ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLAVIER

PROVINCE DE LIÈGE

ARRONDISSEMENT DE HUY

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du : 03 novembre 2025

Présents :
M. Pierre VELDEN, Conseiller - Président;
M. Damien WATHELET, Bourgmestre;
M. Philippe DUBOIS, M. Alain HUPPE, Mme Frédérique REMACLE, Échevins;
Mme Agnès PARIS, M. Christian GIET, Mme Magali BEUGNIER, Mme Emmanuelle LECOMTE, M. Nicolas BRISBOIS, M. Benjamin OLIVIER, Mme Odile ORBAN, Mme Louise TASIAUX, Conseillers;
Mme Ludivine VAN HOLSAET, Conseillère - Présidente du CPAS;
Mme Anne-Catherine LIEGEOIS, Directrice Générale;
Excusée :
Mme Annie LUYMOEYEN, Conseillère;

OBJET : Taxe sur les parcelles non bâties dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé - Exercices 2026 à 2031 - Examen - Décision - Vote.

Le Conseil communal,

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 Schéma de Développement territorial ;
Vu le Code du Développement territorial, notamment l'article D.VI.64 ;
Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 à 2, L3131-1 §1er et L3321-1 à 12 ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de 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 que le présent règlement se justifie par l'objectif financier qui est de permettre à la commune de se doter des moyens et des ressources nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public, qu'il s'agit là du but principal du règlement-taxe, mais aussi par des objectifs accessoires, non-financiers, d'incitation ou de dissuasion ;
Considérant que les initiatives doivent être prises pour lutter contre la spéculation et permettre à tous d'accéder au logement ;
Considérant que l'application de la présente taxe vise également à sensibiliser les propriétaires de terrains inoccupés non bâtis au problème du logement en encourageant la construction d'immeubles d'habitation ;

Considérant l'impact environnemental important engendré par l'urbanisation (mobilité, imperméabilisation des sols, perte de terres cultivables …) ;
Considérant l'objectif du Schéma de Développement du Territoire en matière de réduction de l'artificialisation des sols (tendre vers le zéro km²/an à l'horizon 2025) ;
Considérant qu'il est dès lors dans l'intérêt de la collectivité que les périmètres des permis d'urbanisation et des lotissements existants soient réalisés au maximum avant l'urbanisation de nouveaux terrains ;
Considérant qu'il convient toutefois de ne pas pénaliser les acquéreurs de terrains dans l'intention d'y bâtir leur seule maison d'habitation, le temps jugé raisonnablement nécessaire ;
Vu la communication du dossier à la Directrice financière en date du 23 octobre 2025 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du CDLD ;
Vu l'avis favorable reçu de la Directrice financière en date du 30 octobre 2025 en application de l'article L1124-40 §1 du CDLD ;
Sur proposition du Collège ;
Après en avoir délibéré ;
Réuni en séance publique ;
DÉCIDE à l'unanimité suivant tableau de préséance :
Article 1 : il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus une taxe communale annuelle sur les parcelles non bâties situées dans un lotissement non périmé ou dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé. Est réputée parcelle non bâtie, toute parcelle sur laquelle une construction à usage d'habitation n'a pas été entamée en vertu d'un permis d'urbanisme avant le 1erjanvier de l'exercice d'imposition.
Article 2 : le montant de la taxe est fixé à 20,00 € par mètre courant de longueur de la parcelle à front de voirie, l'imposition maximale étant toutefois fixée à 400,00 € par parcelle à bâtir mentionnée comme telle dans le permis d'urbanisation. 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 : les montants de la taxe repris à l'article 2 seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2025 et celui du mois de janvier de l'année antérieure à l'exercice fiscal concerné :

$$\frac{\text{Montant de la taxe} * \text{indice janvier n-1}}{\text{Indice janvier 2025}}$$

Le montant étant arrondi à l'unité supérieure.
Article 4 : en ce qui concerne les parcelles pour lesquelles 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 qui suit la délivrance du permis, lorsque celui-ci n'implique pas de travaux d'équipement ou de voirie ;
Pendant 2 ans à compter du 1er janvier qui suit la délivrance du permis dans les autres cas.
Article 5 : la taxe est due par le propriétaire au 1er janvier de l'exercice d'imposition.
Article 6 : sont exonérés de la taxe :
les propriétaires d'une seule parcelle non bâtie, à l'exclusion de tout autre bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien.
les propriétaires de parcelles qui, en vertu des dispositions de la loi sur le bail à ferme ne peuvent actuellement être affectées à la bâtisse ou qui les exploitent professionnellement à des fins agricoles et horticoles.
Article 7 : sont considérées comme 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 et comprend le gros œuvre fermé.
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 7, 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 de redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.
Article 10 : l'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer dument remplie et signée dans les 30 jours de l'envoi de celle-ci. 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 mars 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 entraine 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 cent pour le 1er enrôlement d'office ;
50 pour cent pour le 2è enrôlement d'office ;
100 pour cent pour le 3è enrôlement d'office ;
200 pour cent à partir du 4è enrôlement d'office.

Article 11 : pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2è 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 12 : 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 13 : 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 14 : 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 de Clavier ;
Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
Catégorie de données selon le type de règlements-taxes : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles ;
Durée de conservation : la Commune de Clavier 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'Etat ;
Méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/contribuable ;
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 15 : 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 16 : 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.

Par le Conseil communal,

La Directrice Générale,
Anne-Catherine LIEGEOIS

Le Bourgmestre,
Damien WATHELET

Pour copie conforme,

La Directrice générale

Anne-Catherine LIÉGEOIS

Commune de CLAVIER - (Liège) -

Le Bourgmestre

Damien WATHELET