

Commune de **MACHILLY**

Révision des PLU

Diagnostic

Volet analyse de l'enveloppe urbaine

18 avril 2025



Préambule

Préambule

« L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. »

→ Enveloppe urbaine ≠ zones urbanisées du PLU en vigueur.

Préambule

Pourquoi une analyse de l'enveloppe urbaine ?

- Pour satisfaire aux obligations du Code de l'Urbanisme, qui imposent au PLU :
 - Une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) depuis les dix années précédant l'arrêt du PLU ou depuis la dernière révision du PLU.***
 - Une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
 - Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (PADD).
- Pour éclairer les choix à opérer par le PLU au regard des objectifs du SCOT, notamment en termes de :
 - Capacité d'accueil : maximum de logements et leur répartition sur le territoire communal.
 - Extension limitée de l'urbanisation.

***Article L151-4 du CU : [Le rapport de présentation]...**

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Préambule

Rappel des apports de la loi Climat et Résilience :

- Mise en œuvre progressive des objectifs de réduction de la consommation d'espace jusqu'au ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à échéance 2050 :
 - Période 2021-2031 : la consommation d'espace doit être divisée par deux à l'échelle nationale → Répartition à l'échelle territoriale à fixer par la conférence des SCOT, puis intégration en cascade dans les :
 - SRADDET,
 - SCOT,
 - PLU.

Sanction : pas d'ouverture de zones AU.

→ *La révision du PLU devra se préparer à mettre en œuvre cet objectif*

→ ***Réduction de l'artificialisation ≠ réduction des zones urbanisables du PLU***

L'évolution du caractère du sol est prise en compte, et non celle de son classement au PLU (une zone à urbaniser non artificialisée est considérée comme un espace NAF).

Préambule

Proposition de loi TRACE (adopté par le Sénat le 18 mars 2025, en lecture à l'Assemblée Nationale) :

- Pérenniser la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf), comme c'est actuellement le cas jusqu'en 2031.
- Abroger l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de l'artificialisation à l'échelle nationale sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.
- Repousser les dates butoirs avant lesquelles doit intervenir la modification des documents régionaux de planification et des documents d'urbanisme afin d'y inclure les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat-résilience à respectivement 2026 pour les documents régionaux, 2031 pour les SCoT et 2036 pour les PLU(i) et cartes communales.
- Exclure et ne plus mutualiser des projets d'envergure nationale et européenne.

Population-logements — Prescriptions supra-communales

- Une croissance démographique limitée par le SCOT à 1,3% en moyenne annuelle.

	% de croissance démographique annuelle <i>sur 12 ans</i>	Programmation : plafond de logements <i>sur 12 ans</i>
Juvigny	1,3%	+/- 40
Machilly		+/- 110

→ Densités moyennes à atteindre :

- Cœur de village : $\approx 35 - 45$ logements/ha

- Une production de logements encadrée par le SCOT et le PLH
(Programme Local de l'Habitat) :

Sur la durée du PLH (2023-2029), il est prévu :

- Pour **Juvigny**, la réalisation de **20 logements**, dont 6 logements locatifs sociaux, et 6 logements en accession abordable.
- Pour **Machilly**, la réalisation de **55 logements**, dont 16 logements locatifs sociaux, et 16 logements en accession abordable.

Préambule

Rappel des prescriptions du SCOT en termes de capacité d'accueil :

- Objectif plafond d'environ 40 logements maximum pour Juvigny et 110 logements maximum pour Machilly à horizon 2032 :

- En prenant en compte les autorisations d'urbanisme accordées depuis le 1^{er} janvier 2021 (soit 12 ans).
- Selon la répartition géographique suivante :
 - Au moins 80% dans les secteurs préférentiels : centre-village, soit environ 32 logements pour Juvigny et 88 logements pour Machilly,
 - Maximum 20% hors secteurs préférentiels.

- Objectif de « densité acceptable » :

- 35 – 45 logements/ha en cœurs de villages

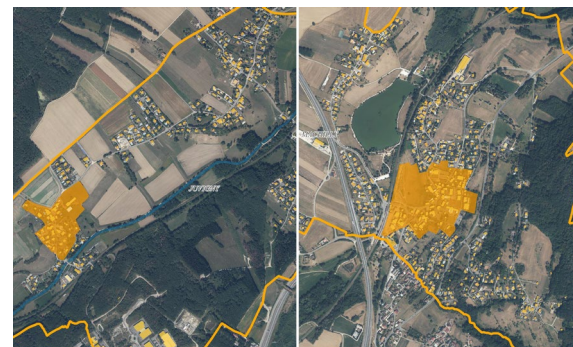
Objectifs de densité à apprécier en moyenne à l'échelle du secteur de développement préférentiel localisé au SCOT.

« Les PLU :

- Délimitent à leur échelle les secteurs de développement préférentiels localisés par le SCoT en s'appuyant sur la carte présentée en page 28 ;
- Évaluent les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés situés au sein et en dehors des secteurs de développement préférentiels ».

« Les PLU :

Adaptent leur stratégie d'aménagement (scénario de développement et PADD) et leur dispositif réglementaire aux principes de maîtrise du développement en dehors des secteurs préférentiels fixés par le SCoT (OAP de site et/ou OAP thématique qualité urbaine, périmètres d'études ou périmètres d'attente de projet global d'aménagement par exemple) ».



Secteurs préférentiels définis au SCOT

Préambule

Rappel des prescriptions du SCOT en termes de modération de la consommation d'espace :

- Extension maximum de l'urbanisation pour l'habitat (en dehors des limites de l'enveloppe urbaine « état 0 » définie par le SCOT).

« Les stocks fonciers en extension urbaine désignent l'enveloppe foncière maximale à ne pas dépasser dans le dimensionnement des zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat (court et long terme) au sein des documents locaux d'urbanisme ».

« La répartition par commune des stocks foncier du SCoT veillera à prendre en compte les spécificités des communes en matière de mixité sociale ».

Secteurs	Au sein des secteurs préférentiels du SCoT	En dehors des secteurs préférentiels du SCoT
Ville agglomérée	0ha	0 ha
Bourgs	+/- 13,6ha environ	+/- 6,7ha environ
Village *	+/- 4,1ha environ	+/- 1,5ha environ
Annemasse Agglo	+/- 17,7ha environ	+/- 8,2ha environ

* Juvigny, Lucinges, Machilly

Préambule

Rappel des prescriptions du SCOT en termes de modération de la consommation d'espace :

- Enveloppe urbaine « état zéro » du SCOT à prendre en compte pour la compatibilité avec les objectifs plafond d'extension de l'urbanisation.



Enveloppe urbaine « état 0 » définie au SCOT // Commune de Machilly

Définition :

« L'enveloppe urbaine du SCoT désigne l'ensemble des espaces urbanisés ou artificialisés au 1er janvier 2021 (état 0 retenu pour la révision du SCoT) :

- Les opérations d'aménagement autorisées ou livrées avant le 1er janvier 2021 et répondant aux critères de l'enveloppe urbaine SCoT sont intégrées à l'état 0 du SCoT. Celles-ci ne sont donc pas à déduire des stocks fonciers attribués par le SCoT sur la période 2021-2032 ;
- Les secteurs bâtis regroupant moins de 5 constructions et les zones AU des PLU non aménagées au 1er janvier 2021 ne sont en revanche pas intégrés à l'état 0 de l'enveloppe urbaine du SCoT ;
- Les secteurs bâtis de faible densité ou d'urbanisation diffuse faisant l'objet d'un classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) aux PLU en vigueur ne sont pas intégrés à l'enveloppe urbaine du SCoT ».



La consommation d'espace depuis 2011

Consommation d'espace

L'enveloppe bâtie (OCS/DDT)

(ressource disponible et reconnue, intérêt d'une méthodologie constante dans le temps)

Méthodologie :

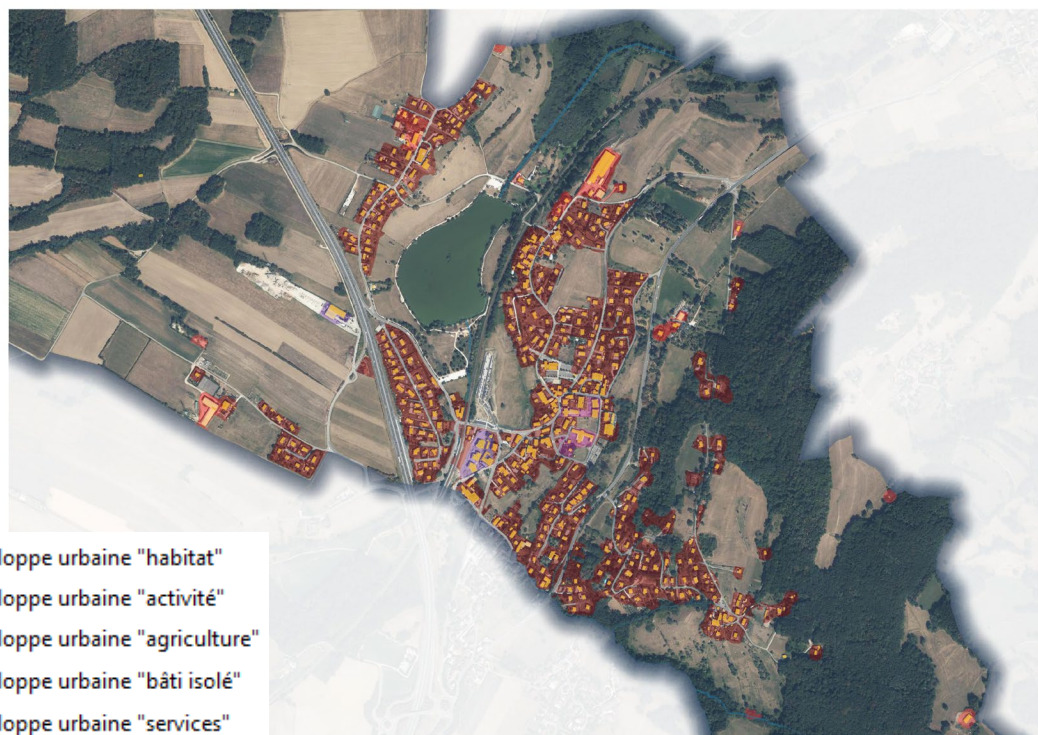
Surfaces situées dans un périmètre de 15 mètres autour d'un bâti, excluant notamment :

- toutes surfaces liées aux routes, chemins empierrés, parkings, chemins de fer et aérodrome,
- autres surfaces artificialisées (carrières, espaces de stockage en zone d'activité économique, espaces de dépôt, cimetières, terrains de sport, golf, jardins de propriétés, parcs urbains, plages, parcelles cadastrales non naturelles sans bâti, surfaces en cours d'artificialisation).

Surface de l'enveloppe bâtie :

- en 2015 : 97,67 ha
- en 2021 : 99,86 ha
- en 2024 : 100,79 ha

→ + **3,12 ha depuis 10 ans** (≈ 0,31 ha/an)



Enveloppe bâtie de Machilly en 2023 (source OCS/DDT)

Consommation d'espace (depuis l'approbation du PLU)

Les espaces artificialisés (OCS/DDT)

Méthodologie :

Enveloppe bâtie +

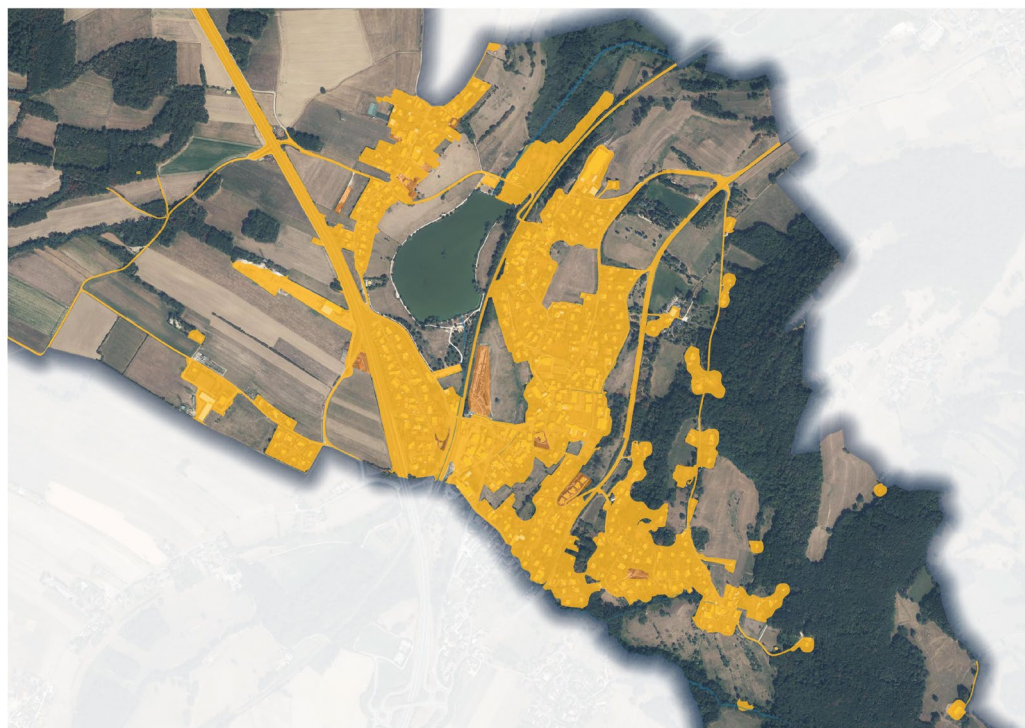
- toutes surfaces liées aux routes, chemins empierrés, parkings, chemins de fer et aéroport, aéroport,
- autres surfaces artificialisées (carrières, espaces de stockage en zone d'activité économique, espaces de dépôt, cimetières, terrains de sport, golf, jardins de propriétés, parcs urbains, plages, parcelles cadastrales non naturelles sans bâti, surfaces en cours d'artificialisation).

Surface des espaces artificialisés :

- en 2011 : 159,05 ha
- en 2015 : 160,28 ha
- en 2021 : 161,49 ha
- en 2024 : 164,13 ha

→ **+ 3,85 ha depuis 10 ans**
(≈ 0,38 ha/an)

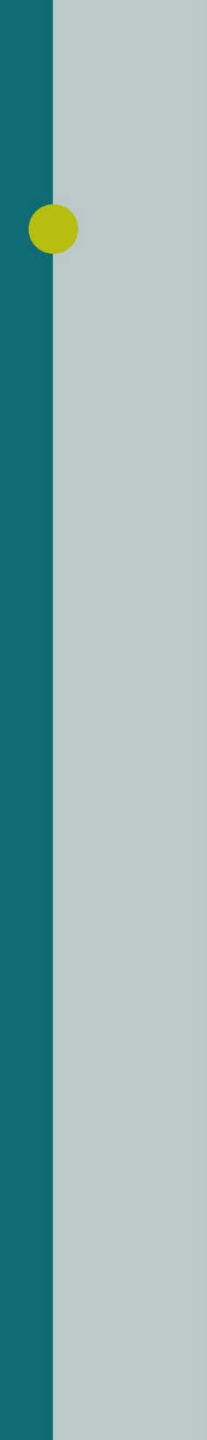
→ *Selon l'objectif (théorique) de la loi Climat et Résilience à échéance 2031 → au maximum 1,22 ha pourraient être artificialisés (50% de 2,44 correspondant à la conso 2011-2021).*



■ Espaces artificialisés en 2011

■ Espaces artificialisés entre 2011 et 2024

Espaces artificialisés de Machilly en 2024 (source OCS/DDT)



Merci pour votre attention !