



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

ÉDITO

Bienvenue !

Certains l'auront peut-être observé, le « bienvenue » de notre panneau d'entrée a été occulté plusieurs jours par un plaisantin qui n'appréciait certainement pas cette marque d'ouverture.

Tradition britannique oblige, de nombreux domaines privés d'outre-manche affichent à leur entrée un chaleureux « Welcome ». C'est bien ce qui nous a inspiré.

Bienvenue aux résidents, à leurs familles et aux amis de passage, au facteur et à votre aide-ménagère. Bienvenue aux jardiniers qui peaufinent nos avenues. Bienvenue aux promeneurs, joggeurs et autres cyclistes qui à petites foulées ou à grands coups de pédales passent prendre un bon bol d'air ou admirer les éléments du patrimoine classé de notre Parc.

Pas bienvenue, cela va sans dire, aux voitures en transit, aux excès de vitesse, au parking sauvage et aux chiens vagabonds. Cela aussi est inscrit dans notre signalétique aux entrées du Parc.

Soigner l'accueil, c'est soigner son image, l'image du Parc dans Cointe et dans la ville. Cette ouverture doit créer un climat propice à l'échange et aux partenariats.

Ne cofondons pas la défense de nos privilèges à laquelle l'APPC consacre beaucoup d'énergie et l'entre-soi ou pire encore, le repli sur soi !



Mise au vert du CA pour réfléchir à l'avenir du Parc

Juste avant la trêve estivale, le Conseil d'administration de l'APPC s'est mis au vert une demi-journée pour bâtir une vision commune sur l'évolution de la densification résidentielle au Parc de Cointe.

Rassurez-vous, Il ne s'agissait pas de construire un nouveau mille-feuille administratif mais simplement de passer un peu de temps la tête hors du guidon pour penser à l'avenir du Parc.

Et précisément préparer l'avenir, c'est avant tout comprendre son histoire. Si le Parc s'est beaucoup densifié dans la première moitié du vingtième siècle par divisions parcellaires et par la création de trois avenues complémentaires (avenue du Mémorial, avenue de Beaumont et avenue du Petit Bourgogne), le développement immobilier s'est stabilisé dans les années soixante et la densité résidentielle s'est alors progressivement figée.

Fait remarquable qui mérite d'être souligné, aucune habitation du Parc n'a jamais été divisée en propriétés distinctes, garantissant ainsi le caractère unifamilial des bâtisses.

Certes, quelques habitations, tout au plus une quinzaine, comportent un ou deux appartements donnés en location par le(s) propriétaire(s) qui réside(nt) d'ailleurs fréquemment sur les lieux. Ce sont souvent des circonstances particulières qui ont amené la création de ces logements additionnels, telles qu'un changement de la structure familiale ou le souhait de vivre à deux générations sous le même toit. Parfois, l'appartement préexistait en tant que logement pour la domesticité.

Aujourd'hui, on ne peut que se féliciter de la vigilance de nos prédécesseurs qui ont ainsi pu « conserver au plateau de Cointe le caractère d'un parc et, par suite, aux constructions, celui de villas, chalets et maisons de campagne ». Car telle était bien la vision des fondateurs, énoncée dans le cahier des charges transcrit par acte du 14 mai 1880 à la conservation des hypothèques de Liège.

Le Parc constitue-t-il un îlot d'exception ? Selon le mémoire de fin d'étude de Caroline Bouckaert (2018), le nombre de logements par hectare se monte au Parc à 7,18 unités, soit une densité résidentielle un peu plus forte qu'Embourg ou que Neuville en Condroz. Surprenant peut-être, mais il faut souligner qu'à la différence de ces communes, nous n'avons pas d'espaces verts collectifs, bois ou zones agricoles ; le seul espace commun dont nous disposons, ce sont nos voiries... 5 hectares quand même sur les 35 que comptent le Parc.

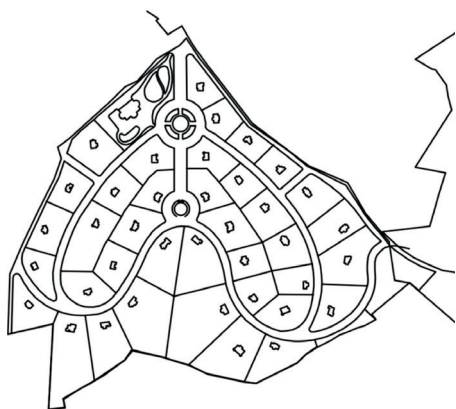
Regard sur l'avenir. Quels objectifs nous assignons-nous ?

Avant tout, garder le cap fixé par nos prédécesseurs qui ont su, collectivement, tenir à bonne distance la promotion immobilière, la prolifération de cellules locatives et le développement d'immeubles de rapport au sein du Parc. En termes concrets, cela signifie :

- Aucune division d'habitations en propriétés distinctes ;
- Aucune division parcellaire si ce n'est par dérogation telle que prévue à l'article 2 du cahier des charges (largeur de façade supérieure à 15 mètres pour une villa isolée et à 25 mètres pour deux villas jumelées.)
- Limitation rigoureuse des créations de logements additionnels dans les habitations existantes. Pour répondre aux rares demandes, des dérogations resteront possible à la triple condition que

- le logement ainsi créé réponde à une grille d'analyse qualitative inspirée des directives d'analyse de la ville de Liège ;
- les habitations demeurent une propriété foncière unique, même indivise ;
- un permis d'urbanisme soit obtenu en application du Code de développement territorial.

Bien entendu, le défi majeur pour l'avenir restera la réaffectation de l'Institut d'astrophysique qui occupe 1,5 hectare au cœur de notre domaine. Sauvegarder le caractère strictement résidentiel du Parc et préserver le poumon vert que représente l'Observatoire sont nos principaux objectifs. Ceci sans exclure néanmoins que des activités culturelles ou scientifiques en lien avec l'astronomie restent possibles à condition qu'elles soient limitées et occasionnelles et que tout type d'activité lucrative soit proscrire, cela va sans dire.



Plan original du lotissement du Parc tel que présenté à la Ville de Liège par la famille Hauzeur, 1880



PLP : abandon du projet

Un Partenariat Local de Prévention (PLP) est un accord de collaboration entre les citoyens et la police locale au sein d'un quartier déterminé en vue d'un échange permanent d'informations. Son objectif est de réduire la criminalité, d'accroître le sentiment de sécurité général du citoyen, de favoriser le contrôle social.

L'APPC s'est intéressée à ce PLP. Elle a rencontré à deux reprises le service de prévention de la Ville de Liège. Le principe est séduisant mais sa mise en œuvre et la gestion au quotidien, comme le révèle l'Arrêté ministériel de 27 pages, sont contraignantes. C'est une des raisons pour laquelle ce projet est peu répandu. A notre connaissance, seule une rue au Sart Tilman a opté pour ce projet et seuls 10 % des habitants de la rue ont adhéré.

Pour faire bref, le Parc de Cointe est géré par une asbl avec des administrateurs dédiés à des tâches précises dont celle de la sécurité au sens large, possède des moyens d'information, bénéficie d'un contact personnalisé avec un inspecteur principal de la Zone de Police n° 3, organise un contrôle social.

Compte tenu de ce qui précède, de l'aveu même du service de prévention, ce projet n'apporterait aucune plus-value en termes de sécurité pour le Parc sinon de la contrainte au quotidien. Le Conseil d'administration s'est rangé à cet avis.

ÉCHOS DU PARC



Observatoire, ça bouge !

La présidente de l'APPC a reçu mi-octobre un appel de Monsieur Adrien Grabarski, chef de cabinet du Ministre Dolimont pour lui annoncer la mise en vente très prochaine de l'Observatoire, étant donné «qu'aucun projet local ne s'était dégagé». Il tenait à ce que nous ayons la primeur de l'information. Il a précisé que cette vente se ferait dans le «respect des contraintes du Parc Privé».

Les travaux de protection de la lunette méridienne devraient par ailleurs débuter à la mi-novembre.

Sans attendre, nous avons pris contact avec le Comité d'acquisition de la Province de Liège qui a confirmé qu'un mandat de mise en vente du site devait leur parvenir prochainement du service de la gestion immobilière du SPW.

Economies d'énergie, tout le monde en parle

Les décomptes d'énergies n'ont jamais été autant attendus. La part du budget consacré à l'énergie devient excessive. En cause, le contexte géopolitique, l'envolée des prix des hydrocarbures, l'arrivée de l'hiver, l'évolution climatique et la surchauffe des bâtiments en été.

Quelles pistes alors pour mieux gérer cette situation dans notre habitat ?

Ceux qui construisent le savent depuis longtemps, on ne peut plus ignorer cette problématique. Une isolation performante ne suffit plus. Répondre aux défis d'aujourd'hui et de demain se joue sur l'ensemble de la construction. Dès la conception, par l'orientation et l'implantation des constructions, la volumétrie des bâtiments, la dimension et la position des baies de fenêtres...

Les équipements techniques occupent une place de premier ordre. A telle enseigne que des bureaux d'étude en économie d'énergie se déploient de plus en plus aux côtés des acteurs traditionnels, architectes, entrepreneurs, promoteurs... pour proposer des approches globales capables de prendre en compte une multitude de facteurs afin d'atteindre les performances énergétiques, en phase avec les défis, financiers et de confort, d'aujourd'hui et de demain.

Dans le parc privé de Cointe, la problématique se présente un peu différemment. Les constructions sont existantes. Elles sont souvent de qualité architecturale mais plutôt anciennes, sans performances énergétiques et habitées. Un cocktail plus délicat encore.

Dans ce contexte les premières mesures à prendre avec effets immédiats, seront de réduire les consommations. Équipez tous vos points lumineux d'éclairages LED. Coupez les équipements non indispensables. Diminuez la température des locaux, voire en réduisant les zones de vie elles-mêmes.

L'installation de panneaux photovoltaïques pourra vous permettre de substantielles économies. Une première approche avec l'aide d'un spécialiste vous permettra de vérifier la faisabilité de tels investissements. Elle tiendra compte de vos consommations, de la forme, de l'orientation et de l'environnement de votre toiture. Ces travaux n'ont que très peu d'impact sur l'intérieur de votre maison, ce qui facilite la prise de décision.

Restez toutefois attentifs à l'esthétique de l'implantation à donner à ces panneaux afin de ne pas défigurer votre maison. Vis-à-vis de l'APPC, il n'y a aucune démarche à mener, sauf si l'installation de vos panneaux génère des modifications significatives des autres ouvrages.

N'hésitez pas à vous faire conseiller pour avoir une approche globale ambitieuse. Voyer loin. Avancer prudemment.



Avis aux *bouquineurs* à l'initiative de Charlotte Derclaye

Une petite boîte intrigante est apparue le week-end des 22 et 23 octobre 2022 sur le devant du secrétariat de l'APPC. L'idée germait depuis longtemps dans ma tête d'offrir à toutes et tous, qu'ils soient habitants du Parc ou non, des moments de répit, d'égarément, de joie, de questionnement, d'amusement, de découverte et de partage. C'est pourquoi j'ai pris l'initiative, après l'accord de l'APPC, de créer à base de matériaux recyclés et de récupération, cette boîte à livres. Elle rejoint donc le grand cercle des boîtes à livres à travers le monde et est mise à disposition de tous, grands ou petits, jeunes ou vieux, habitants ou non du Parc.

Comment ça marche ? Simplissime : c'est sous forme de dons et d'échanges ! Vous pouvez déposer un livre que vous avez envie de partager et vous pouvez prendre un ouvrage que vous avez envie de découvrir ! Et c'est entièrement gratuit ! Je me chargerai de prendre régulièrement soin de la boîte afin de voir si elle ne subit pas trop les aléas climatiques et d'éventuelles dégradations. Belles découvertes et vive le pouvoir des livres !

Je tiens à remercier sincèrement Renaud van Wetter, entrepreneur de jardin, pour son aide précieuse lors de la mise en place de la boîte à livres. Charlotte Derclaye

INFOS PRATIQUES

Secrétariat : adieu à 4 m³ de vieilles paperasses

Les congés d'été ont été mis à profit pour faire un sérieux tri dans les archives de l'APPC. Quatre mètres cube de documents divers et matériels informatiques obsolètes ont été dégagés. Des travaux de mises en conformité de l'installation électrique s'achèvent. Encore un peu de plomberie et de mise en peinture et nous jouirons bientôt d'une sympathique salle de réunion !

APPC CONTACT

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

Secrétariat de l'A.P.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