



Assemblée générale 2023 de l'Association des Habitants du Plateau de Bel Air AHPBA

le 16 mai 2024 à 20h15, à l'auditorium de l'école de Haller

Présents : selon liste de présence annexée à la fin du PV

Excusés : Mmes et Mrs : Béatriz de Candolle, Philippe Moser, Caroline et Olivier Rigot, Lucienne et Bernard Nawratil, Daniela Brühlmann, Roland et Marie-Noëlle Kohler, Isabelle Virchaux, Isabelle Bayon-Ramirez, Bernard Carrier, Markus et Margaret Winkler et famille Perrelet.

115^{ème} AG

Le Président, Jean-Michel Pernet, ouvre la séance en ces mots :

« J'ai le plaisir d'ouvrir la 115^{ème} Assemblée Générale de notre Association. Au nom du Comité, je vous souhaite à toutes et à tous la plus cordiale bienvenue. Je salue la présence de Monsieur Gilles Brand, Président du Conseil municipal et Monsieur Jean-Luc Boesiger, Conseiller administratif, ainsi que Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux présents. »

1. Communications

Jean-Michel Pernet excuse les absences mentionnées ci-dessus.

En complément à l'OJ de la soirée, 2 sujets seront abordés en fin de séance :

- au point 10 sous « Propositions individuelles parvenues par écrit au Président au plus tard 8 jours avant l'Assemblée » : une interpellation au sujet d'un problème récurrent de circulation en sens interdit
- au point 11 sous « Divers » une présentation illustrée de Seymaz-Sud (présentation en annexe du PV)

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 11 mai 2023

Personne ne demandant lecture de ce document, il est approuvé.

3. Rapport du Président JMP

Je tiens à préciser d'emblée que ce rapport, dit du Président, a été composé grâce aux lumières de l'ensemble du Comité. C'est ainsi que nous souhaitons fonctionner.

L'Association dénombre 196 membres et 115 ans d'existence : est-il besoin d'en dire plus ? Pour une petite Association de quartier, c'est impressionnant et ça oblige.

Séances de Comité

Plusieurs séances de Comité sont indispensables à la bonne marche de l'Association. Dès après notre dernière Assemblée générale, ils ont été consacrés essentiellement à la préparation de la 3^{ème} édition de la Fête du Plateau.

Comités relax

Afin d'alléger notre charge et de consolider la belle ambiance de travail qui règne entre nous, nous avons pris l'habitude de nous retrouver sans pression et sans ordre du jour.

Sortie de printemps à Yvoire

Fixée au samedi 3 juin, avec visite du jardin des 5 Sens et repas, notre déplacement s'est fait en bateau depuis Genève. Temps menaçant mais estival, dommage que peu d'entre nous en aient profité.

Fête du Plateau

Notre 3^{ème} Fête du Plateau s'est déroulée le 2 septembre au cœur même du Plateau, soit dans le préau de sa petite école. Beau temps, belle affluence, belle mixité, manifestation innovante sur les plans des fournitures locales, de l'économie de moyens et de la limitation drastique des déchets.

Malgré une aide logistique très bienvenue de la part de la Mairie et tous les bénéfiques relationnels cités plus haut, un bilan négatif récurrent est à déplorer sur le plan financier. Ajouté à cela la lourde charge de travail pesant sur votre Comité mise en regard de la peine à faire vraiment décoller cette manifestation, le besoin s'est fait sentir de faire un pas de côté. Nous voulons revisiter et réorienter cette Fête qui nous tient très à cœur, tant sur le plan des rencontres qu'elle suscite, que de la belle mixité qu'elle occasionne.

Soirée de remerciement des bénévoles

Elle a eu lieu au SPOT, merci pour l'hospitalité.

Inauguration de la terrasse du café de la gare

Las de constater que rien ne se passe à part des sempiternels travaux sur la place, nous avons décidé d'ouvrir et de l'ouvrir.

Par cette action sauvage, nous avons décidé d'apporter notre contribution à faire avancer un Schmilblick complètement bloqué. La presse s'est empressée de couvrir le sujet et a ainsi eu le mérite de rendre plus claire la situation, sans pourtant que rien ne bouge.

Rencontre avec des membres de la Fondation Emma Kammacher :

La Mairie, par un courrier d'Olivier Walser, nous a invité à participer, entant qu'interlocuteur local, à une rencontre avec des membres de la Fondation Emma Kammacher. Elle a eu lieu le 18 décembre.

Cette Fondation est en charge d'un projet de démolition et reconstruction de la barre d'immeubles située en haut et à gauche du Plateau. Elle recherche des personnes ou organisations locales désireuses de participer au développement de ce projet. Nous avons particulièrement apprécié d'être associés pour une fois bien en amont d'un chantier et en avons vivement remercié la Mairie.

Apéro du Nouvel-An

Grand succès de notre Association, cette rencontre s'est tenue le 14 janvier.

Atelier initiation à la taille fruitière

Après l'annulation d'une sortie découverte - nature sur les trognes (ces arbres retaillés sur tête de saule), cet atelier a eu lieu le 2 mars dans le jardin de la famille Suter, dont la doyenne nous a accompagné jusqu'à son dernier souffle. Merci à toute la famille.

Cette introduction à la taille fruitière a rencontré un vif succès et sera probablement reconduite l'hiver prochain.

Vitrine

Si je vous dis vitrine de l'ahpba, qui sait de quoi je parle ?

Nous tenons à remercier notre famille de boulanger du quartier. Non seulement ils font du bon pain, ils SONT bons comme leur pain !

Allez régulièrement jeter un coup d'œil à cette vitrine qui change régulièrement et n'hésitez pas à nous aider à la faire évoluer.

Ici se termine le rapport qui sera soumis à discussion et approbation.

4. Rapport du Trésorier Christohpe Boccard

Mesdames, Messieurs, Chers Membres,

J'ai le plaisir de vous lire le rapport du trésorier sur les comptes 2023 de l'Association.

Au 1^{er} janvier 2023, la fortune de l'Association se montait à CHF 25'638.28, entièrement déposée auprès de PostFinance. Au 31 décembre 2023, l'Association comptait 196 membres inscrits. Au cours de l'année, CHF 3'230.00 ont été encaissés au titre de cotisations 2023 et CHF 330.00 au titre de cotisations 2024.

En 2023, nous avons eu des frais de fonctionnement, englobant les frais bancaires, le site internet, l'espace sur le cloud et les frais d'envois postaux. Ensuite nous avons organisé 5 évènements, soit : le traditionnel apéritif de janvier, l'inévitable mais très agréable assemblée générale, une sortie de printemps au Jardin des 5 Sens, la 3^e édition de la Fête du Plateau et une manifestation devant le chantier de l'ancienne gare. L'ensemble de ces activités ont entraîné des dépenses de CHF 1'597.50 sur l'année 2023, auxquelles il faut ajouter un investissement de CHF 599.90 pour la vitrine de l'association apposée sur le mur extérieur de la boulangerie Monnard.

La fortune de l'Association a augmenté de CHF 1'362.60 et s'élève au 31 décembre 2023 à CHF 27'000.88, dont CHF 26'850.88 auprès de PostFinance et CHF 150.00 dans la caisse de fonctionnement.

Je vous remercie de votre attention.

5. Rapport des vérificateurs de comptes Isabella Brühlmann et Gaston Sax

Gaston Sax nous donne lecture de ce rapport positif et recommande de donner décharge au Trésorier. Les vérificateurs sont chaleureusement remerciés.

6. Discussion à propos de ces rapports et décharge au Comité

Aucune objection n'étant faite, l'Assemblée donne décharge au comité à main levée.

7. Présentation des membres du Comité

(Rappel : les membres du Comité sont élus pour 2 ans.)

- **Richard Evrard** sortant, après 4 ans dans le Comité. Il est vivement remercié par le Président.
→ Richard mentionne aussi Anne Parent (qui nous manque). L'entrepreneuriat lui demande beaucoup de travail, mais il quitte l'Association en toute sérénité et bien évidemment en restant membre. Christophe lance un appel à d'éventuels candidats pour rejoindre le Comité.
- **Nadia Stern** (une enfant du Plateau)
- **Andreas Schwegler** (Secrétaire)

- **Christophe Boccard** (Trésorier)
- **Laurent Gauthier** (autre ancien du Plateau, membre de l'Association depuis toujours, ex-conseiller municipal)
- **Catherine Huber** (nouvelle Vice-présidente) qui incarne « d'âme nature »
- **Jean-Michel Pernet** (Président) notre fédérateur et moteur, toujours fidèle au poste

8. Nomination des vérificateurs des comptes et d'un suppléant

- **Mme Brühlmann** (réélue)
- **Gaston Sax** (réélu)

Confirmation du rôle de suppléant en la personne de **Peter Kraxner**.

9. Fixation de la cotisation 2025

A ce point, nous fixons normalement la cotis 2024 ... que vous aurez certainement déjà payée depuis le premier janvier.

Il nous paraît plus chronologiquement judicieux de fixer celle à venir de 2025.

La parole est passée à notre Trésorier Christophe.

La cotis reste à CHF 30.- par an, avec une réduction de CHF 20.- pour chaque parrainage de nouveau membre.

10. Propositions individuelles parvenues par écrit au Président au plus tard 8 jours avant l'Assemblée

Hottelier/Beffa : Lettre scannée en annexe

- une vingtaine de véhicules par jour qui s'engouffrent dans le chemin de Vergys à contresens et qui s'y garent.
- ils souhaitent qu'une signalisation adéquate soit installée (interdiction de tourner à gauche à l'intersection Gravière/Vergys, et qu'il y ait un suivi régulier.
- C'est un énorme risque d'accident, qu'on pourrait éviter si on prenait des mesures.
- Jean-Luc Bösiger prend le point.

Seymaz-Sud : présentation en annexe

- Présentation par rétroprojecteur de M. Yves Leyss, président de l'association Seymaz-Sud du projet de PLQ privé qu'ils ont proposé aux autorités dans le cadre du déclassement du secteur dit Seymaz-Sud en zone 3 ordinaire.
- À noter que lors de la séance du Conseil municipal du 14 mai 2024, sur proposition du Conseil administratif, le Conseil municipal de la Commune a décidé de préavisier défavorablement le projet de loi de ce déclassement.

JMP : Le 28 mai 2024 (15h00 à 19h00) on se donne RDV sur la place Favre à l'occasion de la fête du printemps. L'occasion pour initier un troc de graines.

JMP : Le 31 août 2024, notez la date dans vos agendas car l'ahpba organise une sortie sur le Salève.

11. Divers

M. Fusco : Félicitations pour la fête, avec le souhait que l'on ne laisse pas tomber l'édition 2024. Même s'il comprend que ça demande beaucoup de travail.

Réponse C. Boccard : un petit effort supplémentaire de la part de la mairie serait le bienvenu. Nous n'allons pas abandonner l'idée de la fête, mais repenser le concept.

Retour sur présentation de Seymaz-Sud

JMP : qu'est-ce qu'il y a de plus beau que la nature qui est bien ancrée autour de la Seymaz, alors qu'ailleurs on entreprend des travaux gigantesques pour redessiner les cours d'eau (ex. : Drize). Toucher à cette ripiscylve (cours d'eau boisé) serait une erreur historique.

Gilles Brand (Président du Conseil municipal) : invite les membres à se présenter (à la toute nouvelle et toute belle salle) lors des séances du Conseil municipal et poser des questions aux autorités pour mieux comprendre les enjeux ou demander des clarifications.

Ph. Meyer (Conseiller municipal) : il nous invite à visiter une autre belle salle, celle du Grand conseil/ velléité de prendre sur les zones villas pour placer les 100'000 nouveaux habitants sur le canton.

M. Bösiger : pas le lieu pour débattre mais pour prendre la température. Selon le PV de l'année précédentes, malgré les lenteurs des processus, les choses avancent (processus démocratique). Quant à Seymaz-Sud, il y a eu un vote, qui ne fige pas un processus, mais ça continue de façon démocratique. La position de la Commune (pour Seymaz-Sud et d'autres projets) : avant tout déclassement on doit ralentir le tempo ! Réfléchir aussi avec les voisins de Chêne-Bougeries. La Commune défendra un développement raisonnable. Les objectifs sont les mêmes que ceux de l'association Seymaz-Sud, cependant les outils qu'ils veulent employer sont différents.

Ancienne gare : la Commune fait tout ce qu'elle peut, mais c'est le superficiaire qui en a la responsabilité. Ils sont à bout touchant et la Commune est en passe de mettre la main à la poche pour les problèmes d'infiltration et ainsi débloquent la situation.

Passage à Nanard : le nouvel objectif est le 30 septembre 2024, afin d'être prêts pour l'inauguration de la place de la gare. Idée : Organiser le 1^{er} marché du mois d'octobre sur la place de la gare ??

Kamacher : il y aura un concours d'architecture et notre association sera informée au fur et à mesure de l'évolution du projet.

Mme Hottelier : dans tous ces projets on ne parle plus nulle part des enjeux climatiques, elle est quand-même étonnée. Toutefois elle souhaite finir sur une note positive ; ils ont posé une maisonnette ainsi qu'une « autoroute aérienne » pour écureuil dans leur chemin. Les locataires et leurs petits s'y plaisent beaucoup.

La séance est levée à 21h40.

Liste de présence :

Titre	Nom	Prénom
Mme et M.	Ardizzone	Mario et Mireille
Mme et M.	Beffa + Hottelier	Raymond + Sylvie
Monsieur	Bennici	Stéphane
Monsieur	Bernard	Michel
Monsieur	Blandenier	André-William
Monsieur	Boccard	Christophe
Mme et M.	Boichat	Jean-Luc + Anny
Monsieur	Brand	Gilles
Monsieur	Brestaz	Bernard
Madame	Bruehlmann	Isabella
Mme	Cometti-Cabitzza	Manuela
Mme et M.	Croset	Michel + Claudine
Mme et M.	Desjacques	Ursula et Pierre
Monsieur	Evrard	Richard
Monsieur	Fusco	Giuseppe
Mme et M.	Gabioud	Bernard + Brigitte

Mme et M.	Gauthier	Laurent
Monsieur	Guilherme	Ivo
Madame	Hegg	Jacqueline
Madame	Huber	Catherine
Monsieur	Hug	Roland
Mme et M.	Kraxner	Michaela et Peter
Mme et M.	Leyss	Isabelle et Yves
Monsieur	Meyer	Philippe
Mme et M.	Pernet-Desjacques	Jean-Michel et Catherine
Mme et M.	Pugin	Madeleine
Monsieur	Rieben	Francois
Monsieur	Rieben	Kian et Céline
Monsieur	Sax	Gaston
Monsieur	Schwegler	Andreas
Mme et M.	Steffen	Walter et Agnès
Mme	Stern-Brüschwiler	Nadia
Monsieur	Strumiello	Antonio
Monsieur	Toscan	Jean
Mme et M.	Vilaseca	Jean et Martine
Monsieur	Vincenti	Bruno
Mme	Wiser	Fabienne

Sylvie HOTTEUEN
Raymond BEFFA
18, r. des Verges
1225 Chêne-Bourg
Tél: 02 3495062

AHPBA
5, Montiviera
1225 Chêne-Bourg

mercredi 8 mai 2024

CONCERNE AG DU 16 MAI:

Bonjour à vous.

Très inquiet par les nombreux véhicules qui empruntent l'avenue des Verges à contre-sens pour venir s'y parquer depuis le chemin de la Gravière, nous souhaiterions une signalisation plus complète, à savoir la pose d'un panneau "interdiction de tourner à gauche" à l'intersection Gravière/Verges. Une bonne vingtaine de voitures y circulent quotidiennement en sens interdit.

Il est très dangereux de se trouver nez à nez avec un véhicule inattendu venant de la droite, quand on vient de l'avenue des Grands Miroirs, sur les Verges.

Si on parvient à éviter un accident et prendre des mesures adéquatées, ça serait bien.

En espérant que l'AHPBA pourra appuyer notre demande...

A bientôt à l'AG

S. Hotteu et R. Beffa.



Présentation du concept de développement de Seymaz Sud à Association des Habitants du Plateau de Bel-Air

16 mai 2024

Introduction - historique

- L'Etat a désigné en mai 2016 le quartier de Seymaz Sud comme étant une zone à densifier car proche de la gare de Chêne-Bourg, dont la plupart des propriétaires habitent dans ce quartier depuis de très nombreuses années.
- Les habitants n'ont pas été consultés et se sont regroupés pour créer en 2016 l'Association Seymaz Sud afin de défendre leurs intérêts qui regroupa une très large majorité des propriétaires (90%) et des surfaces de la zone. **L'Association Seymaz Sud s'est opposée au déclassement en zone de développement et aimerait garder une zone villa**
- Toutefois, en raison de la proximité de la gare, l'Etat oblige la densification de cette zone et souhaitait imposer une zone de développement avec les contraintes de imposée par l'état (prix spoliant les propriétaires, planification étatisée, etc.)
- Une grande partie des habitants souhaite aussi rester dans le quartier et participer à son développement. L'association a donc soutenu le dépôt d'une motion au Grand Conseil pour déclasser Seymaz Sud en zone Ordinaire 3 (pas de contrainte de prix, liberté architecturale, etc.)
- Cette motion 2436 a été votée et approuvée par le Grand Conseil le 5 mars 2022.
- En parallèle, de nombreuses réunions avec la commune et l'état ont eu lieu afin de trouver une solution qui satisfasse tant l'Etat, la Commune que les propriétaires



Les objectifs des différentes parties

- Seymaz Sud a mandaté l'architecte urbaniste le cabinet Alain Burri afin de préparer une image directrice qui tienne en compte des besoins de chacun a savoir
 - Etat de Genève:
 - Densifier au maximum les zones proches des gare CEVA.
 - Construire le plus rapidement possible.
 - Commune:
 - Densifier de manière raisonnable avec une hauteur limitée.
 - Etaler l'arrivée des nouveaux habitants dans le temps.
 - Préserver des abords de la Seymaz.
 - Préserver le patrimoine bâti (Av. Bel-Air et maisons inscrites/en voie d'inscription) et naturel.
 - Propriétaires:
 - Identique 4 objectifs communaux ci-dessus.
 - + Préserver leur patrimoine.
 - + Participer au développent du quartier, chacun à son rythme.



Etude préliminaire de ABSA

DOCUMENT PROVISoire /
TRAVAIL EN COURS



Quartier dit de Seymaz-Sud à Chêne-Bourg - Image directrice de densification
Mandat de l'association des propriétaires de la zone Seymaz Sud

ETUDE PRELIMINAIRE
06.03.2024

ABS A

Chemin Dupuy 20b - 1231 Conches - 022 346 70 19 - co@absa.pro





Vue,
photographie
aérienne du
quartier





Plan des zones





Plan guide

(développements
urbanistiques
prévu par l'Etat de
GE dans ce
secteur)

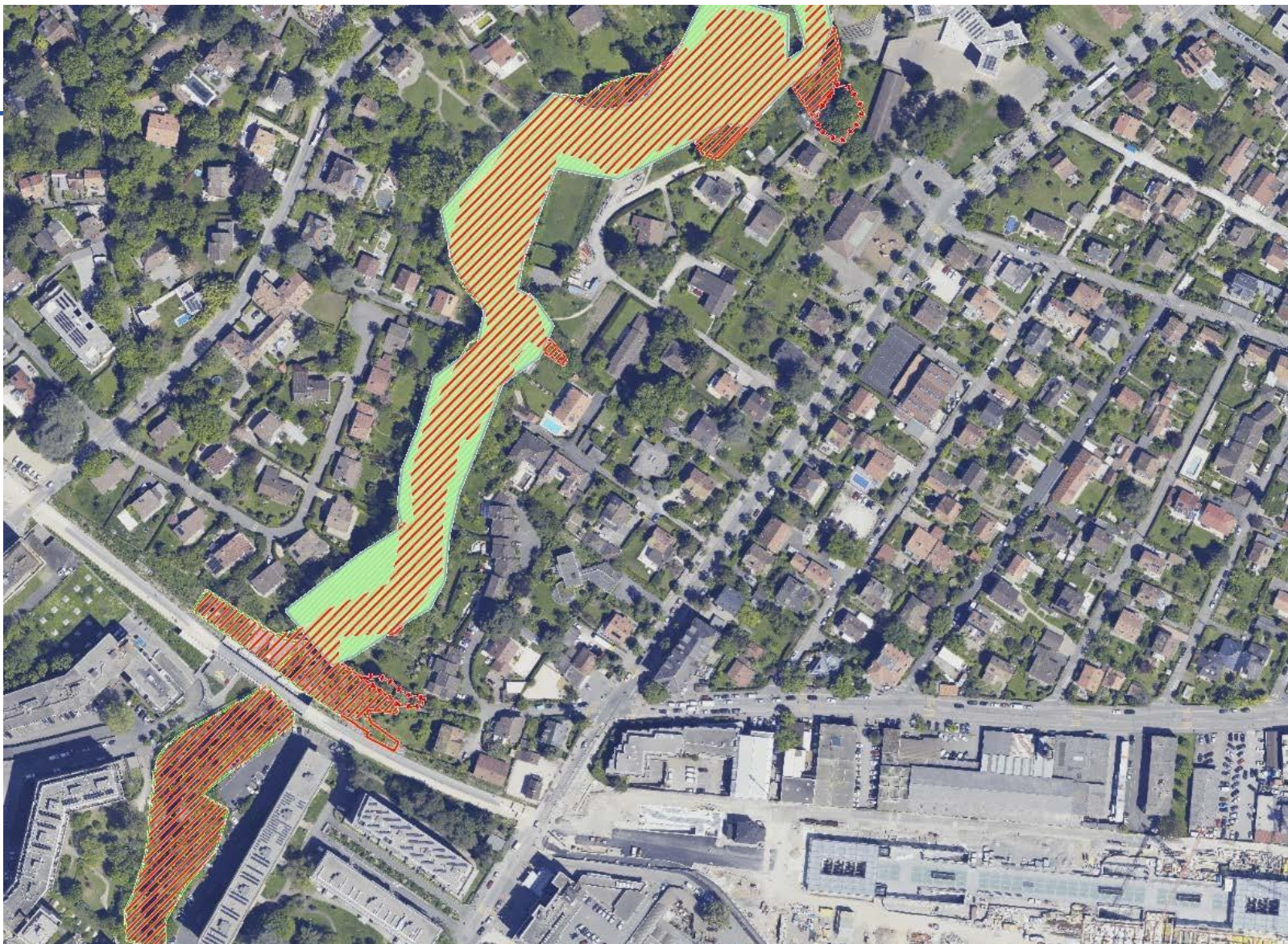




Protection des
cours d'eau

Espace minimal à
préserver pour le
cours d'eau (bleu)
et surfaces
inconstructibles
(rose)





Forêt

Cadastre forestier
et Plan Directeur
Forêt 2000

Une distance de
20 m doit être
laissée libre de
construction par
rapport à la lisière
forestière (en
rouge). Des
déroptions sont
éventuellement
admissibles sur
préavis des
commissions
concernées.





Éléments protégés et recensement architectural

Les bâtiments recensés à valeur «intéressante» (orange) devront vraisemblablement être maintenus.

La maison de garde-barrière est, quant à elle, déjà formellement protégée.





Droit privé

(les servitudes sont signalées en rose, elles sont de nature variée et leur contenu devra être vérifié)





ENJEUX IDENTIFIES

- respect du parcellaire (autant-que-faire se peut...)
- respect du voisin, mais acceptation de la contiguïté
- adaptabilité aux enjeux divers, tout en maintenant une cohérence / ligne d'ensemble
- respect du patrimoine bâti et naturel
- respect de l'identité du quartier
- densité raisonnable
- mise en valeur de l'arborisation majeure
- mise en valeur de la promenade (caractère « champêtre » à préserver)
- mise en valeur de l'avenue de Bel-Air (linéarité)

... une image directrice à ses débuts
... des solutions parfois restreintes
... des solutions à voir pour chacun



DOCUMENT PROVISOIRE /
TRAVAIL EN COURS



- Largeurs des rues envisagée entre 14 et 18 m (à affiner)
- Gabarits envisagés: R + 3-4 + toit ou attique
- Profondeurs bâtiments: Env. 12 m



Résultat et engagement

- Cette image correspond au besoin de tous
- Seymaz Sud s'engage à demander un déclassement en zone 3 ordinaire, mais conditionnée
 - Déclassement conditionnel à l'image ci-jointe
 - Payer une taxe d'équipement à la commune
- Seymaz Sud a fourni à la commune **les garanties légales que ce déclassement peut être contrôlé par l'état** (avis de droit qui confirme droit de déposer un plq, engagement du parlement, etc.)



Les derniers développements

- **Présentation de cette image à la commission aménagement** le 24 avril 2024 pour obtenir une recommandation sur ce déclassement en zone 3 ordinaire
- Le conseil municipal s'est réuni le 14 mai 2024 pour décider sur ce projet
 - Information que **le préavis fut négatif!**
 - Tous **les partis aiment cette image directrice!**
 - Toutefois la majorité de gauche (vert et socialistes) à **peur de ne pas avoir le contrôle du développement**
 - Résultat: **cette demande est rejetée à 7 contre 7**, le président du Conseil Municipal (Vert ayant une double voix fit pencher la balance!)
- Remarques
 - Les commentaires des membres de gauche donnaient l'impression qu'ils **n'avaient pas reçu les informations et garanties donnés en commissions et au conseiller administratif** (problème de communication avec le conseil administratif 14 séances? Dogme politique? ...)



Conséquences

Situation de ce vote

- Sachant que **l'état** veut densifier, il **va essayer d'imposer une zone de développement 3, et donc des immeubles de R +8+ attique** comme fait depuis 20 ans! Seymaz Sud n'a reçu aucune confirmation de la Commune qui lui garantit que l'état ne veut pas densifier fortement (zone 3 de développement (densité minimum de 1.8 de par la loi!))
- **Cette décision principalement dogmatique est contraire aux intérêts de la commune** (développement raisonnable et rentrées fiscales) et est en plus à l'opposé de leurs messages politiques en favorisant la construction de barres d'immeubles
- Il est choquant que **malgré les garanties données la commune préfère favoriser les promoteurs** du canton afin qu'ils maximisent leurs profits plutôt que de donner la possibilité aux propriétaires de développer un quartier harmonieux

Prochaine étape

- **La décision finale sera prise par le Grand Conseil** qui espérons sera plus raisonnable et qui supporte sur le principe **la création d'une zone ordinaire adossée à cette image et à un PLQ** qui permettrait de préserver notre quartier et qualité de vie



Contacts



Association des propriétaires de la zone Seymaz Sud

c/o Yves Leyss

2 chemin des Hutins-des-Bois

1225 Chêne-Bourg

Mob : 079 637 1057

info@seymazsud.ch

www.seymazsud.ch

