

# Extrait du Registre aux Délibérations DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2025

**Présents :**

Monsieur Loïc D'HAeyer, **Bourgmestre - Président**

Madame Nathalie CODUTI, Madame Melina CACCIATORE, Monsieur Fabrice FONTAINE,  
Monsieur Lotoko YANGA, **Échevins**

Madame Querby ROTY, **Conseillère communale et Présidente du CPAS**

Monsieur Claude MASSAUX, Monsieur Philippe BARBIER, Madame Christine COLIN,  
Monsieur Jacques VANROSSOMME, Monsieur Michaël FRANCOIS, Madame Marie-  
Chantal de GRADY de HORION, Monsieur Boris PUCCINI, Monsieur Ludovic PIÉRART,  
Monsieur Hassan HAMMOUD, Monsieur Philippe PATRIS, Monsieur Vincent DE WITTE,  
Madame Vinciane SACRÉ, Monsieur Nicolas DIEUDONNÉ, Madame Sophie BRICHARD,  
Madame Loredana CASTIGLIA, Monsieur Alexandre SACRÉ, Monsieur Benjamin  
BOUYON, Madame Perrine FIEVET, Madame Isabelle DI MICHELE, Monsieur Najim  
AYNAN, **Conseillers communaux**

Madame Eva MANZELLA, **Directrice générale f.f.**

**Excusée :**

Madame Ornella IACONA, **Échevine**

**Objet n°102 : Règlement-taxe communale sur les parcelles non bâties – Exercices  
2026 à 2031 – Décision à prendre.**

Le Conseil communal, en séance publique

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu la Constitution, notamment les articles 10, 11, 41, 162, 170 § 4 et 172 ;

Vu le Code des Impôts sur les revenus 1992, en particulier le titre VII, chapitres 1<sup>er</sup>, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 ;

Vu 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 la loi du 20 novembre 2022 portant des dispositions fiscales et financières diverses ;

Vu la loi du 15 mai 2024 portant des mesures dans la lutte contre le surendettement et de protection des entreprises en difficultés ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, particulièrement ses articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2 ; L3131-1 §1, 3°, L3132-1, L3321-1 à L3321-12 ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu l'arrêté royal du 18 mai 2024 modifiant l'arrêté royal du 30 novembre 1976 fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice ;

Vu toutes autres législations applicables en matière d'établissement, de recouvrement et contentieux des taxes communales ;

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'année 2025 ;

Vu l'article D.VI.64 du Code de Développement Territorial (CoDT) ;

Considérant que les parcelles non bâties représentent un manque à gagner pour la Ville en termes de centimes additionnels au précompte immobilier et qu'il convient de le compenser fiscalement ;

Considérant qu'il est nécessaire de libérer des parcelles à bâtir situés sur le territoire de la Ville ;

Considérant qu'il y a lieu de lutter contre la spéculation immobilière ;

Considérant la situation financière de la commune et la nécessité de se doter de moyens financiers en vue de financer ses activités et son fonctionnement et d'équilibrer son budget ;

Sur proposition du Collège communal du 09 juillet 2025 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **03/09/2025**,

**Considérant l'avis Positif "référéncé Conseil 48/2025 - Séance du 22/09/2025" du Directeur financier remis en date du 16/09/2025,**

A l'unanimité ;

#### **DECIDE :**

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur les parcelles non bâties situées dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé.

Est réputée parcelle non bâtie, toute parcelle mentionnée comme telle dans le permis d'urbanisation, sur laquelle une construction à usage d'habitation n'a pas été entamée avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, une construction à usage d'habitation est entamée lorsque les fondations émergent du sol.

Article 2 : La taxe est due par le propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

En cas de mutations entre vifs, la qualité de propriétaire s'apprécie au regard des mentions figurant aux registres de la Conservation des Hypothèques.

En cas de copropriété ou de démembrement du droit de propriété, la taxe est due solidairement par les copropriétaires ou les titulaires de droits.

La taxe est due dans le chef :

1. du propriétaire lotisseur à partir du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit celle de la délivrance du permis d'urbanisation et elle frappe les parcelles non bâties qui n'ont pas encore trouvé acquéreur à cette date.
2. de l'acquéreur des parcelles à partir du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit celle de leur acquisition à la condition que les parcelles acquises soient toujours non bâties à cette date.

Lorsque la réalisation du lotissement est autorisée par phases, les dispositions du présent article sont applicables « mutatis mutandis » aux lots de chaque phase.

Article 3 : La taxe est fixée à 70,00 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de longueur de la parcelle à front de voirie, réalisée ou non, figurée au permis de lotir ou d'urbanisation, avec un maximum de 900,00 € par parcelle dans le périmètre d'urbanisation non périmé.

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

Article 4 : Sont exonérés de la taxe conformément à l'article VI.64 du Code de Développement Territorial :

1. les propriétaires d'une seule parcelle non bâtie, à l'exclusion de tout autre bien immobilier ;
2. les sociétés de logement de service public.

L'exonération des personnes qui ne sont propriétaires que d'une seule parcelle non bâtie ne vaut que durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien ou durant les cinq exercices qui suivent la mise en vigueur de la taxe faisant l'objet du présent du règlement, si 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.

La taxe n'est pas applicable aux parcelles qui, en vertu des dispositions de la loi sur le bail à ferme, ne peuvent être affectées actuellement à la bâtisse.

Article 5 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 6 : L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli et signé, dans un délai de 15 jours à dater de l'envoi dudit formulaire. A défaut d'avoir reçu ce formulaire de déclaration, le contribuable est tenu de le demander à l'Administration communale ou de déclarer à cette dernière tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 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 entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. En cas d'enrôlement d'office, le montant de la majoration correspond à une fois l'impôt.

Si le contribuable fournit, par écrit, des observations pertinentes dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi de la notification de la taxation d'office, la majoration n'est pas appliquée.

Article 7 : En cas de non-paiement à l'échéance, une sommation de payer, interruptive de prescription, est envoyée au redevable, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation. Celle-ci se fait par courrier recommandé ou via eBox. En cas d'envoi via service postal, les frais postaux de cet envoi sont mis à charge du redevable et sont recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8 : 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 Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9 : Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.)

Le traitement de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : le Collège communal, jusqu'à ce que les rôles soient rendus exécutoires, et la Directrice financière, à date de la réception des rôles ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : les données seront conservées pendant toute la durée de traitement du dossier ou durant toute la période de contrôle prévue par le droit fiscal ou durant la procédure judiciaire en cas de recours (jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue) ou pendant une durée de 30 ans si les pièces représentent des archives communales. La commune s'engage à supprimer les données au-delà des délais précités ou à les transférer aux archives de l'État ;
- Méthode de collecte : bases de données authentiques (registres de la population, Banque-Carrefour des Entreprises, Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale,...) ou

déclaration (informations fournies par le contribuable) ou recensement par l'Administration communale ;

- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la législation, notamment en application de l'article 327 du CIR92 et de l'article 77 §1<sup>er</sup> du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, ou à des sous-traitants de la Ville.

Article 10 : 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 11 : La présente décision entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2026 après accomplissement des formalités de publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,  
Eva MANZELLA

Le Bourgmestre - Président,  
Loïc D'HAeyer

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Fleurus, le 23 septembre 2025

La Directrice générale f.f.,  
  
Eva MANZELLA



Par délégation,  
La Présidente du C.P.A.S. en charge  
des Finances,  
  
Querby ROTY