



AVIS DE PUBLICATION

N°101– En application de l'article L1133-1 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, le Bourgmestre de la Commune de Chaudfontaine, Province de Liège, porte à la connaissance de la population que le Conseil communal, en sa séance du 24 septembre 2025, a voté le règlement ayant pour objet « Règlement-taxe communal sur les terrains non bâties en zones urbanisables : arrêt ».

Ce règlement a été approuvé par le Gouvernement wallon le 28 octobre et deviendra exécutoire en date du 01/01/2026.

Le règlement peut être consulté du 10 novembre 2025 au 25 novembre 2025 à l'Echevinat des Finances – Avenue du Centenaire, 14 à 4053 Chaudfontaine, du lundi au jeudi de 9 à 12 heures et de 14 à 16 heures ainsi que le vendredi de 9 à 12 heures. Et à tout moment sur le site internet :

<https://www.chaudfontaine.be/ma-commune/administration/reglements-taxes-redevances/>

La présente publication débute le 10 novembre 2025.

Le Bourgmestre



Daniel BACQUELAINE



PROVINCE DE LIEGE – ARRONDISSEMENT DE LIEGE
COMMUNE DE CHAUFFONTAINE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COMMUNAL

Séance du 24 septembre 2025

Présents : M. Bruno LHOEST, Président
M. Daniel BACQUELAINE, Bourgmestre - Président
M. Dominique VERLAINE, Mme Anne THANS—DEBRUGE, M. Laurent RADERMECKER, Mme Caroline VEYS, M. Alain JEUNEHOMME, Echevins
M. Didier GRISARD de la ROCHELLE, Président du Conseil de l'Action sociale
M. Axel NOËL, M. Benoît LALOUX, Mme Marie-Louise CHAPELLE - LESPIRE, M. Olivier BRUNDSEAUX, Mme Camille DEMONTY, M. Olivier GRONDAL, Mme Colette LATIN-GAASCHT, Mme Carole COUNE, M. Jacques BAIBAI, Mme Isabelle DORBOLO, M. Gilles GUSTIN, Mme Valérie TINTNER-LEBRUN, M. Charles DEGEN, M. François MUSCH, Mme Julie STREEL, Mme Noémie VENDY, M. Arnaud LOMBARDO, M. Antoine POLI, Mme Corinne DOSSERAY, Conseillers
M. Laurent GRAVA, Directeur général - Secrétaire.

Service : Finances/Budget
Agent MARISCHAL Delphine
traitant :
Objet : **Règlement-taxe communal sur les terrains non bâties en zones urbanisables : arrêt**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (Moniteur belge du 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (Moniteur belge du 23 septembre 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 le Code du développement territorial ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communale ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'exercice 2025 ;

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

Vu ledit Code du développement territorial tel qu'en vigueur au moment de la présente délibération et plus particulièrement son article D.VI.64 relatif à la capacité des communes d'établir une taxe annuelle sur les terrains non bâti;s ;

Considérant qu'un terrain non construit entraîne pour la commune le même coût d'entretien des infrastructures publiques qu'un bien voisin construit ;

Considérant que le maintien de terrains non construits urbanisables contribue à un étalement urbain génératrice d'un coût supplémentaire pour la commune ;

Considérant qu'il convient de mettre à charge des propriétaires des terrains non bâti;s les surcoûts engendrés de ce fait ;

Considérant que cette mesure vise le développement d'une politique foncière permettant la construction et la réalisation plus rationnelle des plans d'aménagement par des propriétaires de terrains visés par la taxe à exposer réellement ceux-ci en vente et à les vendre ;

Considérant que les terrains à bâtir sont rares à Chaudfontaine et pour éviter que de nouveaux terrains à bâtir n'apparaissent après la réalisation d'un lotissement et ne soient vendus qu'à titre d'investissement, et pour décourager la spéculation, une taxe constitue un outil adéquat. Le caractère de la taxe permet aux propriétaires d'entreprendre une action et peut à terme déboucher sur l'activation des parcelles concernées ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en considération le fait que l'utilisation d'un terrain potentiellement urbanisable à d'autres fins n'est pas contradictoire avec le principe de bon aménagement des lieux et peut concourir à rencontrer les besoins de la collectivité ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 28 août 2025 conformément à l'article L 1124-40 §1,3^et 4^o du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 28 août 2025 et joint en annexe ;
A ces causes,

En Séance publique,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ, ARRÊTE,

Article 1^{er}

Il est établi au profit de la Commune de Chaudfontaine, dès son entrée en vigueur et au plus tôt le 1^{er} janvier 2026 et jusqu'au 31 décembre 2031 une taxe communale annuelle sur les terrains non bâti;s en zones urbanisables.

Article 2

Il faut entendre :

- a) par *terrain en zone urbanisable* tout terrain qui, en vertu des plans d'aménagements réglementaires en vigueur que sont les plans de secteur, les schémas d'orientation locaux et les permis d'urbanisation, est susceptible de recevoir un permis d'urbanisme en vue de la construction d'habitations ;
- b) par *terrain non bâti*, celui sur lequel il n'y a pas d'habitation existante ou commencée de manière significative à la date du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Article 3

Compte tenu de la hiérarchie des normes et sans préjudice des dispositions relatives à l'application de l'article D.VI.64 du CoDT repris à l'article 5 du présent règlement, la taxe sur les terrains non bâtis urbanisables visée à l'article 2 est due par le titulaire d'un droit de propriété, à partir du 1^{er} janvier de la troisième année qui suit celle de l'entrée en possession, lorsque le terrain est toujours non bâti à cette date.

La taxe sur les terrains non bâtis en zones urbanisables prévue à l'article 2 est due par le propriétaire, à partir du 1^{er} janvier de la troisième année qui suit celle de l'acquisition ou de l'entrée en jouissance par cession entre vifs ;

En cas de copropriété, chaque indivisaire est redevable de sa part. La taxe est due solidairement par les propriétaires au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Article 4

La taxe est fixée à **9.74** € par mètre courant ou fraction de mètre courant de longueur à front de voirie de la partie urbanisable du terrain, la longueur étant la distance, en ligne droite, entre les points d'intersection des projections orthogonales de leurs limites frontales sur l'axe de la voirie.

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

La taxe ne peut être supérieure à **325.85** €, ni inférieure à **64.97** € par terrain et par année.

Article 5

Les taux seront revus annuellement, à la date du 1er janvier, en fonction de l'indice des prix à la consommation suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{taux du règlement} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois d'octobre 2025 (base 2013). L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois d'octobre de l'année N-1 de l'exercice d'imposition (base 2013).

Article 6

Sont exonérés de la taxe, les terrains :

- qui sont propriétés communales ;
- qui sont situés dans des zones de réservation pour travaux d'utilité publique ;
- qui ne sont pas directement accessibles par une voirie publique ;
- qui, en raison de leurs dimensions, déclivité ou situation ne permettent pas la construction d'habitation ; suivant décision motivée du Collège Communal ;
- sur lesquels une construction, est reconnue, par les autorités compétentes, incompatible avec un bon aménagement local ;
- qui sont contigus ou situés à moins de 50 m d'un terrain ou d'une parcelle appartenant au même propriétaire, pour autant qu'ils soient régulièrement entretenus ;
- qui font l'objet d'une exploitation agricole ou assimilée, qu'elle soit exercée à titre professionnel ou privé ;
- qui sont utilisés dans le cadre de l'exploitation ordinaire d'une activité économique et en lien direct, physique et fonctionnel avec le siège d'exploitation ;
- qui remplissent les conditions d'exonération édictées dans l'article D.VI.64, §§2-3, lequel est libellé comme suit :

§ 2. Sont dispensés :

1° de la taxe [relative aux parcelles situées dans le périmètre d'urbanisation non péritré au sein d'une zone d'enjeu communal ou dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non péritré en dehors d'une zone d'enjeu communal], les propriétaires d'une seule parcelle non bâtie à l'exclusion de tout autre bien immobilier ;

2° de la taxe [relative soit aux parcelles situées dans une zone d'enjeu communal et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, soit en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et situées dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural inscrite au plan de secteur ou dans le périmètre des plans visés à l'article D.II.66, §3, alinéas 1 et 2 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural, ou situées dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre au sens de l'article D.II.42 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural], les propriétaires d'un seul terrain non bâti à l'exclusion de tout autre bien immobilier ;

3° de l'une et l'autre taxe, les sociétés de logement de service public.

La dispense prévue aux 1° et 2° ne vaut que durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien. Elle vaut durant les cinq exercices qui suivent l'entrée en vigueur du règlement-taxe, lorsque le bien est 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 audit 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.

§ 3. La taxe [relative aux parcelles situées dans le périmètre d'urbanisation non péritré au sein d'une zone d'enjeu communal ou dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non péritré en dehors d'une zone d'enjeu communal], n'est pas applicable aux parcelles qui, en raison des dispositions de la loi sur le bail à ferme, ne peuvent être affectées actuellement à

la bâtisse.

La taxe [relative soit aux parcelles situées dans une zone d'enjeu communal et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, soit en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et situées dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural inscrite au plan de secteur ou dans le périmètre des plans visés à l'article D.II.66, §3, alinéas 1 et 2 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural, ou situées dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre au sens de l'article D.II.42 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural], n'est pas applicable aux terrains sur lesquels il n'est pas permis de bâtir en vertu d'une décision de l'autorité ou lorsqu'il n'est pas possible de le faire ou lorsque les terrains sont effectivement utilisés professionnellement à des fins agricoles et horticoles.

Article 7

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 8

En cas de non-paiement de la taxe, 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 9

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 10

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 les douze mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

Quant aux erreurs matérielles provenant des 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 11

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 Chaudfontaine,
- 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 10 ans après clôture des dossiers et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat,
- Méthode de collecte : déclaration et/ou recensement par l'administration,
- 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 de Chaudfontaine.

Article 12

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 13

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil,

Le Secrétaire,
(s) Laurent GRAVA

Le Président,
(s) Daniel BACQUELAINE

Pour extrait conforme, le 25/09/2025

Par le Collège,

Le Directeur général,



Laurent GRAVA

Le Bourgmestre,



Daniel BACQUELAINE