



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 24 juin 2026

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meinier (création d'une zone de hameaux au lieu-dit « Carre d'Aval »)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29939-525, dressé par la commune de Meinier en mars 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meinier (création d'une zone de hameaux au lieu-dit « Carre d'Aval ») est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans la zone de hameaux créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29939-525 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE MEINIER
Conseil municipal et mairie

Commune de Meinier
Hameau de Carre d'Aval

Feuilles Cadastres : 21, 22, 23



Zone de hameaux
DS OPB II

Modification des limites de zones

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

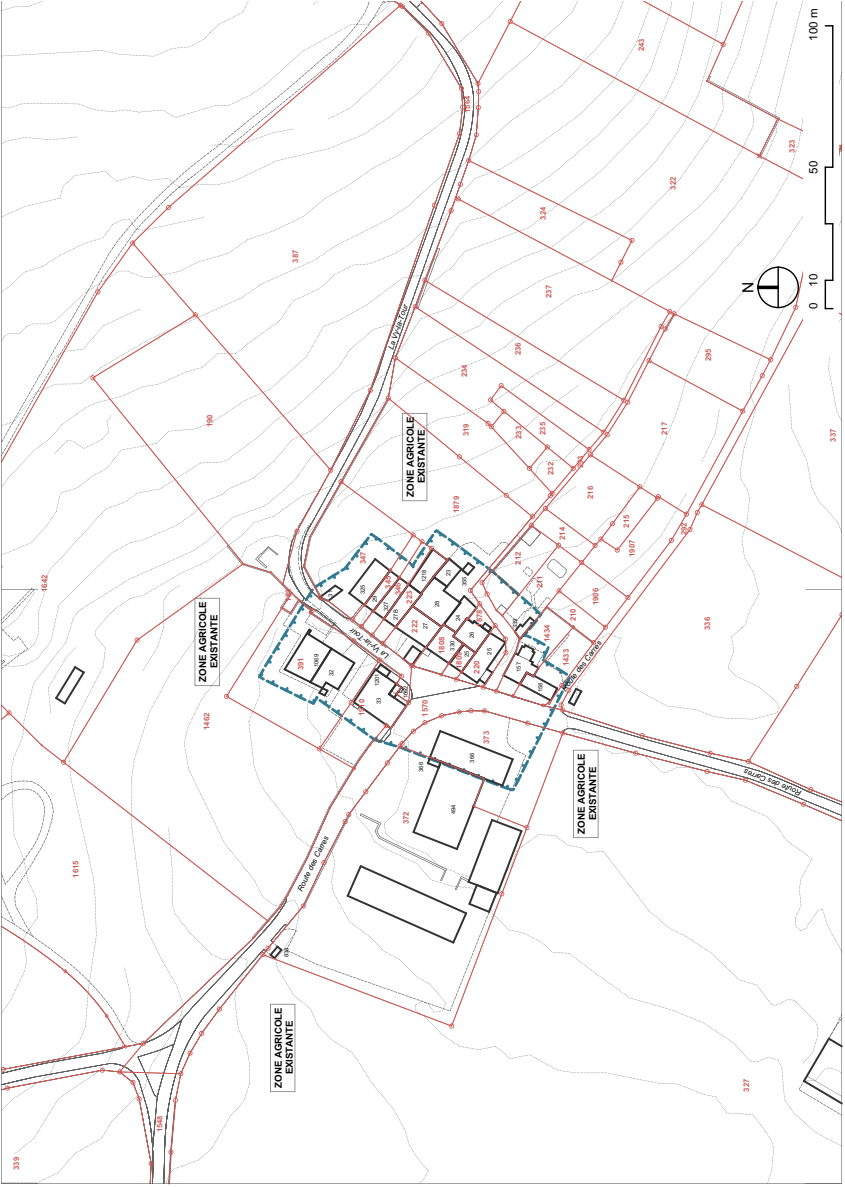
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle		Date		mars 2013	
		Dessin		CC	
Modifications					
Indice	Objets	Date		Dessin	
	Présentation aux habitants	janvier 2014		VF	
	Préparation circulation technique	mars 2014		VF	
	Corrections avant ET	décembre 2014		EA	
	Corrections remarques ET	septembre 2016		VF	
	Corrections avant ET 2	mai 2021		VF	
	Corrections avant EP	octobre 2024		EA	

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
29 00 070	MNR
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
525	
Archives Internes	Plan N° Indice
29 939	
CDU	
7 1 1 . 5 2 : 9 3 0 . 2 6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Situation

Le hameau de Carre d'Aval est implanté au bord du plateau qui domine la plaine des anciens marais de la Seymaz. 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.

Les bâtiments présentent, pour la plupart d'entre eux, 2 niveaux avec des toits de faible pente. 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.

A l'ouest de cette zone de hameaux, dans le périmètre du plan de site qui l'accompagne, une activité commerciale au service de l'agriculture s'est implantée au XX^e siècle.

Par ailleurs, 2 exploitations agricoles d'importance ont maintenu leur activité à proximité de la zone. Ces domaines de campagne – soit le domaine de la Touvière et celui de Chapeaurouge – organisés autour d'une cour, se sont constitués au cours du XVI^e siècle et enrichis de maisons de maître au XVIII^e siècle, réalisées dans le style caractéristique de la région pour cette catégorie d'édifices. Les domaines de campagne comprennent également des dépendances et des bâtiments d'exploitation, dont certains constituent des exemplaires rares dans le canton.

2. Objectif

La création d'une zone de hameaux a pour but de confirmer le caractère résidentiel du hameau et de permettre l'adaptation des bâtiments aux modes de vie des habitantes et habitants, tout en assurant la préservation de l'ensemble bâti digne de protection et de son environnement immédiat.

Le projet de création d'une zone de hameaux tient compte des prescriptions de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT; rs/GE L 1 30); les limites de la zone sont

tracées au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits, de manière à conserver l'échelle du hameau et sa structure de village-rue à front unique, tout en empêchant les constructions en second front. Les bâtiments pris en compte pour la définition de la zone de hameaux sont ceux appartenant au noyau historique du Carre d'Aval.

Afin de mettre en œuvre les objectifs de protection des bâtiments et du site environnant, le présent projet de loi de modification des limites de zone est accompagné d'un projet de plan de site, dont la procédure d'adoption se déroule simultanément. Le plan de site ne pourra toutefois être adopté par le Conseil d'Etat qu'une fois que le Grand Conseil se sera prononcé sur le présent projet de loi.

Tout en respectant l'échelle et le caractère des constructions, l'outil de plan de site vise aussi à protéger les éléments d'accompagnement tels que les murs, les murets, les 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 de perspectives à conserver sur la campagne environnante.

3. Contexte

Le plan directeur communal de Meinier, adopté par le Conseil municipal le 18 octobre 2018 et approuvé par le Conseil d'Etat le 12 décembre 2018, recommande dans sa fiche de coordination C1 de mettre en valeur les hameaux.

Une démarche similaire est menée simultanément sur le hameau de Carre d'Amont (plan N° 29937-525).

Le plan directeur cantonal 2030 (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 d'un hameau. Le hameau de Carre d'Aval figure sur cette liste et correspond à la définition des hameaux pouvant être déclassés selon l'article 22 LaLAT.

Conformément à la planification directrice, les autorités communales de Meinier, en concertation avec l'office du patrimoine et des sites (OPS), ont décidé d'engager une procédure visant à créer une zone de hameaux couplée avec un plan de site.

Les études préliminaires ont été lancées en été 2011. L'étude de faisabilité du plan de site a été rendue en octobre 2013, avec présentation des premières hypothèses de sauvegarde et de conservation du patrimoine bâti et naturel.

Pour ce faire, les documents *ad hoc* ont été remis au département du territoire (DT) pour l'enquête technique en juillet 2021.

Sur cette base, la commune de Meinier a élaboré à son initiative un avant-projet de plan de site qu'elle a soumis à l'OPS pour examen de conformité. Après plusieurs allers-retours entre le canton de Genève et la commune de Meinier, le Conseil municipal de la commune de Meinier, sur proposition de son exécutif, a voté en date du 15 novembre 2024 une résolution (N° 2024-14) demandant au Conseil d'Etat d'entamer la procédure formelle en vue d'inscrire le hameau de Carre d'Aval et ses abords dans une zone de hameaux et dans un plan de site.

4. Cadre légal

Le présent projet de modification des limites de zones répond aux prescriptions de l'article 22, alinéas 1 et 2 LaLAT. Les dispositions de cet article prévoient, lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, de le déclasser en zone de hameaux.

S'agissant du déclassement d'une zone agricole, le respect des valeurs de planification est exigé (art. 29 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41), et art. 24 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE; RS 814.01)). Le degré de sensibilité II est conforme aux valeurs de planification selon l'affectation du sol. Ce référentiel des valeurs de planification sera utilisé pour les étapes futures de l'aménagement de la zone.

La mise à l'enquête publique N° 2021 du projet de modification des limites de zones N° 29939-525 a été ouverte du 15 avril au 15 mai 2025, sur le territoire de la commune de Meinier au lieu-dit « Carre d'Aval ».

Le Conseil municipal de la commune de Meinier a émis un préavis favorable lors de sa séance du Conseil municipal du 5 février 2026.

Comme indiqué ci-dessus, un projet de plan de site a été étudié en parallèle. Il fera l'objet d'une approbation ultérieure par le Conseil d'Etat. C'est sur la base du plan de site que d'éventuelles autorisations de construire pourront ensuite être examinées et octroyées.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, de réserver un bon accueil au présent projet de loi

Annexes :

- 1) *Projet de plan de site N° 29940-525*
- 2) *Délibération n°2026-04 du Conseil municipal de la commune de Meinier : Préavis relatif aux projets de plan de site et de modification des limites de zones du hameau de Carre d'Aval*

*ANNEXE I***Art.1 But général**

1. Le présent plan de site et son règlement résultent de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS). Ils ont pour but de protéger le hameau de Carre d'Aval qui figure dans l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) pour l'ensemble de ses qualités architecturales et historiques. L'échelle et le caractère de ses constructions existantes, le site environnant ainsi que la topographie du terrain naturel devront être impérativement respectés.

Art.2 Périmètre

1. Le périmètre du plan de site n°29940-525 comprend des parcelles situées en zone agricole et en zone hameau.
2. Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du plan précité sont régis par la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) pour chacune des zones auxquelles ces terrains appartiennent.
3. Les dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) demeurent applicables dans tous les cas.

Art.3 Principes architecturaux et paysagers

1. Les caractéristiques du site, marqué par la qualité d'intégration des bâtiments historiques au paysage ainsi que par l'ouverture des espaces sur la campagne environnante, doivent être préservés.
2. Cet article vise en particulier les bâtiments dans leurs principes architecturaux, ainsi que les aménagements extérieurs, et notamment les éléments suivants:
 - le gabarit, le volume, la forme des toitures, la distribution, les matériaux et les teintes;
 - la végétation, les vignes, les vergers, l'arborisation et les haies;
 - les espaces des cours;
 - les murs et les murets;
 - les fontaines.
3. Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des habitants, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents de manière à respecter à la fois le caractère architectural des bâtiments et les dispositions applicables en matière d'économie d'énergie dans le but de valoriser les énergies renouvelables locales.
4. Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments ainsi qu'à la qualité des aménagements extérieurs et aux valeurs naturelles et paysagères du site exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution de l'état antérieur.

Art.4 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leurs qualités architecturales, historiques ou de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
2. Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformation nécessaires à une adaptation des locaux, à un changement d'affectation, à une amélioration du confort, à la valorisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie. Le changement d'affectation est conditionné à la suppression des bâtiments prévus démolis sur la parcelle concernée. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.
3. L'aménagement des combles des bâtiments maintenus ne peut être autorisé que dans la mesure où les prises de jour ne portent pas atteinte au paysage des toitures.

Art.5 Autres bâtiments

1. Les autres bâtiments situés à l'intérieur du périmètre de la zone de hameaux peuvent être démolis, transformés ou reconstruits dans la même implantation et le même gabarit, dans le respect des principes architecturaux et paysagers décrits à l'article 3.
2. Les autres bâtiments situés à l'extérieur du périmètre de la zone de hameaux, notamment en zone agricole, peuvent être démolis. Ils peuvent être reconstruits pour autant qu'ils soient affectés à l'exploitation agricole à l'exclusion d'autres affectations.
3. 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 et qu'elle permette une amélioration conséquente des qualités paysagères du site.

Art.6 Aires libres de construction et vues à préserver

1. Les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de constructions et d'installations diverses hors sol et en sous-sol, sous réserve de constructions de peu d'importance, d'agrandissement mineur des bâtiments existants, dans le respect des principes architecturaux et paysagers décrits à l'article 3.
2. Les vues lointaines vers le hameau et sur le grand paysage doivent être préservées. Les cônes de vues doivent être maintenus libres de toute nouvelle construction, même de peu d'importance.
3. Sont réservées les installations agricoles amovibles non soumises à autorisation de construire, visées dans la directive de l'office cantonal des autorisations de construire, du 18 août 2021. L'office du patrimoine et des sites est consulté au préalable.
4. En dérogation aux alinéas 1 et 2 de l'article 6, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), la construction de nouveaux bâtiments agricoles peut être autorisée dans les sous-secteurs déterminés aux conditions cumulatives suivantes, pour autant que les constructions existantes ne puissent répondre à long terme aux nouveaux besoins :
 - a. Les nouvelles constructions seront réservées aux exploitations agricoles existantes dans le périmètre du plan de site.
 - b. Les nouvelles constructions doivent respecter les principes architecturaux et paysagers décrits à l'article 3.

Art.7 Aménagements extérieurs

1. Les éléments paysagers et naturels caractéristiques du site, tels que l'arborisation, les vergers et haies vives doivent être préservés et, si possible renforcés par de nouvelles plantations. Les éventuelles plantations nouvelles devront être d'essence indigène. Les murets et les fontaines, dans la mesure où ils sont caractéristiques du site, doivent être préservés et entretenus en préservant les valeurs biologiques qu'ils abritent (telles que les lichens et bryophytes, etc.).
2. L'aménagement de l'espace public tel que le revêtement des sols, l'éclairage et le mobilier, doit respecter le caractère du hameau.
3. Les éventuelles plantations nouvelles s'intégreront au site tout en ménageant les vues.
4. Les clôtures et aménagements extérieurs doivent permettre le passage de la petite et moyenne faune. Dans les situations d'élevage (notamment poules), les clôtures doivent être adaptées au cas par cas, en fonction du type d'élevage, du contexte et des enjeux nature du secteur. Les murs en pierre apparentes sont privilégiés en raison de leur intérêt pour la faune et la flore. Les dispositifs d'éclairage extérieurs limitent leur incidence sur la faune nocturne dans le respect des prescriptions des normes de l'office fédéral de l'environnement.

Art.8 Accès et stationnement des véhicules

1. Toute surface de dégagement carrossable privée à l'air libre doit être réalisée avec un revêtement perméable.
2. Lors du changement d'affectation d'une construction maintenue, des places de parc pour les véhicules à moteur doivent être établies sur fonds privés.





Périmètre de validité du plan de site



Périmètre de la zone de hameaux



Bâtiments maintenus



Autres bâtiments



Sous-secteur d'implantation de bâtiment agricole, sous réserve du respect des conditions cumulatives de l'article 6 du règlement



Pour mémoire : bâtiments et objets classés = MS-c 136, MS-c 227



Pour mémoire : bâtiments et objets inscrits à l'inventaire = MS-i MNR-1a, MS-i MNR-1b, MS-i MNR-1c, MS-i MNR-1d, MS-i MNR-1e, MS-i MNR-2a, MS-i MNR-2b, MS-i MNR-2c, MS-i MNR-2d, MS-i MNR-2e, MS-i MNR-2f, MS-i MNR-2g, MS-i MNR-2h, MS-i MNR-2i, MS-i MNR-2j, MS-i MNR-2k, MS-i MNR-3a, MS-i MNR-3b



Bâtiments ou parties de bâtiments dont la démolition est exigée en contrepartie du changement d'affectation ou de la transformation des bâtiments maintenus situés sur la parcelle concernée.



Fontaine à maintenir



Délimitation de la forêt selon les constats de nature forestière n° 2013-23c et 2013-24c, du 13 août 2013, conformément à l'article 13, alinéa 1 della loi fédérale sur les forêts (LFO-RS 921.0)



Végétation à conserver



Végétation existante



Vues à préserver



Murs, murets à préserver



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE MEINIER

Conseil municipal et mairie

Commune de Meinier

Hameau de Carre d'Aval

Feuilles Cadastreales : 21, 22, 23

Parcelles N° : 189, 190, 199, 200, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 220, 222, 223, 232, 233, 235, 319, 345, 346, 347, 372, 373, 387, 391, 1421, 1433, 1434, 1462, 1615, 1616, 1642, 1808, 1809, 1878, 1879, 1906, 1907, 1910, 1934 et partiellement 234, 290, 292, 293, 327, 336, dp 1564, dp 1565, dp 1570, 1933

Plan de site

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

Via :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 1000		Date mars 2013	
		Dessin CC	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Présentation aux habitants	janvier 2014	VF
	Préparation circulation technique	mars 2014	VF
	Corrections avant ET	décembre 2014	EA
	Corrections remarques ET	septembre 2016	VF
	Corrections avant ET 2	mai 2021	VF
	Corrections avant EP	octobre 2024	EA
	Adaptation graphique avant EP	mars 2025	EA
	Correction mineure suite EP	novembre 2025	EA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
29 00 070	MNR
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
525	
Plan N°	
Archives Internes	Indice
	29 940
CDU	
7 1 1 . 5 2 : 9 3 0 . 2 6	

**Meinier**

Législature 2025-2030
Délibération n° 2026-04
Séance du Conseil municipal du 5 février 2026
p. 1/1

Délibération n° 2026-04**Préavis relatif aux projets de plan de site et de modification des limites de zones du hameau de Carre d'Aval**

vu le plan directeur cantonal 2030 et la fiche C05 du schéma directeur cantonal, préconisant la préservation des hameaux et le maintien de leur substance bâtie par le classement en zone de hameaux,

vu le cahier des charges, le plan de site et le devis estimatif établis par Tanari Architectes et Urbanistes FAS-SIA à Thônex, en vue du déclassement des hameaux de Carre d'Amont et de Carre d'Aval,

vu le crédit d'investissement de Fr. 150'000.- voté par le Conseil municipal le 08.12.2011 pour les projets de déclassement des hameaux de Carre d'Amont et de Carre d'Aval,

vu les projets de plan de site et de modification des limites de zones établis à l'initiative de la commune de Meinier dès 2012, en concertation avec ses mandataires et l'Etat de Genève (l'Etat ci-après),

vu le crédit d'investissement complémentaire de Fr. 50'000.- voté par le Conseil municipal le 15.10.2015 pour couvrir les frais supplémentaires occasionnés au vu de la complexité des dossiers et des frais encore à couvrir,

vu les échanges avec les services de l'Etat et les compléments demandés par certains services en vue de l'adoption de zones de hameaux, en complément du plan de site,

vu les séances d'information ayant eu lieu avec les services de l'Etat et les habitants et propriétaires du hameau de Carre d'Amont et de Carre d'Aval,

vu la résolution 2024-14 acceptée par le Conseil municipal le 14.11.2024, relative au plan de site n° 29940-525, respectivement à la modification des limites de zones n° 29939-525,

vu les enquêtes publiques n° 2018, respectivement 2021, affichées et mises à disposition du public du 15.04.2025 au 15.05.2025 à la Mairie de Meinier et au Département du territoire (DT ci-après), ainsi que les observations parvenues durant cette période au DT et transmises à la Commune le 15.12.2025,

vu le courrier du DT du 15.12.2025, invitant la commune à émettre son préavis sur le projet de plan de site et sur le projet de modification des limites de zones,

conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987,

conformément à l'art. 30, al. 1, let. q, de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

**Le Conseil municipal décide à la majorité simple
par 12 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention sur 13 CM présents**

De préavis favorablement le plan de site n° 29940-525 et le projet de loi de modification des limites de zones n° 29939-525, pour la création d'une zone hameau au hameau de Carre d'Aval.