

NOTRE-DAME DU LAC

Commune de Cologny

Plan de site n°29525A - 516

Exposé des motifs

En février 2004, le Conseil d'État a approuvé la révision du plan directeur communal de la commune de Cologny (ci-après: la commune) de 1988.

Ce document identifie des sites et des ensembles bâtis méritant d'être préservés; l'ancien domaine Boissier est l'un d'entre eux.

La parcelle n° 2057, feuilles 28 et 31, de la commune de Cologny, est propriété de la société anonyme EQUINOXE INVESTMENTS SA depuis le 1^{er} décembre 2006; les bâtiments anciens qui y reposent sont loués par l'Institut Notre-Dame du Lac.

En décembre 2003, à la demande du Conseil municipal, la commune a étudié des propositions d'acquisition de tout ou partie dudit domaine, dans le but de préserver les bâtiments et d'y maintenir l'établissement précité. Elle s'est prononcée en faveur de l'achat de l'ensemble du domaine par un propriétaire privé et d'une division parcellaire qui pourrait lui permettre d'acquérir le secteur comprenant les bâtiments historiques. Cette décision a abouti à la nomination d'un architecte qui a été chargé d'élaborer un projet de plan de site.

La commune a initié l'élaboration du présent projet de plan de site, qui doit fixer les possibilités constructives de la parcelle n° 2057 dans le respect des dispositions légales et des éléments relevant du patrimoine bâti et naturel.

Cette démarche s'appuie sur la faculté réservée au Conseil d'Etat par l'article 4 de la loi sur la protection des rives du lac (L4 10), dont l'un des plans délimitant le périmètre protégé englobe la parcelle dans un des secteurs où un plan de site est recommandé.

La fiche 3.14 du plan directeur cantonal est consacrée aux "Grands Domaines"; elle préconise de prendre des mesures pour la protection et l'aménagement de ces sites à forte valeur patrimoniale et paysagère.

L'ensemble bâti et le jardin historique constituent un domaine rural des XVIIIe-XIXe siècles remarquablement bien conservé. Le terrain, en forte déclivité, est structuré par des pentes et des terrasses qui intègrent les bâtiments dans un parc présentant des qualités paysagères élevées. Les bâtiments et les objets bénéficient des valeurs 2, 3 et 4+ au recensement architectural du canton de Genève (1992). L'ancien domaine Boissier a fait l'objet d'une étude historique en juin 2005 et d'un rapport du conservateur cantonal. En octobre 2005, la Société d'art public (SAP) a déposé une demande de classement de l'ensemble de la parcelle. Une procédure est en cours d'instruction.

Le projet de plan de site répond à un double objectif:

1. La protection du site et de l'ancien domaine.
2. La définition des potentiels à bâtir.

1. La protection du site et de l'ancien domaine

La parcelle précitée de Notre-Dame du Lac se trouve sur le coteau de Cologny; elle est accessible, au nord-est, par le chemin Boissier et, au sud-ouest, par le chemin du Nant-d'Argent.

Cette parcelle est située en 5^{ème} zone de construction destinée aux villas. Dès 1950, les nouvelles réglementations qui ont vu le jour ont favorisé le morcellement des grands domaines et de nombreuses villas résidentielles ont été édifiées depuis lors sur l'ensemble du coteau. Malgré un changement notable du contexte environnant, l'étendue de la parcelle et l'importante végétation qui la recouvre ont contribué à préserver l'intégrité de ce grand domaine.

Ce dernier présente un ensemble de plusieurs bâtiments, des XVIIIe et XIXe siècles, initialement destinés à l'habitat et aux activités agricoles. Le grand corps de logis est implanté parallèlement aux courbes de niveaux, face au lac. Une terrasse accueille un jardin arborisé et un bassin circulaire. En contrebas d'un important mur de soutènement s'étirent un jardin potager et un verger. Devant le grand corps de logis se trouve une cour pavée sur laquelle donnent une grange et un pigeonnier. Au XIXe siècle, des communs ont été implantés au nord de la parcelle, séparés de la grange par une deuxième cour. A l'arrière des bâtiments, une déclivité herbeuse très pentue est recouverte de quelques arbres fruitiers; de hautes futaies marquent la limite du domaine.

2. La définition des potentiels à bâtir

L'ensemble du domaine se trouvant à l'intérieur du périmètre de protection des rives du lac, celui-ci est donc assujéti aux prescriptions de la loi y relative instituant cette protection. L'indice d'occupation du sol étant limité à 0,2, aucune dérogation n'est donc envisageable en vertu même de ces prescriptions.

Le projet de découpage par secteur propose des subdivisions qui s'appuient sur les caractéristiques morphologiques du domaine et sur les différentes entités qui le composent. La parcelle n°2057 comporte une surface de 26'400 m².

Les secteurs se présentent comme suit:

- A. 14'000 m² représentant le cœur du domaine sont actuellement occupés par un établissement scolaire.
- B. 10'000 m² sont réservés à la construction de villas;
- C. 2'400 m² sont destinés à la construction d'une villa individuelle.

Périmètre du plan de site

Le périmètre du plan de site englobe la totalité de la parcelle n° 2057. Il comprend le domaine bâti, le jardin, les vergers et les prés.

Le règlement du plan de site fixe les dispositions applicables à l'entier de l'ancien domaine Boissier. Il tend, d'une part, à protéger tous les bâtiments qui composent ce domaine, les cours et les jardins en terrasse, et, d'autre part, à en permettre la transformation et l'évolution, dans le

respect de leur substance et de la composition de l'ensemble. Il en fixe, enfin, les possibilités constructibles.

Le plan désigne les bâtiments et les objets maintenus en raison de leur valeur historique; il délimite les aires d'implantation destinées aux constructions nouvelles dont l'emplacement doit respecter la morphologie du site et le caractère environnant.

L'arborisation a fait l'objet d'un relevé; la végétation caractéristique du jardin historique et les massifs boisés sont prévus maintenus. Un plan d'aménagement paysager devra être réalisé pour la totalité de la parcelle.

Le plan de site, élaboré par la commune, a été mis au point par le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), dans le respect de la demande qui lui a été adressée par l'autorité municipale, par voie de résolution, en septembre 2006. Il a été soumis à l'enquête publique prévue par la loi, du 10 novembre au 9 décembre 2006. Au terme de cette enquête, le département a examiné les observations reçues et a apporté quelques modifications au projet de plan de site, ainsi qu'au projet de règlement. Ces dernières concernent essentiellement les rapports de surfaces et le respect des abords des bâtiments anciens.

A l'issue de la procédure d'opposition, le Conseil d'Etat devra statuer sur les oppositions éventuelles et décidera s'il adopte le plan et le règlement dans leur version définitive.