



DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE (37)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 03 MARS 2026

CONVOCATION

Date : 13/02/2026

Envoi le : 24/02/2026

Publication le : 24/02/2026

L'an deux mil vingt-six, le 03 mars à 20h30 le Conseil Municipal de LUYNES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle des Fêtes de LUYNES, sous la Présidence de Monsieur Bertrand RITOURET Maire en exercice.

Nombre de conseillers

En exercice : 28

Présents : 18

Absents : 10

Pouvoirs : 07

Votants : 25

Etaient présents :

Adjoints :

Mesdames Odile RITOURET, Danièle HOUDU, Sylviane FORTUN, Christine MÉNORET,
Messieurs Alain SELLIER, Michel HIRTZ, Gilles FERRAND.

Conseillers municipaux :

Mesdames Sophie BORÉ, Claire CARTIER, Aurélie LERICHE, Florence MÉTIVIER,
Messieurs, Pascal ARRAGAIN, Antoine MAQUIN, Yoann LAFAUX, Éric GUILMET, François BOUGAULT, Erick MORCHOISNE.

Absents excusés :

Mesdames Danielle PLOQUIN, Hélène ODENT, Renata MOREIRA ROCHA,
Messieurs Éric VERHILLE, Daniel PERRICHOT, Olivier DOUSSET, Michel THUSSEAUD.

Absents :

Madame Lyn FAIPOUX,
Messieurs Pascal NOYAU, Mikaël TOST

Excusés, avaient donné pouvoir :

Monsieur Éric VERHILLE avait donné pouvoir à Monsieur Alain SELLIER.

Madame Danielle PLOQUIN avait donné pouvoir à Madame Sylviane FORTUN.

Monsieur Daniel PERRICHOT avait donné pouvoir à Madame Danièle HOUDU.

Monsieur Olivier DOUSSET avait donné pouvoir à Monsieur Antoine MAQUIN.

Madame Hélène ODENT avait donné pouvoir à Madame Odile RITOURET.

Madame Renata MOREIRA ROCHA avait donné pouvoir à Madame Christine MÉNORET.

Monsieur Michel THUSSEAUD avait donné pouvoir à Monsieur Bertrand RITOURET.

Secrétaire de séance :

Madame Sylviane FORTUN

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 037-213701394-20260303-DEL_03032026_20-DE



DEL N°03/03/2026-20 ÉQUIPEMENTS SPORTIFS : BILAN DE LA CONCERTATION, CONCLUSION DE LA PRÉ-ÉTUDE ET PHASAGE DU PROGRAMME

Le gymnase municipal de Luynes, construit en 1972, occupe une place centrale dans la vie de la commune. Implanté au cœur d'un pôle sportif, à proximité immédiate des équipements de la piscine, des terrains de football, des tennis et du city-stade, il est aujourd'hui bien plus qu'un simple équipement sportif. Il est devenu, au fil du temps, un lieu de convergence pour les pratiques sportives, scolaires, culturelles, associatives et événementielles, accueillant quotidiennement un public très diversifié, des plus jeunes aux seniors.

Cet équipement a cependant été conçu dans un contexte radicalement différent de celui que nous connaissons aujourd'hui. Les pratiques sportives ont évolué, les exigences réglementaires se sont renforcées, la fréquentation s'est accrue et les usages se sont multipliés, sans que le bâtiment ne puisse s'adapter durablement à ces transformations. Face à ce constat, la commune a souhaité engager une réflexion globale, structurée et objectivée sur l'avenir du gymnase, afin de disposer d'une vision claire et partagée, permettant de fonder une décision engageant la collectivité pour plusieurs décennies.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage

Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée, chargée d'accompagner la collectivité dans l'analyse des besoins, l'évaluation des scénarios possibles et l'organisation d'une concertation approfondie avec l'ensemble des utilisateurs. Cette démarche a permis de dépasser les impressions ou les ressentis pour établir un diagnostic précis, fondé sur des données techniques, fonctionnelles, financières et réglementaires.

Une concertation avec les acteurs locaux

La concertation menée a associé l'ensemble des disciplines sportives utilisatrices du site, parmi lesquelles la gymnastique, le volley-ball, le tir à l'arc, le tennis de table, le tennis, le football, le rugby, le judo, le karaté et les autres arts martiaux, ainsi que les établissements scolaires, les services municipaux et les acteurs culturels. Elle a mis en lumière une réalité partagée par tous : le gymnase et les équipements associés sont aujourd'hui pleinement utilisés, saturés dans leur fonctionnement et arrivés à un niveau de vétusté qui pose des difficultés de sécurité, de confort et de qualité d'usage.

Sur le plan sportif, de nombreuses disciplines sont contraintes dans leur développement. Certaines associations limitent leurs activités, d'autres sont confrontées à des situations de coactivité qui demande une forte mobilisation des adhérents pour exercer leurs activités, notamment lorsque des matériels volumineux sont stockés à proximité immédiate des plateaux sportifs. Les surfaces disponibles ne répondent plus aux standards fédéraux, les hauteurs libres sont insuffisantes, les vestiaires sont sous-dimensionnés et les stockages sont insuffisants.

Les usages scolaires, quant à eux, sont quotidiens. Les écoles et le collège utilisent le gymnase pour un large éventail d'activités physiques et sportives.

Au-delà du sport et du scolaire, le gymnase est devenu un véritable lieu de vie culturelle et associative. La salle de danse, très sollicitée, accueille de nombreuses pratiques artistiques et de bien-être, mais souffre d'un manque d'isolation phonique et d'une saturation des créneaux. De nouvelles activités, pourtant très demandées par les habitants, ne peuvent se développer. Le gymnase est également mobilisé pour des événements municipaux majeurs, tels que le repas des aînés, les galas associatifs ou les bourses aux jouets. Ces manifestations nécessitent aujourd'hui des installations lourdes, une immobilisation prolongée de l'équipement et une mobilisation importante des services, sans offrir des conditions acoustiques, thermiques et fonctionnelles satisfaisantes. Le besoin d'un espace polyvalent adapté, capable d'accueillir environ 300 personnes dans de bonnes conditions, est ainsi revenu de manière récurrente dans les échanges.

Les résultats chiffrés de la concertation confirment ces constats. Les utilisateurs interrogés s'accordent largement sur le fait que les équipements existants sont structurellement saturés et ne répondent plus aux normes en vigueur, qu'il s'agisse des réglementations sportives, des

exigences réglementaires nouvelles (économies d'énergie, accessibilités, ...). Les principaux besoins exprimés portent sur les vestiaires, les sanitaires, les stockages, les locaux accessibles au public et la capacité à accueillir des événements culturels et associatifs dans de bonnes conditions.

Des contraintes urbanistiques

À ces constats d'usage s'ajoutent des contraintes d'urbanisme fortes, liées à l'impossibilité de pouvoir construire un nouveau gymnase ailleurs faute de terrain constructible pouvant accueillir cette activité et, à la localisation du site actuel et à la proximité du château. Le projet est soumis à des règles strictes en matière de hauteur, d'implantation, d'intégration paysagère et patrimoniale, de traitement des façades et des toitures. Ces contraintes limitent fortement les possibilités d'adaptation ou de transformation du bâtiment existant et rendent toute réhabilitation lourde particulièrement complexe.

Le scénario de la démolition et de la reconstruction à neuf

L'étude de faisabilité conduite dans ce cadre a permis d'analyser de manière approfondie le scénario de la réhabilitation lourde du gymnase. Il en ressort que le bâtiment est techniquement obsolète, tant sur le plan de la structure que des réseaux et de l'enveloppe thermique. La mise aux normes complètes en matière d'ERP, d'accessibilité et de sécurité incendie représenterait des interventions extrêmement lourdes, coûteuses et aléatoires. Le coût d'une telle réhabilitation est estimé entre 80 et 90 % minimum de celui d'une construction neuve, sans offrir de garantie équivalente en termes de performance énergétique, phonique de durabilité ou de capacité d'évolution future. Par ailleurs, il serait inenvisageable de concevoir la possibilité de pouvoir continuer à occuper partiellement le gymnase en même temps que sa réhabilitation pour des raisons évidentes de sécurité des usagers, de responsabilité juridique, et de réglementation.

À l'inverse, le scénario de la construction neuve permet d'apporter une réponse globale, cohérente et pérenne aux enjeux identifiés. Il offre la possibilité de concevoir un équipement adapté aux usages actuels et futurs, pleinement conforme aux normes, intégrant les contraintes urbaines et patrimoniales dès la conception, et garantissant une performance énergétique maîtrisée. La construction neuve permet également de repenser l'organisation fonctionnelle du site, de fluidifier les circulations, de mutualiser intelligemment certains espaces et d'anticiper les évolutions à venir, dans une logique de durabilité sur trente à quarante ans.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la commune est aujourd'hui en capacité de franchir une nouvelle étape. Il est proposé d'engager le projet selon un phasage clair et maîtrisé, en commençant par l'affirmation politique du principe de reconstruction et des grandes orientations fonctionnelles. L'étape suivante consiste dans l'élaboration d'un programme précis traduisant les besoins exprimés, la demande de reconnaissance d'intérêt communautaire de l'équipement, la définition d'une enveloppe financière cible et l'identification des financements mobilisables. Le choix de la maîtrise d'œuvre constituera une étape déterminante pour garantir la qualité architecturale, technique et environnementale du projet, avant d'entrer dans les phases de conception détaillée, de consultation des entreprises, de réalisation des travaux et de mise en service de l'équipement.

Ce projet de reconstruction du gymnase municipal ne constitue pas une simple opération de bâtiment. Il s'agit d'un investissement structurant pour la commune, au service de la jeunesse, du tissu associatif, de la vie culturelle et du vivre-ensemble. Il repose sur une démarche rigoureuse, une concertation approfondie et une analyse lucide des enjeux. Il engage la commune sur le long terme et vise à doter Luynes d'un équipement à la hauteur de ses ambitions et des attentes de ses habitants.

Étude de faisabilité - Phasage des opérations

L'étude de faisabilité conclut à la nécessité de phaser le projet afin de répondre à l'ensemble des besoins identifiés, tout en assurant une maîtrise économique de l'opération et une continuité maximale des activités. Le phasage permet d'étaler l'investissement dans le temps tout en conservant une vision globale et cohérente du projet, et de limiter autant que possible les périodes d'indisponibilité des équipements pour les associations et les usagers.

La phase 1 : Les équipements de football.

La phase 1 porte sur les abords du terrain de football. Elle comprend la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau bâtiment intégrant des vestiaires, une salle de convivialité, une laverie, des locaux techniques et des espaces de stockage, dont un local dédié au football et un local pour les services de la commune. Cette phase inclut également la réfection de la piste de course.

La phase 2 : le gymnase, la salle de gymnastique et les locaux annexes

La phase 2 concerne le gymnase, la salle de gymnastique et les locaux annexes. Il s'agit de la phase la plus importante en termes d'investissements et de surfaces. Elle comprend la démolition du gymnase actuel et de l'ensemble des locaux attenants, suivie de la reconstruction d'un nouveau gymnase, de la construction d'une salle dédiée à la gymnastique et de la réalisation des locaux annexes nécessaires au fonctionnement de l'équipement, notamment les vestiaires, une salle de convivialité, des espaces de stockage et des locaux techniques. Cette phase entraîne une période d'indisponibilité des locaux concernés.

La phase 3 : construction d'une salle multi-activités.

La phase 3 correspond à la construction d'une salle multi-activités. Cette salle est destinée à accueillir le tennis de table, le yoga et la gymnastique douce, la danse, les activités culturelles ainsi que des manifestations associatives. Elle comprend également des locaux annexes, notamment des espaces de stockage et une salle de réchaud. Les locaux annexes construits lors de la phase 2 sont connectés à cet espace. Cette phase ne présente pas de période d'indisponibilité des locaux, aucun bâtiment existant n'étant démoli.

La phase 4 : construction d'un dojo.

La phase 4 concerne la construction du dojo. Le bâtiment est conçu pour accueillir les activités de judo, karaté et body-karaté, et comprend un local de stockage. Les locaux annexes réalisés lors des phases 2 et 3 sont connectés à cet équipement. Cette phase ne génère pas de période d'indisponibilité des locaux, aucune démolition n'étant nécessaire.

La phase 5 : le tennis.

La phase 5 porte sur la halle couverte de tennis et ses annexes. Elle comprend la démolition des constructions actuelles, la construction d'une halle de tennis double et la réalisation des locaux annexes nécessaires, incluant vestiaires, sanitaires, salle de convivialité, bureau, locaux techniques et espaces de stockage chauffés. Cette phase entraîne une période d'indisponibilité des locaux concernés.

La phase 6 : le rugby.

La phase 6, dernière phase du projet, concerne le rugby. Elle consiste en la réhabilitation de l'ancien bâtiment du dojo afin de créer une salle de convivialité pour le club de rugby. Cette phase ne présente aucune période d'indisponibilité des locaux, les activités ayant été déplacées au cours des phases précédentes.

Conclusion

Au regard des constats établis par l'étude de faisabilité, des résultats de la concertation menée avec l'ensemble des utilisateurs et des contraintes techniques, réglementaires et urbanistiques identifiées, il apparaît que le scénario de la démolition des équipements existants concernés et de la reconstruction d'un équipement neuf constitue la solution la plus pertinente, la plus durable et la plus sécurisée pour la collectivité.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le



ID : 037-213701394-20260303-DEL_03032026_20-DE

Dans ce contexte, il est proposé au conseil municipal :

- d'acter le principe de la démolition des équipements existants concernés, en particulier le gymnase actuel et les bâtiments attenants, en vue de la reconstruction d'un équipement sportif et polyvalent répondant aux besoins actuels et futurs de la commune ;

- d'autoriser l'engagement d'un dossier de demande de reconnaissance d'intérêt communautaire pour le futur équipement, afin de permettre son inscription dans une logique intercommunale et la mobilisation des financements correspondants ;

- d'acter la programmation du projet selon un phasage opérationnel, tel qu'issu de l'étude de faisabilité, permettant une mise en œuvre progressive et maîtrisée de l'opération, à savoir :

- ✓ phase 1 : démolition et reconstruction des équipements liés au football et réfection de la piste,
- ✓ phase 2 : démolition du gymnase existant et reconstruction du gymnase, de la salle de gymnastique et des locaux annexes,
- ✓ phase 3 : construction d'une salle multi-activités destinée aux pratiques sportives douces, culturelles et associatives,
- ✓ phase 4 : construction d'un dojo dédié aux arts martiaux,
- ✓ phase 5 : démolition et reconstruction de la halle couverte de tennis et de ses annexes,
- ✓ phase 6 : aménagement d'un espace dédié aux activités du rugby, par la réhabilitation de l'ancien bâtiment du dojo »

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 relatifs aux compétences du conseil municipal ;

VU les articles L.2122-21 et L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales relatifs aux compétences du maire pour l'exécution des décisions du conseil municipal ;

VU les articles L.1111-1 et L.1111-2 du Code général des collectivités territoriales relatifs au principe de libre administration des collectivités territoriales ;

VU les dispositions du Code du sport relatives aux équipements sportifs ;

VU l'étude de faisabilité et la démarche de concertation menées par la commune concernant l'avenir des équipements sportifs communaux ;

Après avoir pris connaissance du projet et en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 19 voix POUR et 2 ABSTENTIONS et 4 voix CONTRE :

ACTE les éléments présentés dans le cadre du bilan de concertation et de l'étude de faisabilité.

APPROUVE le principe de la reconstruction des équipements sportifs concernés.

APPROUVE le phasage opérationnel du projet tel que présenté.

AUTORISE Monsieur le Maire à engager les démarches nécessaires à la poursuite du projet et à la recherche de financements.

AUTORISE Monsieur le Maire à engager les démarches pour faire reconnaître le Gymnase d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 037-213701394-20260303-DEL_03032026_20-DE



Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,



Bertrand RITOURET

La secrétaire de séance,

Madame Sylviane FORTUN
Adjointe au Maire.

Délibération rendue exécutoire :

Par sa transmission en Préfecture le : **17 MARS 2026**

Et sa publication le site internet de la commune le : **17 MARS 2026**

Le Maire,



Envoyé en préfecture le 17/03/2026

Reçu en préfecture le 17/03/2026

Publié le

ID : 037-213701394-20260303-DEL_03032026_20-DE