
Le journal de l'Association des Propriétaires du Parc de Cointe

ÉDITO

L'observatoire : un nouveau départ !

Il faudra du temps pour lui rendre son lustre, mais l'observatoire, malade agonisant au sein de notre Parc, va être sauvé. Sauvé des eaux, sauvé du temps, sauvé de la mort lente.

Deux candidats ont participé ce 26 juin à la séance d'ajustement des offres organisée par le Comité d'acquisition. L'offre la plus élevée a été retenue et comme celle-ci est supérieure à 1.250.000€, l'acte doit encore être soumis à l'approbation du législateur.

La réaffectation du site sera privée et résidentielle ! Ainsi en a décidé le Ministre wallon du budget Adrien Dolimont après avoir invité l'A.P.P.C. à définir ses conditions. Celles-ci feront partie intégrante de l'acte de vente.

Un projet de réhabilitation public aurait pu nous convenir sous certaines conditions. Mais, faute d'ambition pour les uns ou par saine gestion des priorités budgétaires pour les autres, ni la Ville, ni l'Université, ni la Région n'était porteuse d'un projet rédempteur.

Réjouissons-nous et faisons fi des positions idéologiques. Notre paysage changera peu. Le parc paysager et les arbres remarquables seront épargnés, le fleuron néo-médiéval restauré, le bâtiment moderniste réaffecté en logements. Notre quiétude sera préservée au mieux.

Nous resterons néanmoins vigilants durant ce long processus de réhabilitation qui ne fait que débiter et qui sera par ailleurs encadré par l'Agence wallonne du Patrimoine et les services d'urbanisme de la Ville de Liège.





Bienvenue à Émilie Gilliard

Nous avons le plaisir de vous annoncer qu'Émilie Gilliard vient renforcer le conseil d'administration de l'APPC en vue notamment de la prise en charge des autorisations de construire ou de rénover dans le Parc. Comme annoncé dans l'appel à candidature, sa nomination devra être confirmée par la prochaine AG.

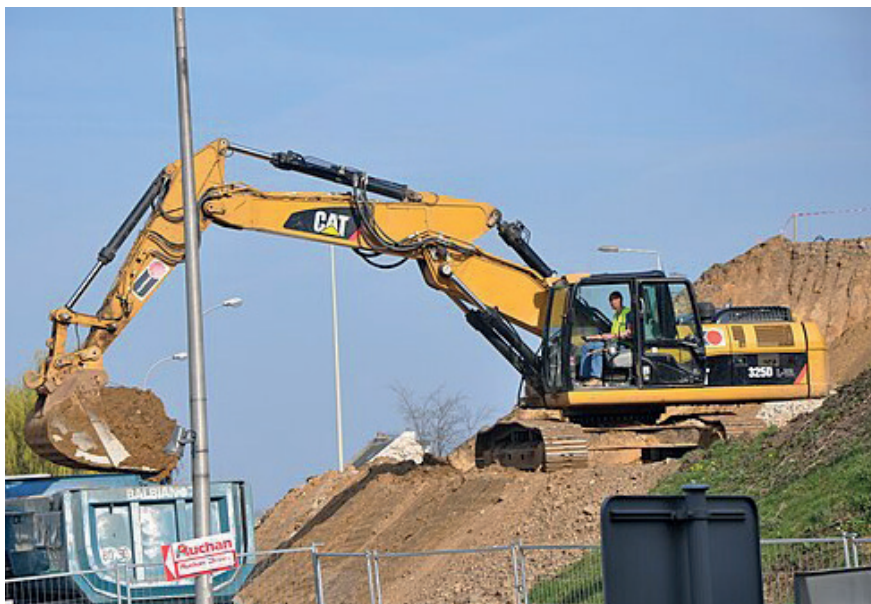
Ingénieure civile architecte, Émilie est co-gérante d'un bureau d'architecture spécialisé en rénovation résidentielle depuis 13 ans. Voici ce qu'elle nous dit de son projet pour le Parc : « Dans mon implication et mes tâches, j'aurai à cœur de défendre l'intérêt commun des propriétaires du Parc de Cointe. Cet intérêt, je l'imagine être fondé pour nous tous, résidents du Parc, sur la recherche d'une vie en harmonie, en ville à proximité de toutes facilités et curiosités, paisible et verdoyante tel que dans un village, au sein d'un patrimoine bâti et non bâti exceptionnel que nous souhaitons ensemble maintenir, entretenir et favoriser ».

Outre ses indéniables compétences professionnelles, Émilie Gilliard apporte à notre organe de gestion deux points forts : la diversité des genres et la représentation de l'avenue du Petit Bourgogne où elle habite depuis 15 ans. Nous sommes convaincus que vous lui réserverez bon accueil lors de ses différentes missions.

Etats des lieux avant travaux

Vous êtes nombreux à rénover et embellir vos maisons et nous nous en réjouissons. Nous tenons cependant à rappeler l'importance de procéder à un état des lieux du trottoir et de la voirie aux abords de votre propriété préalablement à tout travaux. Cette demande est systématiquement rappelée dans l'autorisation que vous recevez de l'APPC en vue de la réalisation de vos travaux.

Cette obligation émanant de notre règlement et de notre cahier des charges est trop souvent oubliée. L'idée n'est pas de rappeler ou de faire appliquer notre règlement pour le plaisir ; il s'agit avant tout de préserver notre patrimoine commun. Nous avons investi beaucoup d'argent au cours des vingt dernières années pour rénover nos voiries. Nos avenues comptent parmi les plus belles du territoire de la Ville de Liège. Préservons-les donc.



Si un entrepreneur intervient chez un résident du Parc et cause un dommage important au trottoir ou à la voirie, sachez que l'APPC est sans recours contre celui-ci parce qu'il n'existe pas de lien contractuel entre ce dernier et l'APPC. Le cas échéant, il revient donc au résident d'obtenir réparation de la part de l'entrepreneur qu'il a engagé. Dans pareille situation, un état des lieux avant travaux peut grandement faciliter les choses.

Comment procéder? Rien de plus simple! Il vous suffit d'envoyer un reportage photographique des lieux avant travaux par simple mail : appcointe@gmail.com. Si vous constatez un défaut ou dégât particulier, précisez-le dans l'envoi par mail et, au besoin, un de nos administrateurs peut toujours se déplacer.

Le statut foncier du Parc en onze questions

Ce printemps, de nombreux résidents recevaient deux toutes-boîtes anonymes intitulés « Le Parc n'est plus privé – Ni le bas ni le haut ». Qu'importe l'identité des auteurs et les objectifs qu'ils poursuivent, voici en p. 3 et 4 l'essentiel de ce qu'il faut savoir.

Après lecture, vous avez encore des questions ?

Adressez-les à appcointe@gmail.com

Nous y répondrons dans un prochain numéro de notre journal.

1. Quelle est l'origine du Parc Privé ?

Le Parc Privé est né du lotissement par la famille Hauzeur du vaste ensemble immobilier qu'elle possédait sur la colline de Cointe dans le Bois d'Avroy. L'objectif poursuivi était de développer - à titre privé - au sein de l'agglomération liégeoise, un nouveau quartier résidentiel « *entre ville et campagne* ».

Après approbation par acte du Conseil communal de la Ville de Liège en 1876, le **cahier des charges imposées à toutes les parcelles** à bâtir situées au sein de ce lotissement a été transcrit à la Conservation des hypothèques de Liège le 14 mai 1880.

2. Quels sont les fondamentaux qui confèrent à notre domaine son caractère privé ?

Le cahier des charges stipule que les membres de la famille Hauzeur se réservent expressément la propriété exclusive des routes, chemin, allées, places et les espaces verts et arborés qui constituent l'infrastructure équipant le Parc privé au sein duquel les parcelles seront vendues.

Le Parc Privé de Cointe n'a, pour cette raison, jamais fait partie du domaine public de l'ancienne commune de Sclessin-Ougrée ou, ensuite, de la Ville de Liège.

Le cahier des charges prévoit également que, si le lotisseur initial le décide, il pourra céder cette propriété réservée à la « masse des propriétaires » des différentes parcelles qu'il aura vendues.

Les 21-22 juin 1926, les propriétaires individuels des différentes parcelles établies au sein du Parc Privé ont constitué entre eux l'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DU PARC DE COINTE (A.P.P.C.), laquelle a fait l'acquisition des droits que la famille Hauzeur s'était réservés.

Le « cadre du Parc Privé de Cointe » est ainsi devenu, il y a près de cent ans, la propriété privée de l'A.P.P.C. .

Chaque propriétaire d'une parcelle au sein de notre domaine peut devenir membre de l'A.P.P.C. afin de contribuer à sa bonne gestion. L'affiliation est gratuite.

3. Quelles sont les principales obligations qui s'imposent aux propriétaires des parcelles ?

Ils doivent y entretenir une résidence unifamiliale de type villa ou cottage. Toute activité commerciale ou de service, même accessoire, est interdite.

Ils doivent soumettre à l'approbation préalable de l'A.P.P.C. les plans de tout projet de travaux. Les autorités communales ne délivrent aucun permis d'urbanisme sans cet accord préalable.

Ils contribuent aux charges d'entretien du Parc telles que celles-ci sont décidées par l'A.P.P.C.

4. Quels avantages en tirons-nous ?

Nous profitons, en pleine ville, du calme et des agréments d'un quartier strictement résidentiel, dont les habitations bénéficient d'une architecture de caractère, au sein d'un environnement vert exceptionnellement bien entretenu et préservé.

5. Qu'en est-il de nos avenues ?

Il s'agit de voies dont l'assiette demeure la propriété privée de l'A.P.P.C..

Nous les avons toutefois ouvertes à la circulation locale vicinale depuis plus de trente ans. A ce titre, les avenues du Parc peuvent être qualifiées de « voies publiques ».

Mais attention, ceci ne signifie pas qu'elles constituent des voiries communales. La ville de Liège n'est en charge ni de leur configuration, ni de leur aménagement, ni de leur entretien qui sont réservés à l'A.P.P.C.

6. Quelles sont alors les obligations de la Ville de Liège ?

En raison de l'ouverture de nos avenues à la circulation vicinale, la Ville de Liège doit y assurer la sécurité des usagers, comme elle en a l'obligation sur les voiries communales. La Ville veille ainsi à en assurer l'éclairage à ses frais depuis 2021, suite aux pressions répétées de l'A.P.P.C.

7. Et quelles sont les obligations qui demeurent à charge de l'A.P.P.C. ?

En tant que propriétaire de l'assiette des avenues et du cadre du Parc Privé, l'A.P.P.C. veille très soigneusement à leur entretien, à leur maintenance et à leur configuration afin de procurer à nos résidents les agréments spécifiques qui sont propres à notre domaine.

LE STATUT FONCIER DU PARC EN 11 QUESTIONS

8. Et en cas de défaillance de l'A.P.P.C. ?

Si, par la faute de l'A.P.P.C., la circulation devenait dangereuse au sein du Parc Privé, la Ville de Liège devrait prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier à cette défaillance du propriétaire dans le cadre de son devoir de sécurité.

9. Quels avantages tirons-nous d'être propriétaires de nos avenues ?

Nous sommes maîtres chez nous ! Nous avons la liberté d'y réglementer la circulation et d'y réaliser tous les aménagements et embellissements paysagers que nous souhaitons, sous la seule réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers autorisés à fréquenter nos voies privées.

10. Le statut très particulier et l'autonomie du Parc Privé sont-ils connus et reconnus par les autorités ?

Oui, il s'agit d'un statut officiellement consacré. Comme déjà dit, le caractère privé du Parc fut approuvé il y a plus d'un siècle par le conseil communal.

Les autorités administratives de la Ville de Liège - en particulier les services de police et l'administration de l'Urbanisme - reconnaissent notre autonomie et la prépondérance de notre appréciation pour la fixation des règles de circulation avec ou sans véhicule, ainsi que pour la délivrance des permis requis préalablement à la réalisation des travaux de construction.

Il en est de même des cours et tribunaux qui appréhendent parfaitement nos spécificités.

Tout récemment, la Région wallonne a démontré sa bonne connaissance de notre statut foncier dans le cadre de la vente de l'Institut d'astrophysique.

Le Conseil d'administration de l'A.P.P.C. reste cependant vigilant car, souvent par ignorance de la réalité historique et juridique, d'aucuns tentent de jeter le doute afin

de tenter de tirer avantage d'un défaut de connaissance de nos spécificités et droits acquis.

Coq sur Mer



11. Notre modèle est-il singulier ?

Un domaine privé comme le nôtre est certes rare, mais pas unique. En France, le très huppé « Parc de Montretout », créé à Saint-Cloud dès 1832, a fait figure de pionnier. Il est régi par un « règlement de copropriété » étrangement semblable à notre cahier des charges.

En Belgique, le superbe quartier de « la Concession » à Coq sur Mer, a été fondé avec l'approbation du gouvernement du roi Léopold II sur la base de principes assez similaires à ceux qui nous gouvernent. Aujourd'hui un classement global du site protège les lieux.

Dans l'un et l'autre cas, comme à Cointe, ce statut de domaine privé a constitué, pour les résidents, une garantie importante de préservation et de dynamisme d'un environnement résidentiel privilégié.





Parc en fête le 3 septembre

Après le succès de la première édition de 2021, c'est avec enthousiasme que le comité organisateur du « Parc en Fête » annonce la tenue de la prochaine fête biannuelle du Parc Privé de Cointe le 3 septembre 2023 dès midi.

Cette fête est organisée par une quinzaine de résidents du Parc. Ils vous communiqueront toutes les modalités pratiques prochainement par toutes-boîtes. Le Conseil d'Administration de l'APPC est heureux de soutenir l'organisation d'un tel événement fédérateur et festif et se réjouit d'y participer !

Le temps d'un dimanche, le Square Hauzeur et l'avenue de Cointe seront transformés en lieu de fête, où ambiance musicale, activités ludiques, bar et possibilités de restauration seront au rendez-vous. Tous les résidents, leur famille et leurs amis y sont les bienvenus. Venez nombreux pour partager un moment de convivialité entre voisins et amis !

Projet immobilier du bas de l'avenue du Petit Bourgogne

Courant avril, le promoteur de ce projet immobilier (à hauteur des numéros 17 à 43) a repris contact avec nous.

Ce dossier n'est pas neuf puisqu'un premier projet avait été déposé sur la table de l'APPC en 2018. Le conseil avait alors formulé diverses observations qui amenèrent le propriétaire de ce terrain à bâtir à en proposer deux versions successives pour finalement limiter le projet à sept habitations unifamiliales et deux blocs de deux appartements. Après enquête publique à destination des riverains de l'avenue du Petit-Bourgogne, le promoteur obtint, en date du 22 mars 2019, un permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble.

Le promoteur a ensuite décidé de revoir son projet et un nouveau permis d'urbanisme a été obtenu le 8 avril 2022. Le programme comporte une maison de moins soit finalement un total de 10 logements. Le nombre total d'emplacements de parking est porté à 22.

Le promoteur n'a pas été en mesure de nous annoncer la date exacte du début de chantier mais il espère entamer les travaux cet été encore.

INFOS PRATIQUES

L'APPC en vacances

Notre secrétariat sera fermé en juillet du 10 au 21 et le vendredi 28 et en août le vendredi 4 et du 11 au 18. L'organe de gestion quant à lui se réunira une dernière fois le 27 juin et reprendra ses travaux dès le 29 août.

Arrivée de deux corbeilles supplémentaires

Plus terre à terre, vous aurez remarqué le placement de deux corbeilles supplémentaires dans le Parc. Reste néanmoins un petit problème de coordination avec le service communale chargé de vider périodiquement celles-ci. C'est en passe d'être réglé, nous assure-t-on du côté des services techniques de la Ville.

Nous comptons sur vous pour en finir avec les sempiternelles nuisances de déjections canines.

Bientôt la fibre au Parc

Bonne nouvelle pour ceux qui l'attendaient ! Proximus nous a enfin annoncé le déploiement prochain de la fibre optique dans notre Parc après avoir finalement reçu l'accord indispensable de RESA pour le passage du câble en aérien.

Le fournisseur Voo nous propose déjà un débit théorique de 500 Mbps via le câble TV et devrait prochainement augmenter le débit à 1Gbps comme celui de la fibre. Le débit, chez Voo comme chez Proximus sera bien entendu toujours dépendant de l'abonnement choisi.

Nouveaux compteurs électriques dits 'intelligents' ou 'connectés'

Vous allez ou avez peut-être déjà été contactés par le gestionnaire de réseau Resa en vue du remplacement de votre compteur électrique existant par un nouveau compteur dit «intelligent» ou «connecté».

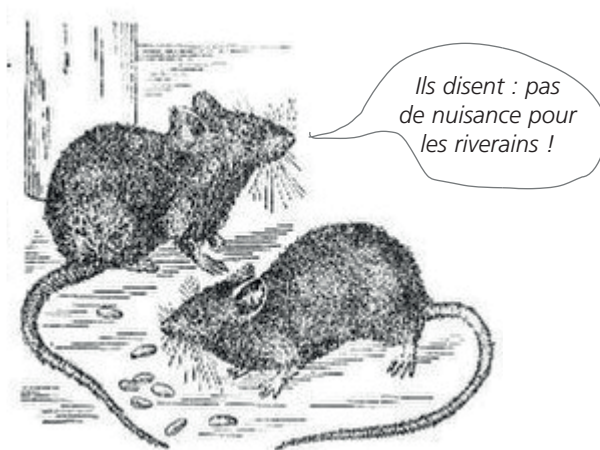
Pour certains d'entre vous, ce remplacement pourrait impliquer un déplacement du compteur parce que le compteur existant est placé à un endroit inapproprié aujourd'hui (par exemple, à l'étage de votre maison). Dans ce cas, une intervention de Resa pourrait être nécessaire dans le trottoir et/ou la voirie. Pour votre bonne information, l'APPC et Resa sont liés par convention suite à la vente du réseau électrique. En tant que gestionnaire de réseau, Resa a évidemment le droit d'intervenir sur son réseau aérien ou enterré dans le Parc moyennant le respect des conditions suivantes :

- demander l'accord de l'APPC d'occuper le trottoir et/ou la voirie ;
- tenir l'APPC informée de son planning d'intervention moyennant un préavis raisonnable ;
- procéder à un état des lieux avant travaux ;
- procéder au recollement de l'état des lieux après travaux.

Le remplacement de votre compteur électrique est gratuit, du moins pour l'instant, à concurrence d'une puissance identique à la puissance déjà disponible. L'opération peut s'accompagner d'une augmentation de puissance au tarif régulier du gestionnaire de réseau.

Travaux aux égouts

Vous le savez, nous en avons encore parlé à l'occasion de la dernière assemblée générale au mois de mars, la prochaine phase de rénovation de nos égouts concernera l'avenue des Ormes. Des endoscopies complémentaires seront réalisées dans le courant de l'été en vue d'une reconnaissance préalable à jour avant travaux. Ces endoscopies seront réalisées sur quelques jours seulement et n'engendreront pas de nuisance pour les riverains.



APPC CONTACT

Rédactrice en chef:
Béatrice Smal-Goffin.
Graphiste: dominosnyers@skynet.be

Secrétariat de l'A.P.C.asbl
avenue de Cointe, 23, 4000 Liège
04 252.53.56
appccointe@gmail.com

Vous désirez proposer un article? N'hésitez pas à nous contacter :
appccointe@gmail.com