

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 NOVILLE,  
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 Maria Teresa FERNANDEZ-NAVARRO, Présidente  
du CPAS;  
Monsieur Pierre VRYENS, Secrétaire;

\*\*\*\*\*

24<sup>ème</sup> OBJET : VOTE POUR LES EXERCICES 2026 A 2031 DE LA TAXE SUR LES PARCELLES NON BATIES  
SISE DANS UN LOTISSEMENT OU DANS LE PERIMETRE D'UN PERMIS D'URBANISATION  
NON PERIME - TAUX : 30 EUROS/METRE (MINIMUM 100 EUROS – MAXIMUM 500 EUROS).

LE CONSEIL,

Vu les articles 41, 162 et 170, § 4, 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 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 l'article D.VI.64. §1er, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT) ;

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 qu'il convient d'inciter les propriétaires de parcelles non bâties dans les centralités à concrétiser leur investissement et d'éviter au maximum la création de nouveaux lotissements qui génèrent des charges pour la collectivité et des extensions toujours plus fortes de l'habitat vers les zones rurales ;

Vu la communication du dossier à Monsieur Pierre-Yves SZOSTAK, Directeur financier faite en date du 31 octobre 2025, conformément à l'article L1124-40 § 1, 3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis quant à la légalité de la présente décision formulé en date du 6 novembre 2025 par Monsieur Pierre-Yves SZOSTAK, le Directeur financier, lequel avis restera annexé à la présente délibération dont il fait partie intégrante;

Considérant que la commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE,

A l'unanimité :

**Article 1er** - Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale annuelle sur les parcelles non bâties sises dans un lotissement non périmé ou dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé.

**Article 2** - Le taux de la taxe est fixé à 30,00 € par mètre courant de la longueur de la parcelle à front de voirie, l'imposition minimale étant toutefois de 100,00 € par parcelle à bâtir mentionnée comme telle dans le permis de lotir/d'urbanisation avec un maximum de 500,00 € par parcelle à bâtir.

**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.

En cas de mutation immobilière, le nouveau propriétaire est redevable de la taxe à partir du 1er janvier de la deuxième année qui suit la date à laquelle le transfert des droits a eu lieu entre les parties.

Pour ce qui concerne les acquisitions de parcelles dans un nouveau lotissement ou dans le périmètre d'un nouveau permis d'urbanisation, la taxe est due à partir du 1er janvier de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition.

**Article 4** - En ce qui concerne les parcelles situées dans les lotissements/les périmètres de permis d'urbanisation pour lesquels un permis de lotir/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 de lotir lorsque le lotissement/l'urbanisation n'implique pas de travaux;
- à compter du 1er janvier de l'année qui suit la fin des conditions et charges d'urbanisme imposées dans les autres cas. La fin des travaux est constatée par le Collège communal.

Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés par le lotisseur/titulaire du permis d'urbanisation, 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 lotissement/de l'urbanisation est réalisée par phase, les dispositions du présent article sont applicables "mutatis mutandis" aux lots de chaque phase.

**Article 5** - Sont exonérés de la taxe :

1. Les personnes qui ne sont propriétaires que d'une seule parcelle non bâtie à l'exclusion de tout autre bien immobilier en Belgique ou à l'étranger ;
2. Les sociétés nationales et locales du logement social ;
3. Les propriétaires de parcelles qui en vertu des dispositions 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 ;
4. Cette exonération ne concerne que ces parcelles ;
5. La taxe n'est pas applicable aux parcelles appartenant à l'État, à la Communauté française, à la Région wallonne, à la Province ou à la Commune.

L'exonération prévue au point 1 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.

Si des copropriétaires sont exonérés en vertu des dispositions ci-dessus, la taxe est répartie entre les autres copropriétaires en proportion de leur part.

**Article 6** - Sont considérées comme bâties, les parcelles sur lesquelles, en vertu d'un permis de bâtir, une construction à fonction d'habitation a été entamée au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

**Article 7** - Lorsqu'une parcelle touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement à front d'une de ces rues.

S'il s'agit d'une parcelle de coin, le plus grand développement en ligne droite doit être pris en considération, augmenté de la moitié d'un pan occupé arrondi.

**Article 8** - La taxe sur les parcelles non bâties sises dans un lotissement non périmé ne peut, pour la même propriété être cumulée avec la taxe sur les terrains non bâtis situés en zone de bâtisse et en bordure d'une voie publique équipée.

Le redevable est imposé à la taxe dont le montant est le plus élevé.

**Article 9** - La taxe est perçue par voie de rôle. Le rôle de la taxe est dressé et rendu exécutoire par le Collège communal. La taxe est payable dans les deux mois de l'avertissement extrait de rôle.

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.

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** - En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 9, 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 contribuable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

**Article 11** - L'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée dans un délai de 14 jours à compter du 3ème jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite 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 15 janvier de l'année qui suit celle 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 ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

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

- 20 % du montant de la taxe, pour le premier enrôlement d'office,
- 50 % du montant de la taxe, pour le deuxième enrôlement d'office,
- 100 % du montant de la taxe, pour le troisième enrôlement d'office,
- 200 % du montant de la taxe, à partir du quatrième enrôlement d'office.

Il est renoncé à l'accroissement d'impôt pour la première infraction commise de bonne foi.

**Article 12** - Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème 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 13** - 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 14** - 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 15** - 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.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, 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 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 commune de Flémalle.
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe.
- Catégorie de données selon le type de règlement-taxi : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles.
- Durée de conservation : la commune de Flémalle s'engage à conserver les données pour 30 ans et à les transférer aux archives de l'État.
- Méthode de collecte : la collecte de ces données se fait par recensement de l'administration communale.
- Communication des données : les données susvisées 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 de la commune.

**Article 17** - 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 18** - Le présent règlement entrera en vigueur le lendemain du jour de sa publication 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:

Le Secrétaire,  
(s) Pierre VRYENS,

La Bourgmestre - Présidente,  
(s) Sophie THEMONT

Le Directeur Général,

P. VRYENS

POUR EXTRAIT CONFORME :



La Bourgmestre

S. THEMONT