceptibles d'être traitées dans le cadre des procédures de taxation, d'enrôlement, de recouvrement et de contentieux de la taxe.

Le traitement de ces données est nécessaire et justifié par les dispositions du chapitre III du Titre VII Code des Impôts sur les Revenus 92 : « Investigations et contrôle » ainsi que par les dispositions du titre 4 du Code de recouvrement amiable et forcé : « Des pouvoirs d'investigation, des moyens de preuve et du secret professionnel des fonctionnaires chargés du recouvrement ». Ces dispositions sont applicables à la taxe sans qu'il faille obtenir l'autorisation du redevable enrôlé et/ou des codébiteurs pour collecter les données ou qu'ils soient en droit d'en demander l'effacement. Le redevable enrôlé et ou les codébiteurs ont toutefois la possibilité de demander l'accès à leurs données et de les faire rectifier si celles-ci sont inexactes.

En vertu de ces dispositions, les données traitées peuvent provenir de toutes les bases de données authentiques (ex : les registres de population, le registre national, la direction de l'immatriculation des véhicules, la banque carrefour des entreprises, le registre des successions, le registre des faillites, le fichier central des avis de saisies, la banque carrefour de la sécurité sociale, etc....) ou de renseignements communiqués par le contribuable lui-même ou les codébiteurs ou provenant de personnes ou entreprises issues du secteur privé (ex. les banques, les entreprises, etc....) ou du secteur public (ex. la Région, le SPF Finances, etc...) pour autant que ces secteurs détiennent des données qui concernent le redevable enrôlé et/ou les codébiteurs.