

SEANCE DU 18 novembre 2025

Présents : MM. DESCHAMPS H., Président;
BOITTE A., Bourgmestre;
DERAMEE J.-B, HUSTACHE F., BLIN-BLOMART N., VANDEREECKEN A.,
Echevins ;
DESTERKE F., LEJOUR P., COPPEE I., COUCKHUYT A., VEYS A.,
BELLINCK A., CARTON-DELCOURT M., ROBIN V., HUGUE V., MEURIS J.,
HOEBECKE C. , Conseillers ;
HERBECQ J.-M., Directeur Général-Secrétaire.

OBJET Taxe sur les parcelles non bâties

Le Conseil Communal

Statuant en séance publique,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (MB 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (MB 23.9.2004, ed. 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 et notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12;

Vu l'article D.VI.64 du Code de Développement Territorial ;

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

Vu la loi-programme du 18 juillet 2025 ;

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

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du Collège Communal;

Après en avoir délibéré;

Considérant l'avis Positif "référéncé Conseil 2025/36" du Directeur financier remis en date du **04/11/2025**,

DECIDE :

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

- 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'État 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 :

- 60 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 900 euros par parcelle dans le périmètre d'urbanisation non périmé au sein d'une zone d'enjeu communal
- 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 700 euros par parcelle dans le périmètre d'urbanisation non périmé en dehors d'une zone d'enjeu communal

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

Article 5 : L'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans les trente jours calendrier à la date d'envoi de la formule de déclaration.

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 30 septembre de l'exercice d'imposition.

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.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 10 % pour le 1^{er} enrôlement d'office
- 50 % pour le 2^{ème} enrôlement d'office
- 100 % pour le 3^{ème} enrôlement d'office
- 200 % pour le 4^{ème} enrôlement d'office

Article 6 : L'accroissement d'impôt pour une première infraction commise de bonne foi ne sera pas appliqué sauf en cas de fraude.

Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2^{ème} enrôlement ou enrôlement subséquent si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant,

à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

Article 7 : Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 8 : 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 9 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 8, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 10 : Les clauses concernant l'établissement, 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 Collège des Bourgmestre et Échevins en matière de réclamation contre une imposition communale.

Article 11 : Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la commune d' ELLEZELLES
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe sur parcelles non bâties
- Catégorie de données : données d'identification, données financières,...

- Durée de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'État;
- Méthode de collecte : déclarations
- 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable du traitement.

Article 12 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 13 : 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.

En séance, date que dessus :

Par le Conseil

Le Secrétaire,
(Sé) HERBECQ J.-M.

Le Directeur Général,



Le Président,
(Sé) DESCHAMPS
H.

Le Bourgmestre

