

Hameau de Carre d'Aval

Projet de modification des limites de zones (création d'une zone de hameaux), plan n° 29939-525 et projet de plan de site n° 29940-525.

Initiative communale

Exposé des motifs

Historique et morphologie du site

Les hameaux de Carre figurent à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). L'importance nationale du site résulte, dans un sens large, de la bonne préservation des espaces environnants, formant un écrin de verdure autour des noyaux bâtis.

Le plateau qui surplombe la plaine, en tant qu'espace largement non bâti, permet de relier visuellement, dans un écrin agricole, trois noyaux bâtis aux silhouettes clairement définies. La présence de fermes typiques des XVIII^e et XIX^e siècles, en partie bien conservées, couplées avec deux admirables campagnes encore dans l'esprit du XVIII^e siècle contribuent aussi à la reconnaissance de l'importance nationale du site. De part et d'autre du Carre d'Aval se situent deux domaines de campagne enrichis chacun d'une maison de maître du XVIII^e siècle. Avec au sud, sur le plateau, le domaine de Chapeaurouge, et au nord, à flanc de coteau, celui de La Touvière. Cet ensemble, composé de trois noyaux bâtis est pris dans un écrin agricole. Il offre un panorama remarquable sur le paysage alentour.

En contrebas au nord-est, parmi les plus beaux paysages du canton se trouve la plaine de la Seymaz. Au milieu de laquelle se trouvent les ruines du château de Rouelbeau, premier objet du canton classé en 1921. Dans le fil de l'histoire, il faut rappeler qu'à la fin des années 1910 les autorités ordonnèrent, pour endiguer les maladies et accroître les surfaces cultivables, l'assèchement des marais de la Seymaz, la canalisation du cours d'eau sur cinq kilomètres et l'enterrement de ses affluents. Mais ces opérations engendrèrent d'autres problèmes qui conduisirent, dans les années 1990 et 2000, à faire marche arrière avec la renaturation de la Seymaz, la remise à ciel ouvert de ses affluents et la restauration des zones humides pour lutter notamment contre les inondations en milieu rural et urbain, avec la recréation d'un biotope favorable à la faune et la flore.

Le hameau de Carre d'Aval est implanté à la rupture de pente entre le plateau et le coteau. Le bâti du hameau est disposé, le plus souvent en ordre contigu en retrait de la chaussée, le long d'une voirie qui forme un T en son centre. Dans cette implantation linéaire, le hameau se compose principalement de fermes des XVIII^e et XIX^e siècles, dont certaines, étroites et comportant une cave enterrée, témoignent d'une pratique viticole ancienne. Ces activités agricoles ont aujourd'hui pratiquement disparu dans le hameau.

L'espace-rue est animé par un jeu de pleins et de vides dû à l'implantation variée du bâti et par la présence de jardins et d'avant-cours qui sont délimités par des haies ou des murs. Il a perdu la plupart de ses qualités matérielles d'origine, remplacées par des enrobés fonctionnels pour la circulation et le stationnement. Quelques revêtements de sol ont pu cependant être préservés dans les avant-cours du bâti (frontage). Des annexes ont été ajoutées dans certains des jardins.

À l'origine, les constructions sont dédiées à l'agriculture et à la viticulture qui constituent la principale source de revenus des habitants. Au fil du développement d'activités annexes, un bâtiment hébergeant des activités commerciales, un hangar et des entrepôts qui se différencient du caractère agro-viticole d'origine du lieu ont été construits à l'extrémité sud-ouest du hameau. Une signification importante en tant que noyau agro-viticole perdure par la présence, dans les domaines de la Touvière et de Chapeaurouge, situés à proximité du hameau de deux exploitations agricoles en activité. Les deux domaines présentent

une disposition du bâti autour d'une cour. Il s'agit de deux domaines de campagne constitués au cours du XVI^e siècle et enrichis de maisons de maître du XVIII^e siècle réalisées dans le style caractéristique de la région pour cette catégorie d'édifices, ainsi que de dépendances et de bâtiments d'exploitation, dont certains constituent des exemplaires rares dans le canton.

Constitué au XVI^e siècle et implanté sur le plateau avec une emprise discrète sur l'ensemble du site, le domaine de Chapeaurouge revêt une signification importante au vu de son ancienneté et de sa valeur historique. Il forme une entité bien définie grâce à la disposition serrée des bâtiments de la grande ferme tripartite autour d'une cour accessible depuis la route des Carres. L'extrémité sud est marquée par une maison de maître du début du XVIII^e siècle implantée légèrement en retrait de la route.

Constitué au XVI^e siècle, à l'emplacement d'une ancienne forteresse et implanté à flanc de coteau, le domaine de La Touvière est situé au cœur du vignoble. Les éléments bâtis sont disposés autour d'une cour en légère pente, ouverte sur les angles offrant ainsi de remarquables échappées vers les terres cultivables. L'entrée principale, au sud, est marquée par un pressoir sur cave richement décoré des années 1870 et une grange avec pont réalisé au début du XX^e siècle. Attenant au pressoir se trouve le petit bâtiment remarquable du four ainsi qu'une dépendance en maçonnerie formant avec la maison de maître, entre cour et jardin, le bâti le plus ancien du domaine. Le domaine se prolonge à l'est par un parc densément planté d'arbres centenaires et à l'ouest par un potager. Les qualités architecturales et historiques de l'ensemble du domaine demeurent élevées malgré les adaptations et transformations survenues au fil du temps.

Contexte de l'étude et objectifs du projet

La zone de hameaux ne peut pas être considérée comme une zone à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et vise essentiellement un objectif de protection. Une telle zone est réputée zone spéciale au sens des articles 18 LAT et 33 OAT. Elle doit être réglementée par un plan de site (art. 22 loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ; LaLAT) qui édicte les mesures de préservation du hameau et de ses abords ainsi que les conditions liées aux constructions, transformations et installations, avec le respect de la limite de zone tracée au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière.

Le plan directeur cantonal (PDCn 2030), adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 puis le 10 avril 2019 dans sa première mise à jour et approuvé par le Conseil fédéral respectivement le 29 avril 2015 et le 18 janvier 2021, a établi, dans son volet relatif à l'espace rural et sa fiche de mesures C05 « Préserver les hameaux », une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent, de par leurs caractéristiques, à la définition de hameaux pouvant être déclassés selon l'article 22 LaLAT.

La commune de Meinier comprend, sur son territoire, le plus de hameaux répondant à cette définition, dont font partie les hameaux de Carre d'Amont et de Carre d'Aval.

Le crédit d'investissement, accordé fin 2011 par le Conseil municipal pour les projets de modification des limites de zones (création de zones de hameaux) et projets de plans de site des hameaux de Carre d'Amont et de Carre d'Aval, s'inscrit dans le sillage de ceux accordés pour la réalisation des zones de hameaux) et plans de site de Corsinge et d'Essert finalisés en 2010.

La plupart des constructions, autrefois rurales, qui constituent le noyau bâti de ces hameaux, sont aujourd'hui vouées à l'habitation. Seuls quelques volumes ne sont pas aménagés en habitations, mais ont perdu leur vocation agricole.

Dès 2012, les premières séances ont lieu pour examiner les orientations et principes des projets. Si l'option de créer un périmètre unique de plan de site englobant les deux hameaux est d'abord envisagée, cette éventualité n'a finalement pas été retenue en raison de l'ampleur excessive du périmètre de protection à définir par l'outil de plan de site. Ainsi, chacune des zones de hameaux sera accompagnée, comme le précise la LaLAT, de son plan de site fixant les abords à protéger.

Les périmètres de la zone de hameaux ont été dessinés, dans un premier temps, de manière large afin d'englober entièrement les secteurs à requalifier. Il s'agissait d'évaluer dans quelle mesure la législation en matière de hameaux permettait de répondre à l'ensemble ou à une partie seulement des objectifs de la commune. Les avant-projets étaient ainsi élaborés dans une perspective de requalification des secteurs et d'amélioration qualitative de leur insertion dans le contexte villageois et paysager. Toutefois, la question du champ d'application de la zone de hameaux s'est posée assez rapidement, au regard des contraintes imposées par la Confédération.

Un réexamen global de la zone de hameaux et du plan de site la réglementant a été mené, à l'aune de ces évolutions, et plusieurs modifications y ont été apportées.

Entretemps dès 2015, une campagne de réactualisation du recensement architectural du canton (RAC) est menée par l'OPS.

Le plan de site et son règlement ont pour but de protéger le hameau de Carre d'Aval, en s'inscrivant dans le contexte élargi du site ISOS d'importance nationale. Tout en respectant l'échelle et le caractère des constructions, les éléments patrimoniaux à protéger par l'outil de plan de site concernent aussi les éléments d'accompagnement tels que les murs, murets, haies vives et l'arborisation significative. Le bâti ancien est maintenu et peut faire, le cas échéant, l'objet de transformations ou de changements d'affectation aux conditions du règlement du plan de site. Les vues à préserver fixent le cadre des perspectives à conserver sur la campagne environnante.

Suite aux conclusions du diagnostic agricole établi à la demande de l'OCAN et après pesée des intérêts et arbitrage, deux sous-périmètres sont définis en zone agricole pour permettre des constructions agricoles. Les parcelles concernées sont les parcelles n° 327 et n° 1641.

Afin de permettre une amélioration conséquente des qualités paysagères du site, l'installation d'une activité apparentée à l'affectation existante dès l'origine du bâtiment n° 494 situé sur la parcelle n° 372 peut prendre place dans ce bâtiment et ses abords, pour autant qu'elle soit conforme aux principes du plan.

Afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles encore en activité, des aires d'implantation pour des structures agricoles adaptées aux méthodes de production actuelles sont réservées sur le plan. Le regroupement de l'outil de travail en un même lieu est voulu par les exploitants travaillant la terre sur le site de Carre d'Aval dans les domaines de la Touvière et de Chapeaurouge. Les localisations des aires tiennent compte du foncier, l'exploitant étant propriétaire du terrain, les nouvelles surfaces bâties devant être en lien étroit avec les constructions existantes dont l'usage devra perdurer. L'objectif est de créer des entités de travail compactes et d'optimiser les nouvelles dévestitures en utilisant au mieux les voiries existantes. Une attention particulière devra être portée aux vues et dégagements à préserver, que cela soit depuis l'espace de la route des Carres vers le grand paysage ou en direction du hameau depuis la campagne environnante pour préserver la silhouette des constructions marquant les périphéries est et nord du hameau.

Procédure

Les mises à l'enquête publique n° 2021, du projet de modification des limites de zones par la création d'une zone de hameaux n° 29939-525 et n° 2018 du projet de plan de site n° 29940-525 ont eu lieu du 15 avril au 15 mai 2025.