

La garantie universelle d'un hectare, un casse-tête de plus



Thomas Itty-Ville de Mulhouse

La loi du 20 juillet a instauré une garantie pour toutes les communes : la possibilité de consommer un hectare de surface agricole, naturelle et forestière. Très discutée, cette disposition appelle des précisions.

La loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux n'aurait-elle pas en fait apporté des complications supplémentaires ? Son [article 4](#) dispose qu'une commune, qui est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU), un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La loi ajoute que, pour la première tranche de dix années, cette surface minimale est fixée à un hectare et qu'elle peut être mutualisée à l'échelle intercommunale.

Dents creuses

Critiquée, car elle remet en question l'équilibre d'un aménagement raisonné, cette « garantie universelle » pose aussi une autre question : est-ce qu'elle comprend les dents creuses dans son enveloppe ou ne concerne-t-elle que l'urbanisation en extension de l'espace urbain ?

Pour rester simple, les dents creuses sont des espaces disponibles à la (re)construction, entourés de parcelles bâties, comme des friches industrielles à l'abandon. Mais il peut aussi s'agir d'une zone agricole ou d'un terrain vague. Si une commune décidait d'urbaniser une parcelle agricole entourée d'espaces bâtis, devrait-elle la décompter de son enveloppe d'un hectare ?

Densification

[L'article L.151-4 du code de l'urbanisme](#) précise, de son côté, que le rapport de présentation du PLU doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il doit aussi exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le comblement des dents creuses permet en effet de limiter la consommation foncière.

A priori, nous pouvons comprendre qu'à partir du moment où ces dents creuses sont des parcelles agricoles, naturelles ou forestières, elles devraient être comptabilisées dans la garantie universelle. Et comme l'identification des dents creuses reste obligatoire, cela signifie que certaines communes, malgré cette garantie, ne pourront pas vraiment s'étaler grâce à l'hectare en question. Voire pas du tout, si elles disposent en tout d'un hectare de parcelles agricoles, naturelles ou forestières dans leur enveloppe bâtie.

RÉFÉRENCES

- [Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux](#)
- [Code de l'urbanisme, article L.151-4](#)

Publié le 27/09/2023 – La Gazette des Communes – Lena Jabre