Commune d'Asques

Département de la GIRONDE
Arrondissement de Libourne

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 24/10/26 S²LO
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL 53-2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-et-un octobre à 19 heures, se sont réunis, en séance ordinaire, les membres du conseil municipal sous la présidence de Madame la Maire, Murielle DARCOS, sur convocation en date du seize octobre 2026.

Présents : Murielle DARCOS, Olivier DESAGNAT, Pauline AUBRY, Jean-Marc MERVEILLAUT, Alexandre CORDOBA, Mélaine DE VOS, Camille LE CHAPELIER et Frédéric VIDALENC.

Absents excusés : Maximilien DAUCHY a donné pouvoir à Olivier DESAGNAT
Sinead GOURGUES a donné pouvoir à Alexandre CORDOBA
Philippe PEBAYLE a donné pouvoir à Jean-Marc MERVEILLAUT

Olivier DESAGNAT a été désigné secrétaire de séance.

Délibération n°53-2026	Membres	11
	Présents	8
	Votes	11

Objet : Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Plateau dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Asques

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-1 et L.101-2 relatifs aux principes d'équilibre, de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que ses articles L.153-36 et L.153-38 relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;

VU les articles L.131-4 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec les Schémas de Cohérence Territoriale ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », et notamment son objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 et le renforcement des exigences de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

VU la loi n°2025-1129 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 1er juillet 2026 qui fixe une trajectoire de modération forte de la consommation d'espace et de contribution à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, à laquelle le PLU d'Asques doit être compatible ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Asques actuellement en vigueur ;

VU la note explicative annexée à la présente délibération,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

CONSIDÉRANT que l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme impose qu'une ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fasse l'objet d'une délibération motivée démontrant, d'une part, l'insuffisance des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des espaces déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation et, d'autre part, la faisabilité opérationnelle du projet envisagé. La présente délibération précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Plateau est justifiée par les raisons suivantes :

- *La commune d'Asques a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme visant notamment à encadrer le développement urbain, préserver la qualité paysagère du bourg et renforcer la maîtrise de la consommation foncière dans le respect des objectifs de sobriété foncière ;*

- *Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une partie limitée de l'actuelle zone 2AU du Plateau afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat située en continuité immédiate du tissu urbanisé existant, à proximité du centre-bourg et des réseaux publics ;*

- *L'ouverture à l'urbanisation envisagée ne porte que sur une emprise d'environ 9 750 m², alors que l'actuelle zone 2AU couvre près de 6,5 hectares. La majeure partie de cette zone est ainsi retirée du développement urbain et reclassée en zone naturelle afin de préserver durablement les espaces naturels et paysagers ;*

- *La commune a connu une baisse démographique entre 2011 et 2024 d'environ 11 %. Depuis une nouvelle augmentation progressive est en cours avec une augmentation des naissances, ce qui justifie le maintien d'une capacité d'accueil limitée permettant de conforter la vitalité du territoire et de répondre aux besoin résidentiels locaux ;*

- *Les possibilités d'urbanisation encore disponibles dans les secteurs déjà urbanisés (zones UA et UB) ou ouverts à l'urbanisation demeurent réduites et ne permettent pas, à elles seules, de répondre aux besoins identifiés, compte tenu des contraintes foncières, techniques et opérationnelles observées sur ces secteurs. Il doit être noté qu'il n'a pas été identifié de potentiel important de densification des espaces urbains (en zones UA et UB) mobilisables par la collectivité et permettant de répondre aux besoins identifiés, et que la commune compte aujourd'hui moins de 10 logements vacants (hors maisons secondaires) sur l'ensemble du territoire communal (données INSEE).*
  Les trois zones AU qui avaient été définies pour permettre prioritairement la mise en œuvre de projets résidentiels sont les suivantes :
  - *La **zone AU** (route de Martel) était destinée à l'accueil de plusieurs maisons individuelles. La modification du PLU engagée entend permettre de redessiner l'OAP pour permettre la réalisation éventuelle de logements mais uniquement sur la partie la plus au nord du site (représentant 2 023 m²), dans le respect des continuités urbaines existantes, ainsi que la préservation des continuités écologiques et paysagères existantes au sud du site. Ce site doit permettre d'accueillir environ 2 logements. Cette modification se place ainsi dans le sens d'une sobriété de la consommation du foncier sur la commune.*
  - *La **zone 2AU** (au nord-est derrière l'Église) entend être supprimée par la procédure de modification engagée et reclassée en zone naturelle.*
  - *La **zone 2AU** (Plateau) qui fait l'objet de cette délibération. Elle fait l'objet d'une modification du PLU et d'une OAP afin de maîtriser son urbanisation. Son périmètre et la programmation ont été réduits afin de préserver le « poumon vert » qu'elle représente pour la commune. Elle devrait comprendre environ une douzaine de logements.*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

- *Le secteur du Plateau bénéficie de conditions favorables à une urbanisation maîtrisée, dès lors qu'il est directement connecté aux voies et réseaux existants et qu'il ne nécessite pas la création d'équipements structurants ou d'infrastructures importantes ;*

- *Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une démarche globale de modération de la consommation foncière. La commune a, selon les données de la plateforme « mondiagartif », consommé environ 1,79 hectare d'espaces sur la période 2011-2020, a enregistré une désartificialisation nette de 0,661 hectare entre 2018 et 2021 et a limité sa consommation foncière à environ 0,51 hectare entre 2021 et 2024 ;*

- *Le projet envisagé demeure compatible avec les orientations du SCoT du Grand Libournais et les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par la loi Climat et Résilience, dès lors qu'il conduit simultanément à une réduction très significative de l'enveloppe à urbaniser initialement prévue au PLU ;*

- *Il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie limitée de la zone 2AU du Plateau répond à un besoin communal identifié, présente une faisabilité opérationnelle et ne peut être satisfaite de manière équivalente au sein des secteurs déjà urbanisés ou déjà ouverts à l'urbanisation.*

ENTENDU l'exposé,

DECIDE de constater que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation du territoire communal sont insuffisantes pour répondre aux besoins identifiés de maintien et de renouvellement de la population communale.

DECIDE de constater la faisabilité opérationnelle de l'aménagement du secteur du Plateau, compte tenu de sa situation en continuité de l'urbanisation existante et de la présence des voies et réseaux nécessaires à sa desserte.

DECIDE de justifier, en application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Plateau représentant une superficie d'environ 9 750 m².

DECIDE de préciser que cette ouverture à l'urbanisation s'accompagne du reclassement en zone naturelle du surplus de 55 250 m² de l'actuelle zone 2AU, conduisant à une réduction significative des surfaces initialement destinées à l'urbanisation et participant aux objectifs de sobriété foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels.

DECIDE de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU du Plateau d'une superficie d'environ 9 750 m², le surplus de 55 250 m² de l'ancienne zone 2AU étant reclassé en zone N.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, DECIDE, à l'unanimité, de lancer la procédure en vue de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Commune d'Asques
Département de la GIRONDE
Arrondissement de Libourne

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État et exécutée conformément aux dispositions en vigueur.
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant la juridiction compétente dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Pour extrait conforme,
Suivent les signatures

La Maire,
Murielle DARCOS.

MAIRIE d'ASQUES
33 (Gironde)

Secrétaire de séance,
Oliver DESAGNAT.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 24/10/26 S LO
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

Note explicative justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Plateau

Annexe à la délibération motivée d'ouverture à l'urbanisation prise en application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme

*

1. Objet de la modification

La commune d'Asques a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter certaines dispositions réglementaires aux enjeux actuels de développement communal et de préservation du cadre de vie.

Dans ce cadre, la commune souhaite revoir le devenir de l'actuelle zone 2AU du Plateau. Initialement destinée à accueillir une urbanisation future sur une emprise d'environ 6,5 hectares, cette zone fait aujourd'hui l'objet d'une réévaluation au regard des objectifs de sobriété foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espace.

Le projet retenu consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation **uniquement une partie limitée de cette zone** ;
- **Réduire très fortement l'enveloppe urbanisable** initialement prévue au PLU ;
- **Reclasser le surplus du secteur en zone naturelle** afin d'assurer une protection pérenne des espaces non bâtis.

Cette évolution permet de concilier les besoins limités de développement de la commune avec les objectifs nationaux et territoriaux de réduction de la consommation foncière.

Compte tenu de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU est requise dans le cas où la commune décide de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article L153-31

Version en vigueur depuis le 26 mai 2026

Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

La présente procédure n'envisage pas de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Aussi, la procédure retenue au titre de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme est la modification du PLU, définie par les articles L.153-37 et suivants du Code de l'urbanisme.

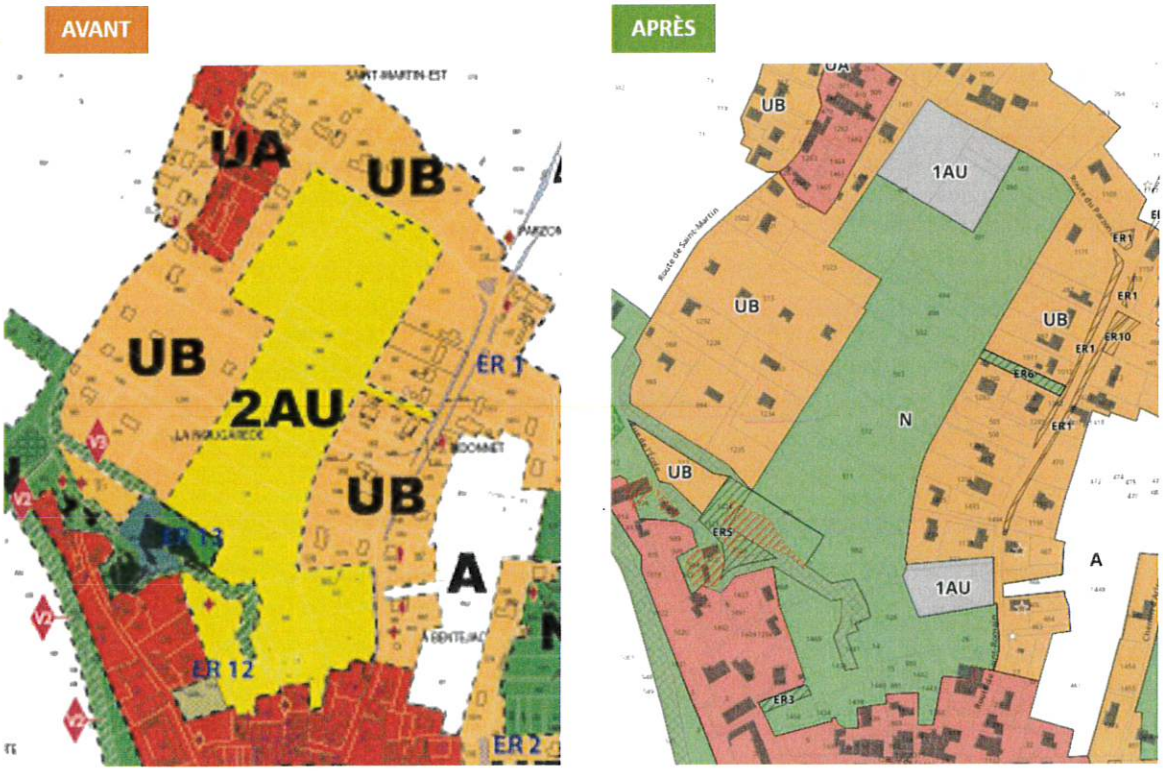
Par ailleurs, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, entrée en vigueur le 26 mai 2026, a modifié l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et inscrite au plan de zonage du PLU et élaboré en 2007.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

2. Une ouverture à l'urbanisation limitée et adaptée aux besoins communaux

L'ouverture à l'urbanisation envisagée porte sur une superficie d'environ **9 750 m²**, soit moins d'un hectare. Cette surface représente une réduction très importante de l'actuelle zone 2AU du Plateau, dont la superficie atteint environ **6,5 hectares** dans le PLU en vigueur (voir comparaison cartographique du zonage actuel et du zonage projeté ci-après). **Ainsi, plus de 80 % des surfaces actuellement destinées à l'urbanisation (5,57 hectares) seront retirées du potentiel constructible et reclassées en zone naturelle.**

La modification du PLU s'inscrit ainsi dans une logique de maîtrise du développement urbain et ne vise nullement à étendre les possibilités d'urbanisation de la commune. Au contraire, elle conduit à une forte diminution du foncier urbanisable inscrit au document d'urbanisme.



Extraits du plan de zonage, situation actuelle et projetée

3. Une réponse à un besoin communal identifié

La commune d'Asques a connu une **baisse démographique entre 2011 et 2024** d'environ 11 %. Depuis une **nouvelle augmentation progressive est en cours** avec une augmentation des naissances. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de maintenir une capacité limitée d'accueil de nouveaux ménages afin de :

- Favoriser le renouvellement de la population ;
- Maintenir la vitalité du bourg ;
- Conforter le fonctionnement des équipements et services existants ;
- Répondre aux besoins des habitants souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Plateau doit ainsi être appréciée non comme un objectif de croissance importante, mais comme un moyen de **maintenir les équilibres démographiques et résidentiels à l'échelle communale.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

4. Des capacités d'urbanisation limitées dans les secteurs déjà urbanisés

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, la commune a analysé les capacités d'urbanisation encore mobilisables dans les espaces déjà urbanisés ou déjà ouverts à l'urbanisation. Cette analyse met en évidence que les possibilités d'accueil résiduelles demeurent limitées. Les terrains disponibles et/ou les sites identifiés (zones AU et 2AU) dans le PLU en vigueur sont peu nombreux et soumis à diverses contraintes : maîtrise foncière, difficultés techniques ou d'accessibilité, enjeux de préservation du cadre bâti et paysager ou encore des configurations parcellaires peu favorables à la réalisation de nouvelles opérations d'habitat).

Hormis la zone du Plateau, objet de la délibération motivée, les deux autres zones AU ou 2AU qui avaient été définies pour permettre prioritairement la mise en œuvre de projets résidentiels sont les suivantes :

- La zone AU (route de Martel) était destinée à l'accueil de plusieurs maisons individuelles. La modification du PLU engagée entend permettre de redessiner l'OAP pour permettre la réalisation éventuelle de logements mais uniquement sur la partie la plus au nord du site (représentant 2 023 m^2), dans le respect des continuités urbaines existantes et dans la perspective d'une préservation des continuités écologiques et paysagères existantes au sud du site. Le site vise à accueillir environ 2 logements. Cette modification se place ainsi dans le sens d'une sobriété de la consommation du foncier sur la commune. Ce potentiel demeure (bien que diminué par rapport au PLU actuellement en vigueur).
- La zone 2AU (au nord-est derrière l'Église) entend être supprimée par la procédure de modification engagée et reclassée en zone naturelle.

Par ailleurs, il n'a pas été identifié de potentiel de densification des espaces urbains (en zones UA et UB) mobilisables par la collectivité et permettant de répondre aux besoins identifiés, et la commune compte aujourd'hui moins de 10 logements vacants (hors maisons secondaires) sur l'ensemble du territoire communal (données INSEE 2023).

Les espaces présentant un potentiel de densification, ici identifiés *a maxima*, représenteraient un total de maximum d'environ 10 logements, au regard des densités alentours et sans prise en compte :

- des modérations à la constructibilité envisagées par la collectivité dans le cadre de la procédure de modification envisagée,
- de la rétention foncière, potentiellement forte (en particulier sur les espaces identifiés sur des jardins de particuliers, 4 logements potentiels sur la dizaine identifiée). En effet, ces potentiels sont existants depuis la révision du PLU en 2007 et n'ont jusqu'à présent pas fait l'objet d'une urbanisation.

Ces capacités résiduelles en densification de l'urbanisation ne permettent donc pas, à elles seules, de répondre aux besoins identifiés par la commune tout en assurant un développement cohérent du tissu urbain. **Ainsi, l'ouverture limitée d'une partie du secteur du Plateau apparaît nécessaire pour compléter les possibilités de construction existantes.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

Les cartographies ci-dessous identifient au regard du plan de zonage projeté les potentiels en zones urbaines (UA et UB).





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

5. Une localisation cohérente avec l'organisation urbaine du bourg et une faisabilité opérationnelle

Le secteur du Plateau présente plusieurs caractéristiques favorables à une urbanisation maîtrisée. Il est situé :

- En continuité immédiate des espaces déjà bâtis, sans création importante de réseaux viaires ;
- À proximité directe du centre-bourg ;
- Au contact des réseaux existants, en particulier d'eau et d'assainissement ;
- Dans un secteur déjà identifié de longue date par le PLU comme destiné au développement futur de l'urbanisation.

Cette localisation permet de privilégier un **développement du bourg en continuité de l'enveloppe urbaine existante**, sans création d'un nouveau quartier isolé ni extension linéaire du tissu bâti.

Par ailleurs, le secteur bénéficie de conditions favorables à sa mise en œuvre opérationnelle. Il est desservi ou aisément **raccordable aux réseaux publics existants** (eau, assainissement collectif, électricité...). Son urbanisation ne nécessite pas la création d'infrastructures structurantes nouvelles ni la réalisation d'équipements publics lourds.

La procédure de modification entend identifier des principes d'aménagement dans une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP site n°2) permettent **d'encadrer le développement du secteur**, d'assurer son **insertion dans le tissu urbain existant** et de **préserver le « poumon vert »** qu'il représente pour la commune. Les conditions techniques, foncières et urbaines du site permettent ainsi d'envisager la réalisation effective d'une opération d'habitat dans un délai compatible avec les objectifs du document d'urbanisme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Sectorielles

Asques

Site n°2 : le Plateau – synthèse générale des orientations détaillées



LÉGENDE :

Créer un parc public continu et majoritairement de pleine terre, préalable au découpage parcellaire. Maintenir une prairie centrale ouverte et organiser sur ses bords les arbres, bosquets, usages et dispositifs de gestion des eaux pluviales. Réaliser dès la première phase les sols, ouvrages d'eau, lisières et arbres structurants, puis garantir leur gestion dans le temps.

Créer des lisières multi-strates, filtrantes vers les jardins, plus épaisses vers les espaces agricoles et interrompues aux entrées et fenêtres visuelles.

- Envisager à terme le développement d'environ une douzaine de logements sur l'ensemble des deux sites, dans la continuité des densités actuelles constatées. Privilégier la construction de logements diversifiés (logements collectifs ou groupés à destination des personnes âgées ou des jeunes ménages, habitat partagé...), pouvant monter jusqu'à un étage (R+1).
- Veiller à implanter les nouvelles constructions de sorte à assurer une bonne qualité de vie (intimité, espace de jardin suffisant, ensoleillement, confort thermique, exposition au vent...). Privilégier une orientation des façades habitées vers le parc.
- Proscrire la construction de logements sous la forme de drapeaux en second rideau.
- Développer des espaces de stationnement qualitatifs et optimisés, limitant l'imperméabilisation des sols et limitant la création des nombres d'accès.

Créer un cheminement doux traversant sur le site, reliant le parc aux rues du village par une boucle douce accessible et plusieurs connexions *(localisation indicative)*

Créer un espace de stationnement paysager en lien avec l'espace paysager créé ; maintenir les accès automobiles et les stationnements en périphérie, dans des poches plantées et perméables.

espace Ville dap

27

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-213300163-20261021-DEL53_2026-DE

6. Une ouverture compatible avec les objectifs de sobriété foncière

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de modération de la consommation foncière poursuivis à l'échelle nationale et territoriale. La commune, selon les données de la plateforme « mondiagartif », présente une **consommation d'espace historiquement faible** :

- 1,79 hectare consommé entre 2011 et 2020, soit 0,179 ha/an ;
- Une désartificialisation nette de 0,661 hectare entre 2018 et 2021 ;
- Environ 0,51 hectare consommé entre 2021 et 2024.

Ces résultats traduisent une trajectoire de développement particulièrement modérée.

L'objectif cible de modération de la consommation de l'espace à horizon 2031 est estimé à 1 ha dans la continuité du SCoT (avec lequel l'exigence de compatibilité pour le PLU est fixée par la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique au 22 février 2028) et de la loi Climat et Résilience.

Dans le contexte spécifique à Asques de très faible urbanisation sur un très long terme (0,179 ha par an entre 2011 et 2020), et compte-tenu des données ciblées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces peut être considérée comme limitée, bien que légèrement excédentaire par rapport à l'objectif cible et en prenant en considération la consommation d'espace constatée entre 2021 et 2024.

L'ouverture à l'urbanisation de moins d'un hectare doit ainsi être appréciée à la lumière du reclassement simultané de plusieurs hectares d'espaces précédemment urbanisables en zone naturelle. Le projet contribue ainsi à la réduction globale du potentiel d'artificialisation inscrit au PLU tout en permettant de répondre de manière ciblée aux besoins communaux.

7. Conclusion

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise d'environ 9 750 m² au sein du secteur du Plateau apparaît pleinement justifiée au sens de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme au regard des éléments suivants :

- La faible disponibilité des capacités foncières résiduelles dans les secteurs déjà urbanisés ;
- Le besoin de maintenir une offre limitée de logements sur la commune ;
- La situation du secteur du Plateau en continuité du bourg et à proximité des réseaux ;
- La faisabilité opérationnelle du projet ;
- La réduction significative de la superficie urbanisable initialement prévue au PLU.

Cette évolution permet d'assurer un **développement mesuré du territoire communal** tout en **renforçant la préservation des espaces naturels** et en s'inscrivant dans les **objectifs de sobriété foncière** portés par le SCoT du Grand Libournais et la démarche nationale de réduction de la consommation d'espace.