

PRESENTS : Madame Sophie THEMONT, Bourgmestre - Présidente;
Monsieur Fabian PAVONE, Monsieur Laurent LEONARD,
Monsieur Frédéric VANDELLI, Madame Véronique
PASSANI, Monsieur Jérôme DISTER, Échevins;
Monsieur Valter POLESE, Monsieur Jean-Marie NOVILE,
Monsieur Joseph TITA, Monsieur AMIR HAMIDOVIC,
~~Madame Virginie BIGARE~~, Madame Stéphanie MONFORT,
Madame Martine PORTIER, Monsieur Loïc
DEMEULENAERE, Madame Yasmina BOUAANANI,
Madame Claudia BEARZATTO, Monsieur François HUBIN,
~~Madame Marine GALLOY~~, Madame Kathy LEDENT,
Madame Fiona GENTILE, Madame Laurence LARUELLE,
Madame Canan BEKMEZCI, Monsieur Marc GODEFROID,
Monsieur Anthony THONON, ~~Madame Shirley MACCAN~~,
Monsieur Maxime LEDOUX, Madame Juliette BIESMANS,
Madame Anne-Françoise JASSELETTE, Conseillers;
Madame María Teresa FERNANDEZ-NAVARRO, Présidente
du CPAS;
Monsieur Pierre VRYENS, Secrétaire;

29^{ème} OBJET : VOTE POUR LES EXERCICES 2026 A 2031 DE LA TAXE SUR L'ABSENCE D'EMPLACEMENT
DE PARCAGE - TAUX : 5.000,00 EUROS.

LE CONSEIL,

Vu les articles 41, 162 et 170 de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

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 et notamment l'article L 1122-30 et les articles L3321-1 à 12 ;

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

Vu la circulaire du 17 juin 1970 émanant du Ministère des Travaux publics comportant des directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction ;

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 ;

Attendu que la commune doit se procurer les moyens nécessaires à l'exercice de ses missions de service public;

Considérant que l'objectif principal poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener ;

Considérant que la taxe est destinée à prélever les moyens nécessaires pour financer l'ensemble des dépenses de la commune ;

Considérant de plus que rien ne s'oppose à ce que l'autorité communale poursuive également des objectifs accessoires, non financiers, d'incitation ou de dissuasion ;

Considérant que le nombre de véhicules en circulation croît régulièrement, de sorte que les problèmes de circulation et de parcage sont de plus en plus aigus ;

Considérant que les difficultés se trouvent accrues du fait que de nombreux véhicules sont laissés en stationnement sur la voie publique, diminuant d'autant plus la possibilité de circuler ;

Considérant que pour ce qui concerne le territoire communal, il ressort que l'accroissement de la population et du nombre de logements créés sont la principale source des problèmes de circulation et de parcage sur le domaine public ; qu'il n'y a pour autant pas lieu d'exonérer de la présente taxe la création ou la transformation de commerces et de bureaux ayant à la marge des implications similaires ;

Considérant que tant la création de logements que la division de logements existants, la création d'immeubles de commerce ou de bureau, en l'absence de création corrélative d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement, créent une pression plus importante en termes de circulation et de parcage sur le domaine public ;

Attendu qu'un déséquilibre potentiel entre l'imposition telle qu'elle existe actuellement et la rentabilité escomptée pour les projet immobiliers privés, pourrait dissuader les candidats développeurs de projets immobiliers;

Attendu également qu'il existe, dans ce cadre fiscal, un risque de favoriser la mise sur le marché de produits immobiliers potentiellement peu accessibles financièrement pour les candidats acquéreurs: une place de parcage étant vendue entre 30.000,00 et 40.000,00 euros (hors frais): l'achat du "pack" logement, commerce ou bureau + deux emplacements de parking atteignant des montants élevés;

Vu l'analyse approfondie de cette imposition demandée à un bureau spécialisé au regard des spécificités du territoire de Flémalle, en vue d'un aménagement éventuel de notre règlement fiscal;

Attendu qu'il s'agit d'ajuster les critères de cette imposition, afin d'équilibrer deux objectifs, au regard de l'accessibilité du territoire communal : d'une part s'inscrire dans le principe STOP favorisant la multimodalité des noyaux urbains et d'autre part encourager les initiatives immobilières privées redynamisant ses noyaux;

Attendu que quatre zones d'accessibilité ont été définies sur le territoire de Flémalle:

-zone 1: bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun qui constituent une alternative à la voiture.

-zone 2: bénéficiant d'une bonne accessibilité, et donc d'une dépendance faible à la voiture.

-zone 3: d'une accessibilité moyenne et donc d'une dépendance relative à la voiture.

-zone 4: hors zone d'accessibilité aux transports en commun, basée sur une dépendance à la voiture.

Attendu qu'il est alors réaliste et de bonne administration de moduler le nombre d'emplacements exigibles en fonction du type de zone où le projet immobilier est déployé;

Considérant également qu'il convient, dans un souci de sécurité juridique, d'exclure du champ d'application de la taxe tous les projets non finalisés à la date de son entrée en vigueur mais ayant fait l'objet d'une démarche formelle auprès de l'administration communale préalablement à cette date;

Considérant enfin que les pouvoirs locaux flémallois détiennent une majorité des parts dans le capital de la société de logements de service public « La Maison des Hommes » ; qu'à ce titre, les projets immobiliers développés par ladite société, dont le périmètre coïncide avec les limites de la commune, sont élaborés en parfaite concertation avec les services communaux, lesquels sont tenus au strict respect des normes urbanistiques en vigueur sur le territoire de l'entité ; qu'il y a lieu dans ces conditions d'exonérer de la taxe la société de logements de service public couvrant le territoire communal ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 31 octobre 2025, conformément à l'article L 1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis rendu par le Directeur financier en date du 6 novembre 2025 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE,

A l'unanimité :

Article 1

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur :

1. le défaut, lors de la construction ou de la transformation d'immeubles ou de parties d'immeuble(s), d'un ou de plusieurs emplacement de parcage, conformément aux normes définies à l'article 6 du présent règlement ;
2. le changement d'affectation d'immeubles ou parties d'immeuble(s), ayant pour effet qu'un ou plusieurs emplacements de parcage prévus, conformément aux normes définies à l'article 6 du présent règlement, font défaut.
3. la diminution, par quelque opération que ce soit, du nombre de places de parcage affectés à un logement, à un immeuble de commerce ou de bureau donné faisant en sorte que le nombre total de places disponibles pour ce logement, cet immeuble de commerce ou de bureau, soit inférieur à la norme définie à l'article 6 du présent règlement ;

Le fait qu'un permis d'urbanisation, d'urbanisme, un permis unique ou une déclaration urbanistique soit ou non requis pour les opérations visées au présent article est sans incidence sur la redevabilité de la taxe ;

Article 2

La taxe est due solidairement par le demandeur et par le promoteur immobilier à l'initiative de la demande de permis ou chargé de sa mise en œuvre, par le propriétaire du logement, de l'immeuble de commerce ou de bureau pour lequel les places sont manquantes et par l'exploitant dudit logement.

Article 3

La taxe est fixée à 5.000,00 euros - cinq mille euros- par emplacement manquant ou non maintenu conformément aux normes définies à l'article 6 du présent règlement.

Dans le cas de suppression de places de parcage et si le nombre de places qui étaient disponibles pour un logement, un immeuble de commerce ou de bureau donné à l'entrée en vigueur du présent règlement était inférieur à la norme définie à l'article 6, le nombre d'emplacements considérés comme manquant pour l'application de l'alinéa 1 sera équivalent au nombre de places supprimées ;

Article 4

La taxe est exigible :

- A la délivrance d'une autorisation urbanistique qui constate l'impossibilité absolue d'aménager les places de parcage nécessaires ;
- Au constat dressé, à quelque moment que ce soit mais dans le respect des règles de prescription des infractions urbanistiques, par le préposé aux taxes qu'une autorisation n'a pas été respectée, indépendamment de toute procédure en infraction ;
- Au constat dressé, à quelque moment que ce soit mais dans le respect des règles de prescription des infractions urbanistiques, par le préposé aux taxes qu'une modification nécessitant des places de parcage a été apportée sans autorisation urbanistique, que celle-ci soit exigible ou non ;
- Au constat dressé, à quelque moment que ce soit mais dans le respect des règles de prescription des infractions urbanistiques, par le préposé aux taxes qu'une ou plusieurs places de parcage ont été supprimées ;

Article 5

Sont exonérés de la taxe:

- les créations de logements dans le cadre de projets déposés ou ayant fait l'objet d'une démarche formelle auprès des services communaux avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 6

La taxe ne trouvera à s'appliquer que sur les immeubles à usage de logement, ou exploitable comme commerce ou bureau situées sur le territoire de la commune de Flémalle ;

Les normes pour l'application du présent règlement sont les suivantes:

Par « emplacement de parcage », on entend un espace dédié au stationnement d'un véhicule motorisé de minimum 5 mètres de long sur 2,5 mètres de large et de 2 mètres de hauteur soit en box fermé, soit en abri couvert, soit en espace extérieur marqué au sol.

Par « aménagement d'emplacements de parcage », on entend:

1. L'acquisition par le promoteur ou l'exploitant du logement, de l'immeuble de commerce ou de bureau en pleine propriété ou par un droit réel portant sur une durée d'au moins 30 ans, d'une aire d'emplacements de parcage existante. Pareille aire ne peut cependant avoir déjà été prise en considération pour l'obtention d'une autre autorisation de construire ;
2. La construction d'une nouvelle aire d'emplacements de parcage sur un bien immobilier relié au promoteur ou à l'exploitant du logement, de l'immeuble de commerce ou de bureau par une pleine propriété ou un droit réel portant sur une durée d'au moins 30 ans ;

Les emplacements de parcage doivent être aménagés, soit sur la parcelle même sur laquelle le logement est créé, soit sur une parcelle jouxtant celle-ci.

Chaque emplacement de parcage dans les constructions à usage de logement doit pouvoir être occupé et quitté sans qu'il soit nécessaire de déplacer plus d'une autre voiture.

Par "surface habitable" on entend:

La surface destinée à l'habitation, appelée aussi surface habitable, est la surface totale de **toutes les pièces d'habitation** des différents niveaux.

Une **pièce d'habitation** est un espace dans un logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond avec une surface minimum de 4 m² et une hauteur minimum de 2 m au-dessus du plancher.

Les pièces d'habitation sont les pièces **destinées aux besoins essentiels de la vie** commune (repos, manger, divertissement, étude) ou utilisées à cet effet, plus spécifiquement cuisines, salles à manger, salles de séjour, chambres à coucher, mansardes et sous-sols habitables et autres espaces destinés à l'habitation.

La pièce utilisée comme bureau par un notaire, un avocat, un architecte, un médecin etc. ... dans son propre logement ou dans un autre logement est aussi considérée comme pièce d'habitation.

Les pièces suivantes ne sont **pas reprises** comme pièces d'habitation : salles de bain, W-C, buanderies, cages d'escalier, dégagement, couloirs, caves, greniers, garages et annexes.

Par "usage commercial" on entend :

Il s'agit de magasins de vente au détail ou en vrac, grands et petits, de même que les restaurants, cafés et autres établissements horeca de manière générale.

Le nombre d'emplacements de parcage à établir est fixé comme suit :

- A. Construction à usage de logement
 - i. Nouvelles constructions :
 - Pour les logements situés en zone 1 : 1 place de parcage par tranche de 60m² habitables.
 - Pour les logements situés en zone 2: 1 place de parcage par tranche de 40m² habitables.
 - Pour les logements situés en zone 3: 2 places de parcage par tranche de 60m² habitables.
 - Pour les logements situés en zone 4: 2 places de parcage par tranche de 60m² habitables.
 - ii. Travaux de transformation :
 - Pour les travaux de transformation aux constructions existantes ayant pour but la création de logement(s) supplémentaire(s), s'appliquent les mêmes règles que pour les nouvelles constructions.
 - Si les travaux de transformation d'une maison unifamiliale aboutissent à la création d'un ou plusieurs logements les règles d'immeubles à appartement et d'habitat groupé s'appliqueront.
 - Si les travaux de transformation n'aboutissent pas à la création de nouveaux logements : une place de parcage lorsque la surface de plancher initiale augmente de 50% ou plus.

Pour les unités affectées à d'autres destinations, à savoir autre que le logement (commerces ou bureaux), le nombre d'emplacements sera déterminé comme suit :

- B. Construction à usage commercial,
 - i. Nouvelles constructions : 1 place de parcage par 50 m² ou fraction de 50 m² ;
 - ii. Travaux de transformation : 1 place de parcage par 50 m² ou fraction de 50 m² supplémentaire ;
- C. Construction à usage de bureaux,
 - i. Nouvelles constructions : 1 place de parcage par 50m² de surface de plancher.
 - ii. Travaux de transformation : 1 place de parcage de plus par 50m² de surface de plancher brut supplémentaire.

Article 7

La taxe est perçue par voie de rôle. Le rôle de la taxe est dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 8

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L 3321-1 à L 3321-12 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.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du Directeur financier communal, les avertissements-extraits mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

Article 9

Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 10

A défaut de paiement de la taxe à l'échéance, conformément à législation applicable, une sommation de payer est envoyée au redevable. Celle-ci se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 11

Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal, Grand' Route, 287 à 4400 Flémalle, une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les douze mois à compter du 3ème jour qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation.

La réclamation devra être accompagnée de la preuve de la création d'emplacements de parcage rendant caduques les conditions initiales de l'application de l'impôt.

Le remboursement pourra être partiel ou total selon que la création d'emplacements annule partiellement ou totalement les conditions initiales de l'impôt.

Au surplus, le montant de l'impôt qui a été régulièrement payé pourra être remboursé aux contribuables qui en feront la demande écrite au Collège Communal si, d'une part, il n'y a pas eu de début d'exécution de la construction ou de la transformation dans le délai de validité du permis d'urbanisme et si, d'autre part, il n'y a pas eu de demande de prolongation dudit permis au terme de sa validité.

Quant aux erreurs matérielles provenant de double emploi, erreurs de chiffres, etc., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Article 12

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD, 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 13

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

- Responsable du traitement: la commune de Flémalle.
- Finalité du traitement: établissement et recouvrement de la taxe.
- Catégorie de données selon le type de règlement taxe: données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles.
- Durée de conservation: la commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les transférer aux archives de l'Etat.
- Méthode de collecte: données recueillies par l'administration.
- Communication des données: les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par un ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du C.I.R.92, ou à des sous-traitants de la commune.

Article 14

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L 3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 15

Le présent règlement entrera en vigueur le lendemain du jour de sa publication après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L 1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

PAR LE CONSEIL:

Le Secrétaire,
(s) Pierre VRYENS,

La Bourgmestre - Présidente,
(s) Sophie THEMONT

Le Directeur Général,

POUR EXTRAIT CONFORME :



La Bourgmestre

P. VRYENS

S. THEMONT