



Schéma directeur énergie de la ville de Montereau-Fault-Yonne

Orientations de l'urbanisme et du potentiel EnR&R

17 décembre 2020

Sommaire

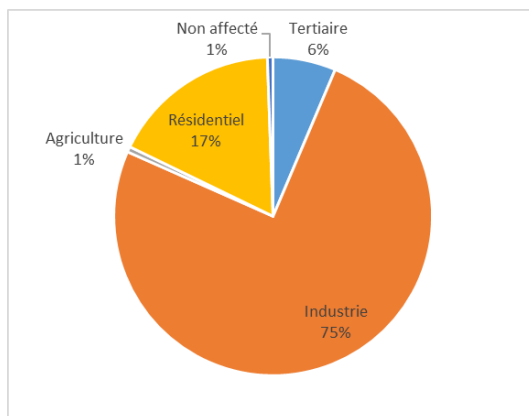
1	Les consommations de gaz naturel	1
1.1	<i>Le secteur de l'industrie</i>	1
1.2	<i>Les secteurs résidentiels et tertiaires</i>	2
2	Le parc de logements à Montereau-Fault-Yonne	4
2.1	<i>Zoom sur le parc social</i>	4
2.2	<i>Les besoins énergétiques associés au logement</i>	6
3	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	7
3.1	<i>Rapport de présentation</i>	7
3.1.1	<i>Développement des énergies renouvelables</i>	7
3.1.2	<i>Traitement des déchets</i>	8
3.2	<i>Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)</i>	9
4	Programme Local de l'Habitat (PLH)	9
4.1	<i>Enjeux démographiques</i>	10
4.2	<i>Enjeux de l'habitat</i>	10
4.2.1	<i>Projets de réhabilitation</i>	10
4.2.2	<i>Projets de construction</i>	12
4.2.3	<i>Résidence pour personnes âgées</i>	12
5	Plan Local d'Urbanisme (PLU)	14
6	Réglementation énergétique	15
6.1	<i>Le décret tertiaire</i>	15
6.2	<i>La réglementation énergétique 2020</i>	15
7	Conclusion	15

1 Les consommations de gaz naturel

À Montereau-Fault-Yonne, la consommation de gaz naturel s'est élevée en 2017 à plus de 291 000 MWh PCS dont 75% pour un usage industriel. En première approche, le réseau de chaleur de chaleur a mobilisé moins de 3% du flux annuel de gaz, hors usage industriel, acheminé par le réseau de GrDF.

Les consommations résiduelles de gaz se situent principalement dans l'habitat et le tertiaire.

Figure 1 : La consommation de gaz naturel à Montereau-Fault-Yonne en 2017 (source : www.data.gouv.fr)



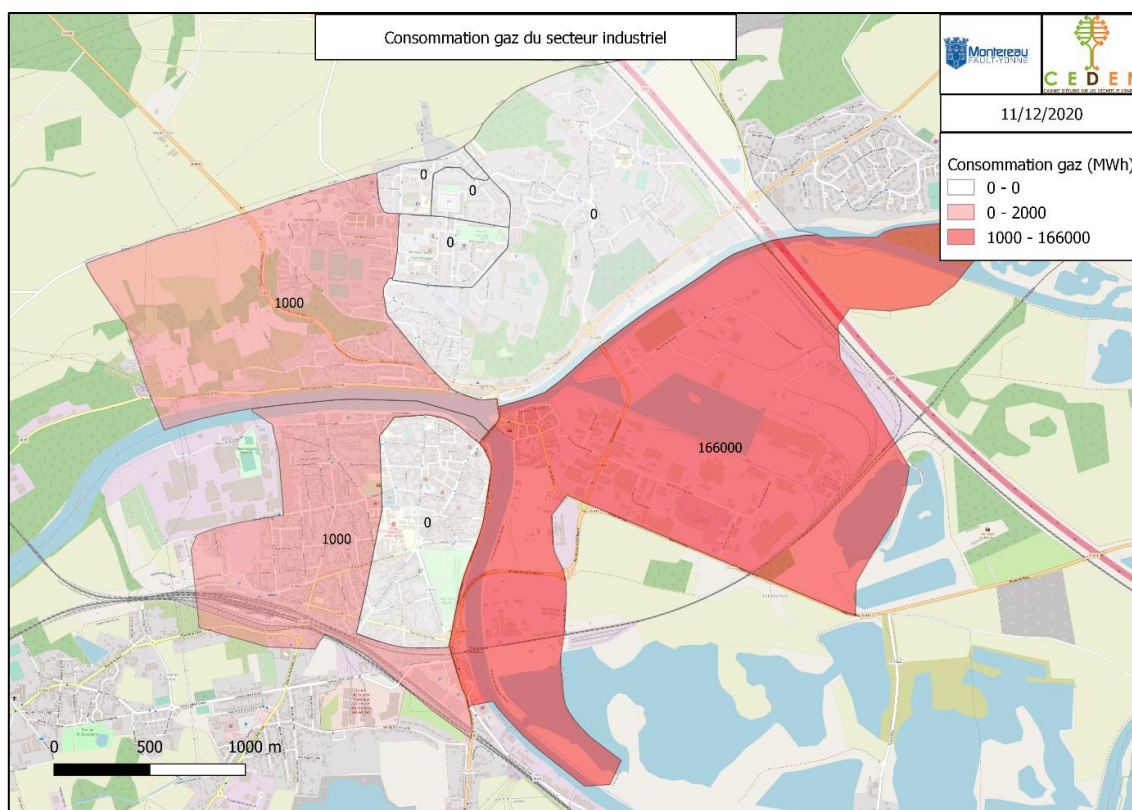
1.1 Le secteur de l'industrie

Plusieurs industriels sont présents à Montereau-Fault-Yonne. Excepté un site situé au Nord-Ouest (Fihl, une entreprise de fourniture industrielle), la majorité des industriels sont implantés sur la zone d'activité, les plus importants sont listés ci-dessous.

- SAM Montereau, une entreprise de métallurgie,
- UIOM, unité d'incinération des ordures ménagères, avec une valorisation de la chaleur auprès du réseau de chaleur de Montereau,
- SMAB, une usine de traitement de déchets industriels,
- Certi, une chaudronnerie,
- France emballage, une entreprise de fourniture de matériel de manutention,
- MTM MO et Novium, deux fournisseurs d'équipement industriels,
- Linde France SA, une société gazière.

La carte ci-dessous représente la consommation de gaz par les industriels. Celle-ci se concentre dans l'Iris accueillant le plus d'industriels avec une consommation s'élevant à 166 000 MWh PCS/an.

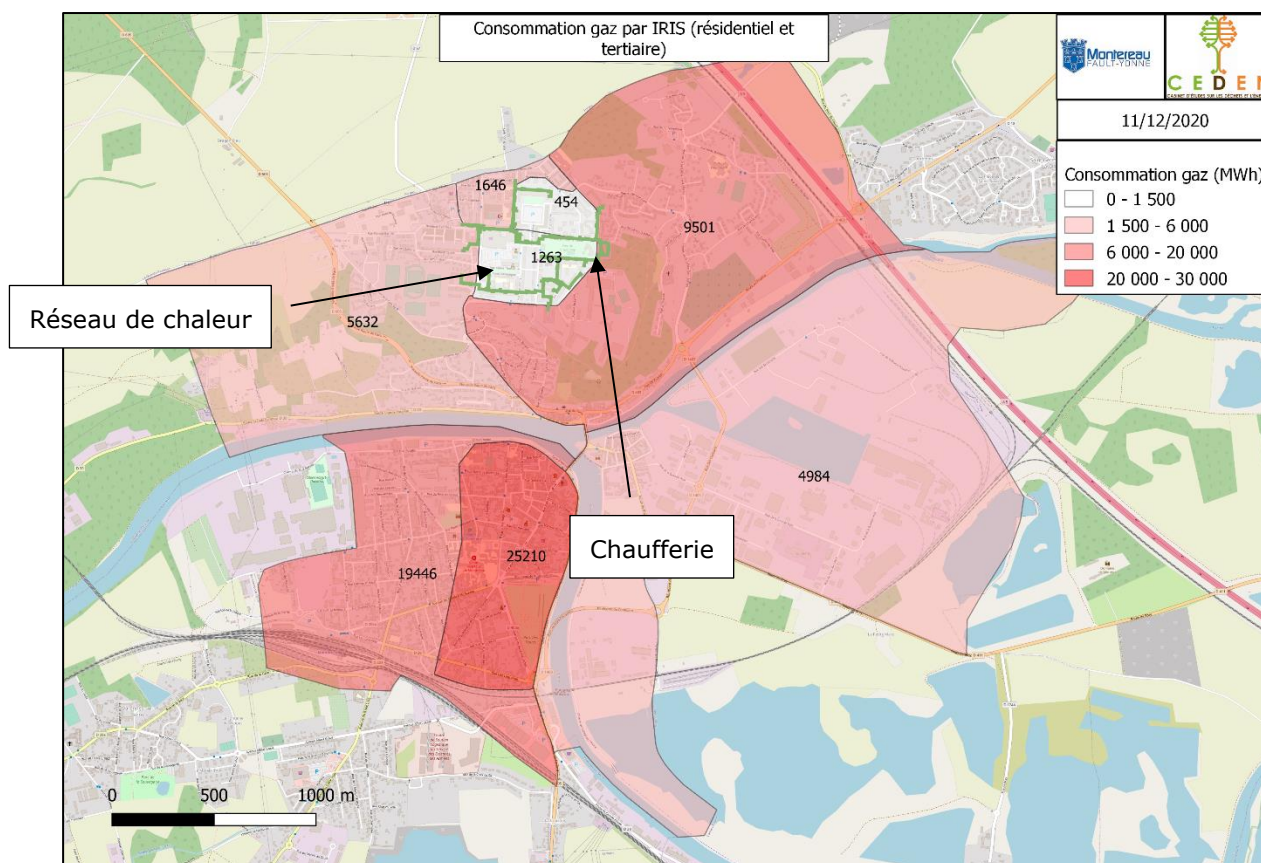
Figure 2 : Consommation gaz à usage industriel par IRIS



1.2 Les secteurs résidentiels et tertiaires

Ces deux secteurs représentent un quart de la consommation de gaz du territoire, soit 67 GWh PCS/an. Les deux cartes suivantes représentent la répartition géographique de cette consommation de gaz. Les IRIS étant de superficie variable, la deuxième présente le ratio de la consommation par la surface de l'IRIS.

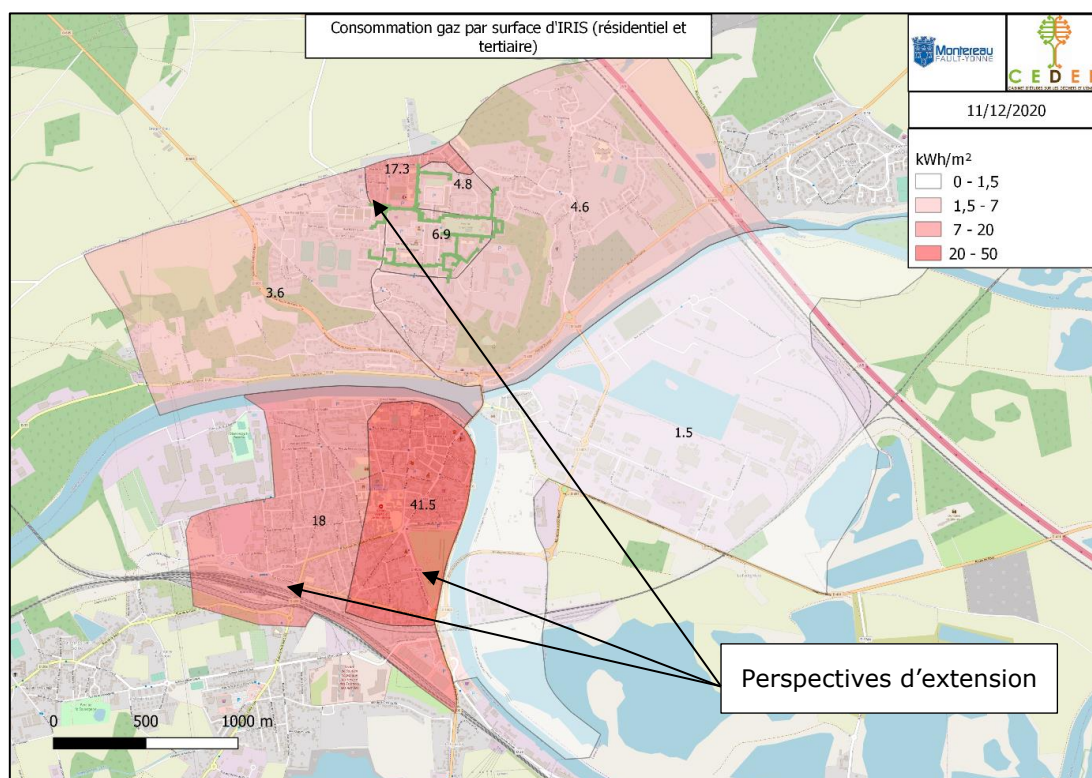
Figure 3 : Consommation gaz à usage résidentiel et tertiaire par IRIS



Plusieurs enseignements peuvent être tirés de cette première carte :

- Les consommations de gaz se concentrent **au sud de la ville**,
- Les deux IRIS avec la consommation de gaz la plus faible sont celles desservies par le réseau de chaleur. A noter que la chaufferie consommant 2,5 GWh PCS/an de gaz n'est pas dans ces deux IRIS, elle est dans l'IRIS à l'Est, indiquée par la flèche.

Figure 4 : Consommation gaz à usage résidentiel et tertiaire par surface de l'IRIS



Cette deuxième carte met en avant les IRIS avec une forte densité de consommation, à savoir les deux IRIS au Sud-Ouest et l'IRIS au Nord du réseau de chaleur. Ces trois zones pourraient constituer des **perspectives d'extension**.

2 Le parc de logements à Montereau-Fault-Yonne

Montereau-Fault-Yonne présente une structure de l'habitat se **prêtant particulièrement bien au développement d'un réseau de chaleur**. La ville compte ainsi un nombre élevé de logements collectifs (3/4 des logements, soit environ 5 500), dont 75 % sont équipés d'un système de chauffage « à eau chaude ». Les 7/10^{ème} de ces derniers sont équipés d'un chauffage central collectif (réseau de chaleur urbain ou chaufferies collectives en pied d'immeuble).

Figure 5 : Répartition des logements à Montereau-Fault-Yonne selon le mode de chauffage (source : INSEE 2009 et 2016)

Nombre total de logements			
8 230 100%			
Maisons individuelles	Logements collectifs		
1 963 24%	6 267 76%		
	Chauffage à eau chaude	Chauffage électrique	Autres
	4 020 64%	2 216 35%	31 0,5%
	Chauffage central collectif	Chauffage central individuel	
	2 808 70%	1 212 30%	

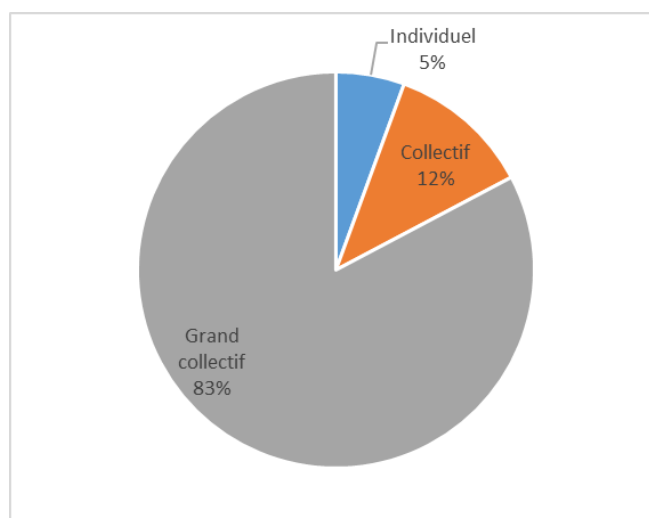
Cette répartition des logements fait apparaître différents types de chauffages, se prêtant plus ou moins aisément au raccordement du réseau de chaleur urbain :

- **Le chauffage central collectif** (34% du nombre de logements). Ce type de logements se prête le plus à un raccordement au réseau de chaleur. La chaudière collective est alors remplacée par un échangeur permettant le transfert d'énergie avec le réseau. Toutefois, le nombre de logements raccordé au réseau de chaleur semble correspondre aux 3 000 logements en chauffage central collectif, ce qui indiquerait une absence de perspectives sur cette catégorie. Cette information sera vérifiée lors de la phase d'étude des consommations de gaz à la maille bâtiment ;
- **Le chauffage central individuel** (15% du nombre de logements). Leur raccordement peut être envisagé pour les logements collectifs, mais demande **un investissement plus important de la part du maître d'ouvrage** ;
- **Les bâtiments chauffés à l'électricité** (27% du nombre de logements), leur raccordement impliquerait un changement d'émetteurs, avec des investissements encore plus élevés que pour le raccordement des chauffages individuels au gaz ;
- **Les bâtiments dans la catégorie Autres** (0,4% du nombre de logements), leur part étant très faibles, ils ne sont pour l'instant pas pris en compte dans l'étude ;
- **Les maisons individuelles** (24% du nombre de logements), leur raccordement peut être envisagé, mais peut demander un certain investissement des propriétaires et ne doit pas compromettre la densité thermique du réseau.

2.1 Zoom sur le parc social

La ville de Montereau-Fault-Yonne est constituée de 3 763 logements sociaux, soit 50% du nombre de logements total. Parmi ces logements, 5% sont individuels (1 à 2 logements par bâtiment), 12% font partie du petit collectif (3 à 8 logements par bâtiment) et 83% sont constitués d'au moins 9 logements par bâtiment.

Figure 6 : Répartition des logements par type

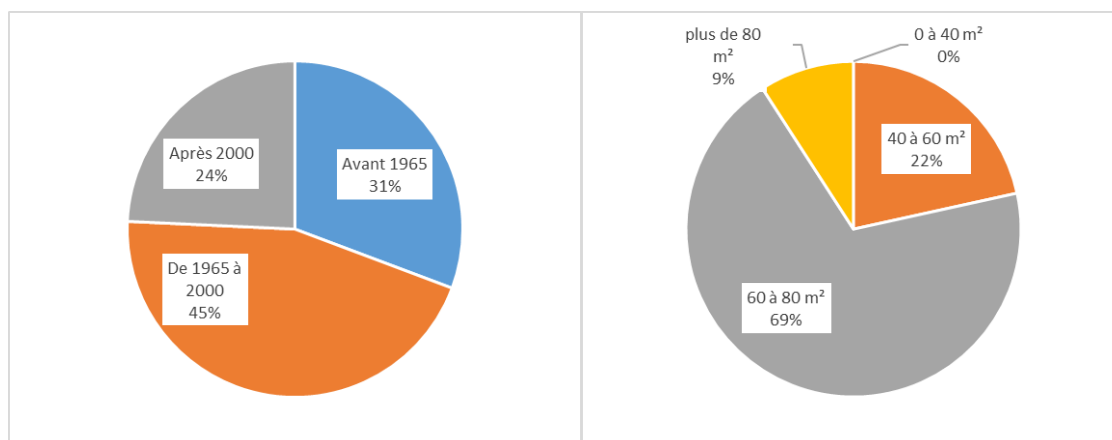


Note : La suite de l'analyse exclut les données du logement individuel, ceux-ci n'étant pas, dans un premier temps, la cible du schéma directeur.

- *Répartition par surface et année de construction*

La majorité de ces logements ont été construite entre 1965 et 2000 (45%). 16% des logements ont été construite avant 1965 et 15% après 2000. 91% des logements collectifs ont une surface d'habitation comprise entre 40 et 80m². L'âge moyen des bâtiments indique que la consommation du parc actuel sera amenée à baisser lors des **campagnes de rénovation énergétique**.

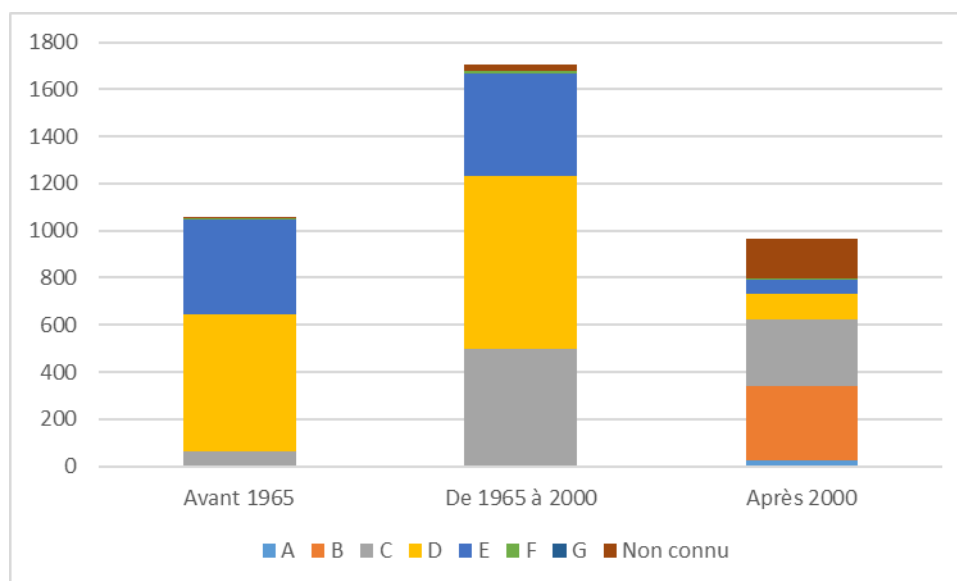
Figure 7 : Répartition des logements par surface et année de construction



- *L'efficacité énergétique des logements*

L'information concernant le DPE énergétique des logements indique que 5% des logements d'avant 1965 ont une étiquette comprise entre A et C, cette part s'élève à 30% pour les logements construits entre 1965 et 2000 et 65% pour les logements construits après 2000. **Les logements construits avant 1965 constitueront donc la principale cible des programmes de rénovation énergétique.**

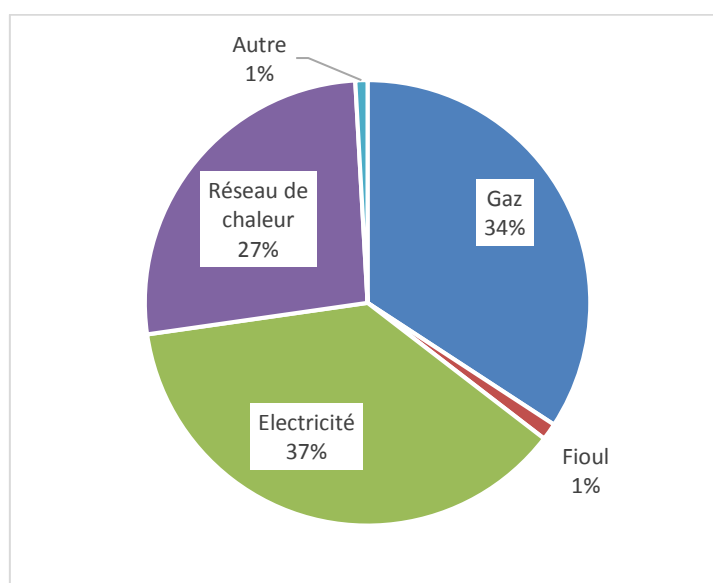
Figure 8 : Efficacité énergétique des logements selon la classe d'âge du logement



2.2 Les besoins énergétiques associés au logement

Les besoins actuels permettant de couvrir les 8 000 logements de Montereau peuvent être estimés à 102 GWh utiles/an. La répartition de ces besoins par type de combustible est représentée ci-dessous.

Figure 9 : Répartition par type de combustible



La part gaz représenterait ainsi 45 GWh utiles/an, à comparer avec les données GRDF du secteur résidentiel atteignant 50 GWh PCS/an, soit 41 GWh utiles/an.

• Perspectives de réduction des consommations

Concernant les logements sociaux, l'atteinte de l'étiquette A, B ou C pour tous les logements amèneraient à une réduction de consommation de 40%. Un objectif plus ambitieux avec une atteinte de l'étiquette A ou B induirait 63% de réduction des consommations.

L'hypothèse de réduction de consommations des logements privés, se basant sur l'expérience de CEDEN, est de -35% étalé sur 20 ans.

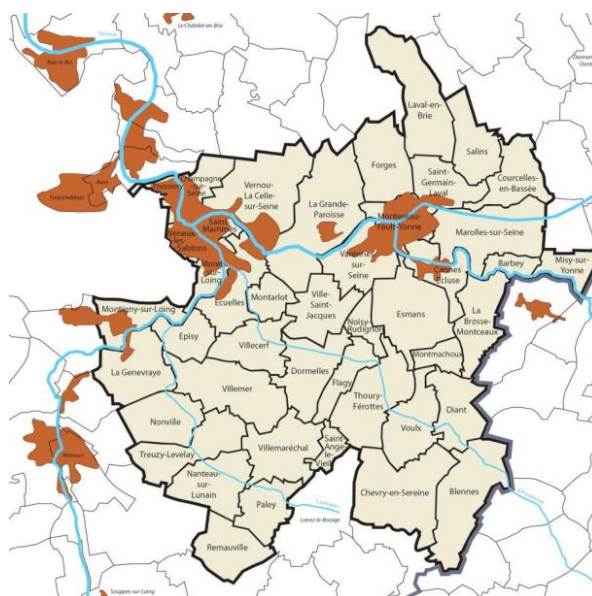
3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le chapitre suivant reprend les éléments du SCOT, finalisé en 2019, dans le but d'orienter l'étude du schéma directeur du réseau de chaleur de la ville de Montereau-Fault-Yonne.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) se décompose en plusieurs parties :

- D'un **Rapport de présentation** qui identifie les grands enjeux qui se posent pour le territoire :
 - . Sommaire du rapport de présentation,
 - . Présentation du SCoT,
 - . Diagnostic,
 - . Etat initial de l'environnement,
 - . Justification des choix retenus pour établir le projet de SCoT,
 - . Evaluation environnementale,
 - . Suivi du SCoT.
- D'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit un projet de territoire.
- D'un **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) qui décline les règles à suivre pour mettre en œuvre le projet.

Figure 10 : Périmètre du SCOT



3.1 Rapport de présentation

3.1.1 Développement des énergies renouvelables

3.1.1.1 Le potentiel énergétique renouvelable

Le potentiel des EnR&R sur le périmètre du SCOT a été étudié, les conclusions sortantes sont résumées dans ce chapitre.

• L'éolien

En matière de développement éolien, un potentiel est identifié sur le plateau du Gâtinais. Sur les parties nord et ouest du territoire, la présence de boisements d'importance et de vallées relativement encaissées n'offre des conditions permettant le développement de grand éolien. Ces secteurs sont par ailleurs protégés en raison de leur richesse écologique et paysagère. C'est sur le rebord du plateau, entre Yonne et Orvanne que la densité d'énergie est la plus élevée, supérieure à 200, voire atteignant près de 250 W/m² à 60 m de hauteur.

Sur le SCOT, le potentiel de production d'énergie éolienne est principalement lié au petit éolien ou éolien domestique.

• Potentiel géothermique

Pour la géothermie, un **potentiel fort voire très fort** est identifié sur la plus grande partie du territoire lié au **potentiel géothermique de la Craie, excepté dans la vallée de la Seine et sur la partie nord**. Cette source d'énergie renouvelable est actuellement la plus développée en Seine-et-Marne. Le bassin parisien possède en effet des aquifères continus à la fois peu profonds et profonds présentant un potentiel. **La ville de Montereau-Fault-Yonne fait partie de la vallée de la Seine et ne disposerait donc pas de ce potentiel important.**

• Le solaire

En matière d'utilisation de l'énergie solaire, le rayonnement solaire moyen annuel est de 1 150 kWh/m² en Ile-de-France soit 20 % de moins que dans le sud de la France. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit **d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires** pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.

• Le bois-énergie

Enfin, avec la **présence de boisements d'importance** sur le territoire et à proximité (Bois de Valence, Massif de Fontainebleau...), le développement de la ressource bois-énergie pourrait devenir localement intéressant. La forêt du département de Seine-et-Marne occupe approximativement 141 700 ha, soit 24% du territoire. Si tous les logements équipés d'un chauffage central collectif optaient pour cette énergie, **la gestion raisonnée de la forêt ne suffirait pas à couvrir les besoins énergétiques.**

Implanté pour la première fois dans le département de la Seine et Marne en 2007, le **miscanthus** s'est développé sur le territoire du SCOT sur les plateaux du Gâtinais et **dans la vallée de la Seine**. Cette plante dispose de propriétés énergétiques notamment pour le chauffage. La chaufferie biomasse et vapeur de **Montereau-Fault-Yonne utilise plus de 1000 t de miscanthus** qui doit à terme éviter le rejet de 16 150 t d'émissions de CO₂. Ce sont plus d'une quarantaine d'agriculteurs des cantons de Moret, Montereau et Mormant, qui produisent cette plante. Selon la DDEA 77 environ 30 000 ha ont été réservés à cette culture à l'échelle du département.

3.1.2 Traitement des déchets

Dans le **secteur du SCOT**, les organismes intercommunaux chargés du traitement et de la valorisation des déchets ménagers sont :

- Le **SIRMOTOM** (Syndicat de la **Région de Montereau** pour le Traitement des Ordures Ménagères). Il dessert 40 communes pour 50 000 habitants dont notamment les communes de la Communauté de Communes du Pays de Montereau et du Bocage Gatinais. En 2001, Le SIRMOTOM s'est regroupé avec le SMETOM-GEEODE de l'Est Seine-et-Marne pour former le **SYSTRADEM**.
- Le **SICTRM de la Vallée de Loing**. Il regroupe 33 communes et couvre les besoins en déchets de plus de 51 000 habitants.
- Le **SMICTOM de la région de Fontainebleau**. Il regroupe les 22 communes du canton de Moret-sur-Loing et de Fontainebleau soit 85 275 habitants.

La gestion des déchets se fait au regard des objectifs fixés par le **Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés** (PREDMA) de l'Ile-de-France. Ce PREDMA, approuvé en novembre 2009, fixe comme objectifs :

- Un taux de 75 % de recyclage des emballages ménagers,
- Le développement du compostage et de la méthanisation,
- L'encadrement de l'incinération et un rééquilibrage territorial des capacités de stockage,
- Une diminution de 50 kg/hab/an des ordures ménagères résiduelles,
- De mieux connaître les coûts et d'encourager le développement de la tarification incitative.

3.1.2.1 Les installations de traitement des déchets de la CCPM

Les installations de traitement des déchets situées sur le territoire de la **Communauté de Communes du Pays de Montereau** sont :

- Un **centre de valorisation énergétique des ordures ménagères** situé à Montereau-Fault-Yonne en service depuis 2011, est géré par la société SOVALEM, une filiale de Veolia, via une Délégation de Service Public,

- Un **centre de collecte, recyclage et valorisation des déchets dangereux** à Montereau-Fault-Yonne, le SMAB,
- Un **centre de tri** SYTRAVAL à Nangis.

Deux **déchetteries** sont installées sur ce territoire :

- A Montereau-Fault-Yonne,
- A Voulx.

Un projet d'agrandissement de la déchetterie de Voulx est en cours de réflexion.

3.1.2.2 Quantités de déchets

89% des déchets ont été recyclés ou valorisés en 2019, les flux ne faisant pas l'objet d'une valorisation sont les encombrants collectés en porte à porte, les tout venants encombrants des déchetteries et le plâtre non valorisable.

- *Centre de valorisation énergétique*

Il a été collecté en 2019 sur la ville de Montereau-Fault-Yonne :

- 17 775 tonnes d'**Ordures Ménagères Résiduelles** soit 328 kg/an/habitant ;
- 1 500 Tonnes d'**Emballages et papiers** soit 27 kg/an/habitant ;
- 1 057 Tonnes de **Verre** soit 20 kg/an/habitant ;
- 550 tonnes d'encombrants stockés sur la plateforme de valorisation énergétique puis pris en charge par le COVED pour être éliminé sur l'ISDND à Champigny-sur-Yonne.

Au total le **CVE réceptionne 74 000 tonnes** de déchets par an dont 72% en provenance des communes du SYSTRADEM.

- *Déchetterie*

Dans les déchetteries, 10 500 tonnes de déchets ont été collectés en 2019. De nombreux déchets sont valorisés, notamment grâce à une prise en charge d'éco-organisme, deux exemples sont ci-dessous.

- *Meubles*

Les meubles sont pris en charge par **Eco-mobilier**, l'éco-organisme à but non lucratif qui organise la collecte et le recyclage des meubles usagés en France agréé par l'Etat. En 2019, **620 tonnes de meubles** ont été collectés dans les déchetteries de la CCPM.

- *Déchets diffus spécifiques*

Les déchets diffus spécifiques sont pris en charge par **EcoDDS**, l'éco-organisme à but non lucratif agréé par l'Etat qui organise la collecte et le traitement de ces déchets en France. En 2019, **109 tonnes de déchets chimiques** ont été collectés dans les déchetteries de la CCPM.

3.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD fait partie du SCOT et découle du contenu du rapport de présentation, les **orientations en lien avec le schéma directeur** sont les suivantes :

- Poursuivre la valorisation énergétique des espaces agricoles via le **développement de l'agriculture-biomasse** et des activités qui leur sont associées ;
- **Diminuer la consommation énergétique des bâtiments**, notamment ceux qui abritent des équipements et services publics à titre d'exemplarité ;
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** autour de la **valorisation des déchets**, du recyclage des granulats, de l'énergie solaire, de l'énergie éolienne... ;
- **Exploiter les possibilités offertes par la filière bois-énergie**, dès lors que les collectivités participent à son essor et en engageant la réflexion sur la restructuration du domaine forestier.

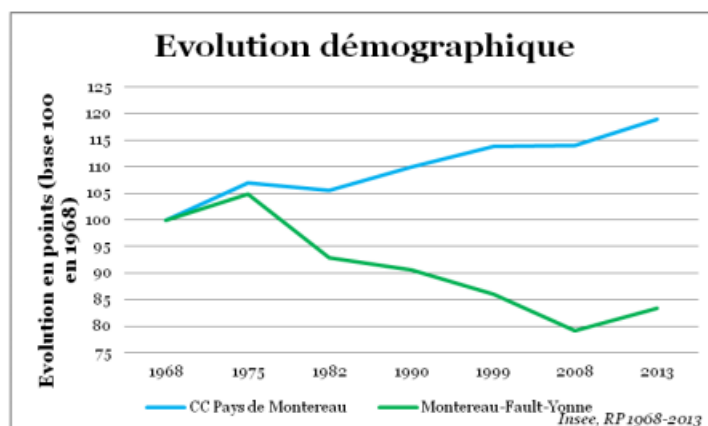
4 Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les **problématiques de l'habitat** a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Le PLH pour la période de 2017 à 2023 a été adopté par la communauté de communes du Pays de Montereau en février 2019.

4.1 Enjeux démographiques

La commune est **équilibrée** en terme démographique entre Ville-Haute et Ville-Basse, avec 58% des Monterelais vivant dans la partie Nord de la commune



Les enjeux démographiques relevés par le PLH sont :

- Poursuivre le développement d'une offre à destination des ménages modestes du territoire
- Renforcer l'attractivité du territoire pour les classes intermédiaires et supérieures
- Favoriser une meilleure mixité interne au territoire
- Articuler le développement d'une offre en logement avec l'offre d'emploi et de formation

4.2 Enjeux de l'habitat

Montereau se caractérise par une très forte **concentration de logements sociaux** en particulier en Ville-Haute. Ce secteur est concerné par un important **projet de rénovation urbaine** permettant de faire évoluer l'image du quartier de Surville, desservi par le réseau de chaleur. **Confluence Habitat** est très fortement représenté mais d'autres bailleurs (Trois Moulin Habitat, I3F...) sont également présents. La Ville-Basse, concentre un grand **nombre de logements locatifs privés** et connaît d'importantes problématiques en matière de salubrité (entre autres induit par l'humidité). Notons que ce secteur est concerné par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation. Enfin, la vacance (10,8%) est élevée et questionne sur l'attractivité générale du centre-ville et la capacité des propriétaires modestes à entretenir les biens.

4.2.1 Projets de réhabilitation

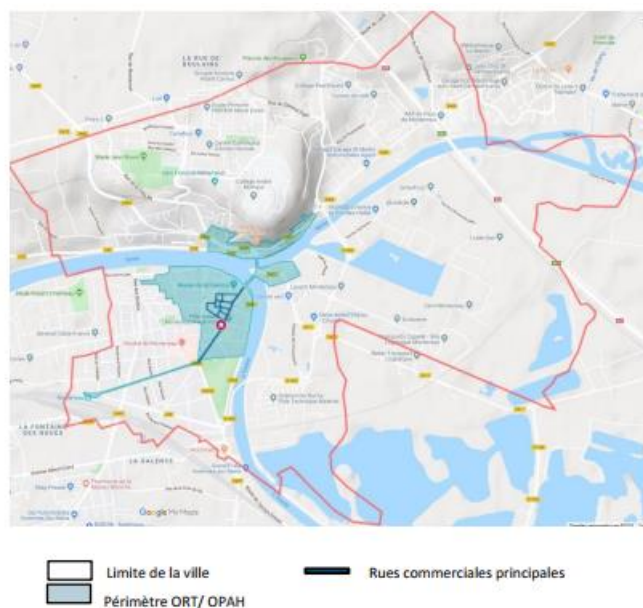
Plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été lancées :

- la première entre 2000 et 2002 en **Ville-Basse** pour **revaloriser les logements vacants** ;
- la deuxième, une OPAH copropriétés en difficulté avec volet développement durable (problématique traitée des économies d'énergie), lancée entre 2006 et 2009 par le PACT de Seine-et-Marne, sur les copropriétés C et D rue des Chesnois en **Ville Haute**
- En Ville-Basse, une **étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU** a été menée en 2016/2017 dans le cadre de l'appel à projet régional « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne ». Elle débouche sur la mise en place d'un OPAH-RU sur la période de 2021 à 2025 et constitue l'un **des axes du projet Action cœur de ville**.
- Le quartier de Surville fait l'objet de programmes de rénovation urbaine, dont le réaménagement du square Beaumarchais. Les travaux de cette opération devraient débuter en 2021.

• OPAH-RU et action cœur de ville

La convention cadre Action Cœur de Ville, signée le 09 octobre 2018 par les partenaires financeurs et acteurs locaux ambitionne de conforter efficacement et durablement le développement du cœur de ville de l'agglomération. Le premier axe de cette convention est la **réhabilitation et reconstruction** de l'habitat **en centre-ville**. Le périmètre de cette étude est ci-dessous.

Figure 11 : Périmètre de l'opération de réhabilitation du centre-ville de Montereau



La ville de Montereau a engagé depuis plusieurs années une **politique d'aide au ravalement** sur le périmètre du centre-ville visant à remédier au vieillissement des façades. La ville s'est également engagée dans **l'acquisition de foncier** (cellules commerciales et immeubles dégradés) afin de diversifier et revaloriser l'offre commerciale et locative. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU effectuée en 2016, fait apparaître un parc privé potentiellement indigne d'environ 250 logements, soit **12% du parc dans l'hyper-centre**.

Différentes actions sont déjà engagées ou en cours d'engagement, en matière d'habitat.

- **Réhabilitation de 8 logements sociaux** - Tour des Associations - 16 rue Victor Hugo, livrés fin 2019 par Confluence Habitat ;
- **Construction de 11 logements sociaux** - la Croix Verte : place du Marché au Blé, livrés en 2018 par Confluence Habitat ;
- **Réhabilitation de logements** au 22/24 Jean Jaurès par la ville, livraison prévue en 2021/2022 ;
- **Démolition/ reconstruction** de logements et commerces au 44/46 Jean Jaurès, livraison prévue en 2021/2022 ;
- **Construction au 8 rue Victor Hugo de logements IFSI** à destination personnel médical et familles de personnes hospitalisées, la livraison est prévue en 2020/2021 ;
- **Reconstitution de l'offre de logements sociaux** (opération NPNRU) au 52 rue Léo Lagrange.

L'objectif de l'OPAH RU à terme est de **réhabiliter 126 logements** indignes et très dégradés.

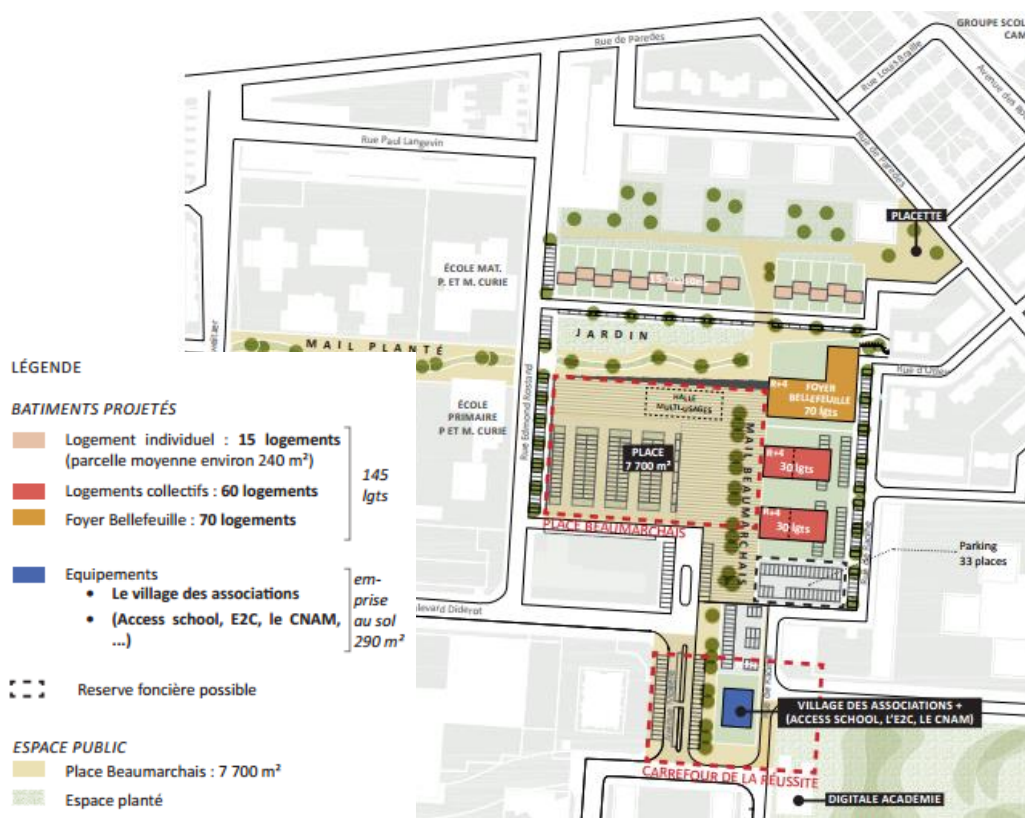
• Quartier de Surville

Le parc social de Surville représente actuellement près de 30% des logements sociaux de la ville de Montereau-Fault-Yonne, et a majoritairement été construit entre 1950 et 1969. Ce quartier est **raccordé au réseau de chaleur actuel de la ville de Montereau**. Les logements sont quasi exclusivement collectifs, et à 67,1% de taille moyenne (T3/T4), ce qui influence notamment les politiques de peuplement. Ce quartier est inscrit comme **Zone Urbaine Sensible (ZUS)**, et a fait l'objet, depuis 2004, d'un premier Programme de Rénovation Urbaine de grande envergure (121 M€ investis), dont les axes étaient les suivants :

- une logique de **dé-densification** : 1 114 démolitions pour 853 logements reconstruit ;
- une **reconstitution de l'offre à 65% sur site** et à 21% hors site. L'objectif des prochains PRU étant d'atteindre 75% de la reconstitution hors site.

En avril 2020, l'étude urbaine d'une seconde opération de réhabilitation sur le square Beaumarchais a été présentée (NPNRU 2). Les trois bailleurs sociaux de la ville de Montereau sont acteurs de l'opération, à savoir Confluence habitat (OPH du pays de Montereau), Trois Moulin Habitat et la RUF (filiale d'I3F). Le coût de cette opération s'élèverait aux alentours de 7 M€, plusieurs scénarios d'aménagement sont à l'étude dont l'un est indiqué ci-dessous.

Figure 12 : Proposition d'aménagement du quartier de Beaumarchais



196 logements collectifs seront détruits au profit d'une construction de **60 à 90 logements collectifs** et de **15 logements individuels**. Le foyer Bellefeuille proposait 75 logements dont 60% occupés actuellement, il sera déplacé et reconstruit avec 60 à 70 logements.

4.2.2 Projets de construction

Le PLH et le NPNRU prévoient pour la ville de Montereau et sur la période de 2017 à 2023, un rythme de construction de 169 logements par an dont 20% de logements sociaux. A titre de comparaison, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) prévoit pour la CCPM un rythme de construction de 215 logements par an dont 9% de logements sociaux.

- La ZAC des bords d'eau

La ZAC des Bords d'Eau est considérée comme un nouveau « morceau de ville » pour lier Ville Haute et Ville-Basse, le projet envisage la construction d'un écoquartier de 737 logements dont 90 logements sociaux, 367 appartements, 61 logements intermédiaires et 219 maisons. La 1ère tranche étant à l'horizon 2023

- Programme cœur de ville

Ce programme, dans la continuité du projet de réhabilitation évoqué précédemment, est constitué de plusieurs opérations dont :

- 26 logements sociaux Rue Léo Lagrange, le permis a été délivré en 2018.
- 58 logements sociaux, Rue du Petit Vaugirard.

4.2.3 Résidence pour personnes âgées

L'offre de logement pour les personnes âgées se concentre principalement sur la ville de Montereau et consistait, au 1er janvier 2017, en :

- Un foyer-logement, la « Résidence Belle Feuille », de 77 places à Montereau, dans le quartier de Surville. Ce foyer est géré par le CCAS, et il s'agit d'une structure non médicalisée afin de répondre à la demande des personnes âgées autonomes ;
- L'EHPAD, Les Noues, accueillant 92 personnes âgées dépendantes ;
- Deux EHPAD au Centre hospitalier de Montereau-Fault-Yonne, habilités à l'aide sociale : La Faiencerie (25 places) et Les Hirondelles (78 places). Le Centre hospitalier de Montereau possède également une unité de soin longue durée, qui peut accueillir 85 personnes ;

- A l'horizon 2020, un nouveau bâtiment abritera un EHPAD d'une capacité de 160 places dont 30 au sein d'une unité Alzheimer.

5 Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le **PLU de Montereau-Fault-Yonne a été arrêté le 17 décembre 2007**. Le PLU est un document opérationnel et stratégique qui définit le **projet global d'aménagement de la commune** dans un souci de développement durable. Il s'impose à tous : particuliers et administrations. Il sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol (certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...).

Note : Le PLU de Montereau-Fault-Yonne est actuellement en cours de révision, les paragraphes suivants ne présentent donc pas de sa version future.

Plusieurs zones portent un intérêt au raccordement d'un réseau de chaleur, ces zones sont décrites ci-dessous.

Figure 13 : PLU - Carte du nord de Montereau

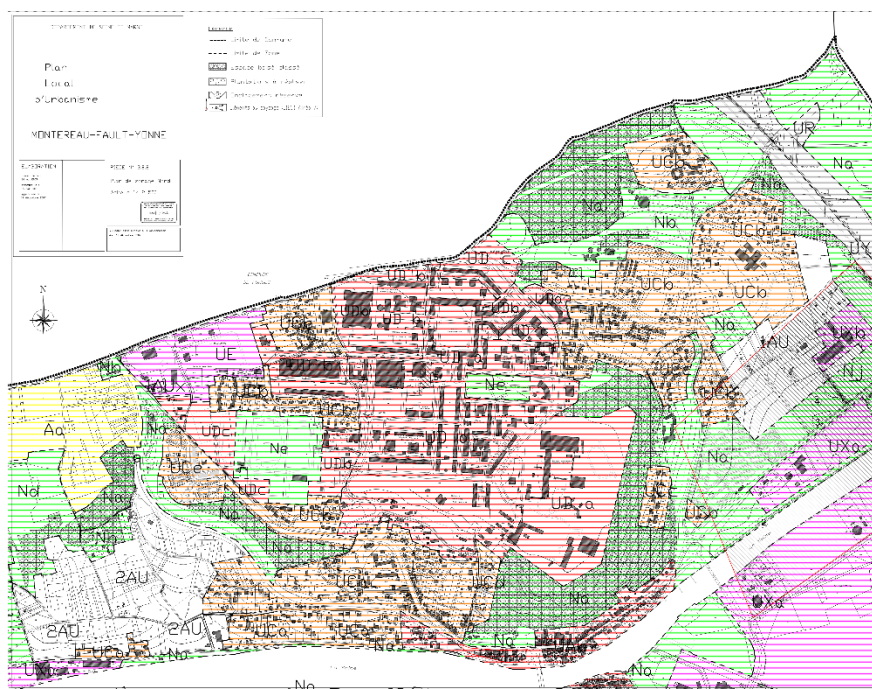
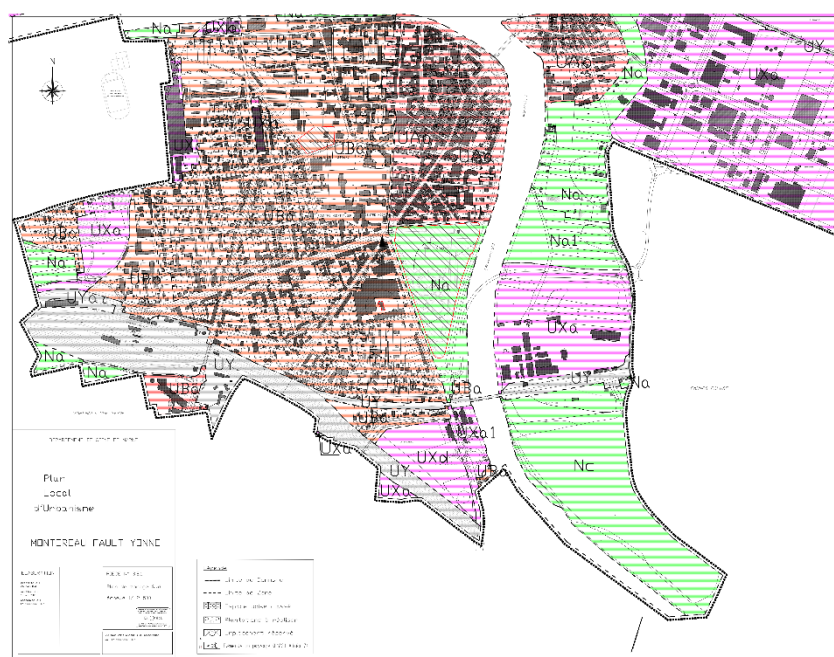


Figure 14 : PLU – Carte du sud de Montereau



6 Réglementation énergétique

Le décret tertiaire entré en vigueur en 2019 et la nouvelle réglementation énergétique 2020 prévue pour 2021 sont à prendre en compte dans l'étude des perspectives des besoins énergétique de la ville de Soissons.

6.1 Le décret tertiaire

Le décret tertiaire précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ELAN (Evolution du Logement et de l'Aménagement du Numérique). Ce décret impose à tous les propriétaires de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² une **obligation de réduction des consommations** par rapport à une année de référence entre 2010 et 2020. Les consommations de référence correspondent à la consommation en énergie finale du bâtiment et doivent être corrigées du climat. Les objectifs de réduction sont progressifs, ils sont de :

- -40% en 2030,
- -50% en 2040,
- -60% en 2050.

Une plateforme numérique permet de recueillir les données des bâtiments et de suivre l'évolution des consommations. A partir de 2021 et pour chaque année, les consommations relatives à l'année précédente doivent être transmises au plus tard le 30 septembre.

Le décret détermine les conditions d'application de ces dispositions ainsi que les sanctions encourues en cas de non-respect des objectifs.

Ces réductions seront à prendre en compte lors de l'étude du schéma directeur du réseau de chaleur de la ville de Soissons.

6.2 La réglementation énergétique 2020

La future réglementation énergétique 2020 (RE 2020 dont la parution est repoussée en 2021) prévoit la généralisation des bâtiments à énergie positive (appelés BEPOS). Les bâtiments BEPOS produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Le raccordement à un réseau de chaleur EnR&R favorise l'atteinte des objectifs : a priori, **la part EnR&R ne sera pas prise en considération dans le futur calcul thermique**. La RE 2020 cible le zéro gaspillage énergétique et la production d'énergie.

Ainsi, les BEPOS doivent avoir :

- Une consommation de chauffage inférieure à 12 kWh/m² (kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré) ;
- Une consommation totale d'énergie inférieure à 0 kWh/m², avec l'eau chaude, l'éclairage, les appareils électriques ;
- La capacité de produire de l'énergie pour que le bilan énergétique soit positif sur le chauffage, les luminaires, l'eau chaude, la climatisation et les auxiliaires, grâce à des panneaux photovoltaïques, par exemple.

Les matériaux utilisés lors de la construction accumulent la chaleur et la diffusent ensuite dans le bâti. Les ouvertures et les orientations sont également pensées pour favoriser la lumière naturelle. D'une manière plus globale, les matériaux utilisés par les professionnels sont écologiques et respectueux de l'environnement (briques en terre cuite, bois, ouate de cellulose...).

7 Conclusion

Le réseau de chaleur de Montereau-Fault-Yonne dessert environ 3 000 logements sociaux, des bâtiments communaux, plusieurs établissements d'enseignement... Il livre actuellement près de 35 000 MWh utile/an de chaleur.

Le décret tertiaire, la réglementation énergétique 2020 et les projets de réhabilitations vont amener à **diminuer ces besoins énergétiques**.

- Le **décret tertiaire** permet d'estimer une diminution de consommation des bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² de 50 à 60% dans les 20 prochaines années ;
- La **réglementation énergétique 2020** impose une faible consommation du bâti et notamment l'utilisation des énergies renouvelables qui peut passer par un raccordement au réseau de chaleur EnR&R actuel ;

- Les **projets de réhabilitation** sur la partie Ville Haute, notamment sur le quartier de **Survillie** (NPNRU) vont avoir un impact important sur les livraisons de chaleur.

Par ailleurs la stratégie d'aménagement urbain de la Ville présente une dynamique appréciable avec un certain nombre de projets (action **Cœur de ville**, **ZAC des bords de l'eau**, etc.). Ces projets devraient accroître à court terme les besoins de chaleur sur le territoire et poser ainsi la question de l'extension du réseau de chaleur actuel.

Enfin, la valorisation des potentiels EnR&R identifié par le SCOT mettent l'accent sur le **développement de la biomasse**, que ce soit au niveau de la biomasse agricole ou de la meilleure utilisation de la ressource forestière, présente en abondance, ainsi que sur la **valorisation de l'énergie liée au traitement des déchets** (notamment via le SIMORTOM). En revanche, le potentiel géothermique de Montereau semble trop faible pour envisager une valorisation pertinente économiquement.