

DEPARTEMENT DU TERRITOIRE
Office du patrimoine et des sites
Service des monuments et des sites

Commune de Pregny - Chambésy
La Malvande

Projet de plan de site n° 29999-530

Exposé des motifs

Historique du site et du patrimoine bâti

Lors de sa constitution vers 1535, le domaine de la Malvande prend place sur des terrains qui s'étendent du lac au coteau et comprend une maison forte dite de La Tour. Au XVIIIe siècle, il connaît un important développement, une maison de deux niveaux sur caves et coiffée d'un ample toit à quatre pans vient s'accoler à la tour existante. Comme d'autres maisons de maître de l'époque, son axe de symétrie préside à l'ordonnance générale des abords et souligne l'ouverture de la composition sur le lac et les Alpes. En 1724, la tour est démolie et remplacée par deux ailes basses qui sont par la suite rehaussées d'un étage. Deux grandes dépendances agricoles sont, par ailleurs, construites à l'ouest du domaine, de part et d'autre d'une avant-cour plantée de marronniers. Les activités rurales ainsi que le logement du fermier y sont regroupés. Les bâtiments articulés autour de l'avant-cour et de la cour d'honneur, les murets en quart de cercle délimitant ces deux dernières ainsi que le verger à l'ouest et le potager au sud forment une composition d'une belle harmonie. Le domaine figure dans le recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse.

A la fin du XVIIIe siècle, le domaine est étendu au nord jusqu'au nant du Vengeron suite à l'achat du fonds voisin. Il devient ainsi très riche en prés et en bois, s'ouvrant alors très largement sur le petit lac. Le dispositif général du cœur du domaine se complète alors d'une allée d'environ 300 mètres, orientée nord-sud, menant du nant du Vengeron à la cour d'honneur située entre la maison de maître et les communs. Les accès au domaine se font alors par des portails en ferronnerie encadrés de montants en calcaire surmontés de chapiteaux et de boules.

Au milieu du XIXe siècle, les jardins d'agrément sont réaménagés dans un esprit paysager. Les sols des allées et des cours sont recouverts de gravier, de pavés en granit et de galets devant les communs. Deux fontaines prennent place en vis-à-vis dans la cour d'honneur ainsi qu'une troisième fontaine avec abreuvoir au nord des communs.

A la même époque, la construction de la voie de chemin de fer Genève-Lausanne, occasionne un premier morcellement du domaine. Puis dès 1943, celui-ci se poursuit par le lotissement des terrains situés sous la voie de chemin de fer (dits Champ de Blé). Côté lac, en 1960, le domaine est amputé d'une part importante de ses terrains en vue de la réalisation des bretelles d'accès à l'autoroute Genève-Lausanne en cours d'achèvement. Cela occasionnera la création d'un grand mur de soutènement tout le long de la propriété.

Par ailleurs des transformations ponctuelles sont réalisées qui comprennent : dans la maison de maître, la modernisation des cuisines et des salles de bains, l'agrandissement de la salle à manger, le remplacement du garde-corps de l'escalier principal; dans la dépendance nord, la création d'un vaste espace de réunion à l'étage et la démolition du pont de grange.

En 1987, la maison de maître et ses dépendances sont inscrites à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. En 1992, une partie du domaine est incluse dans la zone de protection des rives du lac.

Projet de loi n° 29760-530 en cours de procédure

Le projet plan de site du domaine de la Malvande s'inscrit dans le cadre défini par le projet de loi n° 29760-530 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy. Ce dernier vise à créer une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives, à l'habitat et à exclure du périmètre de protection générale des rives du lac les parcelles concernées.

Dans le cadre de l'enquête publique n° 1692 du projet de loi (du 4 juin au 5 juillet 2010), la Commune a émis un préavis défavorable le 11 novembre 2010. L'Etat et la Commune ont estimé que l'élaboration d'un plan de site était nécessaire afin de poursuivre la procédure de modification des limites de zones du périmètre de protection générale des rives du lac. Consultée, la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a été amenée à considérer que le tracé du périmètre actuel, qui crée une séparation artificielle entre la maison de maître et les dépendances du domaine de la Malvande, justifiait une modification du périmètre de protection des rives du lac. La CMNS a subordonné son entrée en matière à l'adoption d'une mesure de protection garantissant la sauvegarde de l'ensemble du domaine.

Objectifs de protection du projet de plan de site

Le propriétaire, en coordination avec le service des monuments et des sites, a initié, dès septembre 2014, les études nécessaires à l'élaboration du présent projet de plan de site. Son souhait est d'y réaliser une structure hôtelière, des logements et des garages souterrains. Il est entendu, d'emblée, que l'intégration d'un nouveau programme dans ce site devra être réalisé avec toutes les précautions d'usage dans le respect des éléments bâtis et paysagers anciens. Le programme devra être respectueux et dimensionné en regard du potentiel des volumes par un maintien des structures et de la substance, ainsi que du respect des objectifs de conservation-restauration, des caractéristiques architecturales et matérielles de la maison principale et des deux corps de dépendances. Les projets devront se développer sur la base d'une connaissance objective de la substance matérielle et historique des divers éléments, d'un cahier des charges de conservation intégrant une étude historique complète, soit une analyse matérielle (structure, substance et décor), ainsi qu'un reportage photographique, notamment.

Le périmètre du présent projet de plan de site comprend onze parcelles (n^{os} 891, 912, 913, 915, 916, 917, 918, 919, 926 et partiellement 1462, dp 1762). Neuf parcelles appartiennent à une société immobilière, dont la parcelle n° 926 en copropriété avec la commune de Pregny-Chambésy, et une parcelle fait partie du domaine public communal.

L'option retenue prévoit de densifier les parcelles situées au nord de la maison de maître, en dehors d'un cône de vues remarquables sur le paysage proche et lointain figurant sur le plan. Le rapport entre la surface totale des terrains, hors domaine public, du plan de site, de 48'498 m², et la surface brute de plancher, au total de 29'099 m², correspond au maximum à un indice d'utilisation du sol de 0.6. La cour située entre les deux dépendances, est complétée par un bâtiment de faible hauteur dans sa partie ouest, qui la protégera des nuisances du côté de la voie de chemin de fer. Les massifs arborés existants seront maintenus et complétés.

Toutes les places de stationnement seront en sous-sol, hormis celles de courte durée pour les livraisons.

Les nouvelles constructions comporteront des logements, des activités hôtelières et tertiaires. Les accès au site (garages souterrains) pour les véhicules motorisés ne seront possibles qu'en deux endroits, l'un depuis la route de Lausanne, l'autre depuis le chemin de Chambésy.

Procédure

L'enquête publique n° 1886 relative au projet de plan de site n° 29999-530, ouverte du 13 décembre 2016 au 11 janvier 2017, a suscité cinq observations. A l'issue de cette phase de la procédure, le Conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy a émis un préavis défavorable.