

Cologny – Grand Cologny

Plan de site n° 30216-516

Exposé des motifs

Situation et périmètre

Le périmètre du présent plan de site est situé sur le territoire de la commune de Cologny. D'une superficie de 133 034 m², ce site est constitué des parcelles n^{os} 33, 38 et 247 pour partie, feuille cadastrale n° 8 de la commune de Cologny, dites « Grand Cologny ». Ces parcelles sont sises pour partie en zone 5 et en zone agricole, comprenant notamment des surfaces d'assolement (SDA). Le projet de plan de site est entièrement compris dans le périmètre de protection des rives du lac au sens de la loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (L 4 10 ; LPRLac).

Situé à l'écart du village de Cologny, sur la crête du coteau, le domaine nommé aujourd'hui « Grand Cologny » a été constitué dès la fin du XVII^e siècle de deux campagnes distinctes (Domaine Tronchin sur le haut et Les Montreuses sur le bas). Sur le plan parcellaire, le parc de la propriété du Grand Cologny se divise principalement en deux parcelles, la parcelle n° 33, sise principalement en zone agricole avec une partie en zone 5, bordée à l'est par la route de Vandœuvres et au nord, par la route Martin-Bodmer, ainsi que la parcelle n° 38, sise en zone 5, située à l'ouest, le long de la rampe de Cologny et du chemin Le-Fort. Issues d'anciennes campagnes, ces deux parcelles constituent des entités paysagères distinctes séparées par un dénivelé important et un cordon boisé.

La parcelle n° 33, sise en mains privées, est constituée de terrains agricoles sur le coteau et d'un grand jardin arboré sur le replat supérieur. Elle offre des vues exceptionnelles sur le paysage lacustre, la ville et le Mont-Blanc. La maison de maître d'un étage sur rez-de-chaussée, est implantée face au lac, dans l'axe d'une cour cadrée de dépendances. Une grande terrasse en fer à cheval est ornée d'un parterre et d'un bassin circulaire. Au nord, se trouve un jardin potager en muret et à l'est une majestueuse allée d'accès bordée de marronniers et de chênes qui conduit à la route de Vandœuvres.

La parcelle n° 38, également sise en mains privées, constitue la partie basse du périmètre, et comporte des dépendances rurales de l'ancien domaine des Montreuses, aujourd'hui démoli, organisées autour d'une ancienne cour.

La route de Vandœuvres, le chemin Le-Fort et la rampe de Cologny sont relevés à l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) d'importance nationale avec substance, reliant Genève à Thonon soit par le chemin de la Côte soit par le plateau de Frontenex, et la route Martin Bodmer d'importance locale.

Contexte

En 2017, dans le cadre d'une demande de mutation parcellaire (division) déposée par les propriétaires, l'office du patrimoine et des sites (OPS) a demandé l'ouverture d'une procédure de classement de l'ensemble du domaine, soulignant l'importance des enjeux patrimoniaux tant bâtis que paysagers du site.

En 2018, le département a élaboré, à son initiative, en collaboration avec les propriétaires et leur mandataire, un avant-projet de plan de site afin de préserver l'intégralité du domaine situé en zone agricole et planifier une valorisation de la partie située en zone 5.



En jaune : zone 5

En vert : zone agricole

En rouge, les parcelles comprises dans le périmètre du plan de site

Image SITG - 2025

En 2019 et en 2020, des études ont été engagées sur le patrimoine bâti par l'OPS, avec l'élaboration d'un rapport historique sur la constitution de la propriété, ainsi qu'une étude historique des anciennes campagnes et des bâtiments qui la composent. Ces rapports confirment les qualités historiques et architecturales de l'ensemble des bâtiments et la valeur des jardins. Les trois parcelles concernées figurent par ailleurs au recensement indicatif des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS, fiches 14, 21 et 22).

Deux décisions de constatation de la nature forestière ont été rendues le 28 mai 2020 concernant deux périmètres (2020-13c-01 et 2020-13c-02).

En 2020, une analyse visuelle des arbres de la parcelle n° 38 a été réalisée par un arboriste-conseil (Rapport Arboriste-conseils SARL, 01.04.2020)

Une décision de désassujettissement à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) de la parcelle n° 247 de Cologny a été prononcée par la commission foncière agricole en 2021 (Dossier CFA N° 20113, tableau de mutation N° 5/2021)

En 2021, un relevé des arbres sur l'ensemble des parcelles, excepté les zones forêts, a été établi par un bureau de géomètre (relevé daté du 06.04.2021)

Suite à un état des lieux effectué le 13.10.2022, 8 masses arborisées ont été reconnues "non forêt" (N° de plan:01-2022/MDE)

Objectifs du plan de site

Les parcelles concernées sont comprises dans la pénétrante de verdure Frontenex-Vandoeuvres inscrite dans le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030. Ce dernier recommande à cet égard de porter une attention soutenue aux grands espaces paysagers qui relient la campagne aux quartiers du centre-ville, dans les zones dédiées à la construction (cf. notamment fiche de mesures C04 « *Construire une politique du paysage* »).

L'objectif du présent projet de plan de site est de préserver la propriété Grand Cologny pour l'ensemble de ses qualités historiques, architecturales et paysagères, tout en permettant l'attribution et la réalisation de droits à bâtir pour le secteur du périmètre sis en zone 5 depuis 1952.

Le projet de plan de site préserve également les abords des bâtiments historiques existants, les objets historiques (tels que portails, fontaine) et les vues sur le grand paysage. Il assure le renforcement de la structure végétale (allées et bosquets) et la création de vergers.

En contrebas, dans la partie du périmètre sise en zone 5, le projet de plan de site prévoit plusieurs aires d'implantation pour trois ensembles d'habitats groupés organisés autour de cours. Les aires d'implantation sont conformes à la LPRLac et les constructions doivent respecter les bonnes pratiques détaillées dans les guides édictés par le département¹. Les futures constructions seront implantées de manière à préserver les vues sur le grand paysage depuis la parcelle n° 33, tout en respectant le cadre végétal existant.

¹ Fiches de bonnes pratiques CMNS du 26 novembre 2018 – « Architecture et gabarits dans le périmètre de la loi sur la protection générale des rives du lac (LPRLac) », et « Sols et sous-sols dans le périmètre des rives du lac »

Les accès aux nouvelles constructions s'effectueront par deux entrées principales, dont une, historique avec son portail d'origine depuis le chemin Le-Fort. Les projets développés dans le périmètre du plan de site devront tenir compte des aménagements futurs ainsi que des règlements de circulation sur le chemin Le-Fort, notamment une éventuelle mise à sens unique. Les places de stationnement seront aménagées en sous-sol. L'impact des parkings souterrains et rampes d'accès dans la topographie du site sera limité au maximum, de manière à les intégrer soigneusement au site. Les espaces publics, sous forme de cours plantées à proximité des lieux d'habitation, sont prévus comme lieux d'échange, de mixité et d'accès pour la mobilité douce.

La mise à l'enquête publique n° 2022 du projet de plan de site n° 30216-516, du 6 février au 8 mars 2025, n'a pas fait l'objet d'observation. Sur cette base, le Conseil municipal de la commune de Cologny a émis un préavis favorable par délibération du 15 mai 2025.