



Commune de Cologny

Dans sa séance du 15 mai 2025, le Conseil municipal a pris les délibérations suivantes :

le Conseil municipal décide par 17 oui et 2 abstentions

1. De préavis favorablement le projet de plan de site N° 30216-516 et son règlement, au Domaine du Grand Cologny, version janvier 2024, sous les réserves suivantes :

Article 4 : Principes architecturaux et paysagers

Alinéa 2 : « Cette prescription vise en particulier les bâtiments existants dans leurs principes architecturaux, ainsi que les aménagements extérieurs... »

Cette prescription doit « viser » aussi bien les bâtiments existants que les nouvelles constructions. Il paraît nécessaire de ne pas minimiser l'intégration des nouvelles constructions dans le territoire.

Proposition :

Alinéa 2 : « Cette prescription vise aussi bien les bâtiments existants que les nouvelles constructions dans leurs principes architecturaux, ainsi que les aménagements extérieurs... »

Article 7 : Aires d'implantation de constructions nouvelles

Alinéa 5 : « Les façades en vis-à-vis des constructions nouvelles 5-6 et 8-9 devront être borgnes ou comporter des vitrages fixes et translucides. Ces derniers ne pourront pas servir d'éclairage pour les locaux habitables. »

Cet alinéa interroge fortement, puisque cette exigence conditionne irrémédiablement les futures typologies pour des questions de distances entre bâtiments et de vues droites.

Cette constatation fait comprendre que si la disposition des bâtiments 5-6 et 8-9 était différente, alors cet alinéa deviendrait caduc.

Dès lors, la commune demande que l'implantation des bâtiments s'affranchisse de cette contrainte inutile, estimant que le contexte ne l'impose pas.

En ce qui concerne la partie graphique, c'est-à-dire la proposition d'implantation des habitats groupés (et les coupes), les remarques suivantes sont formulées :

1. La proposition inscrit dans le territoire trois groupes d'habitats groupés quasiment similaires, alors que les éléments contextuels du lieu diffèrent entre la partie Nord et Sud de la parcelle (topographie, végétation / masse arborée, bâtiments existants, route, etc.). La répétition du même modèle sur un site de cette qualité qui mériterait une intégration plus sensible du bâti avec son environnement étonne.
2. La volonté de réaliser dix nouveaux bâtiments autonomes est comprise, mais interroge si cette volonté est parfaitement compatible avec les exigences du site.
3. Les trois coupes démontrent parfaitement l'impact bâti et les mouvements de terre dus à ce principe d'implantation qui s'affranchit des exigences contextuelles.
4. Le groupe des bâtiments 1, 2 et 3 évolue sur un terrain dont la pente est la plus faible. La relation entre le terrain naturel (TN) et le terrain modifié (TM) est limitée à de faibles mouvements de terre. Toutefois, il est constaté que la proximité des bâtiments 1 et 2 et de leur façade pignon respective sont impactantes sur le développement des futurs appartements (typologie). Une mise à distance serait souhaitable.
5. La coupe CC surprend, car les bâtiments et l'immense socle semblent « flotter » et être mal intégrés au terrain naturel (à contrario de la coupe AA). Le bâtiment n° 6 « lévite » maladroitement sans être rattaché à la cour / socle.
6. La coupe DD met en lumière les importants mouvements de terre pour créer des espaces « horizontaux » extrêmement importants. Cela amène à penser que la proposition qui est soumise est plutôt propice à s'implanter sur « terrain plat ».
7. La vue sur le grand paysage ou le paysage « tout court » côté lac est contrariée pour les bâtiments 6 et 9. En effet, ceux-ci sont confrontés à des vis-à-vis directs sur les bâtiments 4, 7 et 10 qui leur coupe littéralement la vue !
8. Le rapport au sol des grands plateaux (places/parking) avec la pente du terrain naturel est brutal, contraignant et mal articulé (coupe CC et DD).
9. Il est regrettable qu'aucune maquette n'ait été soumise à la commune.

Par conséquent et suite aux points ci-dessus mentionnés, la commune peut globalement s'interroger sur la qualité d'intégration de ces neuf bâtiments posés de manière orthogonale et connectés à des socles de parking/place dans un site aussi remarquable.

L'intégration du bâti dans son environnement est une question absolument majeure qui préoccupe la commune, tout comme les entrées/ sorties importantes de véhicules dans la chicane du chemin Le-Fort (parking pour les bâtiments 4 à 10).

La proposition ne semble se rattacher à aucun élément tangible et sensible du site, si ce n'est la contrainte d'éviter les cônes de vision de la maison principale et la préservation des masses arborées.

Par ailleurs, la sérialisation de la proposition (c'est-à-dire la répétition volumétrique quasi identique) peut se révéler délicate sans une charte constructive sensible, garante d'une intégration harmonieuse (matérialité, teintes, toitures, etc.), quelle que soit la temporalité des étapes de réalisation.

Il est nécessaire de ne pas tomber dans une banalisation architecturale conjuguée à un principe de répétition.

La commune cite un des principes généraux dictés par « les nouveaux quartiers-jardins du XXI siècle ; guide pour une densification de qualité dans la zone 5 » :

- *Diversifier les types de logements et les formes bâties, permettant de répondre à une demande d'habitat individualisé variée, tout en offrant une meilleure utilisation du sol*

Pour conclure, l'analyse prend appui sur la documentation et les recommandations préconisées pour la zone 5, telles que :

- *les nouveaux quartiers-jardins du XXI siècle ; guide pour une densification de qualité dans la zone 5 (2017),*
- *document A04 – favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5 (PDC 2030) | 1ère mise à jour approuvée par la Confédération le 18 janvier 2021.*

Art. 25, al. 5 de la loi sur l'administration des communes - **Seuls des procès-verbaux dûment approuvés peuvent être communiqués au public en application de la loi sur l'information au public et l'accès aux documents du 5 octobre 2001.**

Le délai pour demander un référendum expire le 2 juillet 2025.

Cologny, le 23 mai 2025

Le Président du Conseil municipal :

Edouard CUENDET