

VILLE DE HUY

C O N S E I L C O M M U N A L

Séance du 25 août 2025

Présents :

Christophe COLLIGNON, Bourgmestre - Président.

Olivier HUMBLET, Étienne ROBA, Jacques MOUTON, Adrien HOUSIAUX, Élise DELEUZE, Échevins.

Jonida SHALJANI, Présidente du CPAS.

Éric DOSOGNE, Françoise KUNSCH-LARDINOIT, Lulzim MUSTAFA, Geneviève NIZET, Rodrigue DEMEUSE, Grégory VIDAL, Francine RORIVE, Samuel COGOLATI, Anabelle RAHHAL, Florian RORIVE, Magali DÖCK, Ruben GARCIA OTERO, Sandrina GAILLARD, Sofia SEVERINO, Benoît DORMAL, Hans DEDECKER, Luc MATHIEU, Joefrey PEETERS, Faustin Hervé LIDJI HOUE, François WAGNER, Conseillers.
Michel BORLEE, Directeur général.

Séance publique.

N°11 DÉPARTEMENT FINANCIER - FINANCES - RENOUELEMENT ET
MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS FISCAUX - TAXE SUR LES PARCELLES
NON BÂTIES SITUÉES DANS UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION NON PÉRIMÉ.

Le Conseil,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et 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 le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12,

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

Vu le Code de développement territorial,

Considérant que la demande de logement sur le territoire de la Ville de Huy s'est fortement accrue ces dernières années,

Considérant qu'il reste dans de nombreux périmètres de permis d'urbanisation (anciens lotissements) des parcelles non bâties,

Considérant que certaines parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation (anciens lotissements) non périmé ont fait l'objet d'une réunification de lots dans le chef de leur propriétaire, notamment pour éviter la taxe existante sur ces parcelles,

Considérant que suite aux circonstances de vie (modification de cellules familiales, changement de propriétaire suite à héritage ou vente, ...), il apparaît que certains propriétaires souhaitent rediviser ces terrains en vue de les réaffecter en parcelles à bâtir,

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la Ville que les périmètres de permis d'urbanisation (anciens lotissements) actuellement réalisés soient au maximum valorisés,

Considérant qu'à défaut, de nouveaux permis d'urbanisation devraient être aménagés, ce qui impliquerait de nouveaux investissements,

Considérant que ces nouveaux permis d'urbanisation constituent un impact réel en terme de mobilité et de développement durable,

Considérant qu'il est préférable que les terrains situés actuellement dans des périmètres de permis d'urbanisation (anciens lotissements) puissent être aménagés prioritairement plutôt que d'envisager autoriser de nouveaux permis d'urbanisation pour répondre à la demande des citoyens,

Considérant qu'il convient toutefois de relever que si cette situation est préférable sur le plan de l'aménagement du territoire et de gestion durable du développement urbain, elle n'en constitue pas moins une situation « inéluctable » sur le plan fiscal,

Considérant qu'en réunifiant lesdits terrains, les anciens propriétaires ont à l'époque évité pendant plusieurs années le devoir de la taxe sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé,

Considérant que le fait de ne posséder qu'une seule parcelle non bâtie n'est pas considéré comme un cas de spéculation immobilière mais qu'il convient toutefois de valoriser cette parcelle en priorité sur les autres terrains non bâtis,

Considérant que les sociétés nationales et locales de logement social ont pour vocation le bien-être social avant tout but de lucre,

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

Considérant que cette circulaire reprend les montants maxima de base recommandés qui tiennent compte de l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2020,

Que ces taux tiennent compte de l'évolution de l'indexation jusqu'au 1er janvier 2025, soit une indexation de 23,43 %,

Que les autres taux non référencés dans la circulaire et préexistant dans les règlements précédents sont indexables également au vu de l'inflation,

Qu'il conviendra également d'indexer ces taux annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation,

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

Conformément au nouveau plan de gestion adopté par le Conseil communal en sa séance du 27 juin 2022,

Considérant que la Ville doit assurer son équilibre budgétaire et remplir de nombreuses missions au bénéfice de ces citoyens ;

Considérant qu'il est nécessaire de permettre l'accès à l'habitat privé, y compris par des nouvelles constructions,

Considérant qu'en vertu d'un principe général de droit fiscal, l'Etat, et par extension les Communautés, les régions, les provinces et les communes, ne peut être soumis à des taxes sur les biens du domaine public ou du domaine privé affectés à un service d'intérêt public,

Attendu que les CPAS relèvent de ces autorités,

Qu'ils peuvent fournir une action de promotion de logements en en construisant en nom propre,

Que, dans un souci d'équité avec le CPAS et leurs buts sociaux communs, il est nécessaire d'exclure les sociétés immobilières de droits publics ainsi que les initiatives privées qui permettent la construction de bâtiments répondant aux conditions mises à l'octroi de primes à fonds perdus à la construction, de logements sociaux et de petites propriétés terriennes,

Vu les finances communales,

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 07/08/2025;

Statuant par 18 voix pour, 7 contre et une abstention,

ARRETE comme suit le règlement taxe communal sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé :

Article 1er : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale annuelle sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé, affectées à la destination de parcelles à bâtir par le permis d'urbanisation.

Article 2 : Le taux de la taxe est fixé à 74,05 euros par mètre courant de longueur de parcelle à front de voirie et limité à 1.110,87 euros par parcelle non bâtie.

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

Article 3 : La taxe frappe la propriété et est due, soit par le propriétaire au 1er janvier de l'exercice d'imposition, soit par l'emphytéote ou le superficiaire et, subsidiairement, par le propriétaire. En cas de copropriété, chaque copropriétaire est redevable pour sa part virile.

Article 4 : Lorsque les parcelles qui ont été exonérées de la taxe en raison de leur réunification deviennent affectées, à nouveau, à destination de parcelles à bâtir (suite à une division ou une modification de permis d'urbanisation), il est établi une taxe la première année de la requalification desdits terrains qui est calculée sur base du taux de la taxe indiqué à l'article 2 multiplié par le nombre d'années d'exonération de la taxe sans pouvoir excéder 296,32 € par mètre courant de longueur de parcelle à front de rue, ni 4.443,48 € par parcelle non bâtie.

Article 5 : A dater du premier janvier 2027 et chaque année, tous les montants visés au présent règlement seront indexés en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre le mois de novembre de l'année précédente et le mois de novembre de l'année 2024.

Taux du règlement x indice des prix à la consommation novembre année X-1
Indice des prix à la consommation novembre 2024 (= 133,01)

Article 6 : En ce qui concerne les parcelles situées dans des périmètres pour lesquels un permis d'urbanisation a été ou est délivré pour la première fois, le titulaire de ce permis est exempté de la taxe pendant un an :

- à compter du 1er janvier de l'année qui suit la délivrance du permis d'urbanisation, lorsqu'il n'implique pas de travaux,
- à compter du 1er janvier de l'année qui suit la fin des travaux et charges imposés, dans les autres cas. La fin des travaux est constatée par le Collège communal (lorsque les travaux sont exécutés par le lotisseur, ce constat s'identifie à celui exigé par le Code du développement territorial ; lorsque les travaux sont effectués par la Ville, il revient au Collège de prendre un arrêté constatant la fin des travaux).
Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés par le lotisseur, l'exonération ne vaut au maximum que pendant trois ans à partir de l'année qui suit la délivrance du permis.
Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phase, les dispositions du présent article sont applicables 'mutatis mutandis' aux lots de chaque phase.

Article 7 : Sont exonérés de la taxe :

1) les personnes physiques et morales qui ne sont propriétaires que d'une seule parcelle non bâtie, à l'exclusion de tout autre bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger,
Cette exonération n'est applicable 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 pour laquelle ce règlement a été pris, si le bien était déjà acquis à ce moment.
2) les sociétés nationales et locales de logement social,
3) les propriétaires de parcelles qui, en vertu de la loi sur le bail à ferme, ne peuvent être affectées à la bâtisse au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ; cette exonération ne concerne que ces parcelles.
Lorsque certains copropriétaires sont exonérés, la taxe est due par les autres copropriétaires, déduction faite de la proportion appartenant dans l'indivision aux copropriétaires exonérés.

Article 8 : Sont considérées comme parcelles bâties, les parcelles sur lesquelles, en vertu d'un permis d'urbanisme, une construction à fonction d'habitation a été entamée au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Ne sont plus considérées comme non bâties, au sens du présent règlement et donc ne sont plus taxables, les parcelles sur lesquelles des travaux de fondation rendus nécessaires par la taille de la construction sont terminés et pourvus d'un revêtement solide.

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 9 : L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans les 30 jours de la date d'envoi de la 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 Juin de l'exercice d'imposition.

Article 10 : 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.

En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due est majorée de 25 % lors de la 1re infraction, de 50 % lors de la 2e infraction et de 100 % à partir de la 3e infraction

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.

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 11 : 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 12 : Le rôle de la taxe est dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal.

Article 13 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée par le présent règlement, 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 14: Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal, dans un délai d'un an à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 15: 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 gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 16: 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 : la Ville de Huy
- 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 : recensement par l'administration ou déclarations et contrôles ponctuels ou spontanés
- 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 17 : La présente délibération sera transmise 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 18 : La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

PAR LE CONSEIL :

**Le Directeur général,
(s) M. BORLEE.**

**Le Président,
(s) Ch. COLLIGNON.**

POUR EXTRAIT CONFORME :

**Le Directeur général,
M. BORLÉE,**



**Le Bourgmestre,
CH. COLLIGNON.**