

# Sommaire

Remerciements.....	p. 2
Sommaire .....	p. 3
Avis au lecteur.....	p. 5
Introduction .....	p. 6
<b>I – Ezy-sur-Eure et son ancienne caserne.....</b>	<b>p. 7</b>
<u>1. Ezy et la Vallée de l'Eure, dynamisme d'un milieu semi rural .....</u>	p. 8
A/ Ezy-sur-Eure, une commune au carrefour de trois régions, à 80 Km de Paris	
B/ Un territoire porteur d'avenir.....	p. 10
C/ Un nouveau dynamisme de la commune au service de l'activité économique et de la population.....	p. 13
<u>2. Le centre d'incendie et de secours d'Ezy a déménagé.....</u>	p. 15
A/ De l'ancienne caserne des pompiers Rue Octave Lenoir au centre du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) Rue Mendès France	
B/ L'ancienne caserne, état des lieux .....	p. 16
C/ Un atout essentiel du site : un accès facile et protégé.....	p. 20
D/ Zonage et contraintes du POS.....	p. 22
<b>II - Reloger le centre de loisirs.....</b>	<b>p. 23</b>
<u>1. Le CLSH d'Ezy-sur-Eure : un besoin de locaux.....</u>	p. 24
A/ La situation actuelle	
B/ Ezy et l'intercommunalité : de nouvelles opportunités d'action pour l'Enfance et la Jeunesse .....	p. 25
C/ Les acteurs et structures impliqués .....	p. 26
D/ Evaluation des capacités d'accueil nécessaires et disponibles .....	p. 28
<u>2. Dans quelle mesure peut-on reloger le CLSH dans l'ancienne caserne ? .....</u>	p. 30
A/ Scénario 1 : Reloger le CLSH dans l'ancienne caserne en conservant l'accès aux locaux de l'école	
B/ Scénario 2 : Reloger dans l'ancienne caserne la section ados du CLSH .....	p. 31
C/ Scénario 3 : Faire de l'ancien centre de secours une structure spécifique pour les 12 - 17 ans : CLSH ados et maison des jeunes .....	p. 32
<b>III – Une structure pour les jeunes de la vallée .....</b>	<b>p. 33</b>
<u>1. Des locaux rénovés et réaménagés .....</u>	p. 34
A/ Réfection et mise aux normes de sécurité du bâtiment	
B/ Proposition d'occupation des bâtiments .....	p. 36
<u>2. Les aménagements extérieurs .....</u>	p. 37
A/ Le stationnement	
B/ L'espace extérieur : un espace de jeux et de détente .....	p. 38
C/ Les abords du site .....	p. 40

<u>3. Une structure intégrée qui réponde aux besoins des jeunes .....</u>	p. 43
A/ Développer des relations avec les autres structures de la commune	
B/ Répondre au « besoin d'évasion » des jeunes	
C/ Construire cette structure pour et avec les jeunes .....	p. 44
<u>4. L'aspect financier .....</u>	p. 45
A/ Estimation des coûts d'investissement du projet	
B/ L'impact sur les coûts de fonctionnement .....	p. 47
C/ Le financement .....	p. 48
Conclusion .....	p. 49
Références bibliographiques .....	p. 50
Table des illustrations .....	p. 51
Table des matières .....	p. 52
Annexes .....	p. 55

## Avis au lecteur

De part sa situation géographique particulière, il serait restrictif de désigner les alentours d'Ezy-sur-Eure par un secteur administratif (nom de département ou de canton). En effet l'interaction d'Ezy avec ses communes voisines dépasse largement les frontières de l'Eure. Nous désignerons sous le nom de Vallée de l'Eure ce territoire, dont la vallée est l'un des grands vecteurs de cohésion, même si certaines communes sont situées un peu plus avant sur les plateaux de part et d'autre de la vallée. Il est important de noter que « Vallée de l'Eure » ne désignera pas alors l'ensemble de la vallée de l'Eure mais uniquement le périmètre proche d'Ezy-sur-Eure.

Par ailleurs Ezy-sur-Eure sera souvent désignée sous le simple nom d'Ezy pour des raisons de concision. Ne pas confondre cependant avec le hameau d'Ezy, en Isère.

# Introduction

A la frontière entre l'Eure et l'Eure et Loir, Ezy et ses environs trouvent leur identité commune dans la Vallée de l'Eure. Ce bassin de vie, constitué de communes des deux départements, construit actuellement son intercommunalité. Marqué par la proximité de Paris, à 1h30 de voiture seulement, le territoire d'Ezy accueille de nombreux actifs de la région parisienne, mais voit également sa propre activité économique se développer, essentiellement au profit du secteur tertiaire.

La commune d'Ezy-sur-Eure vit aujourd'hui un dynamisme fort à l'origine de nombreux chantiers, dont la délocalisation du Centre d'Incendie et de Secours, et de la volonté de réhabiliter l'ancienne caserne. Ce dynamisme est à l'origine, également, de la décision d'améliorer la qualité des services offerts par le CLSH de la commune.

Un CLSH, Centre de Loisirs Sans Hébergement, est une structure d'accueil de mineurs proposant des activités de loisir. Ces centres se distinguent des centres de vacances avec lesquels ils forment les CVL (Centres de Vacances et de Loisirs) par la durée quotidienne de l'accueil : alors que les centres de vacances assurent une prise en charge complète des repas et de l'hébergement, les CLSH offrent un accueil à la journée (repas du midi et goûter). Ils doivent accueillir un minimum de 8 mineurs et fonctionner au moins 15 jours dans l'année. Ils s'appuient en outre sur un projet éducatif, élaboré en concertation avec les différents acteurs dont les parents et la collectivité, qui exprime les objectifs et les orientations de la structure. Les centres de loisirs sont des lieux de jeu, de découverte et de socialisation. Le temps s'y partage entre des activités diversifiées : activités ludiques, sportives, jeux, ateliers et excursions, sans oublier les temps de repos.

Le centre de loisirs d'Ezy, qui comprend une section enfants et une section ados, ne dispose pas à l'heure actuelle de locaux réservés et est logé dans des salles de l'école primaire, de l'école maternelle et à la salle des fêtes. La commune souhaite reloger ce centre et profiter pour cela de l'opportunité offerte par la libération des locaux qu'elle mettait à disposition du centre d'incendie et de secours.

Mais le site de l'ancienne caserne semble petit pour accueillir la totalité du centre de loisirs. Cette étude vise donc à déterminer dans quelle mesure un relogement du CLSH d'Ezy y est possible.

En outre, s'exprime dans la vallée et en particulier à Ezy une demande de structure d'accueil pour les adolescents, type Maison des jeunes. Cette demande traduit un réel besoin, car il n'en existe pas à l'heure actuelle dans la vallée, alors que les 12-17 ans représentent une part importante de la population. Il est nécessaire de prendre en compte ce besoin, car ces structures collectives sont un outil essentiel d'encadrement et de socialisation des jeunes, complémentaire de l'action éducative des parents et de l'école.

L'ensemble de ces éléments laisse entrevoir plusieurs éventualités pour la réhabilitation de l'ancienne caserne et sa future destination. Peut-elle représenter une solution aux problèmes du Centre de Loisirs d'Ezy ? Peut-elle offrir une réponse aux besoins des adolescents de la vallée ?

L'étude va chercher à comprendre les particularités du territoire afin de cerner les atouts et les contraintes qui joueront un rôle dans le projet d'aménagement. Puis elle étudiera les différentes opportunités envisageables et exposera finalement une proposition de réhabilitation du site.

## **Partie I :**

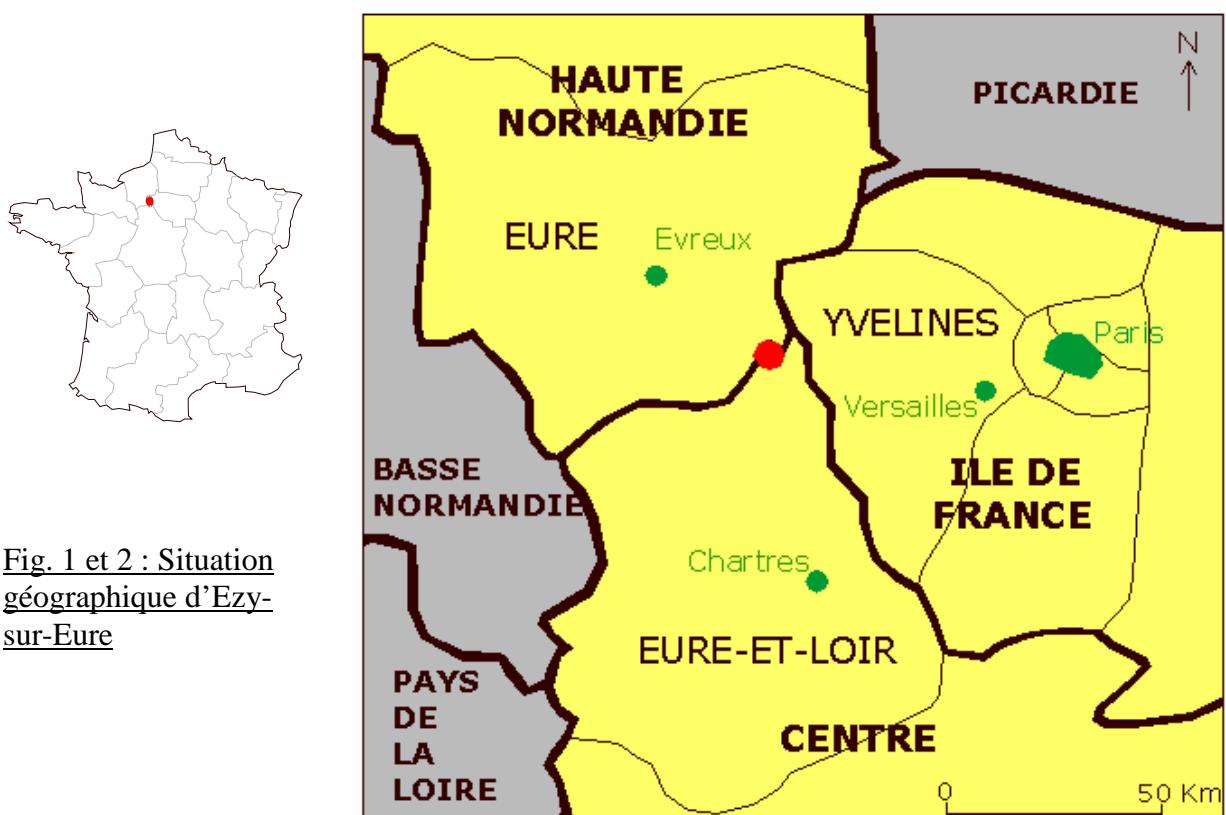
# **EZY-SUR-EURE ET SON ANCIEN CENTRE DE SECOURS**

# 1. Ezy et la Vallée de l'Eure, dynamisme d'un milieu semi rural

*Avant toute chose il est nécessaire de comprendre comment s'organise le territoire d'Ezy-sur-Eure et quels sont ses traits particuliers.*

## A / Ezy-sur-Eure, une commune au carrefour de trois régions, à 80 Km de Paris

La commune d'Ezy-sur-Eure se situe sur la rive gauche de l'Eure, dans le département du même nom, dont la préfecture est Evreux, en Haute Normandie. Elle est située au carrefour des régions Haute-Normandie, Centre et Ile-de-France. Ezy est donc à la fois «Porte de la Normandie» et composante de l'extrême ouest de l'aire urbaine de Paris (qui s'étend sur toute l'Ile de France à l'exception de l'extrême Sud-est rural, ainsi que sur le Sud du département de l'Oise et l'extrême Est de l'Eure et de l'Eure-et-Loir<sup>1</sup>).



Source: La documentation française  
Réalisation Hélène Rougeron, 2006

● AGGLOMERATION URBAINE D'EZY SUR EURE

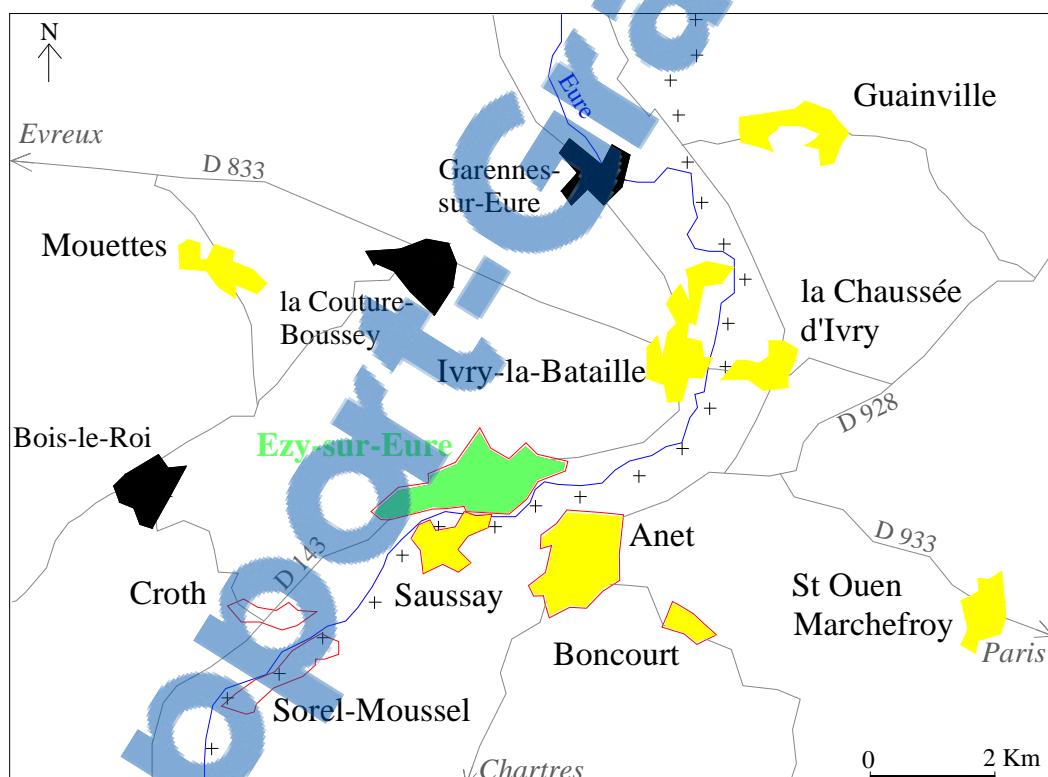
**Aire urbaine :** « Ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'une unité urbaine offrant au moins 5000 emplois et des communes dont au moins 40 % des actifs ayant un emploi travaillent dans cette unité urbaine ou dans les communes attirées par elle. Au sein d'une aire urbaine sont distinguées : la ville-centre, la banlieue (qui forment à elles deux l'unité urbaine) et la couronne périurbaine. » *Définition INSEE*

<sup>1</sup> Marie-Elisabeth HASSAN, avril 2001. Figure 1 « Le zonage en aires urbaines 1999 en Ile-de-France et dans les départements limitrophes », INSEE Ile-de-France à la page, Mensuel n°196

La commune compte 3 095 habitants au recensement de 1999. L'ensemble de son agglomération (Ezy, Anet, Sorel-Moussel, Croth, Saussay, Boncourt), comptait 9730 habitants en 1999, qui s'ajoutent aux 4361 habitants de l'agglomération d'Ivry la Bataille. Les alentours d'Ezy-sur-Eure sont ainsi composés de communes dont beaucoup comptent entre 2000 et 3000 habitants, ce qui fait du canton de Saint André de l'Eure auquel appartient Ezy un canton assez peuplé, malgré l'absence de grande ville. Cette situation s'oppose à celle des autres cantons du département composés souvent d'une ville principale et de villages ruraux faiblement peuplés.

**Agglomération urbaine :** « Si une unité urbaine (l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres) s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicommunale ou agglomération urbaine. » *Définition INSEE*

L'ensemble du territoire d'Ezy-sur-Eure, basé sur Ezy-sur-Eure, Ivry la Bataille et Anet qui en sont les trois plus grosses communes, s'étend sur un rayon d'une dizaine de kilomètres, allant de Guainville à Sorel-Moussel le long de la Vallée de l'Eure. Ce territoire rassemble au total environ 18 000 habitants.



 future communauté de communes  agglomération urbaine d'Ezy-sur-Eure	 autres communes notables du périmètre +++ limite Eure / Eure-et-Loir
--	--

Fig. 3 : Ezy-sur-Eure et la Vallée de l'Eure

Ezy trouve ici sa particularité : à moins d'1h30 de la capitale, la Vallée de l'Eure est de plus en plus marquée par la périurbanisation parisienne. La flambée des prix de l'immobilier parisien, un temps de transport relativement faible jusqu'à la capitale et une libération de terrains due au recul de l'élevage ont permis notamment la construction dans les environs des premiers lotissements dans les années 1970. Les conséquences sont importantes sur la démographie et le dynamisme de l'ensemble des communes, et en particulier d'Ezy-sur-Eure.

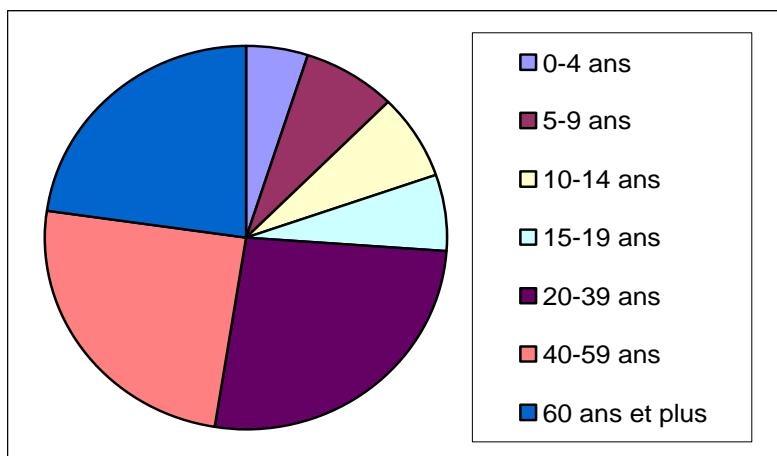
## B/ Un territoire porteur d'avenir

### 1- Une population rajeunissante

Il est remarquable que malgré l'attrait grandissant de la Vallée de l'Eure pour les actifs d'Ile de France, la population d'Ezy-sur-Eure est stable (les résultats du recensement d'Ezy de 2006 non encore publiés montreraient avant correction une population d'environ 3100 habitants). De nouvelles habitations sont construites à la périphérie de la ville mais les ménages du centre ville ne comprennent souvent plus qu'une à deux personnes.

Par contre la part des moins de 20 ans dans la population est en augmentation. Entre 1982 et 1999 en effet, leur population a augmenté de 19%, ce qui représente les 3/4 de l'augmentation de la population totale qui fut de 25%. Il se produit donc un rajeunissement de la population. En fait la proximité de la région parisienne entraîne depuis les années 1970 une augmentation de la population. Mais aujourd'hui le dépeuplement relatif des centres villes où la proportion de retraités est importante, équilibre ce solde migratoire important. Il en résulte une population stable mais rajeunissante. Ezy comptait en 1999, 207 enfants de moins de 6 ans et 493 enfants et jeunes de 6 à 16 ans.

Fig. 4 : Répartition par âge de la population d'Ezy-sur-Eure



Source : Diagnostic CAF 2001

Ces enfants et jeunes nécessitent des structures importantes d'accueil et de loisirs pour les temps libres, au rang desquelles le centre de loisirs tient une place essentielle.

## 2- Une zone d'emploi dynamique

Ezy appartient à la zone d'emploi d'Evreux qui comprend 185 communes et est l'une des plus vastes de l'Eure. L'unité urbaine d'Ezy en est l'une des principales, avec ses 9 730 habitants, dont 5 350 dans l'Eure-et-Loir. Cette zone d'emploi est marquée par un fort dynamisme auquel profite la proximité de Paris.

La crise du secteur industriel a relativement longtemps épargné ce territoire où le secteur tertiaire s'est par ailleurs bien développé, prenant largement la relève sur le plan de l'emploi. Le chômage n'épargne pourtant pas la vallée (Ezy compte 11,9% de chômage en 1999) qui a souffert ces dernières années de plusieurs plan sociaux.

Par ailleurs une part importante de la population active d'Ezy travaille hors de la commune (70% en 1999). Selon une étude INSEE de 2000, Ezy appartient à la zone périphérique de Paris dans laquelle on estime qu'entre 10 et 55% des salariés travaillent dans la capitale ou en région parisienne<sup>2</sup>. Cependant les activités économiques se développent actuellement dans la commune et l'on peut penser que cela aura des répercussions sur le nombre d'emplois offerts.

## 3- Richesses paysagères, patrimoine historique et culturel

Plusieurs atouts donnent au territoire d'Ezy-sur-Eure un attrait particulier, propice au tourisme vert. L'Eure tout d'abord, qui sillonne la vallée et traverse les villages (Ivry la Bataille, Ezy, Croth...) Avec les prairies qui la bordent (terrains inondables le plus souvent) elle offre des paysages agréables et calmes. A Ezy en particulier, « la passerelle » qui traverse l'Eure pour permettre aux piétons et cyclistes de gagner Saussay, est un site typique de la vallée de l'Eure.



Fig. 5 : Site de la passerelle

La commune possède en outre quelques atouts botaniques, et notamment les sapinières plantées à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle sur le coteau Nord (appelé La Butte à Cauchon) par François Cauchon, Conservateur des Eaux et des Forêts de la Famille d'Orléans. Un parcours botanique agrémenté aujourd'hui les sapinières, où l'on trouve des végétaux de milieux divers : jardins (Vigne, Sureau noir, Cerisier griotte), pelouse crayeuse (Cerisier de Sainte Lucie), pinède calcicole (Pin sylvestre, Pin noir d'Autriche), feuillus en taillis sous futaie (Frêne, Cornouiller Mâle, Merisier), haie (Eglantine, Aubépine), bois (Chêne pédonculé, Chêne pubescent)<sup>3</sup>.



Fig. 6 : Sentier botanique de la butte d'Ezy

<sup>2</sup> Frédéric GILLI, mai 2005. « La Région parisienne entre 1975 et 1999 : une mutation géographique et économique ». Projet d'article pour la revue Economie et Statistiques

<sup>3</sup> Claude DUCLOS, décembre 1997. « Notices explicatives du sentier botanique de la butte d'Ezy », Bon'Eure de Vivre Bulletin d'information n°1. Ezy sur Eure : Bon'Eure de Vivre

La forêt est également une donnée importante du paysage. Elle occupe les coteaux de la vallée et notamment au Sud d'Anet où s'étend la grande forêt domaniale de Dreux. La forêt d'exploitation est une ressource locale, mais la forêt de Dreux est également un fort atout touristique. Des chasses à courre s'y déroulent également, autant pour le loisir que pour maintenir la tradition...

La région, avec ses bords de l'Eure, ses coteaux boisés et la forêt domaniale se prête particulièrement aux promenades. On y trouve de nombreux chemins de petite et moyenne randonnée ainsi qu'un réseau cyclable encore en cours de développement, avec notamment le projet de la voie verte « De l'Eure à l'Avre ». Autour d'Ezy plusieurs tronçons existent déjà, reliant Ezy à Croth, à Ivry la Bataille et à Anet.



Fig. 7 : Château d'Anet, le portail

La Vallée de l'Eure est également marquée par son histoire dont le témoin principal est le château d'Anet. Ce château fut construit au 16<sup>ème</sup> siècle par l'architecte Philibert Delorme pour Diane de Poitiers. Diane «chasseresse» était la favorite de Henri II et le château fut lors de ses séjours à Anet l'hôte de la cour. Il est une des premières réalisations de la Renaissance française et une grande richesse du patrimoine local.

On trouve également à Ivry la Bataille les belles ruines d'un château médiéval, ainsi que le souvenir de la célèbre bataille qui vu la victoire du roi Henri IV sur le duc de Mayenne et les armées de la Ligue catholique.

Ezy-sur-Eure ne possède pas de tels vestiges historiques. Les traces essentielles de son histoire sont les caves autrefois creusées dans le coteau par les vignerons et qui furent longtemps un lieu pittoresque du bourg, ainsi que le musée du peigne.

Ezy devint en effet au 19<sup>ème</sup> siècle la capitale de la fabrication des peignes en corne et en ivoire, notamment grâce à la vallée qui facilite les communications avec Paris<sup>4</sup>. Les peigniers et les vignerons constituaient alors l'essentiel de la population d'Ezy. Ces deux activités déclinent l'une dès la fin du 19<sup>ème</sup> suite à la crise du phylloxéra, l'autre après la Seconde Guerre Mondiale car la manufacture n'est plus compétitive.

L'autre industrie ayant marqué la Vallée de l'Eure et toujours présente actuellement est celle des luthiers et des instruments à vents. Ezy était un haut lieu de la fabrication des cuivres, et l'entreprise Hérouard et Bénard fabrique encore aujourd'hui des instruments et accessoires de musique. Un musée des instruments à vent existe à La Couture Boussey.

Enfin, l'un des fleurons de la vie d'Ezy est son marché. Créé dans la commune dès 1860, ce marché du dimanche matin, essentiellement alimentaire et vestimentaire, est l'un des plus importants de la région, et l'on y vient de loin.



Fig. 8 : Jour de marché à Ezy

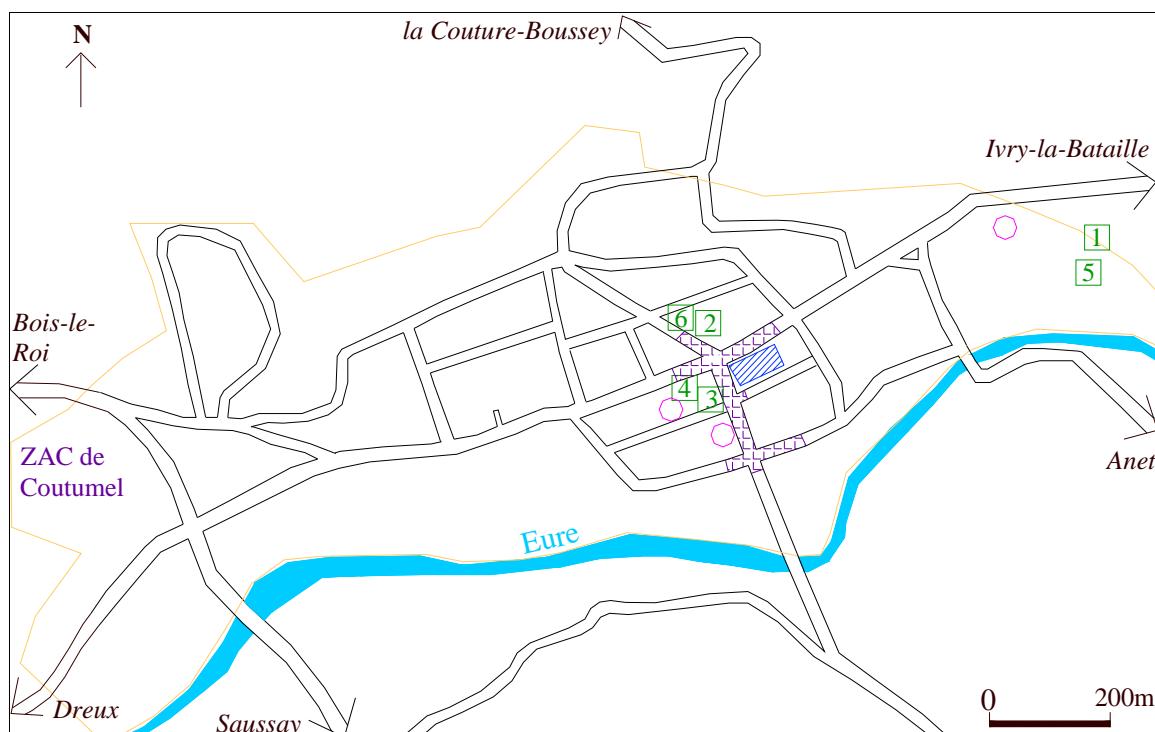
<sup>4</sup> A. KANNENGIESER, 1991. Notes pour servir à l'histoire d'Ezy. Ezy sur Eure : © Association des Amis du Musée du peigne d'Ezy-sur-Eure

## C/ Un nouveau dynamisme au service de l'activité économique et de la population

Depuis 2001 la commune est menée par une équipe apolitique, qui a mis en route de nombreux projets et initiatives afin de dynamiser la ville :

- ouverture de nombreux nouveaux commerces ;
- développement de la zone d'activité (ZAC de Coutumel), notamment grâce à l'exonération de la taxe professionnelle pendant 3 ans pour les entreprises s'y installant ;
- mise en place de nouveaux services aux habitants (centre associatif, culturel et sportif, centre médico-social, pôle enfance...) ;
- rénovation du collège ;
- sécurisation du réseau routier (création d'un giratoire au centre ville) ;
- travaux sur la voirie et les réseaux divers (gaz, assainissement) ;
- réfection du local de l'association l'Ez'Arts, agrandissement du musée du peigne, ouverture d'un nouveau local pour la bibliothèque ;
- relogement des ateliers communaux ;
- ...

Fig. 9 : Commerces, services et équipements à Ezy-sur-Eure



Source : Michelin, 2005  
Réalisation Hélène Rougeron, 2006

- |   |  |
|---|--|
|  Ezy sur Eure    |  1 gymnase/terrain sport                        |
|  Commerces       |  2 futur centre associatif, culturel et sportif |
|  Place du marché |  3 future maison de l'enfance                   |
|  Ecoles/Collège  |  4 nouvelle bibliothèque                        |
|   |  5 nouveau centre d'incendie et de secours      |
|   |  6 futur centre médico-social                   |

La construction du nouveau centre d'incendie et de secours fait partie de ces projets qui animent Ezy actuellement.

Une grande partie des financements sont pris en charge par la préfecture et le conseil général. La municipalité a en effet décidé de réaliser les nombreux chantiers dont la ville avait besoin sans augmenter les impôts locaux, mais en renouant les liens avec la préfecture et le conseil général de l'Eure.

D'autre part l'intercommunalité qui se met en place dans la vallée offre de nouvelles possibilités de financements. Notamment cela doit permettre le développement de projets de grande envergure à financement commun. C'est l'occasion pour les communes de la vallée de se développer à travers des objectifs globaux.

*Ezy est une commune riche sur le plan patrimonial qui possède de multiples atouts touristiques. Sa position par rapport à Paris et les nombreux projets en cours en font également une ville dynamique qui cherche à développer les services à ses habitants. La mise en place de l'intercommunalité dans la Vallée de l'Eure offre dans ce domaine de nouvelles possibilités.*

## 2. Le centre de secours d'Ezy a déménagé

Le dynamisme actuel à Ezy s'est traduit notamment par la délocalisation de la caserne des pompiers en décembre 2005. Voyons quelles sont les raisons de ce relogement et comment se présente aujourd'hui l'ancien site.

### A/ De la caserne des pompiers Rue Octave Lenoir au centre du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) Rue Mendès France

L'ancienne caserne était située Rue Octave Lenoir en plein cœur de la commune. Elle occupait des locaux appartenant au domaine privé de la commune et mis à disposition, mais qui étaient devenu vétustes et trop exigus.

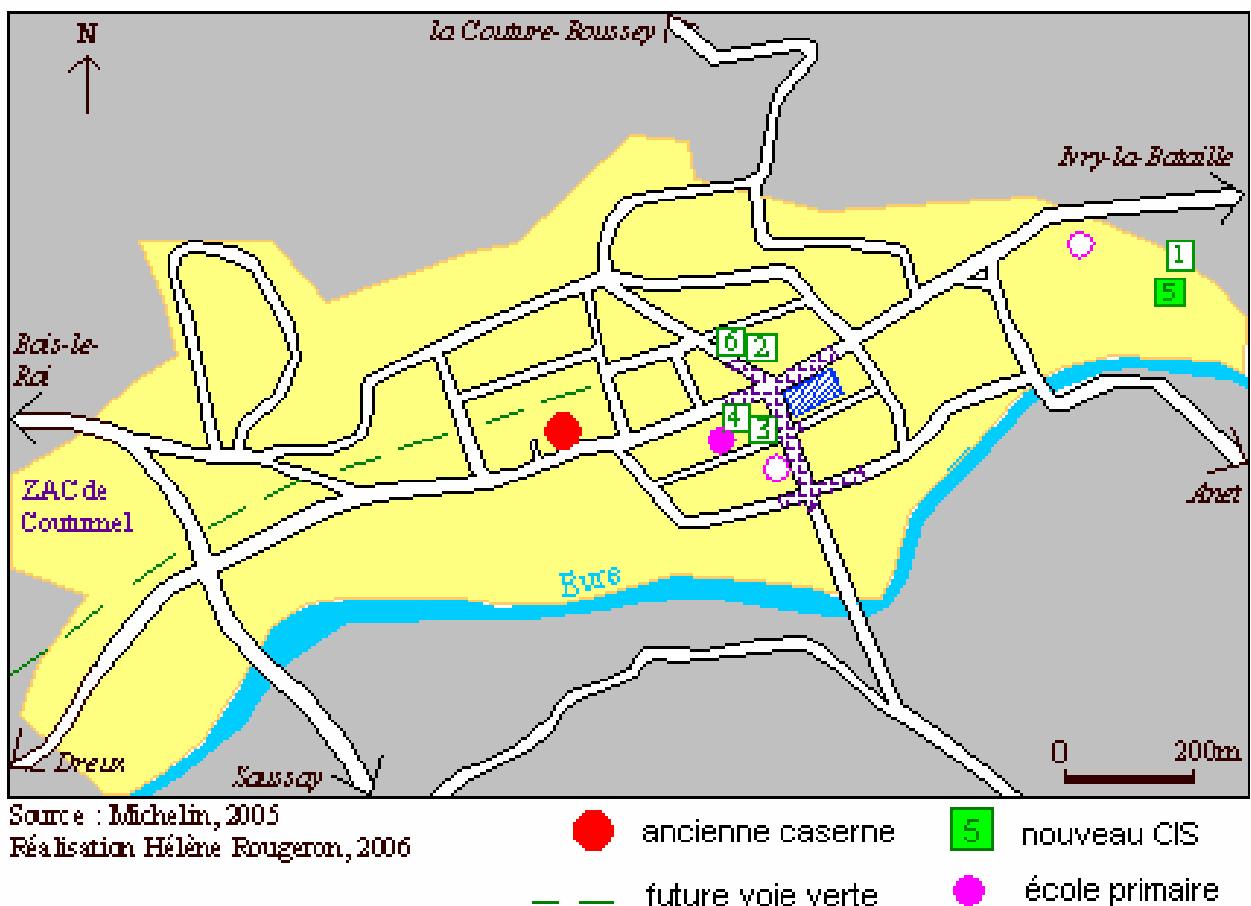


Fig. 10 : Emplacement des ancien et nouveau CIS (centre d'incendie et de secours)

Le projet d'un nouveau centre d'incendie et de secours s'est mis en place dès 2002. Depuis 1996, l'ensemble des centres de secours passe sous la responsabilité du SDIS de chaque département, tandis qu'auparavant les communes avaient l'obligation de mettre à disposition des locaux pour la caserne. Ces nouveaux locaux appartiennent donc au SDIS 27 et non plus à la mairie.



Fig. 11 : Nouveau centre d'incendie et de secours

La nécessité de réorganiser les centres de secours de la vallée de l'Eure explique également ce projet. Le nouveau centre regroupe les effectifs des anciennes casernes d'Ezy, Croth, Bois le Roi, Garennes et Ivry la Bataille, ce qui permet aux sapeurs pompiers d'être disponibles en permanence (le nouveau centre compte 53 pompiers dont 2 professionnels).

Le centre a été construit Rue Mendès France près du terrain de foot et du gymnase (actuellement en cours de rénovation). Les pompiers disposent ainsi d'un espace beaucoup plus vaste ainsi que d'un terrain d'entraînement à disposition.

## B/ L'ancienne caserne, état des lieux

### 1- Description de la parcelle

L'ancien centre d'incendie et de secours occupait une partie d'une parcelle de 1177m<sup>2</sup> au total, également occupée par des logements sociaux. On peut découper la parcelle en trois parties : la cour bétonnée centrale, la partie ouest gravillonnée et dotée de deux bâtiments, et le corps principal à l'Est.



1



2



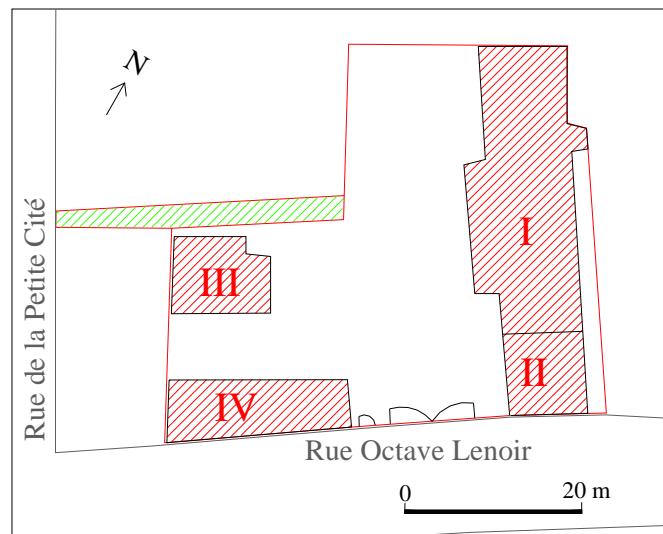
3

Fig. 12 : Le site de l'ancienne caserne : 1-vue centrale (la cour), 2-vue à l'Ouest (deux bâtiments) et 3-vue à l'Est (corps principal)

Le corps principal abritait le centre de secours, ainsi qu'un logement social (au premier plan sur la photo). L'ensemble de ce bâtiment mesure 420m<sup>2</sup>.

Les deux bâtiments supplémentaires ne faisaient pas partie de la caserne; l'un est inhabité car en très mauvais état, l'autre est habité (logement social) mais en mauvais état également.

En outre la commune a acquis par don une bande de terrain de 42m<sup>2</sup> qui longe par derrière le bâtiment délabré, dans le but de créer un accès piétonnier entre la cour centrale et la Rue de la Petite Cité située à l'Ouest perpendiculairement à la Rue Octave Lenoir : (cf. aussi Annexe I : Extrait du cadastre montrant la parcelle cédée à la commune pour le futur accès piétonnier)



Source : cadastre, 2005

Réalisation : Hélène Rougeron, 2006

I	corps principal	entrée piétons
II	logement social	entrée véhicules
III	bâtiment délabré	
IV	logement social	futur accès piétons

Fig. 13 : La caserne Rue Octave Lenoir

La tourelle, qui domine le corps principal, ne servait plus, car elle souffre de corrosion à la base. N'ayant plus d'utilité et pour des raisons de sécurité, elle sera certainement amenée à être abattue.

On note enfin l'existence d'une bande d'un à deux mètres de large le long du corps principal à l'Est. Elle ne bénéficie d'aucun accès ni par la rue ni par le bâtiment. Ces espaces « perdus » sont fréquent dans la commune, et sont difficilement utilisables.

## 2- Etat du bâti et évaluation des surfaces

Le corps principal est divisé en deux parties. La partie I, l'ancienne caserne, est composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage très mansardé et non aménagé. Le rez-de-chaussée comprend une petite pièce (ancien bureau standard), des sanitaires et deux vastes hangars contigus de 170 et 100 m<sup>2</sup>. L'étage comprend une vaste salle de 170m<sup>2</sup> mais les poutres maîtresses de la charpente descendent à 1,80m du sol ce qui ne permet pas une utilisation comme salle de vie, et une toute petite pièce très mansardée qui ne peut également servir qu'au rangement.

La partie II est un logement social comprenant un rez-de-chaussée de 100m<sup>2</sup>, dont un garage, et un étage de 150m<sup>2</sup>. L'ensemble nécessiterait des travaux de réfection mais le bâti est globalement en bon état.

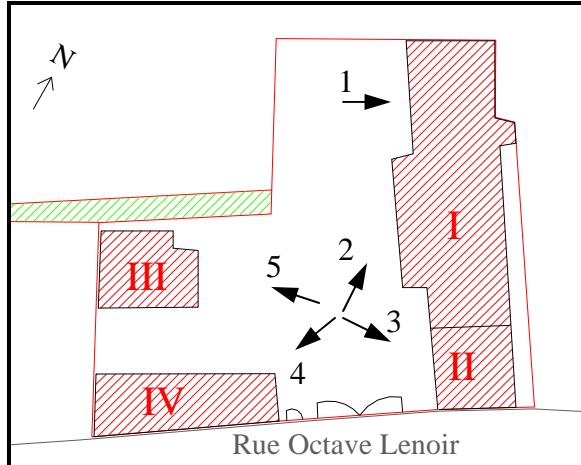
Par contre l'état de vétusté des bâtiments de la partie ouest de la parcelle justifie leur démolition quel que soit l'avenir de la parcelle. Il est prévu dans l'objectif d'une réhabilitation de ce site de reloger les habitants des logements sociaux, y compris celui situé dans le corps principal. Ceci permettra de redonner à la parcelle une unité, qu'elle avait perdu par cette double utilisation pour la caserne et pour les logements sociaux.



1



2



3



5



4

Fig. 14 : Le bâti de la parcelle : 1-2-les anciens locaux de la caserne, 3-4-logements sociaux, 5-bâtiment délabré

## C/ Un atout essentiel du site : un accès facile et protégé

L'ancienne caserne bénéficie d'une localisation favorable dans la commune. Elle est située en plein centre, plus à l'Ouest que le cœur de la commune (place du marché, commerces, écoles) et donc plus proche des lotissements qui sont concentrés dans la partie ouest de la commune.

Mais surtout, la construction du chemin piétonnier donnant sur la Rue de la Petite Cité sera un accès sécurisant à l'ancienne caserne. En effet, cette rue est très peu passante car c'est une voie sans issue. De plus elle donne sur le parking d'un immeuble HLM et sur l'ancienne voie ferrée (cf. Fig. 10 et 16).

Cette voie qui traverse Ezy d'Est en Ouest, est à l'heure actuelle praticable à pied, et offre un formidable potentiel notamment pour la réalisation de la future voie verte « De l'Eure à l'Avre » qui reliera entre autres les tronçons Ezy-Croth et Ezy-Ivry.

De plus dans le prolongement de la Rue de la Petite Cité de l'autre côté de ce chemin, existe un petit square qui débouche sur la Rue du Maréchal Foch, qui est une rue calme permettant de rejoindre directement les autres logements HLM ainsi que les lotissements de la commune.



Fig. 15 : Un accès piétonnier sécurisant.

Du premier au dernier plan : l'ancienne voie ferrée, le square, la Rue du Maréchal Foch

Fig. 16 : Accès sur la Rue de la Petite Cité, l'ancienne voie ferrée et la Rue du Maréchal Foch



Source : cadastre, 2005

Réalisation : Hélène Rougeron, 2006



caserne



futur accès piétons



pelouses et arbres

## D/ Zonage et contraintes du POS

La commune d'Ezy est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols en cours de révision<sup>5</sup>. Le zonage de ce POS indique que la parcelle étudiée est située en partie en zone UA et en partie en zone UBa.

D'après le POS : « La zone UA est une zone centrale dont la vocation est de recevoir principalement des services et de l'habitat. La zone UA regroupe les parties les plus anciennes de la commune », « La zone UB regroupe les extensions plus ou moins récentes de la commune » et « Le secteur UBa regroupe les parties les plus denses de la zone et vient conforter le centre-ville. »

La parcelle est en majeure partie en zone UA mais le hangar du fond (photo n°1 Fig. 14) ainsi que la partie de cour située devant appartiennent à la zone UBa (cf. Annexe II : Le zonage et la parcelle).

Les dispositions applicables à la zone UA imposent notamment dans le cadre de la réhabilitation de cette parcelle :

- la création d'une aire de stationnement en dehors des voies publiques, nécessairement plantée, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Le nombre de places imposé n'est pas précisé dans le cas d'un centre de loisirs ;
- la demande d'un permis de démolir pour les deux bâtiments de l'Ouest de la parcelle car ils sont repérés au plan ;
- une clôture soit végétale, soit sous forme de grilles ou de murs de maçonnerie de même nature que la construction principale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les dispositions applicables à la zone UBa n'imposent ici aucune condition supplémentaire.

*Le site de l'ancienne caserne appartient au domaine privé de la commune, qui peut donc à présent qu'il lui a été restitué par les sapeurs pompiers envisager une nouvelle utilisation de ce espace important situé en plein centre ville. De par sa surface, qui sera agrandie par l'abattage de deux bâtiments, et par sa localisation notamment par rapport à l'ancienne voie ferrée, le site représente une vraie opportunité pour la commune.*

<sup>5</sup> Mathieu DEWULF, février 2006. Carte « Les documents d'urbanisme dans l'Eure en 2006 (Source : DDE de l'Eure) ». Chambre d'agriculture de l'Eure, Service Aménagement

## **Partie II :**

# **RELOGER LE CENTRE DE LOISIRS**

# 1. Le CLSH d'Ezy-sur-Eure : un besoin de locaux

*Afin d'envisager une solution pour le relogement du centre de loisirs d'Ezy, il faut comprendre quels sont les problèmes qui se posent et quels sont les moyens dont dispose la commune pour y répondre.*

## A/ La situation actuelle

### 1- Un centre de loisirs basé à l'école communale

Le CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement) d'Ezy-sur-Eure existe depuis plus de trente ans. Il est actuellement basé à l'école primaire de la commune, et accueille les enfants pour les vacances durant l'année scolaire (sauf à Noël) ainsi qu'au mois de juillet. Il comprend également une section périscolaire, ouverte le matin de 7h à 8h30 et le soir de 16h30 à 19h, ainsi qu'une section ados ouverte depuis deux ans.

Le centre dispose à l'école des deux grandes salles du réfectoire, d'un préfabriqué destiné au périscolaire, ainsi que du dortoir de l'école maternelle située Rue Isambard, pour les petits au mois de juillet, lorsqu'il y a le plus d'affluence. Il bénéficie également de la grande cour de récréation de l'école primaire. Enfin, il utilise depuis deux ans la salle des fêtes de la commune pour la section ados.



Fig. 17 : Le réfectoire et la cour de récréation de l'école primaire

### 2- Nécessité de trouver des locaux propres au CLSH

Quoique vastes et adaptés à l'accueil des enfants, ces locaux ne sont pas spécifiques au centre de loisirs, ce qui pose des problèmes sur le plan de l'organisation. En particulier, l'obligation d'installer et désinstaller le centre à chaque vacances, ainsi que l'éclatement du centre entre les deux sites de l'école primaire et de l'école maternelle. De même la régie (matériel, jouets, vélos...) n'a pas de local réservé dans l'école. Elle est donc entreposée dans l'ancienne caserne désormais vacante.

De plus les enfants sont en majorité scolarisés dans cette même école, et restent de fait dans les mêmes lieux durant la période scolaire, le périscolaire et les vacances.

Enfin, la section ados ne bénéficie que d'une salle unique à la salle des fêtes et est donc contrainte de limiter le nombre d'inscrits. Or il n'existe pas d'autre centre de loisirs pour ados dans les environs avant St André de l'Eure.

## B/ Ezy et l'intercommunalité : de nouvelles opportunités d'action pour l'Enfance et la Jeunesse

L'équipe municipale souhaite répondre aux problèmes du centre de loisirs et le reloger. A Ezy en effet le dynamisme actuel s'exprime également dans le domaine de l'Enfance et de la Jeunesse. Les écoles, le gymnase et le collège sont en cours de réfection, un skate parc a été mis en place à côté du musée du peigne, un pôle enfance avec halte garderie et Relai Assistance Maternelle est en projet, dont les travaux devraient débuter à la fin de l'année. Il est d'ores et déjà prévu de reloger le périscolaire dans ce pôle enfance.

L'Enfance et la Jeunesse est l'un des premiers domaines où l'intercommunalité entre Ezy et les communes alentours se met en place, à travers le SICA (Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet). Ce syndicat intercommunal qui regroupe des communes d'Eure et d'Eure et Loir dans des programmes divers comprend une compétence « Enfance, Jeunesse, Famille ». Ce programme permet de développer des projets communs qui répondent à une demande globale sur la Vallée de l'Eure et qui n'auraient pas pu être financés par les communes individuellement, tel que le pôle enfance à Ezy.



Fig. 18 : les Anciens ateliers communaux, futur pôle enfance

## C/ Les acteurs et structures impliquées

### 1- Des acteurs multiples

A Ezy-sur-Eure c'est l'**ALE (Association des Loisirs Educatifs)** qui gère le centre de loisirs, en partenariat avec **la mairie**. Celle-ci subventionne l'association et lui détache un directeur de centre qui s'occupe de la gestion quotidienne du CLSH. Ceci permet un fonctionnement simplifié et plus autonome qu'une gestion par la mairie. Seul le périscolaire est géré directement par la mairie. L'ALE s'occupe également dans la commune du théâtre enfants. Elle est présidée par Madame Dominique LEMIRE, qui gère le centre avec Monsieur Denis VILARINHO et dirige la rédaction du projet éducatif.

Mais les centres de loisirs font intervenir de nombreux autres acteurs, impliqués dans les domaines de l'Enfance et de la Jeunesse :

**Le SICA (Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet)** à travers **la compétence nouvellement créée « Enfance – Jeunesse – Famille »**, est à présent un acteur essentiel pour les centres de loisirs. Depuis le début du mois d'avril 2006, une coordinatrice, Mme Karine THILLOUX, supervise ainsi au sein du SICA les actions pour l'Enfance et la Jeunesse dans les communes adhérentes.

**Les CAF (Caisse d'Allocations Familiales) de l'Eure et de l'Eure et Loir** soutiennent les projets Enfance Jeunesse Famille du SICA, tels que le pôle enfance. Ezy-sur-Eure dispose d'un Contrat Enfance (pour les moins de 6 ans) et d'un Contrat Temps Libres (pour les plus de 6 ans) avec la CAF de l'Eure. Ces contrats sont basés sur un certain nombre d'objectifs issus du diagnostic que la CAF effectue et qui s'expriment à travers des « Fiches action ». Chaque fiche détermine pour un thème particulier les objectifs opérationnels que se sont fixés la collectivité et la CAF dans le cadre du contrat. Au terme de la durée du contrat, les actions réellement menées et leurs résultats font l'objet d'une évaluation visant à déterminer les objectifs futurs.

**Le Contrat Temps Libres** est un contrat d'objectifs et de cofinancement instauré par une circulaire de la CNAF (Caisse Nationale d'Allocations Familiales) du 6 mars 1998. Il est signé entre la CAF et une commune ou un regroupement de communes. Il vise à aider les communes à développer une politique locale, globale et concertée pour les loisirs des enfants et des jeunes de 6 à 16 ans pendant leurs temps libres. L'objectif est de soutenir le développement de loisirs de qualité, et de permettre leur accès à l'ensemble des familles, notamment celles dont les revenus sont les plus modestes. Il est signé pour une durée de trois ans renouvelable après évaluation des résultats.

**Le Contrat Enfance** est également un contrat d'objectifs et de cofinancement passés entre la CAF et les collectivités locales et visant à promouvoir une politique d'action sociale globale et concertée, mais cette fois-ci en faveur de l'accueil des moins de 6 ans. Il est signé pour une durée de 3 à 5 ans renouvelable également.

Source : DRASS Ile de France Pôle Protection sociale et CNAF

**La DDJS (Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports)** joue un rôle également primordial, puisqu'elle est l'organisme de tutelle des Centres de Loisirs Sans Hébergements. C'est elle qui délivre l'habilitation autorisant le centre à fonctionner, qui est nécessaire lors de la création ou de la délocalisation d'un centre de loisirs et qui doit être renouvelée chaque année. La DDJS intervient également par un soutien technique et pédagogique (financements ponctuels de projets, formation).

**Le service de Protection Maternelle Infantile du Conseil Général** intervient pour avis du médecin responsable lors de la demande d'habilitation, lorsque le centre accueille des enfants de moins de 6 ans.

**La DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) de l'Eure et la MSA (Mutualité Sociale Agricole)** peuvent être amenées à intervenir également par un soutien financier (DDASS) ou technique (MSA).

Enfin, **le Conseil Général de l'Eure** peut également participer aux dépenses d'investissement liées au gros œuvre.

## **2- Reloger le centre de loisirs d'Ezy : qui fait quoi ?**

Parmi les différents acteurs de l'Enfance et de la Jeunesse, certains auront un rôle particulièrement porteur dans le projet de délocalisation du CLSH d'Ezy :

L'ALE est l'organisateur du centre de loisirs. Elle est donc responsable des locaux : lors du relogement du centre de loisirs, l'ALE devra s'assurer que le nouveau site respecte les conditions réglementaires sanitaires, d'hygiène et de sécurité. L'association est également responsable de la rédaction du projet éducatif et du projet pédagogique. La délocalisation du centre devra être prise en compte dans ces documents.

La coordinatrice du SICA gère le budget alloué aux communes par le SICA pour l'Enfance et la Jeunesse ainsi que les subventions des CAF et des DDJS d'Eure et d'Eure et Loir, et sera donc un interlocuteur incontournable pour le financement de ce projet. D'autre part, elle s'assurera de la cohérence des prix et des services offerts avec les centres de loisirs des autres communes du SICA.

La CAF tient aussi un rôle prépondérant, puisqu'elle permet la réalisation des projets grâce aux financements alloués dans le cadre des « Fiches action ». Il faut donc que ce projet rentre dans le cadre d'une Fiche action pour que la commune puisse bénéficier de financements de la CAF. Ces financements pourront concerner aussi bien les dépenses de fonctionnement du nouveau centre de loisirs que les dépenses d'investissement liées au relogement. Or en juin 2003 lorsque les contrats ont été signés, cinq Fiches action ont été retenues :

- Accueil périscolaire maternel
- Accueil périscolaire primaire
- Amélioration de la qualité de l'action CLSH
- Sorties, séjours et stages de découverte pour les enfants et les jeunes
- Soutien du Conseil Municipal des Jeunes d'Ezy-sur-Eure

Le relogement du centre de loisirs semble s'inscrire dans la fiche action « Amélioration de la qualité de l'action CLSH », et devrait donc pouvoir bénéficier des aides de la CAF. Cependant le contrat arrivant bientôt à son terme, il faudra prendre en compte les objectifs qui ressortiront du renouvellement des contrats.

## D/ Evaluation des capacités d'accueil nécessaires et disponibles

### 1- Les effectifs actuels du CLSH

Le centre de loisirs d'Ezy accueille actuellement pendant les petites vacances une trentaine d'enfants par jour. Mais en juillet l'affluence est beaucoup plus importante, il y avait ces dernières années environ 150 enfants inscrits soit 90 à 100 enfants chaque jour. En outre il ne faut pas oublier que le nombre d'enfants est certainement amené à augmenter ces prochaines années, étant donnée la tendance actuelle d'évolution de la population.

La section ados a quant à elle accueilli en juillet dernier une vingtaine de jeunes. La salle mise à disposition ne permettait pas l'accueil d'un plus grand nombre mais la demande semble importante puisque le centre a du limiter ses places. Par contre durant les petites vacances la section n'a pas reçu de demande significative.

### 2- Capacité d'accueil du site de l'ancienne caserne

La réglementation des Centres de Loisirs Sans Hébergement n'impose pas de surface minimale, mais il est recommandé de prévoir une surface intérieure totale incluant les lieux d'activité, de restauration et les annexes, d'environ 15m<sup>2</sup> par enfant en moyenne<sup>6</sup>.

Or l'ancien centre de secours bénéficie de 420m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 150m<sup>2</sup> utilisables à l'étage, soit un total de 570m<sup>2</sup> de surfaces intérieures disponibles pour accueillir :

- des surfaces d'activité et de repos
- le réfectoire, la cuisine et la réserve
- les sanitaires adultes, enfants, handicapés
- l'entrée - accueil
- un bureau
- le local de rangement du matériel de ménage,

en considérant que la régie occupe les 170m<sup>2</sup> supplémentaires de l'étage non utilisables en lieu de vie.

Soit une capacité d'accueil maximale des bâtiments de l'ancienne caserne de  $570 / 15 = 38$  enfants environ. Mais il faut tenir compte également des espaces extérieurs. Sur le site de l'ancienne caserne, d'un total de 1177m<sup>2</sup>, 420m<sup>2</sup> sont occupés par le corps principal. Les autres bâtiments étant destinés à être détruits, la surface extérieure disponible sera de 757 m<sup>2</sup>, qui devront également comprendre un parking. La surface libre pour les jeux extérieurs est donc très restreinte. Si les réglementations de CLSH n'imposent pas de surface d'activité extérieure minimale, il semble toutefois que cet espace soit insuffisant pour accueillir une trentaine d'enfants.

<sup>6</sup> Calcul d'après Myriam CHAMPEAU et al., 2006. Le Guide pratique des CLSH. Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports Haut-Rhin

### 3- Impossibilité de reloger l'ensemble du centre de loisirs dans l'ancienne caserne

Se pose ainsi un problème d'espace pour reloger le CLSH d'Ezy-sur-Eure dans l'ancien centre de secours. Le bâti pourrait convenir pour les petites vacances, mais le manque d'espace extérieur pose malgré tout problème. Dans tous les cas, le problème est flagrant pour le mois de juillet qui demande un accueil beaucoup plus conséquent. Il faut donc trouver une solution alternative.

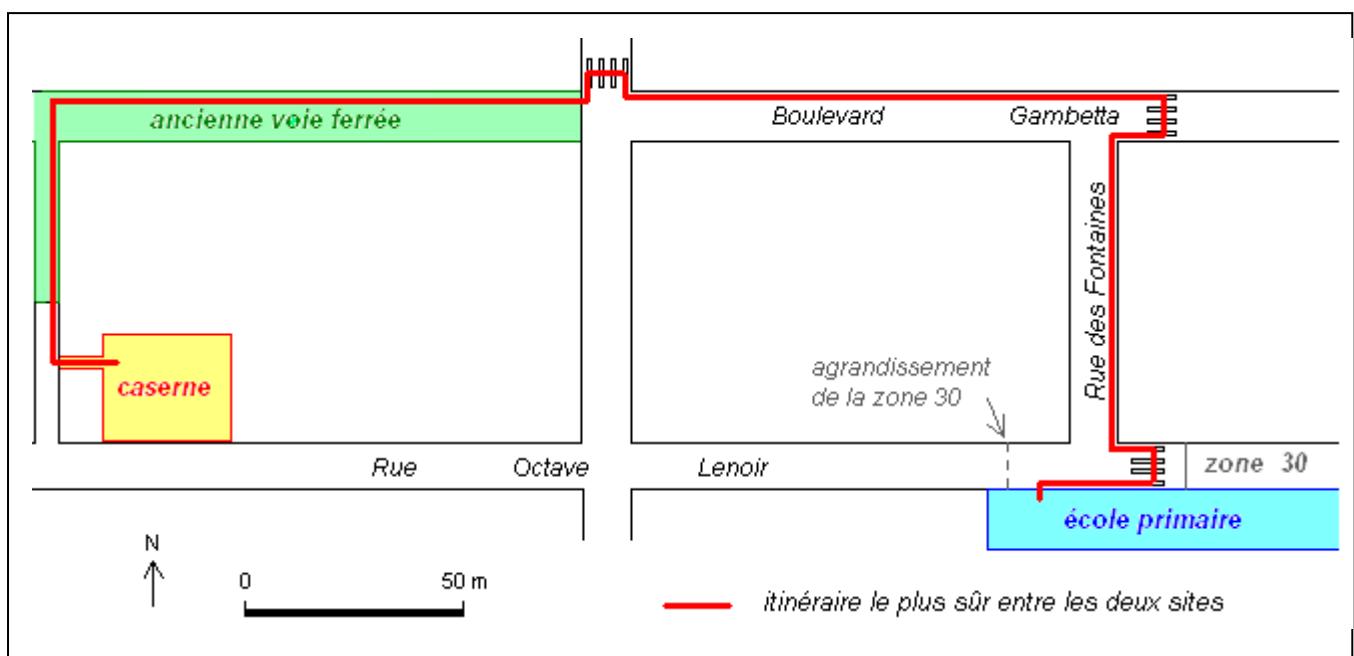
*Le Centre de Loisirs Sans Hébergement d'Ezy-sur-Eure a besoin de locaux spécifiques. Les acteurs et les possibilités d'aides sont multiples et les règlements d'urbanisme d'Ezy ne présentent aucun problème pour le relogement du CLSH Rue Octave Lenoir, mais le site de l'ancien centre d'incendie et de secours ne peut pas accueillir l'ensemble du centre de loisirs car la fréquentation en été est trop importante par rapport aux surfaces disponibles.*

## 2. Dans quelle mesure peut-on reloger le CLSH dans l'ancienne caserne ?

Partant de l'impossibilité d'accueillir le CLSH intégralement dans les locaux de l'ancienne caserne, trois solutions éventuelles ont été envisagées. Chacune cherche à répondre au mieux aux attentes de chacun et à exploiter les opportunités offertes par le site, la commune et les acteurs.

### A/ Scénario 1 : Reloger le CLSH enfants dans l'ancienne caserne en conservant l'accès aux locaux de l'école

Le CLSH actuellement installé à l'école (section enfants) est relogé dans l'ancienne caserne. L'accès à l'école est conservé pour disposer d'espace extérieur et de salles d'activités supplémentaires. Le cheminement entre les deux sites, facilité par l'existence de l'ancienne voie ferrée qui limite presque de moitié le trajet à effectuer le long des routes, est également sécurisé et balisé (création de passages cloutés supplémentaires, élargissement de la zone 30 rue Octave Lenoir, aménagement des trottoirs de la Rue des Fontaines et du Boulevard Gambetta).



Réalisation : Hélène Rougeron, 2006

Fig. 19 : Un itinéraire sécurisé entre l'école et le futur centre de loisirs

La section ados reste basée à la salle des fêtes.

Problèmes posés : cette proposition ne résout malheureusement pas le problème de la section ados, qui ne peut augmenter ses effectifs. En outre ce projet n'offrirait pas au CLSH une autonomie complète, car il resterait dépendant des locaux de l'école. Enfin, dans l'objectif éventuel d'étendre l'ouverture du CLSH au mercredi et au mois d'août pour répondre à la demande de la population, il semble d'autant plus nécessaire de trouver des locaux de taille adaptée à l'accueil de tous les enfants sur le même site.

## B/ Scénario 2 : Reloger dans l'ancienne caserne la section ados du CSH

Il semble donc que la commune devra trouver un emplacement plus vaste pour reloger le CSH section enfants. Cependant l'ancienne caserne pourrait accueillir la section ados, qui demande moins d'espace en particulier en extérieur que la section enfants, et qui bénéficierait ainsi de locaux plus vastes permettant d'accueillir tous les jeunes d'Ezy et de la vallée qui le souhaitent.

Problème posé : l'ancienne caserne est grande par rapport à la fréquentation de la section ados du CSH donc cela pose un problème budgétaire. Une fréquentation trop inférieure à la capacité d'accueil de ces nouveaux locaux entraînerait des coûts de fonctionnement difficiles à assumer pour la commune. A moins que la demande n'augmente significativement, en particulier au cours de petites vacances.

Pourquoi ce scénario est malgré tout envisageable : dans la mesure où les centres de loisirs qui comprennent une section spécifique pour les plus âgés sont rares, il serait intéressant d'organiser un financement intercommunal pour cette structure qui serait destinée aux jeunes de l'ensemble des communes voisines. Avec la mise en place du SICA en effet, l'intercommunalité débute dans la vallée. Un de ses intérêts essentiels est de permettre la mise en place de structures que les communes n'ont pas les moyens d'assumer seules, et dont elles ne sont pas seules à avoir besoin. S'il existe si peu de CSH ados dans les environs, c'est précisément parce que la demande est relativement faible dans chaque commune individuellement. Mais si l'on prend en compte la demande dans l'ensemble des communes proches d'Ezy, il devient alors intéressant de monter une telle structure, destinée à toutes les communes et donc financée par toutes.

Mais ceci pose également un problème de transport sur un territoire semi rural où l'autonomie de déplacement des mineurs est très limitée. Cette problématique est un des enjeux actuels pour la vallée.

## C/ Scénario 3 : Faire de l'ancien centre de secours une structure spécifique pour les 12 - 17 ans : CLSH ados et Maison des jeunes

Dans la mesure où ces locaux semblent grands pour n'accueillir que le centre de loisirs ados, on peut aussi envisager d'élargir leurs fonctions en répondant au manque de structures spécifiques pour les jeunes.

Le diagnostic de la CAF effectué en 2001 met en effet en évidence une demande très nette sur la commune de locaux pour les jeunes, demande confirmée par le CMJ (Conseil Municipal des Jeunes) d'Ezy. Dans les résultats du diagnostic de la CAF, parmi les propositions des collégiens pour des équipements les concernant, on trouve : Maison des jeunes et salle de jeux (billard, baby foot, bowling, ping pong, jeux vidéo) en 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> positions après piscine, skate parc, patinoire, cinéma, équitation ; ainsi que : cybercafé, « espace jeunes pour être tranquilles », aide aux jeunes, activités ados, médiathèque, terrain de basket...

Une structure répondant à la plupart de ces attentes, communément appelée « Maison des jeunes » ou « Pôle Animation Jeunes », avait fait l'objet d'une Fiche action lors de la réalisation des contrats avec la CAF en 2003, mais qui n'a pas été retenue (cf. Annexe III : Fiche Action n°16 de la CAF). De telles structures coûtent cher, et cette Fiche action avait été reportée. Cependant la demande est toujours présente, et la mise en place de l'intercommunalité permet d'envisager des financements nouveaux, pour un équipement ouvert à plusieurs communes : « Il apparaît opportun de rassembler les énergies et les ressources dans le cadre de l'élaboration d'un projet éducatif intercommunal, afin d'éviter les suréquipements, l'accumulation des contraintes financières et la dispersion ou la concurrence des projets » (Diagnostic CAF 2001). Les contrats avec la CAF prenant fin cette année, cette Fiche action pourrait être remise à l'ordre du jour lors de leur renouvellement.

Le site de l'ancienne caserne pourrait offrir dans cet objectif des salles en nombre suffisant pour accueillir en plus de la section ados du CLSH, des activités multiples (salle informatique, salle de jeux) ainsi qu'un espace extérieur avec bancs, espace vert, terrain de basket...

Ce scénario semble être le mieux adapté par rapport aux exigences des différents acteurs. D'une part parce que l'occupation complémentaire des locaux du CLSH ados par la Maison des jeunes permettra d'apporter des financements supplémentaires à la gestion du site, et donc de réduire le problème des coûts de fonctionnement disproportionnés. Ensuite parce que la mise en place de l'intercommunalité rend enfin possible le financement et le lancement de cette structure. Enfin parce que ce projet répond à un besoin évident de la commune, exprimé par les jeunes et par les parents, constaté par la CAF, et reconnu par la municipalité.

*L'analyse de ces trois possibilités montre que la plus adaptée semble être la réhabilitation de l'ancienne caserne en une structure que l'on pourrait appeler « Pôle ados », qui accueillerait la section ados du Centre de Loisirs Sans Hébergement et une Maison des jeunes répondant au manque de structure collectives pour les jeunes dans la vallée. Cette structure permettrait d'offrir aux adolescents un accueil quotidien, une écoute et un lieu de rencontre.*

## Partie III :

# UNE STRUCTURE POUR LES JEUNES DE LA VALLEE

**Note :** Dans cette partie, tout ce qui porte sur les réglementations, les modes de financements et les acteurs fait essentiellement référence à la fonction CLSH de la future structure. En ce qui concerne plus spécifiquement la fonction Maison des jeunes, il faudra réaliser une autre étude approfondie.

# 1. Des locaux rénovés et aménagés

*La première partie du projet consiste à transformer le corps principal anciennement occupé par la caserne des pompiers et un logement social, en locaux de centre de loisirs et Maison des jeunes. Il est donc nécessaire de prévoir un certain nombre de travaux de réfection du bâti ainsi qu'un aménagement répondant aux besoins d'une telle structure.*

## A/ Réfection et mise aux normes de sécurité du bâtiment

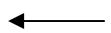
### 1- La réfection du bâti et l'abattage de la tourelle

Le corps principal du site de l'ancienne caserne est en assez bon état mais mérite malgré tout une remise à neuf. L'extérieur nécessite un ravalement, l'intérieur un renouvellement des peintures, huisseries, sanitaires, installation électrique, ainsi qu'une isolation au niveau de la toiture. L'escalier de l'ancienne partie caserne est également à changer, car il s'agit d'un escalier en fer très abrupt.

De plus, les ouvertures du bâtiment sont à revoir entièrement. En effet, les grandes portes des hangars, ainsi que la porte du garage de la partie logement social sont amenées à disparaître. Il faudra les remplacer par des entrées classiques. Il faut également prévoir le percement d'ouvertures de clarté sur le toit (fenêtres de toit de type velux, lucarnes) ainsi que des fenêtres sur la façade Nord-est du bâtiment, car les anciens hangars n'étaient équipés que de petites voies d'éclairage.

Enfin, il faudra abattre la tourelle située à l'angle des deux hangars, car elle ne sera plus utile et pourrait s'avérer dangereuse.

Fig. 20 : La rénovation du bâtiment : quelques exemples



Les voies d'éclairage du hangars, à remplacer par des fenêtres



Huisseries, installation électrique et peintures à rénover (ici dans l'ancien bureau de la caserne)



A noter que l'aménagement intérieur nécessitera sûrement aussi la suppression de certaines parois voire la création de nouvelles. Cela dépendra du nombre et des tailles de salles nécessaires. Les deux hangars pourront former deux grandes salles d'activité et donc être laissées en l'état. Mais les sanitaires nécessiteront un agrandissement, notamment car ils ne comprennent pas actuellement de toilettes handicapés. Enfin, la partie logement social étant encore habitée, elle n'a pas pu être visitée, mais il sera sûrement nécessaire de réorganiser les surfaces disponibles.

## 2- La mise aux normes de sécurité

Le centre de loisirs d'Ezy-sur-Eure doit se conformer aux normes de sécurité d'un établissement de Type R sans hébergement, 5<sup>ème</sup> catégorie<sup>7</sup>. Ces réglementations sont inscrites dans le Code de la construction et de l'habitation et relèvent de différents services :

- Sécurité et incendie : Service de la Protection Civile
- Hygiène : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
- Restauration collective : Direction des Services Vétérinaires / Inspection Académique – Service de la Santé Scolaire
- Accès aux handicapés : Direction Départementale du Travail et de l'Emploi

Ces réglementations prévoient notamment des mesures comme : accessibilité aux secours, présence de sorties et escaliers de secours, utilisation de matériaux résistants au feu, présence de portes et cloisons coupe-feu, accessibilité aux personnes handicapés, ...

A noter qu'il est également conseillé de ne pas stocker de matériaux inflammables dans les locaux. L'ancienne caserne est actuellement équipée d'un chauffage au fioul, et la cuve est située dans le grand hangar. Les travaux peuvent être l'occasion soit de raccorder le site au gaz de ville, soit d'enterrer la cuve à fioul sous la cour.

Pour un établissement de Type R 5<sup>ème</sup> catégorie, l'organisateur doit fournir une déclaration sur l'honneur que les bâtiments sont conformes à ces normes de sécurité.

<sup>7</sup> Dans la classification des EPR (Etablissements recevant du Public), le type R correspond aux établissements d'enseignement et colonies de vacances (entre autres : centres de loisirs avec ou sans hébergement). La 5<sup>ème</sup> catégorie correspond aux centres de loisirs sans hébergement accueillant moins de 200 personnes.

## B/ Proposition d'occupation du bâtiment

### 1- Aménagement du rez-de-chaussée et de l'étage

Les pièces de base nécessaires sont celles prévues dans la réglementation des CLSH :

- salles d'activité et de détente
- réfectoire, cuisine et réserve
- sanitaires adultes, mineurs, handicapés
- entrée - accueil
- bureau
- local de rangement

On peut prévoir en outre pour la Maison des jeunes :

- une salle informatique avec accès Internet contrôlé et possibilité de jeux en réseau
- une salle de jeux et d'échange avec des équipements type billard, baby foot, jeux de société, fauteuils, tables et chaises

Les surfaces disponibles dans le bâtiment ne semblent pas permettre l'installation en plus d'une médiathèque. Cependant les aménagements spécifiques à la Maison de jeunes devront être débattus lors de la réalisation du projet pédagogique et avec les jeunes eux-mêmes, en sachant qu'il est aussi possible de coupler les salles d'activité CLSH et Maison de jeunes de façon à libérer une salle pour la médiathèque.

On note ici encore que l'étage n'est utilisable comme lieu de vie que dans la partie logement social, et que dans la partie ancienne caserne il ne peut être qu'un lieu de rangement.

### 2- Aménagement des entrées (cf. photos 1, 2, 3 Fig. 14)

Les portes des hangars doivent être remplacées. On peut envisager l'installation de grandes baies vitrées qui éclaireraient les pièces, avec des portes normales (mais dont les dimensions doivent permettre l'accueil des handicapés), ou bien de portes fenêtres, qui apportent un éclairage moindre mais ouvrent plus le bâtiment sur l'extérieur.

La petite porte faisant l'angle entre la partie ancienne caserne et la partie logement social peut être conservée mais ne peut suffire, car elle n'est pas assez large et qu'il faut également des issues de secours.

Enfin, la porte du garage peut également être remplacée par une porte fenêtre.

La réhabilitation du bâti nécessite donc un certain nombre de travaux, dus essentiellement à son ancienne utilisation comme caserne de pompiers. Les travaux les plus conséquents concernent les ouvertures du bâtiment (remaniement des portes, percement des fenêtres) et l'abattage de la tourelle. Mais ils sont indispensables à la transformation de ces locaux en lieu de vie.

## 2. Les aménagements extérieurs

*Le second objectif du projet est d'aménager un espace extérieur où les jeunes se sentent bien et qu'ils puissent s'approprier. Les propositions viseront donc à répondre créer un parc le plus vaste possible et répondant aux attentes des jeunes.*

**Note :** les exemples photographiques d'équipement fournis ne sont donnés qu'à titre indicatif. Généralement la robustesse et le prix prévalent dans le choix. Ils sont extraits du catalogue du site [www.doublet.fr](http://www.doublet.fr).

### A/ Le stationnement

#### 1- Parking

Le parking doit pouvoir accueillir les véhicules du directeur du centre, des animateurs, du personnel d'entretien et de service. Du fait du manque de place sur le site pour construire un parking complet avec voie d'accès, ce parking sera sous forme de places de stationnement accessibles directement depuis la rue mais réservées au personnel du CLSH / Maison des Jeunes. Le trottoir devant les futures places de stationnement est élargi, de façon à permettre l'arrêt provisoire des parents souhaitant déposer leurs enfants. L'utilisation du parking se trouvant Rue de la Petite Cité est également possible pour les parents, ce qui gênera moins la circulation de la Rue Octave Lenoir et permettra un accès plus sûr pour les jeunes par le futur chemin piétonnier.

Le site ayant une capacité d'accueil de trente à quarante jeunes environ, il faut un encadrement de 2 à 3 animateurs. Un parking de 3 places semble donc suffisant pour cette structure (le POS impose dans le cas général une place de stationnement créée pour 3 employés), plus une place handicapé.

#### 2- Parc à vélo et motocycles

Une part des jeunes se déplacent également en deux-roues, et le vélo est amené à se développer comme moyen de locomotion pour les jeunes de la vallée grâce à l'harmonisation des voies vertes. Pour accéder au futur centre de loisirs, les jeunes pourront notamment emprunter l'ancienne voie ferrée qui devrait être aménagée en voie verte dans les années à venir. Pour l'instant, le chemin est à certains endroits difficilement praticable en vélo. Néanmoins l'accès par la Rue du Maréchal Foch, l'ancienne voie ferrée et la Rue de la Petite Cité est une opportunité pour les cyclistes d'accéder au site sans risques.

Il est donc nécessaire de prévoir un parc de stationnement pour les vélos, scooters, mobylettes... Pour les vélos, il faudra y installer un support - cycles, d'une dizaine de places.

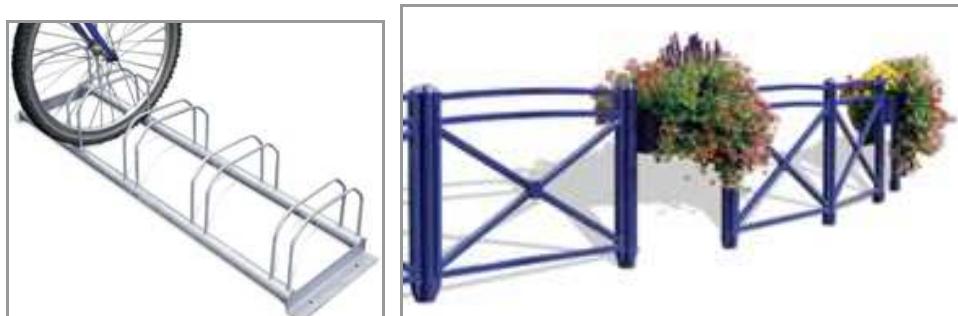


Fig. 21 : Exemple de porte cycle et de barrière pour délimiter le parc deux-roues

## B/ L'espace extérieur : un espace de jeux et de détente

### 1- Les jeux

D'après le diagnostic de la CAF de 2001, il semble que les équipements de jeux extérieurs les plus adaptés soient des tables de ping-pong ainsi qu'un panneau de basket. L'espace disponible ne permet pas d'installer un terrain de basket complet mais un panneau avec un espace goudronné d'environ 10mx15m est envisageable. Le terrain de basket est bordé par une haie de Thuyas et un filet protecteur pour éviter que le ballon ne passe dans les propriétés mitoyennes. Les tables de ping-pong sont posées sur des dalles de béton.



Fig. 22 : Exemple de table de ping-pong d'extérieur et de panneau de basket

### 2- L'aménagement paysager

L'espace extérieur, en plus des jeux, doit permettre aux jeunes de se réunir et de se détendre dans un cadre agréable. Il doit donc posséder de la pelouse, des arbres et des bancs.



Fig. 23 : Exemple de banc, discret et résistant, et corbeille assortie

Les arbres ne doivent pas être trop nombreux ni trop imposants au risque d'assombrir l'espace qui est restreint. On préférera des arbres petits à moyens (4 à 15 m) comme ceux de la famille des Bétulacées (Aulne, Bouleau, Charme), des arbres d'ornement type Cerisier du Japon, Pommier d'ornement, ou encore Alisier, Erable du Japon, Faux Acacia...

Pour les pelouses, dans la mesure où elles seront essentiellement destinées à la détente et soumises à un piétinement moyen, elles nécessitent de contenir au minimum entre 30 et 40% de Ray-Grass anglais, espèce résistante au piétinement, à l'installation rapide et permettant d'éviter au maximum les mauvaises herbes.

Enfin, les allées et l'espace longeant le bâtiment seront couverts de gravillons, revêtement simple et assez bon marché. Ce revêtement nécessitera néanmoins la mise en place d'une fine bordure de briques ou de ciment afin de maintenir les gravillons et d'éviter leur éparpillement sur le gazon.



Fig. 24 : L'espace extérieur du futur Pôle ados

Ce plan masse présente l'ensemble des aménagements prévus sur l'ancienne cour de la caserne et détaillés dans les parties 2. B/ et 2. C/. L'ensemble suit deux objectifs : répondre aux besoins des jeunes, concevoir un espace à la fois aéré et doté d'une verdure importante pour embellir le cadre et créer un climat apaisant.

## C/ Les abords du site

### 1- Les entrées et la clôture

Le site possède trois entrées. L'une, sur la Rue de la Petite Cité, ouvre sur la future ruelle qui débute une des allées gravillonnées du parc. La seconde permet l'accès par le parking. Ces deux portes sont accessibles aux piétons et aux vélos, la seconde également aux motocycles. La dernière porte donne sur le trottoir. C'est une entrée piétonne mais la clôture peut coulisser pour permettre l'accès à un véhicule de secours.

L'ancienne clôture faite d'un bas muret de pierre et de grilles de fer devra être remplacée car elle ne correspond plus aux entrées nécessaires sur le site. Une clôture grillagée doublée d'arbres pourra être installée (cf. plan masse).



Fig. 25 : La clôture de l'ancienne caserne

### 2- La ruelle

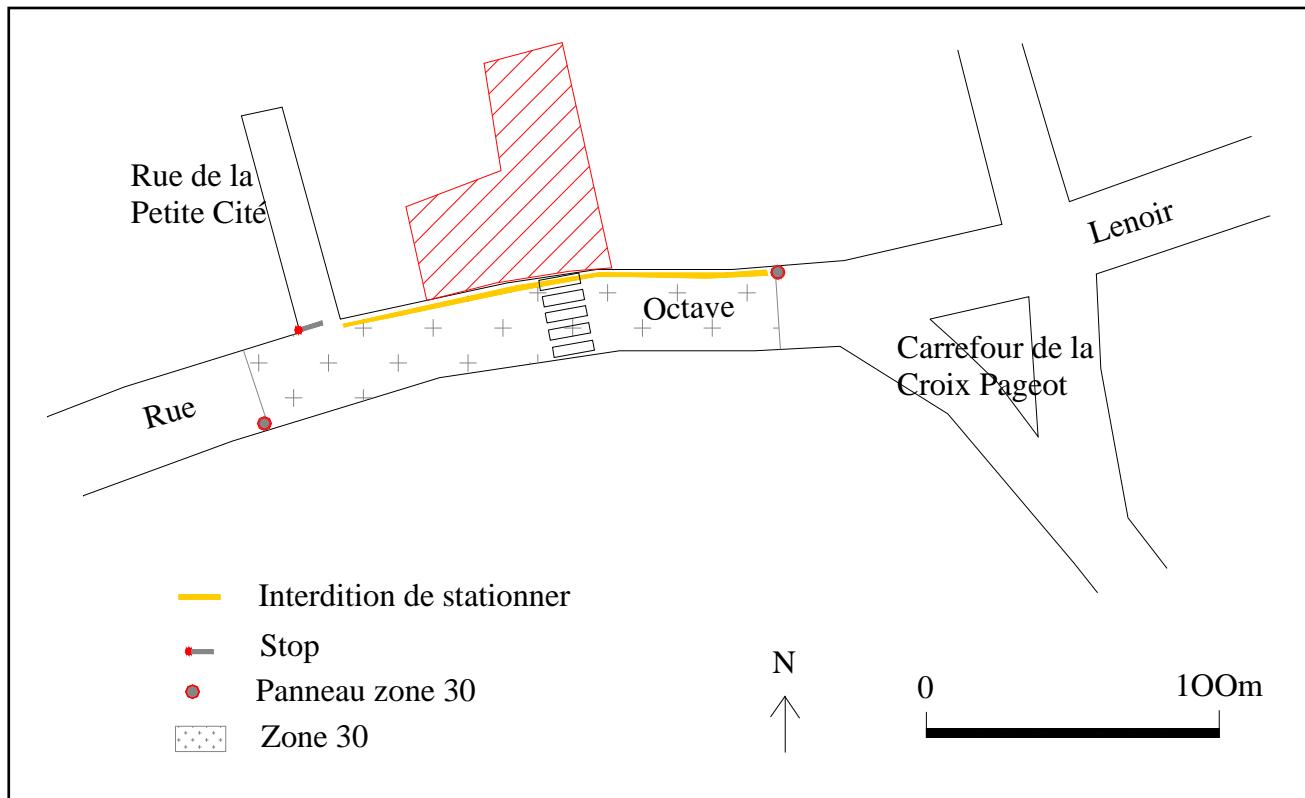
La future ruelle sera réalisée sur la fraction de parcelle acquise par la commune. Cette parcelle mesure 1,50m de large, donc le passage sera assez étroit et peu éclairé, d'autant que la parcelle est bordée d'un côté par un bâtiment et de l'autre par une haute haie de Thuyas. Cependant sa faible longueur atténue cet effet, ainsi que le revêtement gravillonné, plus clair que le goudron.

### 3- Aménagements sur la Rue Octave Lenoir pour la sécurité

La Rue Octave Lenoir est une rue très passante d'Ezy, puisqu'elle traverse la commune d'Est en Ouest et relie le centre ville aux lotissements. Elle est relativement large, mais ne permet pas à deux voitures de se croiser lorsque des véhicules sont stationnés. Le tronçon qui longe le site de l'ancienne caserne en particulier est en plein virage et des camionnettes y sont souvent stationnées. Les voitures vont généralement trop vite, frôlent le trottoir qui longe l'ancienne caserne, et ne respectent pas la priorité à droite de la Rue de la Petite Cité.

Il est nécessaire de sécuriser la rue à cet endroit pour permettre aux piétons d'accéder au CLSH Maison des jeunes sans risques. Un passage clouté supplémentaire devra être installé en face de l'entrée donnant sur le trottoir. La traversée de piétons à cet endroit augmentant encore les risques liés aux difficultés de circulation, une zone de limitation de la vitesse à 30 Km/h pourra être établie du carrefour de la Croix Pageot jusqu'à la Rue de la Petite Cité. Le stationnement doit également être réorganisé car actuellement les voitures peuvent stationner de chaque côté de

la rue (sauf le long de l'ancienne caserne), ce qui forme parfois un véritable slalom. Il faudrait interdire le stationnement du côté CSH Maison des jeunes sur toute la longueur de la zone 30, afin que les automobilistes se garent tous de l'autre côté. Enfin, la priorité à droite de la Rue de la Petite Cité est dangereuse car s'agissant d'une toute petite rue, les voitures passant Rue Octave Lenoir la négligent souvent. Il serait préférable d'imposer un Stop aux voitures débouchant de la Rue de la Petite Cité :



Réalisation : Hélène Rougeron, 2006

Fig. 26 : Les aménagements de sécurisation de la Rue Octave Lenoir

L'ensemble de ces aménagements sont destinés à améliorer la circulation et donc la sécurité à l'abord du site. Ils seront rendus encore plus indispensables par l'ajout au trafic actuel de la circulation de motocycles due à l'ouverture du Pôle ados.

#### 4- Comment améliorer le cadre du site ?



L'environnement du site de l'ancienne caserne est relativement sombre. La rue est bordée de bâtiments (tandis que dans la commune ce sont souvent les jardins qui bordent la voirie) qui l'assombrissent. La destruction du bâtiment de logement social qui longe la rue va éclairer et aérer un peu la rue, mais il faut également adapter les aménagements de façon à rendre l'endroit plus clair et plus coloré.

Fig. 27 : Les abords du site : un cadre sombre

Il serait par exemple possible de choisir pour l'aménagement paysager des arbres à feuillage pourpre ou doré, qui égayeraient le cadre : Bouleau verruqueux, Arbre de Judée, Févier doré, Arbre à perruques (Sumac)...



Fig. 28 :

Février doré



Arbre de Judée

Un écran de verdure conséquent est par ailleurs prévu pour dissimuler le mur délimitant le site au Sud-ouest. On choisira ici des arbres de haute tige à feuillage conséquent.

Enfin, la vue sur la rue peut être améliorée par les arbres situés le long de la nouvelle clôture. Le choix d'arbres au feuillage coloré et touffu, et peu espacés rompra le gris de la rue.

*Les aménagements extérieurs ont de multiples objectifs : répondre aux attentes des jeunes, rendre le cadre plus agréable et introduire de la végétation, permettre le stationnement des véhicules dont les deux - roues, et améliorer la sécurité sur la Rue Octave Lenoir. Ils impliquent la mise en place d'équipements (mobilier, panneaux, clôture, plantations), ainsi que le terrassement de l'ensemble de la surface extérieure.*

### 3. Une structure intégrée qui réponde aux besoins des jeunes

*Enfin, le troisième objectif est de faire de cette structure le point d'ancrage des activités de loisir organisées pour les jeunes, mais aussi par eux, un outil de socialisation et de responsabilisation des ados de la commune et de la vallée.*

#### A/ Développer des relations avec les autres structures de la commune

Le Centre de loisirs ados - Maison de jeunes doit être le point d'ancrage d'activités et d'évènements destinés aux jeunes. Il pourra notamment établir des connexions avec les autres structures de la ville : bibliothèque, futur centre associatif culturel et sportif, associations type l'Ez'Arts (club d'expression artistique d'Ezy où sont pratiqués la poterie, la peinture et l'aquarelle, la bande dessinée)...

Dans cet objectif, la situation géographique de la future structure dans la commune est optimale, puisque toutes ces structures sont à proximité (l'Ez'Arts est même basé Rue de la Petite Cité).

Des partenariats avec les clubs sportifs peuvent également être envisagés, ainsi que la possibilité de faire intervenir l'éducateur sportif déjà présent sur la commune quelques heures par semaine pour animer le skate parc.

Ezy dispose donc d'un certain nombre d'opportunités, matérielles et structurelles, qui pourront s'articuler avec le Pôle ados pour développer des activités variées.

#### B/ Répondre au « besoin d'évasion » des jeunes

Un autre aspect marquant ressorti du Diagnostic CAF de 2001 est la demande importante des jeunes d'Ezy en sorties et séjours découverte. Ce point touche toutes les catégories d'âges des enfants, et même la famille car les demandes de séjours familiaux sont nombreuses.

Le futur Pôle ados sera donc amené à développer l'organisation des sorties, ce qui correspond aux objectifs de la commune qui a retenu avec la CAF la Fiche action « Sorties, séjours et stages de découverte pour les enfants et les jeunes ».

La nature et les objectifs de ces sorties seront déterminés avec les jeunes, et pourront notamment pallier au manque dans la vallée de structures appréciées mais très lourdes, type piscine, patinoire, ...

## C/ Construire cette structure pour et avec les jeunes

Le Pôle ados deviendra un lieu de rencontre des 12-17 ans entre eux, mais sera également un lieu privilégié de communication entre jeunes et adultes, une structure offrant aux ados des repères sociaux.

Mais l'appropriation du centre de loisir et de la maison des jeunes par les ados nécessitent qu'ils soient impliqués dans leur fonctionnement. Ils devront participer au choix des animations et des sorties et à leur organisation, de même qu'à la gestion des nouveaux locaux.

*Pour jouer pleinement son rôle social, le Centre de Loisirs ados - Maison de jeunes devra s'intégrer à la commune et intégrer les jeunes à son fonctionnement. C'est à cette condition qu'il pourra répondre réellement aux besoins exprimés par les adolescents et les faire participer à la vie de la commune.*

## 4. L'aspect financier

*L'évaluation de la faisabilité du projet requiert une estimation de l'investissement nécessaire et de l'impact de la nouvelle structure sur les coûts de fonctionnement, ainsi qu'un bilan des subventions et prises en charges possibles pour aider la commune à financer le projet.*

**Note :** les prix fournis sont systématiquement hors taxes.

### A/ Estimation des coûts d'investissement du projet

La réhabilitation du site de l'ancienne caserne nécessite un certain nombre d'aménagements, travaux et achats de matériel.

#### 1- Le coût des travaux

Les travaux comprennent :

- la rénovation du corps principal (ravalement, réfection et remise aux normes de sécurité, réagencement des ouvertures et des surfaces),
- l'abattage de la tourelle, la destruction de deux bâtiments,
- la création de la ruelle,
- la sécurisation de la Rue Octave Lenoir : pose des panneaux et marquage au sol, création d'un léger dénivelé à l'entrée et à la sortie de la zone 30 avec surélévation de la zone par rapport au niveau actuel de la route,
- le terrassement de l'espace extérieur : décapage du sol, niveling, pose des nouveaux revêtements,
- les plantations (préparation du terrain, ouverture des trous, taille des racines et des branches),
- la pose de la clôture, du mobilier (bancs, corbeilles, barrières, supports à vélos) et des équipements sportifs (table, panneau de basket, filet protecteur).

Ces travaux nécessiteront l'établissement de devis précis, mais devraient approcher un coût global d'environ 417 000 € (d'après une estimation de Monsieur Daniel Gauthier, technicien de Nouveau Logis Centre Limousin, entreprise d'HLM). Ce coût comprend la main d'œuvre : ouvriers et manœuvres, la location des engins de chantier (bennes, pelles, ...), ainsi que l'achat des revêtements (goudron, gravillons).

#### 2- Le coût du matériel

Il faut prendre également en compte l'achat du matériel aussi bien intérieur qu'extérieur : mobilier des locaux (tables, chaises, meubles de rangement, et selon les choix qui seront faits : équipement informatique, fauteuils, jeux...), mobilier extérieur, clôture et équipements sportifs, plantations, panneaux routiers.

- *Equipement extérieur*

Les plantations :

- pour le gazon, il faut compter une surface de 320 m<sup>2</sup>, à 30 € en moyenne le sac pour 200 m<sup>2</sup>, soit 60 € environ pour l'ensemble des pelouses;

- pour les arbres et arbustes, les prix varient peu d'une espèce à l'autre ni entre les arbres et les arbustes. Il faut compter 10 à 20 € l'unité, pour 120 arbres et arbustes environ (haies, parterres d'arbustes bas, arbres et arbustes isolés), soit en moyenne 1800 € en tout.

Concernant le mobilier, à titre indicatif, les équipements montrés comme exemples dans les propositions et issus du catalogue « boutique en ligne Doublet » coûtent :

**Base porte cycle Haarlem** : à partir de 96,00 € X 2 soit environ 200 €

**Barrière directoire Version clovisée** : à partir de 163,00 € X 3 soit environ 500 €

**Table ping-pong** en pierre reconstituée : à partir de 1145,00 € X2 soit environ 2300 €

**Panneau basket** de rue demi-lune à sceller : à partir de 520,00 €

**Banc central** : à partir de 299,00 € X 9 soit environ 2700 €

**Corbeille Luxembourg** : à partir de 240,00 € X 6 soit environ 1500 €

A noter que les prix sont globalement identiques d'un fournisseur à l'autre en restant dans la même gamme de produit. Quelques remarques : les portes cycles sous forme d'arceaux latéraux deux places sont plus élégants et plus pratiques, mais plus coûteux (140 € en moyenne pour deux places). Par ailleurs les tables de ping-pong d'extérieur mais pliables (type Cornilleau) sont moins chères (300 à 500 € en moyenne) mais plus fragiles. Enfin, les barrières pour la délimitation du parc à deux-roues sont relativement chères. Il sera possible si la commune le souhaite de les remplacer par une haie végétale basse.

Les prix suivants ne correspondent pas au même fournisseur :

**Clôture grillagée** : il faut compter environ 40 m de longueur soit 150 € en moyenne,

**Portails** : pour un portail d'1,50m X 1,50m : autour de 230 € soit 460 € pour les entrées de la Rue de la Petite Cité et du parking, et pour un portail coulissant avec portillon : autour de 1000 €

**Panneaux routiers** : 240 € pour deux panneaux « zone 30 » de 50 X 65 cm, 60 € pour un panneau « Stop » de 40 cm.

- *Equipement intérieur*

Pour l'équipement intérieur, toujours à titre indicatif, il faut compter environ :

**Fauteuil** : 100 à 200 €, soit en moyenne 750 € pour cinq fauteuils

**Baby foot** : 700 à 1000 €

**Billard** : prix très variables selon la gamme, de 700 à 1400 € en moyenne

Les **tables, chaises et meubles de rangement** ont des prix très variables, d'autant que la commune peut bénéficier de prix d'achat en grande quantité. On considérera, pour donner néanmoins une estimation, que le prix de base d'une chaise est de 30 €, d'une table : 100 € et d'un meuble de rangement : 80€. On peut compter dans un premier temps : 5 tables et 30 chaises pour le réfectoire, 10 tables et 40 chaises pour les salles d'activité, 5 tables et 10 chaises pour la salle informatique, ainsi que 10 meubles de rangement, soit un total de 800 € pour le rangement et 2400 € pour les tables et chaises.

Pour l'**équipement informatique** il faudrait prévoir un parc de 5 à 10 ordinateurs. D'après le devis (cf. Annexe IV : Devis CLIC pour l'équipement d'une salle informatique de cinq postes) réalisé par Monsieur JÉHANNOT, informaticien et commerçant à Ezy-sur-Eure, il faut compter pour un équipement complet (comprenant 5 postes en réseau, une imprimante multifonctions et un routeur) un montant de 4500 €.

### 3- Récapitulatif des estimations

(les prix sont ici systématiquement arrondis à la centaine étant donnée l'importance des marges d'erreurs)

Travaux (évaluation globale)	417 700 €
<b>Matériel extérieur</b>	
Gazon et plants	1 900 €
Portes cycles	200 €
Barrières du parc à deux roues	500 €
Tables de ping-pong et panneau de basket	2 800 €
Bancs et corbeilles	4 200 €
Clôture	200 €
Portails	1 500 €
Panneaux routiers	300 €
<b>Matériel intérieur</b>	
Equipement informatique	4 500 €
Jeux (billard et baby foot)	2 000 €
Fauteuils	800 €
Tables et chaises	2 400 €
Meubles de rangement	800 €
<b>Total Matériel</b>	<b>22 100 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>439 800 €</b>

### B/ L'impact sur les coûts de fonctionnement

Le relogement du centre de loisirs d'Ezy et la création de la Maison des jeunes aura un impact non négligeable sur les charges de fonctionnement de la commune. Jusqu'à présent le CLSH utilisant des locaux ayant une autre utilisation par ailleurs, les coûts d'entretien étaient très réduits. Mais la création de structures spécifiques entraînera des coûts plus importants.

Concernant le site de l'ancienne caserne, les coûts de fonctionnement supplémentaires comprendront :

- l'entretien des espaces verts (apports nutritifs aux jeunes plants, taille des arbres et arbustes, tonte),
- l'emploi de personnel d'animation supplémentaire ou sur des horaires élargies pour la maison des jeunes (1 à 2 personnes selon la fréquentation),
- l'entretien des locaux,
- la maintenance informatique (à noter que l'investissement dans un équipement informatique reviendra en contrepartie à une économie pour la commune du coût de location d'ordinateurs qu'elle effectue actuellement chaque mois de juillet).

Ces derniers point sont difficiles à chiffrer à l'heure actuelle. Il faudrait au préalable connaître le nombre exact d'animateurs nécessaires pour la Maison des jeunes, ce qui dépendra de la fréquentation et de la réglementation spécifique de cette structure. Pour l'espace vert il faudrait également savoir si la commune souhaite en assurer l'entretien elle-même ou faire appel à une entreprise privée à travers un marché public.

## C/ Le financement

Les possibilités d'aide au financement pour la commune font intervenir les acteurs présentés dans la partie II 1. « C/ Les acteurs et structures impliqués ». Pour le gros œuvre, on peut espérer une aide au financement par le Conseil Général, qui a participé au financement de la plupart des chantiers effectués sur la commune ces dernières années.

La CAF, par l'intermédiaire du SICA, représentera également une aide capitale pour le financement, en espérant qu'une Fiche Action allant dans le sens de la création d'une Maison des jeunes revoit le jour et soit retenue, ce qui permettrait d'obtenir les subventions nécessaires à la réalisation de ce projet.

Pour des aides éventuelles de la DDJS et de la DDASS, il faudra monter les dossiers de demande nécessaires.

Dans tous les cas, ce projet pour être réalisable devra être inscrit au budget de la commune dans les charges de fonctionnement et les investissements. Etant donné l'analyse des équilibres financiers fondamentaux de l'année 2004 (en Annexe V), les coûts d'investissement nécessaires pour ce projet représentent environ un tiers des dépenses d'investissement effectuées par la commune sur l'année. La faisabilité de ce projet dépendra donc en grande partie des subventions allouées par le Conseil Général et la CAF pour le gros œuvre. En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, tout dépendra de l'éventualité d'une Fiche action spécifique incluse dans les contrats qui seront renouvelés avec la CAF d'ici à l'année prochaine.

*Le bilan financier de ce projet montre un coût final important. Ceci est en grande partie du aux nombreux travaux de gros œuvre nécessaires pour la réhabilitation de ce terrain. L'impact sur les coûts de fonctionnement sera également non négligeable, car le site nécessitera un entretien régulier. Le projet ne sera donc réalisable que si la commune obtient de ses partenaires (CAF et Conseil Général notamment) des financements conséquents, ce qui implique que la création d'une structure spécifique pour les adolescents soit inscrite aux objectifs non seulement de la commune, mais aussi de l'intercommunalité et du département.*

# Conclusion

Dans le contexte actuel de dynamisme à Ezy-sur-Eure, la municipalité souhaite réhabiliter sans tarder le site de son ancien Centre d'Incendie et de Secours. La situation en plein centre ville de ce terrain de 1200m<sup>2</sup> et son accès direct sur la future voie verte sont des atouts majeurs. Notamment pour l'accès des enfants, à pied ou en vélo. Or la commune souhaite également reloger son Centre de Loisirs Sans Hébergement dans des locaux spécifiques.

Cette étude visait donc à envisager les conditions d'une délocalisation du CLSH dans l'ancienne caserne. Mais ce site est trop petit pour accueillir tout le Centre de loisirs, ou même uniquement la section enfants (moins de 12 ans). L'éventualité d'y reloger la section enfants en gardant l'accès aux anciens locaux situés dans l'école primaire ne redonnera pas au CLSH l'unité dont il a besoin. D'autre part, l'hypothèse d'un relogement uniquement de la section adolescents (actuellement basée à la salle des fêtes) pose un problème de taille inverse, car la fréquentation actuelle de cette section est insuffisante. La possibilité de pallier à cela en ouvrant le site à l'intercommunalité se heurte pour l'instant aux difficultés qu'ont les mineurs à se déplacer de manière autonome dans la vallée qui n'est pas équipée de moyens internes de transport en commun.

L'alternative retenue est donc celle d'un lieu destiné aux jeunes qui accueillerait la section ados du Centre de loisirs mais aussi une Maison des jeunes. Le besoin d'une telle structure est fort dans la vallée, car les locaux réservés aux adolescents sont rares. Les jeunes expriment souvent ce manque de lieux de réunion et de loisirs en se regroupant dans des endroits de la ville pas toujours appropriés, ce qui est parfois mal vu par les habitants. La création d'un lieu d'accueil permettrait en ce sens d'éviter l'installation d'un malaise entre les jeunes et le reste de la commune, et leur offrirait un moyen d'intégration et de participation supplémentaire à la vie d'Ezy. Il est en outre parfois difficile pour les adultes de communiquer avec les jeunes, et c'est au sein d'une telle structure collective que certains messages pourraient passer, notamment à travers la responsabilisation du jeune dans la gestion d'un lieu qui lui est destiné.

Les aménagements envisagés visent donc à créer un lieu approprié et adapté aux besoins des jeunes : jeux sportifs, pelouses, et dans le bâtiment : salles d'activité et de détente, jeux, salle informatique. Les autres aménagements concernent la réhabilitation du site et sa sécurisation.

Les coûts globaux seront relativement lourds, car les travaux à réaliser pour la réhabilitation sont conséquents. Le problème est qu'il sera difficile de répartir ces dépenses dans le temps, car pour que le site soit utilisable il faut le réhabiliter intégralement. Néanmoins quelle qu'en soit l'utilisation future par la commune, une réhabilitation sera nécessaire, et la création du « Pôle ados » permettra d'amener des financements pour ces travaux.

Ces financements sont principalement dépendants du Conseil Général de l'Eure et des CAF de l'Eure et de l'Eure et Loir, qui à travers le Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet auquel appartient Ezy, pourront allouer à la commune des subventions pour ce projet. Mais ces financements ne seront assurés que dans la mesure où la création d'une Maison des jeunes rentrera dans les orientations d'action de ces organismes.

Cette étude n'est donc qu'un pas dans l'élaboration d'un projet pour les adolescents sur la Vallée de l'Eure. Le premier pas fut la création il y a deux ans à Ezy de la section ados du Centre de Loisirs Sans Hébergement. L'aboutissement sera la mise en place de cette Maison de jeunes, voire la multiplication dans la vallée de structures collectives à différentes échelles destinées aux adolescents. La réhabilitation du site de l'ancienne caserne est une opportunité d'avancer sur cette voie. Reste à savoir si les objectifs et les moyens financiers permettront de la saisir...

# Références bibliographiques

## Ouvrages :

GILLI Frédéric, mai 2005. «La Région parisienne entre 1975 et 1999 : une mutation géographique et économique ». Projet d'article pour la revue Economie et Statistiques

DUCLOS Claude, décembre 1997. «Notices explicatives du sentier botanique de la butte d'Ezy », Bon'Eure de Vivre Bulletin d'information n°1. Ezy-sur-Eure : Bon'Eure de Vivre

KANNENGIESER A., 1991. Notes pour servir à l'histoire d'Ezy. Ezy-sur-Eure : © Association des Amis du Musée du peigne d'Ezy-sur-Eure

CHAMPEAU Myriam et al., 2006. Le Guide pratique des CLSH. Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports Haut-Rhin

Ministère des Sports, Ministère de la Jeunesse - Education - Recherche, 2006. Réglementation CLSH. Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse et des Sports Haute-Normandie

## Sites Internet :

<http://www.insee.fr/>

Insee (Institut national de la statistique et des études économiques).  
Dernière mise à jour : 29 mars 2006, Consulté en avril 2006

<http://www.eure.pref.gouv.fr/>

Préfecture de l'Eure. Consulté en avril 2006

<http://www.viamichelin.com/>

ViaMichelin Itinéraires, cartes et plans, tourisme, hôtels et restaurants  
Michelin, 2001-2006, Consulté en avril 2006

<http://ile-de-france.sante.gouv.fr/politiques-d-insertion/les-contrats-temps-libre.html>

Administrations Sanitaires et Sociales de l'Etat en Ile-de-France  
Dernière mise à jour du site : 05 avril 2006, Consulté en avril 2006

## Revues :

Bulletin Municipal d'Ezy-sur-Eure Regard vers l'avenir. N° 36-Janvier 2003, 37-Juin 2003, 40-Janvier 2005, 41-Juin 2005, 42-Janvier 2006. Ezy-sur-Eure : Mairie

Plans de Saint-André de l'Eure et des communes environnantes, 2004. Chartres : Axiome Communication

## Autres :

Diagnostic de la commune d'Ezy-sur-Eure, 2001. Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure

Mathieu DEWULF, février 2006. Carte « Les documents d'urbanisme dans l'Eure en 2006 (Source : DDE de l'Eure) ». Chambre d'agriculture de l'Eure, Service Aménagement

# Table des illustrations

## Cartes :

- Fig. 1 et 2 : Situation géographique d'Ezy-sur-Eure  
Fig. 3 : Ezy-sur-Eure et la Vallée de l'Eure  
Fig. 9 : Commerces, services et équipements à Ezy-sur-Eure  
Fig. 10 : Emplacement des ancien et nouveau CIS (centre d'incendie et de secours)  
Fig. 13 : La caserne Rue Octave Lenoir  
Fig. 16 : Accès sur la Rue de la Petite Cité, l'ancienne voie ferrée et la Rue du Maréchal Foch  
Fig. 19 : Un itinéraire sécurisé entre l'école et le futur centre de loisirs  
Fig. 24 : L'espace extérieur du futur Pôle ados  
Fig. 26 : Les aménagement de sécurisation de la Rue Octave Lenoir

## Photographies :

- Couverture : L'ancienne caserne d'Ezy rue Octave Lenoir, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig.5 : Site de la passerelle © Jacqueline Surée, Bord de l'Eure, Ezy-sur-Eure, mai 2005  
Fig. 6 : Château d'Anet, le portail © Guide Internet Chateaux-France.com  
Fig. 7 : Sentier botanique de la butte d'Ezy, © Bon'Eure de Vivre  
Fig. 8 : Jour de marché à Ezy, © Boucherie Charcuterie Couillard  
Fig. 11 : Nouveau centre d'incendie et de secours, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 12 : Le site de l'ancienne caserne : 1-vue centrale (la cour), 2-vue à gauche (deux bâtiments) et 3-vue à droite (corps principal), Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 14 : Le bâti de la parcelle : 1-2-les anciens locaux de la caserne, 3-4-logements sociaux, 5-bâtiment délabré, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 15 : Un accès piétonnier sécurisant. Du premier au dernier plan : l'ancienne voie ferrée, le square, la Rue du Maréchal Foch , Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 17 : Le réfectoire et la cour de récréation de l'école primaire, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 18 : les Anciens ateliers communaux, futur pôle enfance, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 20 : La rénovation du bâtiment : quelques exemples, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 21 : Exemple de porte cycle et de barrière pour délimiter le parc deux-roues, © Doublet  
Fig. 22 : Exemple de table de ping-pong extérieure et de panneau de basket, © Doublet  
Fig. 23 : Exemple de banc, discret et résistant, et corbeille assortie, © Doublet  
Fig. 25 : La clôture de l'ancienne caserne, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 27 : Les abords du site: un cadre sombre, Hélène Rougeron, avril 2006  
Fig. 28 : Févier doré, Arbre de Judée, <http://les.abres.free.fr>

## Graphiques :

- Fig. 4 : Répartition par âge de la population d'Ezy-sur-Eure

# Table des matières

	page
Remerciements	2
Sommaire	3
Avis au lecteur	5
Introduction	6
<b>I – Ezy-sur-Eure et son ancienne caserne</b>	<b>7</b>
<u>1. Ezy et la Vallée de l'Eure, dynamisme d'un milieu semi rural</u>	8
A/ Ezy-sur-Eure, une commune au carrefour de trois régions, à 80 Km de Paris	
B/ Un territoire porteur d'avenir	10
1- <i>Une population rajeunissante</i>	
2- <i>Une zone d'emploi dynamique</i>	11
3- <i>Richesses paysagères, patrimoine historique et culturel</i>	
C/ Un nouveau dynamisme de la commune au service de l'activité économique et de la population	13
<u>2. Le centre d'incendie et de secours d'Ezy a déménagé</u>	15
A/ De l'ancienne caserne des pompiers Rue Octave Lenoir au centre du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) Rue Mendès France	
B/ L'ancienne caserne, état des lieux	16
1- <i>Description de la parcelle</i>	
2- <i>Etat du bâti et évaluation des surfaces</i>	18
C/ Un atout essentiel du site : un accès facile et protégé	20
D/ Zonage et contraintes du POS	22
<b>II - Reloger le centre de loisirs</b>	<b>23</b>
<u>1. Le CLSH d'Ezy-sur-Eure : un besoin de locaux</u>	24
A/ La situation actuelle	
1- <i>Un centre de loisirs basé à l'école communale</i>	
2- <i>Nécessité de trouver des locaux propres au CLSH</i>	
B/ Ezy et l'intercommunalité : de nouvelles opportunités d'action pour l'Enfance et la Jeunesse	25
C/ Les acteurs et structures impliqués	26
1- <i>Des acteurs multiples</i>	
2- <i>Reloger le centre de loisirs d'Ezy : qui fait quoi ?</i>	27
D/ Evaluation des capacités d'accueil nécessaires et disponibles	28
1- <i>Les effectifs actuels du CLSH</i>	
2- <i>Capacité d'accueil du site de l'ancienne caserne</i>	
3- <i>Impossibilité de reloger l'ensemble du centre de loisirs dans l'ancienne caserne</i>	
	29

<b>2. Dans quelle mesure peut-on reloger le CLSH dans l'ancienne caserne ?</b>	<b>30</b>
A/ Scénario 1 : Reloger le CLSH dans l'ancienne caserne en conservant l'accès aux locaux de l'école	
B/ Scénario 2 : Reloger dans l'ancienne caserne la section ados du CLSH	31
C/ Scénario 3 : Faire de l'ancien centre de secours une structure spécifique pour les 12 - 17 ans : CLSH ados et maison des jeunes	32
<b>III – Une structure pour les jeunes de la vallée</b>	<b>33</b>
<b>1. Des locaux rénovés et réaménagés</b>	<b>34</b>
A/ Réfection et mise aux normes de sécurité du bâtiment	
1- <i>La réfection du bâti et l'abattage de la tourelle</i>	
2- <i>La mise aux normes de sécurité</i>	35
B/ Proposition d'occupation des bâtiments	36
1- <i>Aménagement du rez-de-chaussée et de l'étage</i>	
2- <i>Aménagement des entrées</i>	
<b>2. Les aménagements extérieurs</b>	<b>37</b>
A/ Le stationnement	
1- <i>Parking</i>	
2- <i>Parc à vélos et motocycles</i>	
B/ L'espace extérieur : un espace de jeux et de détente	38
1- <i>Les jeux</i>	
2- <i>L'aménagement paysager</i>	
C/ Les abords du site	40
1- <i>Les entrées et la clôture</i>	
2- <i>La ruelle</i>	
3- <i>Aménagements sur la Rue Octave Lenoir pour la sécurité</i>	
4- <i>Comment améliorer le cadre du site ?</i>	41
<b>3. Une structure intégrée qui réponde aux besoins des jeunes</b>	<b>43</b>
A/ Développer des relations avec les autres structures de la commune	
B/ Répondre au « besoin d'évasion » des jeunes	
C/ Construire cette structure pour et avec les jeunes	44
<b>4. L'aspect financier</b>	<b>45</b>
A/ Estimation des coûts d'investissement du projet	
1- <i>Le coût des travaux</i>	
2- <i>Le coût du matériel</i>	
• <i>Equipement extérieur</i>	
• <i>Equipement intérieur</i>	46
3- <i>Récapitulatif des estimations</i>	
B/ L'impact sur les coûts de fonctionnement	47
C/ Le financement	48

Conclusion	49
Références bibliographiques	50
Table des illustrations	51
Table des matières	52
Annexes	55
- Extrait du cadastre montrant la parcelle cédée à la commune pour le futur accès piétonnier	<b>Annexe I</b>
- Le zonage et la parcelle	<b>Annexe II</b>
- Fiche Action n°16 de la CAF	<b>Annexe III</b>
- Devis CLIC pour l'équipement d'une salle informatique de cinq postes	<b>Annexe IV</b>
- Analyse des équilibres financiers fondamentaux 2004 d'Ezy-sur-Eure	<b>Annexe V</b>

# Annexes

## Annexe I :

Extrait du cadastre montrant la parcelle cédée à la commune pour le futur accès piétonnier

## Annexe II :

Le zonage et la parcelle

## Annexe III :

Fiche Action n°16 de la CAF

## Annexe IV :

Devis CLIC pour l'équipement d'une salle informatique de cinq postes

## Annexe V :

Analyse des équilibres financiers fondamentaux 2004 d'Ezy-sur-Eure



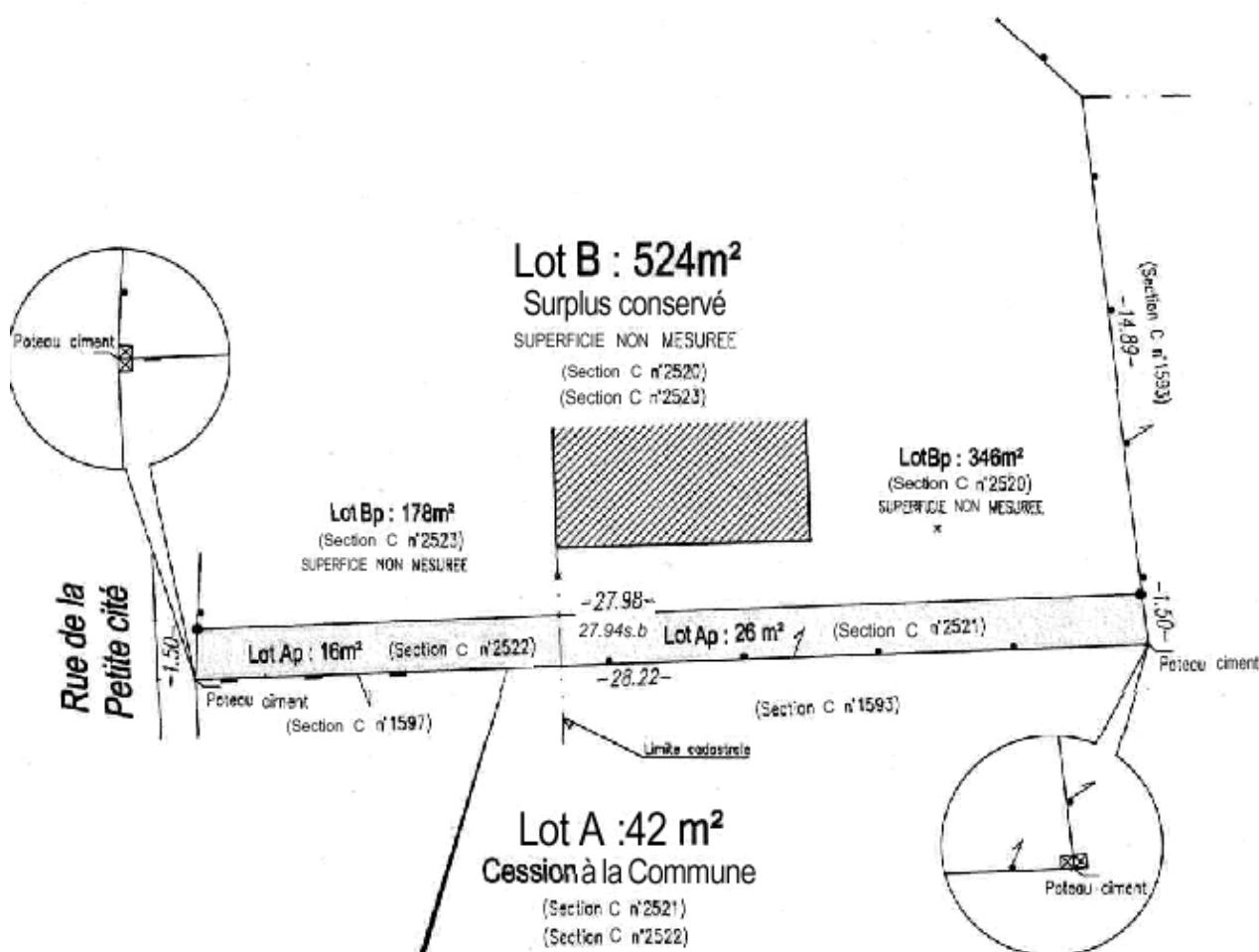
# PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE

Echelle : 1/200



## LEGENDE

- Borne nouvelle implantée le 02 Mai 2005
- Sens présumé d'appartenance des murs et clôtures



<i>Investissement</i>		<i>blm</i>
<b>OPERATEUR</b>		<b>FICHE ACTION N°</b> <b>16</b>
Collectivité locale :	<b>Ville d'Ezy sur Eure</b>	Date de démarrage : <b>Sept. 2004</b>
Association locale :		
<b>CONSTATS INITIAUX</b>		
Absence de lieu de rencontre et d'activités pour les jeunes Demande d'une "Maison des Jeunes", confirmée par le CMU (conseil municipal jeunes)		
<b>INTITULE DE L'ACTION</b>		
<b>Pôle "Animation "Jeunes"</b>		
<b>OBJECTIFS DE L'ACTION</b>		
Créer un pôle durable d'animation jeunes avec eux et pour eux		
<b>DESCRIPTION DE L'ACTION - CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE</b>		
Ouverture d'un lieu d'accueil, de rencontre et d'activités (*), géré par les jeunes et pour eux Construction d'un projet pédagogique global. Embauche de personnels "animateurs" formés et adaptés Partenariat avec le CLSH/ALE et les autres structures éducatives et socioculturelles (*) Activités multimédia, scientifiques et techniques, médiathèque, etc...		
<b>ECHEANCIER DE L'ACTION</b>		
Sept. 2004 - Décembre 2004 (reconductible)		
<b>RESULTATS ATTENDUS et ELEMENTS DE MESURE</b>		
Prise en compte des projets individuels et des attentes des jeunes dans le cadre de l'élaboration avec eux du projet collectif d'animation. Responsabilisation et structuration des jeunes par la participation à la gestion des projets thématiques et du lieu. Sensibilisation à la participation et à la vie en collectivité.		



9 rue Maurice Elet  
27530 EZY-SUR-EURE

Tél : 02 37 41 69 60  
Fax : 02 37 41 69 61  
SIRET : 43343088100014  
NAF : 524Z

Mademoiselle ROUGERON

27530 EZY SUR EURE  
FRANCE MÉTROPOLITaine

Devis N° DV 2501

Date : dimanche 14 mai 2006

Pages 1

Référence	Désignation	Quantité	P.U. HT	P.U. TTC	Montant HT	TVA
013002BOITIERB	Boitier ATX Moyen Tour	5,00	31,48	37,65	157,40	1
010124K8MM3	Carte mère K8MM3-V intégré Sock 754	5,00	63,55	76,01	317,75	1
010612SEM3400754	Processeur AMD Sempron 3400 + Sock 754	5,00	145,15	173,60	725,75	1
011403MDD5123200	Memoire DDRAM 512 Mo PC3200 400MHZ	5,00	50,08	59,90	250,40	1
011703DD120	Disque Dur 120 Go 7200T 8MO	5,00	83,53	99,90	417,65	1
012601DVDROM	Lecteur DVD-ROM	4,00	22,49	26,90	89,96	1
012902GRADVDDC	Graveur DVD Double Couche	1,00	49,62	59,35	49,62	1
031206EC17TFII	Ecran 17" Plat Ilsonic	5,00	234,07	279,95	1 170,35	1
030906CLASTAN	Clavier Standard	5,00	3,72	4,45	18,60	1
030901SOUOP	Souris optique	5,00	10,03	12,00	50,15	1
030705HP180W	Haut Parleur 180 W	5,00	4,00	4,78	20,00	1
030408WINDXP0	Windows XP Home	5,00	99,41	118,89	497,05	1
MONTAGE	MONTAGE	1,00	25,08	30,00	25,08	1
1PQ5880B	Imprimante HP multifonction PSC 1510	1,00	96,15	115,00	96,15	1
040601CUSB180	Cable USB 1.80 M Type A à Type B	1,00	6,69	8,00	6,69	1
606449034837	Routeur Modem Netgear ADSL DG632	1,00	67,22	80,40	67,22	1
031303HUB8PRJ45	HUB SWITCH 8 PORTS RJ45	1,00	21,74	26,00	21,74	1
040408CRJ455MD	Cable Cordon RJ45 5 M Droit	5,00	10,03	12,00	50,15	1

Bon pour accord

date :

signature :

Total brut HT :	4 031,71
Remise :	282,22
Net HT :	3 749,49
Frais de port :	
Total taxes :	734,90
<b>NET A PAYER</b>	<b>4 484,39</b>

Annexe IV

## Analyse des équilibre financiers fondamentaux

## Annexe V

DEPARTEMENT : EURE			EZY-SUR-EURE			
Population (double comptes) : 3 131 habitants				Budget principal seul		
En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate	communes de 2 000 à 3 500 hab n'appartenant à aucun groupement fiscalisé	Ratios de structure	Moyenne de la strate	
			<b>OPERATIONS DE FONCTIONNEMENT</b>			
2 335	746	1 070	TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	en % des produits		
1 182	378	483	dont : Impôts Locaux	50,64	45,09	
73	23	107	Autres impôts et taxes	3,14	10,00	
672	214	245	Dotation globale de fonctionnement	28,76	22,93	
1 801	575	857	TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	en % des charges		
858	274	317	dont : Charges de personnel	47,65	37,01	
555	177	245	Achats et charges externes	30,83	28,58	
145	46	42	Charges financières	8,06	4,94	
62	20	86	Contingents	3,42	9,99	
115	37	77	Subventions versées	6,39	8,94	
534	170	213	RESULTAT COMPTABLE = A - B = R			
			<b>ELEMENTS DE FISCALITE</b>			
1 259	386	604	Potentiel fiscal (population = 3 262 habitants)			
563	180	147	Produits foncier bâti	33,87	14,66	
18	6	15	Produits foncier non bâti	69,52	44,98	
277	88	122	Produits taxe d'habitation	14,88	10,39	
312	100	210	Produits taxe professionnelle	11,44	12,15	
			<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
516	165	549	TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	en % des ressources		
0	0	120	dont : Emprunts bancaires et dettes assimilées	0,00	21,79	
20	6	90	Subventions reçues	3,93	16,43	
91	29	43	FCTVA	17,55	7,90	
0	0	1	Retour de biens affectés, concédés, ...	0,00	0,21	
1 275	407	568	TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D	en % des emplois		
937	299	393	dont : Dépenses d'équipement	73,46	69,08	
276	88	115	Remboursement d'emprunts et dettes assimilées	21,65	20,22	
0	0	1	Charges à répartir	0,00	0,20	
42	13	9	Immobilisations affectées, concédées, ...	3,27	1,64	
759	243	19	Besoin ou capacité de financement Résiduel de la section d'investissement = D - C			
0	0	1	+ Solde des opérations pour le compte de tiers			
759	243	20	= Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E			
- 226	-72	194	Résultat d'ensemble = R - E			
			<b>AUTOFINANCEMENT</b>			
679	217	262	Excédent brut de fonctionnement	29,09	24,52	
536	171	222	Capacité d'autofinancement = CAF	22,96	20,71	
260	83	107	CAF nette du remboursement en capital des emprunts	11,14	9,97	
			<b>ENDETTEMENT</b>			
2 200	703	871	Encours total de la dette au 31/12/N	94,21	81,43	
421	135	156	Annuité de la dette	18,04	14,55	
0	0	0	Avances du Trésor au 31/12/N	0,00	0,00	
837	267	275	<b>FONDS DE ROULEMENT</b>			

**Titre :**

## REHABILITER L'ANCIENNE CASERNE D'EZY-SUR-EURE (27)

Etude de faisabilité du relogement du Centre de Loisirs  
Sans Hébergement dans l'ancienne caserne

**Résumé :**

La commune d'Ezy-sur-Eure est une petite ville de milieu semi rural située à la frontière entre l'Eure et l'Eure et Loir, à 80 Km à l'Ouest de Paris. Elle profite aujourd'hui d'un nouveau dynamisme social et économique, et participe à la mise en place d'une intercommunalité au sein de la Vallée de l'Eure.

Le Centre d'Incendie et de Secours de la ville a été délocalisé à la fin de l'année dernière dans de nouveaux locaux plus adaptés. La commune souhaite réhabiliter l'ancienne caserne qui possède une localisation avantageuse dans la commune, à proximité d'une future voie verte, et y reloger son Centre de Loisirs Sans Hébergement. Mais les surfaces disponibles sur le site ne permettent pas d'y installer intégralement le Centre de Loisirs. Une autre solution est donc de faire de ces locaux une structure collective destinée aux jeunes de la vallée.

Motivé par l'absence de telles structures dans les environs, ce projet a pour but de créer un lieu accueillant à la fois la section adolescents du Centre de Loisirs et une Maison des jeunes, offrant aux ados de la vallée un lieu de loisirs et de rencontre. Cette structure sera en outre un outil de socialisation et d'intégration des jeunes dans la vie de la commune.

Le financement nécessitera des subventions importantes d'organismes tels que la Caisse d'Allocations Familiales et le Conseil Général, mais pourra également profiter de la nouvelle intercommunalité. L'objectif est de concevoir ce « Pôle ados » en partenariat avec les membres du Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet à travers la compétence « Enfance - Jeunesse - Famille ». Ceci permettra d'en faire un projet commun basé sur un financement intercommunal.

**Mots-clés :** Réhabilitation / Centre de Loisirs Sans Hébergement / Centre d'Incendie et de Secours / Milieu semi rural / Enfance - Jeunesse / Maison des jeunes (ou Foyer ados ou encore Pôle Animation Jeunes) / Structure collective

**Hélène ROUGERON**  
**Projet individuel**

**Année :** 2005/2006

**Diplôme :** Ingénieur 1<sup>ère</sup> année

**POLYTECH'TOURS, Département Aménagement, ex-CESA**

**Nombre de pages:** 55 (+5 pages d'annexes)