

# VILLE DE LUYNES

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p><b>Eve PELLAT PAGÉ</b><br/>Urbaniste O.P.Q.U.<br/>Géographe<br/>Spécialisation en Patrimoine<br/>Membre de la S.F.U.</p> <p><b>Jean-Pierre LOURS</b><br/>Architecte D.P.L.G.<br/>Urbaniste O.P.Q.U.<br/>D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p><b>Anne CAZABAT</b><br/>Architecte du Patrimoine &amp; D.P.L.G.<br/>D.E.A. Histoires socio-culturelles<br/>Enseignante à Chaillot</p> | Projet de révision du PLU arrêté en conseil métropolitain le 21.10.2019                                                                                                                                                                                                                              | <b>1703</b>         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Approbation du PLU<br/>Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine en date du 25 mars 2021</p> <p><b>Pour le Président</b><br/><b>Le Vice-Président délégué,</b></p>  <p><b>Christian GATARD.</b></p> | <b>Janvier 2021</b> |

**Atelier ATLANTE - Paysagiste**  
14 allée François 1er - 41000 BLOIS  
Tél. 09 65 20 06 32  
Courriel : atelier.atlante@gmail.com

**GAMA Environnement**  
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN  
Tél. 09 50 34 61 26  
Courriel : contact@gama-environnement.fr

**Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél 02 47 05 23 00 / courriel be-aua@wanadoo.fr / www.be-aua.com  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Siège social : 168 rue George Sand 37000 TOURS



## **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Version débattue en Conseil Municipal le 3 juillet 2018

et en conseil communautaire en septembre 2018



## **SOMMAIRE**

**Avant-propos**

**Préambule**

**Axe 1 – renforcer l’attractivité du territoire de Luynes par la préservation et la valorisation de la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire à travers ses composantes bâties, naturelles et paysagères et inscrire le patrimoine Luynois dans la fabrique du territoire**

**Axe 2 – organiser et maîtriser le développement urbain en assurant la diversité et l’équilibre des fonctions et en poursuivant les opérations d’amélioration du cadre de vie**

**Axe 3 – valoriser par le risque, transformer les contraintes en atouts**

**Synthèse des objectifs chiffrés de modération de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain**

## Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L.101-1, L.101-2 du Code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification (SCoT intégrateur en cours, nouveau PLH).

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (règlement graphique et écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), servitude d'utilité publique (AVAP)).

La ville de Luynes souhaite maîtriser son développement (sans dépasser 5500 habitants à l'horizon 2030) tout en mettant un accent fort sur la mise en valeur du territoire et de ses patrimoines bâtis ou naturels. La qualité exceptionnelle du site a toujours incité les différentes municipalités à les préserver.

L'inscription du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO (Organisation des Nations Unies pour l'Education, la Science et la Culture) au titre des paysages culturels et la mise en place d'un Plan de Gestion Val de Loire ont engagé l'Etat et la collectivité vers une triple démarche afin de préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site, à savoir l'identification et le recensement des espaces les plus remarquables puis leur protection par la mise en place conjuguée d'outils complémentaires :

\* le site classé (loi du 2 mai 1930) pour les espaces à dominante naturelle, la procédure initiée en 2012 pour la protection du Val de Luynes a vu sa concrétisation officielle avec l'arrêté ministériel du 4 juin 2018

\* l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour les parties les plus urbanisées mais également les grandes entités paysagères, situées en dehors du site classé

\* le Plan Paysage du Val de Luynes (PPVL) qui permet d'appréhender l'évolution et la transformation des paysages, transversalement aux différentes politiques existantes sur le territoire et de définir le cadre de cette évolution à travers la mise en place d'une stratégie autour du paysage

L'ensemble de ces outils, d'échelles différentes, trouvent leur traduction sur le territoire de Luynes au sein du Plan Local d'Urbanisme qui couvre l'ensemble du territoire communal. Il est ici important de rappeler que les enjeux du Val de Loire dépassent largement le territoire communal de Luynes et que toutes actions réalisées impactent les territoires alentours et réciproquement.

## **LES AXES DE PROJETS**

**AXE 1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DE LUYNES PAR  
LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE LA VALEUR  
UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE DU VAL DE LOIRE A TRAVERS SES  
COMPOSANTES BATIES, NATURELLES ET PAYSAGERES ET INSCRIRE  
LE PATRIMOINE LUYNNOIS DANS LA FABRIQUE DU TERRITOIRE**

---



*« Le site de Luynes occupe une place spécifique au sein de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire Patrimoine Mondial, puisque l'architecture de son château, point fort d'un paysage d'une grande richesse patrimoniale, porte de façon particulièrement explicite la marque de la transition entre l'époque médiévale et la Première Renaissance, et cela dans un environnement encore marqué par la ruralité, et qui témoigne d'une forme originale de l'adaptation des hommes à leur milieu. L'environnement du château est typique des paysages de bord de Loire, puisque ses puissantes murailles se dressent sur un éperon rocheux non loin du fleuve et de son ancien port et dominant un bourg médiéval pittoresque, ainsi qu'une importante zone d'ancien habitat troglodytique. L'environnement rural du château, qui fait partie de son identité paysagère, reste dominant, malgré les pressions urbaines importantes dans la proximité de Tours. Aux labours s'ajoutent des éléments d'enjeu plus patrimonial tels que des parcelles de vigne et de verger, des prés et des pelouses calcaires, des zones maraîchères. » (Extrait du rapport de présentation du site classé)*

## 1.1 PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE BATI ET PAYSAGER

Le paysage culturel est une construction équilibrée et harmonieuse qui témoigne du lien entre des enjeux humains et un milieu naturel.

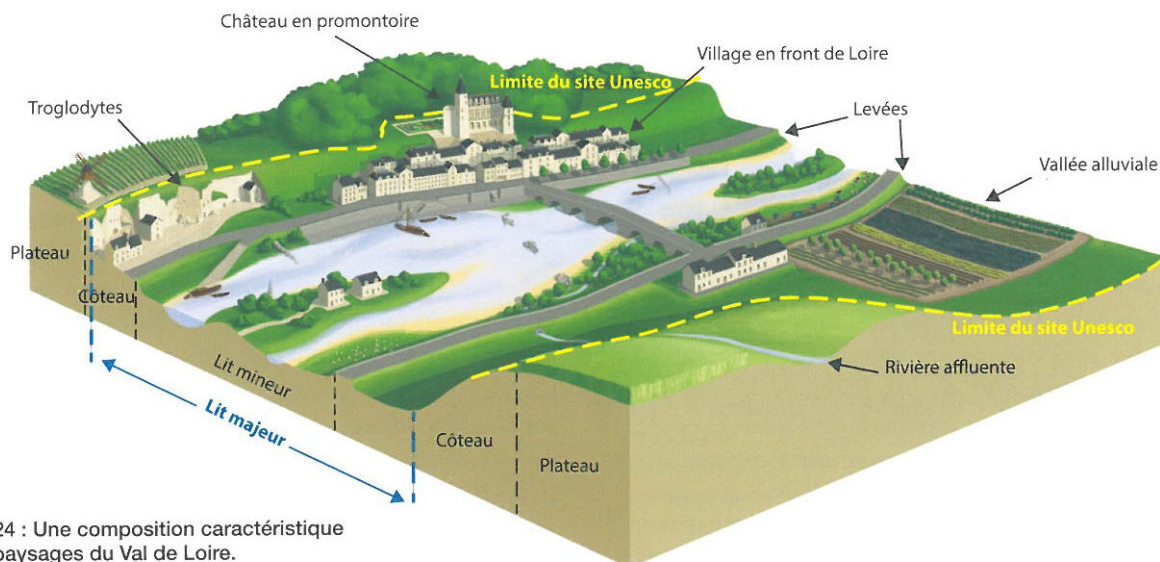


Fig. 24 : Une composition caractéristique des paysages du Val de Loire.

### VUE OBLIQUE ET COMPOSANTES DE LA V.U.E AU NIVEAU DE LUYNES



Village de Luynes niché au pied des coteaux et dominé par son château.  
Ouvrages significatifs et religieux : ancien prieuré Saint-Venant et patrimoine archéologique romain, chapelle des Chanoinesses, église Sainte-Geneviève, la vieille halle, ancien hospice.

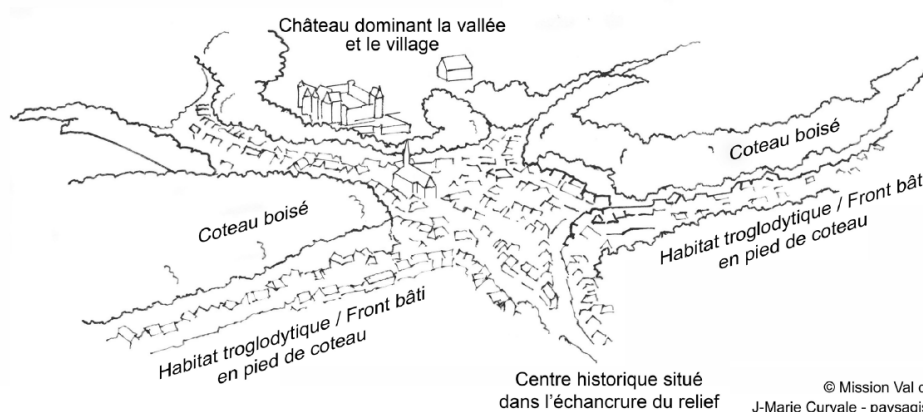
Port de Luynes à 850 m

© Mission Val de Loire &  
J-Marie Curvale - paysagiste DPLG

**Les sept éléments majeurs à la base de la V.U.E. et leur traduction sur le territoire Luynois qui offre une parfaite lisibilité du site du fait de son intégrité du haut du coteau à La Loire :**

- Les châteaux et les fortifications, éléments clés de la conquête et de la défense des territoires au fil de l'histoire, siège du pouvoir seigneurial à partir duquel s'organisait le territoire environnant, et donc point focal des paysages = **LE CHATEAU DE LUYNES**
- Les patrimoines religieux qui témoignent des liens particuliers de la chrétienté avec la classe dirigeante gallo-romaine puis seigneuriale, sièges des pouvoirs spirituel, culturel et temporel qui ont également façonné de façon importante le territoire environnant = **L'ANCIEN PRIEURÉ SAINT-VENANT, LA CHAPELLE DES CHANOINES ET L'EGLISE SAINTE-GENEVIÈVE**
- Les patrimoines liés à la navigation fluviale et aux voies terrestres associées, axes qui ont porté la prospérité des territoires et qui sont d'un grand intérêt paysager et culturel = **LES PORTS DE LUYNES LES GRANGES ET LE PETIT PATRIMOINE FLUVIAL**
- Les dispositifs d'adaptation aux crues, patrimoine évolutif depuis 2000 ans, combiné avec les voies terrestres, qui sont de remarquables promontoires de vision vers la Loire, la plaine alluviale, les coteaux du Val et leur patrimoine bâti pittoresque = **LES DIGUES (LEVEES)**
- Les paysages agraires, patrimoine construit au fil des siècles sous l'impulsion seigneuriale et ecclésiale, qui révèlent l'intelligence des populations locales pour tirer le meilleur parti de la nature des sols et des microclimats = **LA VARENNE CULTIVÉE ET LES COTEAUX BOISÉS**
- Le patrimoine bâti vernaculaire et troglodytique, particulièrement expressif du milieu naturel et des activités humaines, qui est une source importante de pittoresque = **LE BATI VERNACULAIRE ET L'HABITAT TROGLODYTIQUE EN PIED DE COTEAUX : RUE DE SAINT-VENANT ET RUE JOSEPH THIERRY**
- La Loire et ses coteaux en tant que paysages naturels en forte interaction avec l'activité humaine, qui magnifient les constructions et les paysages ruraux limitrophes = **LA LOIRE ET SES COTEAUX : RUE DE SAINT VENANT ET RUE JOSEPH THIERRY.**

LIGNES STRUCTURANTES DU VAL DE LOIRE A LUYNES



© Mission Val de Loire &  
J-Marie Curvale - paysagiste DPLG

La ville de Luynes souhaite protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager identitaire dans toute sa diversité, pour ce faire, parallèlement à la révision de son PLU1, elle s'est engagée dans l'élaboration d'une **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, cette servitude s'impose au document d'urbanisme et suspend sur son aire les effets des périmètres délimités des abords des monuments historiques (« PDA du Plateau » et « PDA du Bourg »). **Elle est le pendant du site classé qui préserve le cadre naturel et comme lui s'inscrit dans le plan de gestion du Val de Loire.**

Si le château de Luynes focalise l'attention en polarisant les vues, c'est l'ensemble des composantes paysagères qui concourt à la beauté des lieux que le PLU cherche à protéger et mettre en valeur, et en particulier :

- Les cônes de vue vers La Loire et le Château de Luynes et réciproquement,
- Une organisation du territoire typiquement ligérienne :
  - Plateau agricole
  - Coteau
  - Varennes
  - Levée
  - Loire,
- Un patrimoine bâti ancien et de qualité avec des vestiges gallo-romains (Aqueduc, Château de Panchien, prieuré Saint Venant...), un bâti vernaculaire et des parcs et jardins historiques.

## **1.2 PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Le territoire présente une diversité de paysages qui participe à la biodiversité. La biodiversité assure les fonctions indispensables à toutes les formes de vie, de même qu'elle participe au maintien de la qualité de l'eau et à la stabilité et la fertilité des sols.

Le projet vise à prendre en compte tous les espaces constitutifs de la trame verte et bleue en préservant les espaces naturels majeurs que sont :

- La Loire et son lit majeur,
- La vallée de la Bresme et ses affluents (la petite Bresme et la Grande Boire qui traversent les varennes et les ruisseaux qui parcourent la vallée des Traits et la vallée de Vaugareau)
- Les coteaux troglodytiques et leurs plantations,
- Les espaces boisés et les espaces de paysages recouvrant des fonctionnalités naturelles et paysagères comme le réseau des mares, les haies et les arbres remarquables.

**1.3 RENFORCER L'IMAGE DE « VILLAGE PAYSAGER » EN PROTEGEANT LA TRAME PAYSAGERE EXISTANTE** à travers le recensement des espaces publics plantés et la trame des jardins marquant notamment la limite avec l'espace agricole ou naturel et **EN LA DEVELOPPANT** d'une part dans les futures opérations d'aménagement, notamment le nouveau quartier de « la Barbinière » et d'autre part dans la création d'un cheminement doux planté d'arbres fruitiers en pourtour du site classé, accompagnant et intégrant visuellement le front bâti plus ou moins continu, dont l'encadrement sera notamment géré par un secteur spécifique dans la servitude AVAP.

## 1.4 DEVELOPPER L'ECONOMIE TOURISTIQUE (TOURISME VERT) EN VALORISANT :

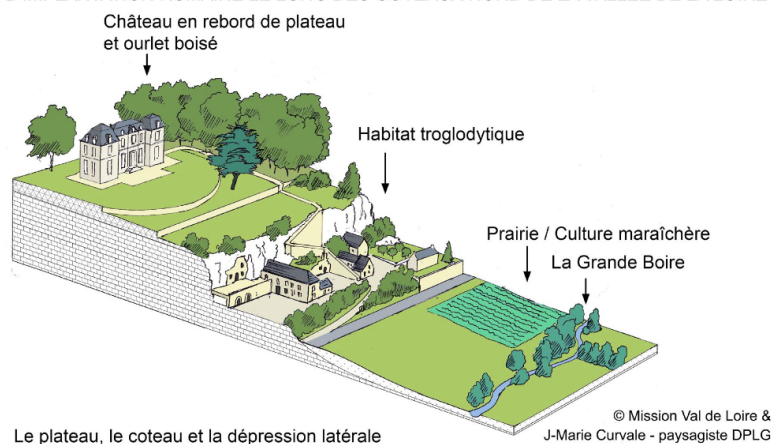
\* les sites emblématiques du territoire en lien direct avec son histoire :

- Les sites gallo-romains avec la présence monumentale de l'aqueduc,
- La Loire et ses usages (la batellerie) avec ses patrimoines naturels et construits : Port de Luynes, Bouge au Vin, animer le Fleuve et développer un pôle batellerie.
- La structure traditionnelle du coteau habité,
- Les silhouettes et belvédères urbains : vignes qui surplombent le cimetière et points de vue remarquables sur le promontoire du château et le prieuré Saint-Venant, aménagement d'un belvédère sur la vallée au lieu-dit le Panorama.

\* les circuits de randonnée pédestre et cyclable (boucles communales, intercommunales et connexion à la Loire à Vélo),

\* les activités liées à la vigne (replantation, chais, ...)

MODALITES D'IMPLANTATION HUMAINE LE LONG DES COTEAUX NORD DE LA VALLEE DE LA LOIRE



La ville entend ainsi renforcer son attractivité et préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle du site (VUE) par une exigence de qualité de toutes les interventions en matière d'aménagement.

## 1.5 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE, ENCADRER SON DEVELOPPEMENT ET MAINTENIR LA DIVERSITE DE L'AGRICULTURE POUR ASSURER CELLE DES PAYSAGES

L'espace rural étant par nature l'espace de la production agricole et l'espace nourricier, il doit être préservé de tout développement de l'urbanisation. Le PLU accompagnera l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage environnant et la diversification agricole (vente à la ferme ...) aussi bien au niveau des Varennes que des plateaux agricoles.

Le maintien de la diversité des paysages passe également par la préservation des prairies alluviales, dans le site classé, qui participe aux paysages ouverts du Val et aux vues sur La Loire.

## 1.1 Protéger et mettre en valeur les qualités du territoire bâti et paysager

### Un patrimoine bâti ancien et de qualité :

-  Monument emblématique (Château, chapelle des Chanoinesses, Prieuré Saint-Venant et Aqueduc)
-  Domaine historique du plateau
-  Domaine historique en vallée de la Bresme et Moulins 
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial

### Les Cônes de vue vers La Loire et le Château et réciproquement

### Une organisation du territoire typiquement Ligérienne :

-  Plateau agricole, espaces à maintenir ouverts
-  Coteau et habitat troglodytique,
-  Varenne,
-  Levée,
-  Loire

## 1.2 Prendre en compte la trame verte et bleue

-  La Loire / La vallée de la Bresme et ses affluents
-  Les coteaux troglodytiques et leurs plantations,
-  Les espaces boisés et les espaces de paysages remarquables.

## 1.3 Renforcer l'image de village paysager



## 1.4 Développer l'économie touristique

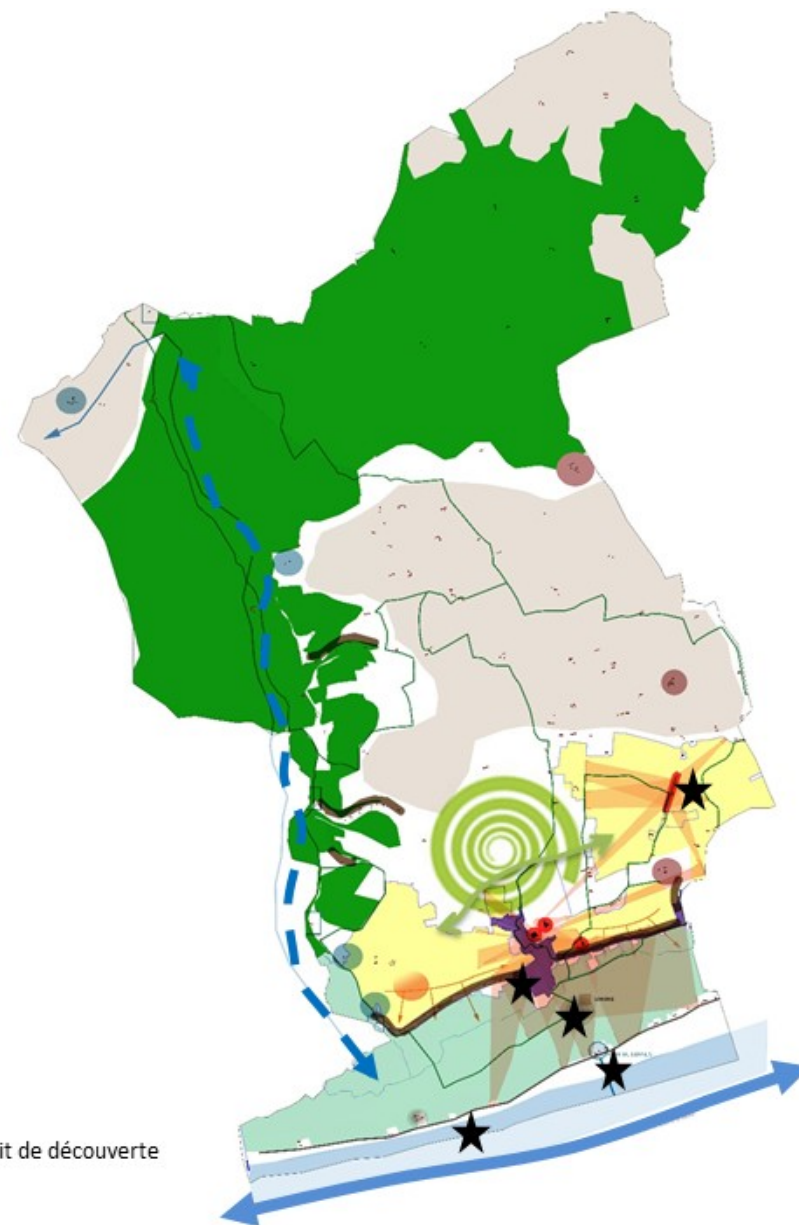


Site de projets



circuit de découverte

## 1.5 Pérenniser l'activité agricole (plateau et varenne )



## AXE 2. ORGANISER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN ASSURANT LA DIVERSITE ET L'EQUILIBRE DES FONCTIONS

### ET EN POURSUIVANT LES OPERATIONS D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE



*Dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable, Luynes est définie comme bourg périurbain et bourg de vallée. Les démarches engagées par l'Etat et la ville de Luynes pour le classement de la vallée de La Loire ainsi que la topographie du territoire communal orientent plutôt le développement du territoire au nord du bourg, hors des secteurs également concernés par les risques inondations et de mouvement de terrain.*

*La problématique des déplacements liée aux contraintes naturelles et à la volonté des élus de répondre aux objectifs du SCoT en reliant les zones d'activités économiques, justifie pleinement l'affirmation d'une voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie Nord, infrastructure nécessaire au désenclavement du centre bourg et au développement urbain tout en façonnant une nouvelle limite à l'urbanisation.*

*Le projet urbain affirme un objectif d'équilibre et de complémentarité entre la préservation du socle agronaturel et le développement urbain, confirmant la réalisation de la voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie Nord d'une part et d'un cheminement doux en limite du site classé d'autre part, marquant ainsi les limites d'urbanisation futures.*

*Un objectif annuel moyen de 18 à 20 logements permettra le renouvellement de la population et assurera un développement maîtrisé.*

## **2.1 MAITRISER ET ORGANISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE DES QUARTIERS**

L'accueil résidentiel se poursuivra à l'intérieur de l'empreinte urbaine existante, permettant ainsi une production différenciée entre les secteurs en fonction de leur localisation au sein de l'espace bâti et du tissu environnant. Dans tous les cas une importance sera donnée à la composition urbaine et paysagère dans l'esprit du « Village paysager » que développe la ville de Luynes en évitant l'urbanisation systématique en drapeau.

Le renforcement des équipements dans les domaines de la petite enfance (extension de la SMA), de la santé (maison médicale, ...) et des loisirs (parcs paysagers urbains) accompagnera le renouvellement et l'aménagement des quartiers existants.

## **2.2 AMELIORER LA QUALITE ET LA CONTINUITE DES ESPACES PUBLICS EN RECONNECTANT LE BOURG HISTORIQUE ET SES EXTENSIONS AVEC LA VALLEE DE LA LOIRE**

La création d'un cheminement doux en limite du site classé et de la frange bâtie offrira une nouvelle liaison douce entre le bourg historique et les quartiers plus récents qui se sont développés sur le plateau et assurera une mise en réseau des équipements.

L'aménagement d'une voie verte continue et lisible dans l'espace urbain permettra la mise en relation du plateau et du val de La Loire avec une double fonction pour faciliter les déplacements quotidiens et offrir un bouclage récréatif.

Les circulations douces seront également développées à l'intérieur du tissu urbain existant, favorisant et sécurisant les liaisons interquartiers et entre les équipements publics.

**2.3 DESSINER UN NOUVEAU QUARTIER D'ENTREE DE VILLE A LA BARBINIERE**, assurant la transition entre l'espace agricole et l'espace déjà urbanisé et offrant une mixité de modes d'habitat répondant aux attentes des nouveaux habitants et au parcours de logement. Le projet s'orientera vers une offre complémentaire à la fois de logements aidés sous forme de petits collectifs, répondant aux objectifs du PLH et d'autre part d'une mixité de taille de parcelles dans le respect des objectifs de production déclinés dans le SCoT (moyenne de 15 logements à l'hectare). Ce quartier affiche sa priorité dans le projet urbain.

**2.4 AMENAGER LA VOIE DE DESSERTE FONDETTES-LUYNES OU VOIE NORD** (élargissement pour grande partie d'un tracé existant), son objectif est multiple :

**Réduire les risques (nuisances et sécurité)** dans le centre bourg qui subit aujourd'hui un trafic important de véhicules en provenance des communes voisines du territoire qui souhaitent rejoindre le bord de Loire (RD952) et empruntent les rues du centre bourg héritées de l'époque médiévale, inadaptées et hors gabarit.

**Connecter** entre elles les zones d'activités et les équipements sur le territoire métropolitain (Boulevard périphérique, Fondettes, Luynes et Saint-Etienne de Chigny).

**Composer une nouvelle limite à l'extension de l'urbanisation sur le plateau nord.** Celle-ci sera accompagnée d'une voie douce et ponctuellement de plantations adaptées aux espaces traversés afin de gérer la lisière urbaine actuelle et future.

Sa mise en service conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Beauregard, située à l'est de la rue du Grand Verger, ce secteur se développera donc dans un second temps, après le quartier de La Barbinière.

**2.5 PRESERVER LA VALLEE DE LA BRESME ET LE PLATEAU AGRICOLE** de toutes nouvelles constructions d'habitation :

- hormis par changement de destination de bâtis anciens repérés pour leur qualité patrimoniale,
- et exceptés les deux hameaux de Négron et La Perruche qui pourront être confortés dans leur enveloppe actuelle (afin de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs agricoles environnant) tout en gérant les franges entre espace bâti et espace de production et en respectant l'ambiance paysagère de ces deux hameaux (rythme parcellaire et bâti existant).

## **2.6 ASSURER LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE**

« Il s'agit de passer lisiblement de la route à la rue » en restructurant et aménageant les séquences d'entrée de ville au sud (avenue de l'Europe) et au nord (D6 dans la traversée de la ZA Les Pins) du bourg.

L'entrée de Ville Sud, à **forte valeur patrimoniale** avec notamment la présence de Granges à la croisée des chemins depuis les différents ports, a vocation à devenir un pôle touristique structurant.

## **2.7 MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

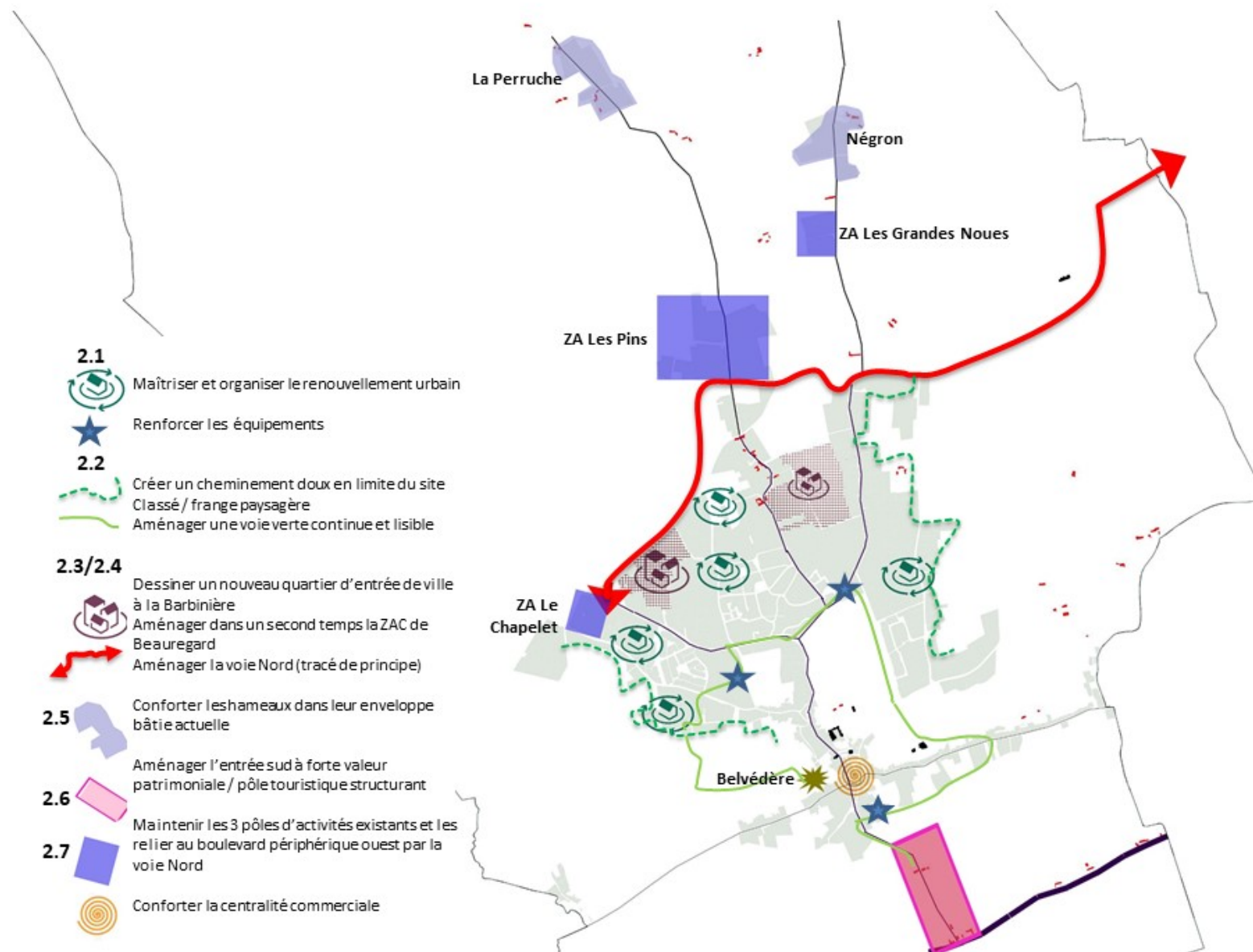
**Maintenir les 3 parcs d'activités existants (Le Chapelet, Les Pins et la Grande Noue) et connecter** les deux premiers au boulevard périphérique ouest afin de répondre aux besoins en matière d'activité économique locale en renforçant leur aménagement et en améliorant leur desserte par l'aménagement de la voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie Nord, tout en encadrant leur impact dans le paysage.

**Conforter la centralité commerciale**, rue de la République, place des Halles, place des Victoires ... par la mise en place d'outils appropriés et par la reconduction du droit de préemption communal pour la sauvegarde des activités artisanales et commerciales.

**Poursuivre l'équipement numérique du territoire** dans le cadre de la politique métropolitaine.

**2.8 OPTIMISER POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN** (habitat, équipement, activités ...), la politique de desserte en transport en commun (renforcement du nombre d'arrêt et de la fréquence des dessertes).

**2.9 FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN PERMETTANT**, de manière encadrée, l'installation de dispositifs respectueux de la démarche de préservation et de valorisation du cadre de vie initiée depuis plusieurs années par la collectivité.



### AXE 3. VALORISER PAR LE RISQUE, TRANSFORMER LES CONTRAINTES EN ATOUTS



*Le territoire de Luynes est riche d'un environnement naturel diversifié et de grande valeur, reconnu à travers son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, ses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et sites Natura 2000, ses sites inscrits et classés (vallée de la Bresme et val de Luynes).*

*Cette diversité du milieu physique s'exprime également par l'existence de risques naturels à l'origine des paysages identitaires de la commune : Val de Loire et ses varennes inondables, coteaux calcaires et habitat troglodytique, éperon rocheux et site du château.*

**3.1     PRESERVER ET GERER LE VAL DE LOIRE** et ses zones d'expansion des crues, par la prise en compte des risques d'inondation (intégration du PPRI révisé en 2016), qui ont façonné les paysages actuels marqués également par les systèmes de lutte contre les inondations comme les levées.

**3.2     PERENNISER LES SITES TROGLODYTIQUES** par une gestion raisonnée de ces espaces identitaires, qui se traduira par :

- Le respect de leur structuration historique,
- La préservation des espaces de jardins vivriers en fonds de vallées,
- La préservation des coupures d'urbanisation encore présentes et le maintien des espaces d'ouverture,
- L'encadrement des nouvelles implantations d'annexes.

**3.3     REDUIRE LES NUISANCES SONORES** et atmosphériques dans le centre bourg par la réalisation de la voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie Nord, évitant ainsi la traversée du centre bourg, pour les véhicules qui n'ont pas vocation à s'y arrêter.

**3.4     PRENDRE EN COMPTE LE CYCLE DE L'EAU** dans toutes ses composantes afin de limiter les risques d'inondation et de ruissellement en respectant les tracés existants et les bords des cours d'eau et en limitant l'imperméabilisation des sols.

## **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Sur les 10 hectares urbanisés ces 10 dernières années, seuls 3 hectares l'ont été en extension de l'empreinte urbaine, les autres opérations principalement à vocation d'habitat résultent d'actions de renouvellement (dents creuses, reconversion d'espaces déjà affectés...).

Compte-tenu des opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine ces dernières années, les espaces libres se raréfient, le projet communal devra donc, en complément, mobiliser de nouveaux espaces en extension. Les secteurs retenus sont déjà inscrits dans le SCoT opposable et dans le PLU1 mis en révision, comme zone d'extension.

La ville de Luynes forte de l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO et du Val de Luynes comme site classé souhaite maîtriser la consommation d'espace dans la continuité des actions menées cette dernière décennie afin de conserver un cadre attractif et remarquable.

Le PADD vise donc à inscrire le développement du territoire dans un processus de consommation d'espace maîtrisé en s'appuyant sur les leviers suivants :

- \* inscrire au minimum 40% de la production de logements à l'intérieur de l'empreinte urbaine existante définie dans le SCoT. Ce potentiel prend en compte l'ensemble des dents creuses et parcelles mutables ou en friches mais également le sud du secteur de la Barbinière, urbanisé sur 3 de ses côtés et qui constitue au titre du SCoT un secteur de renouvellement.

- \* respecter la densité minimale de 15 logements à l'hectare définie par le SCoT en adaptant la densité des projets aux tissus environnants et aux besoins des nouveaux habitants.

Ainsi, dans le quartier de la Barbinière les densités seront modulées à l'intérieur même du programme d'ensemble (petit collectif, habitat intermédiaire et lots libres) afin de répondre aux objectifs du PLH (31 logements locatifs aidés programmés d'ici 2023) et aux besoins des futurs habitants.

- \* conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Beauregard et du Nord du Chai à l'aménagement de la voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie Nord, différant ainsi leur réalisation dans un second temps, tout en les maintenant en zone à urbaniser dans le PLU après 2030.

- \* réduire le nombre de zones à urbaniser par rapport au PLU mis en révision, en supprimant le secteur, de près de 10 ha, à l'ouest de la rue des Richardières, maintenant situé dans le site classé.

Pour atteindre les objectifs du projet stratégique du Plan Paysage Val de Luynes (PPVL), le PLU définit des emplacements réservés sur l'espace agricole et naturel.

### **Pour information**

Article L101-1 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

Article L101-2 (Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#))

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Article L.151-16 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent*