



Enquête

Un projet immobilier
à Beauvechain pose question

Fiscalité

A quel point les taxes ont
évolué dans votre commune

Levif **+ focus**

Le troublant forcing de Beauvechain en faveur d'un projet immobilier

Par **Laurence van Ruymbeke**

Les autorités communales s'opposent à des riverains autour d'un projet de nouveau quartier. Le dossier recèle quelques curiosités et soulève plusieurs questions...

La bourgmestre de Beauvechain, Carole Ghiot (MR), a-t-elle corédigé un argumentaire en faveur d'un important projet de construction sur sa commune avec les avocats de ce groupe immobilier? L'a-t-elle ensuite adressé à l'administration wallonne en le présentant comme une décision du Collège communal alors que ce dernier n'en avait pas été saisi? Le cabinet Desquesnes a-t-il rédigé l'arrêté ministériel ad hoc sur la base des documents que lui avaient adressés les conseillers juridiques du promoteur? Les éléments et documents dont Le Vif a pris connaissance dans ce dossier juridico-immobilier, intitulé Tamet, donnent à le penser. Explications.

Le projet de la société anonyme Tamet porte sur la construction de 130 logements et commerces, établissements Horeca et bureaux sur quelque 1.550 m², le tout agrémenté de 235 places de parking. Tamet,

satellite de la société Equilis (le bras immobilier du groupe Mestdagh), a précisément été créée «en vue d'une prise de maîtrise foncière permettant à long terme le développement de ce projet immobilier situé à Hamme-Mille», rappelle le conseil d'administration dans le rapport qu'il présente à l'assemblée générale à la mi-2025. «Le risque principal pour la société est le non-aboutissement des projets à développer», ajoute le conseil. C'est dire l'enjeu...

Ces constructions projetées dans le cadre du projet Tamet seraient bâties sur un terrain de 4,1 hectares, implanté le long de la Nationale 25 à Hamme-Mille (commune de Beauvechain). Cette parcelle, actuellement à l'état naturel, est reprise à l'inventaire des sites de grand intérêt biologique, notamment en raison de l'aulnaie-frénaie alluviale qu'elle abrite, classée comme habitat naturel d'intérêt prioritaire et communautaire. Y construire impliquerait forcément de mettre en péril les espèces protégées qui y vivent, d'abattre des arbres et ne facilitera pas la lutte contre les inondations.

Ce n'est pas la première fois que cette parcelle suscite la convoitise des promo-

Ce n'est pas la première fois que cette parcelle suscite la convoitise des promoteurs.



teurs. Depuis 2012, plusieurs projets immobiliers y ont été envisagés, de plus en plus importants au fil du temps. Jusqu'ici, ils n'avaient pas abouti. Pour pimenter l'affaire, le terrain à longterms appartenu à la famille Goes, dont un des membres Benjamin, était échevin à Beauvechain jusqu'en 2024. Lors de plusieurs délibérations relatives au dossier, celui-ci s'est d'ailleurs déporté, sans qu'une déclaration de conflit d'intérêts soit actée. Depuis 2024, il ne siège plus

Carole Ghiot, bourgmestre de Beauvechain, Benjamin Goes, ancien échevin, et François Desquesnes, ministre wallon du Territoire et des Pouvoirs locaux : trois des acteurs de ce dossier complexe.

comme échevin : il est en effet devenu député provincial et chef de file des Engagés pour le Brabant wallon.

Une histoire de rond-point

En janvier 2024, Tamet, dans laquelle Benoit Goes, le frère de Benjamin, a été administrateur jusqu'en 2022, dépose donc une demande de permis unique pour ce projet. Il s'accompagne d'un volet voirie : pour accéder à ce nouveau quartier, un rond-point sera créé sur la chaussée ...

... de Louvain (N25), qui longe la parcelle, et une voirie traversante y sera créée. Le coût de ces travaux, selon une décision favorable actée par le conseil communal de Beauvechain à l'été 2024, doit être entièrement à charge du promoteur du projet.

En juillet 2024, des habitants de la commune et plusieurs associations locales de défense de l'environnement introduisent un recours auprès du ministre de tutelle, François Desquesnes (Les Engagés), contre la décision de la commune d'autoriser la création de ce rond-point et de cette route supplémentaire. D'autres recours suivront, toujours portés par des associations de défense de l'environnement et des riverains, portant soit sur les changements concernant la voirie communale, soit sur le permis relatif au projet de constructions lui-même.

Le 20 septembre 2024, la direction juridique du Service public de Wallonie (SPW) propose de refuser la demande concernant l'installation de ce rond-point, comme on peut le lire dans l'arrêté ministériel qui suivra. Cinq jours plus tard, en effet, soit le 25 septembre, le ministre Desquesnes signe un arrêté favorable à ces modifications de voirie. Son contenu s'oppose donc à ce que préconisait le SPW.

Des écrits à plusieurs mains

Durant les longues heures qui se sont écoulées entre le 20 et le 25 septembre 2024, les différents acteurs du dossier ne sont pas restés inactifs. Ainsi, le 24 septembre 2024, la veille de la décision prise par le ministre, le conseiller juridique de la commune de Beauvechain, Thierry Wimmer, a consacré 4 h 15 de sa journée à se rendre et à participer à une réunion au cabinet du ministre sur le projet Tamet (coût: 467.50 euros). L'information figure dans le relevé de prestations que l'avocat a adressé à la commune et dont Le Vif a pu prendre connaissance, comme tous les conseillers communaux de Beauvechain. L'information est également confirmée par le cabinet de tutelle.

«Cette rencontre avait un caractère exploratoire et le cabinet n'a donné aucune indication sur l'orientation de la décision à intervenir, précise la bourgmestre. A l'issue de la réunion, il a été convenu entre les participants que les positions exposées oralement seraient formalisées par écrit, dans le délai prévu. Le conseil de la commune a ainsi rédigé un argumentaire juridique complémentaire, c'est-à-



Ce qui est présenté comme une «note du Collège communal» n'en est pas une.

dire une proposition de motivation traduisant la position de la commune, que le ministre était entièrement libre de retenir ou d'écarter. C'est cette prestation que désigne, de manière abrégée, l'intitulé figurant dans l'état de frais.»

Ce n'est pas exact. Le 25 septembre, c'est-à-dire le jour de la signature de cet arrêté, Thierry Wimmer rédige bien «un projet d'arrêté ministériel suite à la proposition communiquée par 2Build». Or, 2Build Consulting est le cabinet de conseil en environnement et urbanisme qui épaula Tamet pour ce projet. Ce travail de rédaction a pris 5 h 15 à l'avocat de la commune et lui a été facturé à hauteur de 577.50 euros.

«L'avocat de la commune n'a évidemment pas rédigé la décision du ministre», insiste la bourgmestre Carole Ghiot. Démentant partiellement les propos de la bourgmestre de Beauvechain, le cabinet Desquesnes confirme que la décision finale du ministre «s'est fondée sur les documents reçus de l'administration et du requérant et a été adaptée par le cabinet.» L'écrit transmis au ministre par les conseillers juridiques de Tamet, que Le Vif a pu consulter, adopte bien la forme et le contenu d'un projet d'arrêté ministériel, même si des corrections et adaptations y ont été apportées.

Interrogé par Le Vif sur la contribution des conseillers de 2Build Consulting à cet argumentaire, l'avocat Thierry Wimmer n'a pas répondu aux questions posées en raison du secret professionnel auquel il est tenu.

Le sous-texte des métadonnées

Parallèle au volet voirie du dossier Tamet, le projet de construction du nouveau quartier, lui, reçoit le feu vert de l'administration wallonne le 19 mars 2025. Sans tarder, plusieurs collectifs locaux de citoyens et associations environnementales (1) introduisent des recours contre cette décision favorable, en avril et en mai 2025.

Le 20 juin 2025, l'avocat François Tulkens (cabinet Liedekerke) et les conseillers juridiques de 2Build Consulting, qui épaulent Tamet dans ce projet, transmettent au SPW un argumentaire de 56 pages pour répondre aux arguments de ces plaignants.

Or, le 24 juin, soit quatre jours plus tard, un courrier est expédié par le cabinet de la bourgmestre de Beauvechain, Carole

Ghiot, au même SPW. Ce document, que tous les conseillers communaux de Beauvechain ont également réceptionné, reprend une série d'arguments pour contrer les recours introduits par les riverains et les associations. Intitulé «Note du collège communal relative aux recours introduits à l'encontre de la décision d'octroi», ce courrier présente la même structure et les mêmes références juridiques que le dossier envoyé quatre jours plus tôt par les conseils des cabinets Liedekerke et 2Build Consulting. «Il n'est pas possible qu'en quatre jours, dont deux de week-end, la commune de Beauvechain ait eu accès à cet argumentaire par la voie administrative ordinaire, commente le conseiller communal Jérôme Cogels (Beauvechain avec vous - BAV, dans l'opposition). Il faut donc nécessairement qu'il y ait eu un canal de transmission direct ou une coordination préalable entre ces bureaux de conseil et la commune.»

C'est bien l'avocat de la commune, Thierry Wimmer, qui a adressé ce projet de note, créé en six bureaux à la date du 17 juin 2025, à la bourgmestre Carole Ghiot. L'analyse approfondie des métadonnées de ce fichier original révèle néanmoins qu'un dossier apparaît dès le 12 juin 2025, soit cinq jours plus tôt, dans le système de gestion documentaire d'un cabinet d'avocats, sous l'onglet de client «Tamet», dans le dossier «Projet Hamme-Milles», sous la responsabilité de l'avocat François Tulkens, conseil de Tamet.

Son intitulé est d'ailleurs limpide. Débutant par la date du 12 juin 2025, il se nomme «Courrier collectif», suivi de «REV», qui indique que le document a bien été révisé, sept fois en l'occurrence. Suivent trois paires d'initiales, qui correspondent aux noms de trois conseils de Tamet impliqués dans ce dossier, dont celui de François Tulkens. L'intitulé du fichier ne comprend, en revanche, aucune mention d'un membre du collège communal, ni d'un autre agent communal.

«Dès lors que Tamet défendait, ce comme la commune, la décision d'octroi de ce permis, ce projet de texte lui a été soumis dans un souci de cohérence des écrits déposés, détaille la bourgmestre de Beauvechain. Ceci n'est ni inhabituel ni irrégulier, dans une procédure de recours. Les représentants et les conseils de Tamet y ont apporté des observations [...], ce qui explique [...] les initiales figurant dans le nom du fichier.

Un problème de chiffres

Les porteurs du projet Tamet et la commune de Beauvechain justifient l'utilité de ces nouvelles constructions par un accroissement démographique «importants qui serait attendu sur le territoire. A l'appui de cet argument, une statistique de l'IWEPES, extraite de son Rapport de recherches n°44, est régulièrement reprise, y compris devant le Conseil d'Etat. Selon cette source référencée, qui date de 2021, la population de Beauvechain serait amenée à croître de 11% d'ici à 2035. Or, l'IWEPES a lui-même fait savoir que ces perspectives de population se fondaient sur les calculs effectués par le Bureau du Plan en 2021 et qu'elles avaient depuis lors été remises à jour plusieurs fois. Il est donc faux d'affirmer que Beauvechain verra sa population augmenter de 11% dans les prochaines années. «Les chiffres repris dans le Rapport de recherche n°44 sont totalement OBSOLETES (sic) et ne peuvent donc plus être utilisés comme références pour toute analyse postérieure», peut-on lire sur le site de l'IWEPES. En 2018, Beauvechain comptait 7222 habitants. En 2026, ils étaient 7248, selon les données de Statbel. Entre 2019 et 2042, la population de Beauvechain devrait croître de 0,19%. Le besoin en logements n'est donc pas criant.

L'avocat de la commune a intégré certaines d'entre elles. » C'est la bourgmestre qui en a arrêté la version finale.

Le document expédié au SPW a donc bien été corédigé par l'avocat de la commune et les avocats d'un promoteur immobilier. En raison du secret professionnel auquel il est tenu, l'avocat François Tulkens n'a pas répondu aux questions du Vif sur le sujet.

On notera que le relevé de prestations de l'avocat de la commune ne contient aucune mention de contacts (appels téléphoniques, échanges de courriels, rendez-vous) avec les autres parties au dossier, ni avec leurs avocats. «Les arguments des requérants ont été examinés et ont reçu réponse dans le cadre de la procédure, assure la bourgmestre. Les habitants ont en outre pu s'exprimer lors de l'enquête publique.»

Autre élément troublant: ce qui est présenté comme une «note du Collège communal» n'en est pas une. Il n'existe en effet aucune délibération du Collège à ce sujet. Autrement dit, la bourgmestre Carole Ghiot a adressé au SPW un courrier supposé représenter la position officielle de la commune alors qu'elle en est seule signataire et que son contenu et son envoi n'ont pas été délibérés au Collège, comme la bourgmestre l'a admis en réponse à ses conseillers communaux.

Interrogé sur ces questions en conseil communal le 24 août dernier, la bourgmestre n'avait pas réagi, ne confirmant ni ne démentant ces informations. Questionnée par Le Vif, Carole Ghiot assure que «ce courrier, préparé à la demande de la commune par son avocat, ne prenait aucune décision nouvelle. Il réitérait et argumentait une position de fond déjà arrêtée par le Collège, raison pour laquelle il n'a pas donné lieu à une délibération distincte.» Plus de neuf mois plus tard, soit le 7 avril 2026, le Collège a confirmé «sa solidarité sur ledit courrier du 24 juin 2025».

Le 30 mars dernier, le ministre wallon François Desquesnes a autorisé le projet Tamet à voir le jour, par arrêté ministériel. Dans ce dossier, à la date du 1^{er} septembre 2026, plusieurs recours en annulation sont toujours examinés par le Conseil d'Etat. ●

(1) Les porteurs de ces recours sont, d'une part, les associations Citoyens33036 et le Collectif citoyens des dix associations de Beauvechain, et, d'autre part, Natagora, AEB et Les Amis du Parc de la Dyle.