

Commune de Montereau-Fault-  
Yonne

# Plan Local d'Urbanisme

Pièce 2 : Projet  
d'aménagement et de  
développement durables

Pragma Projet



**Arrêté en date du**



# Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>2</b>
<b>CADRE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1 : UNE EVOLUTION MAITRISEE ET EQUILIBREE S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>4</b>
ORIENTATION 1 : REpondre aux besoins en logements .....	4
ORIENTATION 2 : VEILLER A LA MIXITE SOCIALE.....	6
ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE DE L'HABITAT .....	8
ORIENTATION 4 : LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	9
REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'AXE 1 .....	11
<b>AXE 2 : CONFORTER UN CADRE DE VIE DE QUALITE.....</b>	<b>12</b>
ORIENTATION 5 : REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE .....	12
ORIENTATION 6 : POURSUIVRE LA TRANSFORMATION DE LA VILLE HAUTE .....	13
ORIENTATION 7 : AMELIORER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI RECENT .....	15
ORIENTATION 8 : FACILITER LE RETOUR DE LA NATURE EN VILLE .....	17
ORIENTATION 9 : PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES .....	19
REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'AXE 2 .....	21
<b>AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE.....</b>	<b>22</b>
ORIENTATION 10 : REQUALIFIER LES FRICHES INDUSTRIELLES .....	22
ORIENTATION 11 : ENCOURAGER LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	24
ORIENTATION 12 : DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ET ANTICIPER SON EVOLUTION .....	25
ORIENTATION 13 : PROMOUVOIR LE TOURISME SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	26
REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'AXE 3 .....	27
<b>AXE 4 : SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LES USAGES ET LES NOUVELLES PRATIQUES DES HABITANTS.....</b>	<b>28</b>
ORIENTATION 14 : PROMOUVOIR LES ENERGIES DURABLES ET LES CONSOMMATIONS SOBRES.....	28
ORIENTATION 15 : AMELIORER LES RESEAUX DE TRANSPORTS ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES.....	30
ORIENTATION 16 : LIMITER LA VULNERABILITE DES HABITANTS AUX RISQUES ET NUISANCES .....	32
ORIENTATION 17 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA VILLE .....	34
REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'AXE 4 .....	35

# **Cadre réglementaire**

## **Article L151-5 du Code de l'urbanisme,**

### **Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

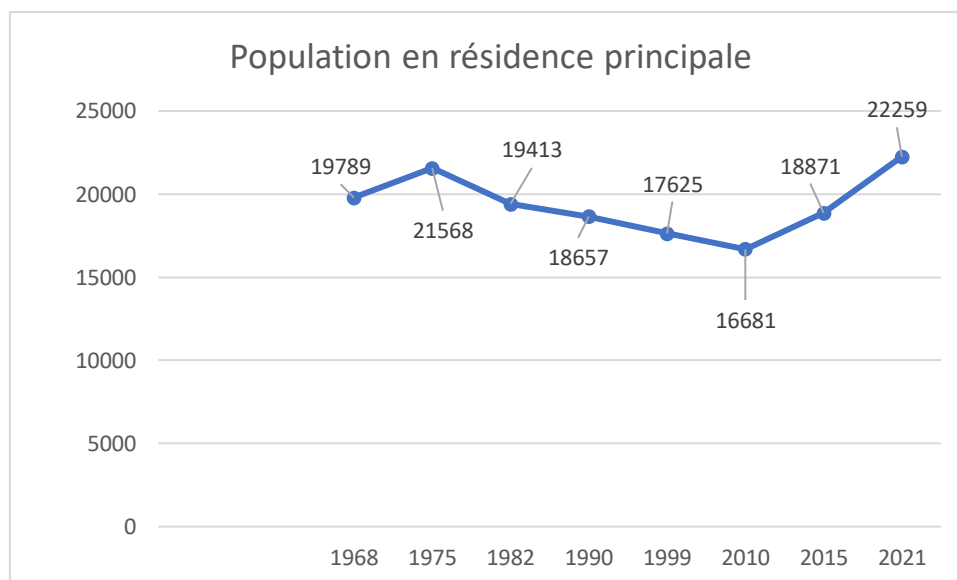
*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.*

# **Axe 1 : Une évolution maîtrisée et équilibrée s'inscrivant dans une démarche de développement durable**

## **Orientation 1 : répondre aux besoins en logements**

### **Constats :**

D'après les données officielles des recensements de la population réalisés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), la population de Montereau-Fault-Yonne a augmenté de 1968 à 1975, correspondant à la construction de 3 800 logements sur le quartier de Surville entre 1961 et 1972, avant de décroître entre 1975 et 1982 avec une perte conséquente d'un peu plus de 2 100 habitants. Cette tendance à la baisse s'est pérennisée dans le temps avec une diminution constante jusqu'en 2010. Cette diminution peut s'expliquer par le manque d'attractivité de la ville due à une offre d'emplois insuffisante ainsi que par les premières démolitions de grands ensembles dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) à Surville. A partir de 2010, la population de la commune connaît un nouvel essor avec la requalification du quartier de Surville et repasse au-dessus du seuil des 20 000 habitants pour atteindre les 22 259 habitants au dernier recensement de 2021.



En parallèle, l'évolution du nombre de logements sur la commune suit la même trajectoire que celle de l'évolution démographique, à savoir une augmentation importante du parc de logements entre 1960 et 1975 liée à l'aménagement de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP), puis une diminution dans les années 2000 avec les opérations de rénovation urbaine du quartier de Surville où certains immeubles ont été démolis, et enfin une hausse du parc de logements dans les années 2010 liée à l'émergence de nouveaux quartiers.

## **Enjeux :**

Maintenir un dynamisme démographique fera partie des enjeux des prochaines années en veillant à diversifier les profils de ménage permettant d'offrir une véritable mixité sociale, facteur d'un cadre de vie agréable et d'une attractivité retrouvée (économique, culturelle, commerciale...).

## **Objectifs :**

- Obj 1.** *Elaborer un document d'urbanisme permettant d'accueillir une population plus diversifiée. L'objectif est de sortir de « l'hyperspécialisation sociale » actuelle envers les populations les plus fragiles, et de susciter une véritable attractivité pour toutes les classes sociales.*
- Obj 2.** *En compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM) et du SDRIF-E, le projet de PLU doit être dimensionné pour augmenter la population. Afin de garantir le fonctionnement à long terme des équipements publics, la ville souhaite poursuivre l'accueil de ménages avec enfants : la population est estimée à horizon 2035 aux alentours de 26 000 à 27 000 habitants).*
- Obj 3.** *Produire un nombre de logements suffisant et adapté à la population actuelle, mais suscitant également l'intérêt d'une population plus diversifiée. Cela permettra à la fois de faire face au point mort (mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante) et d'accueillir des personnes extérieures au territoire (effet démographique). L'estimation du besoin en logements d'ici 2040 s'appuie sur les objectifs chiffrés du PLH de la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM), lui-même basé sur les objectifs du SDRIF-E, soit un objectif fixé entre 1700 et 1830 logements. Ce besoin en logements inclut également la mobilisation des logements vacants et la transformation des résidences secondaires en résidences principales.*

## Orientation 2 : veiller à la mixité sociale

### Constats :

La population de Montereau-Fault-Yonne est composée principalement de familles, mais la part des personnes seules est également très élevée (33,5 %). La part des moins de 30 ans et celle des plus de 60 ans sont importantes, ce qui corrobore la présence de petits ménages.

La population croît depuis 2010, après une longue période de baisse débutée en 1975, s'expliquant, en partie, par la démolition de nombreux logements dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de Surville. La population est très précarisée. Le revenu annuel moyen est le plus faible de Seine-et-Marne (14 960 €). Plus de la moitié de la population est éligible à un logement très social (PLAI<sup>1</sup>), et la part des logements PLUS<sup>2</sup> est également très élevée. Les emménagés récents renforcent encore cette précarisation croissante.

De plus, la commune de Montereau-Fault-Yonne 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.

La Ville Basse concentre un grand nombre de logements locatifs privés et connaît d'importantes problématiques en matière de salubrité, entre autres induites par l'humidité. La vacance (7,5 %) est relativement importante et questionne sur l'attractivité générale du centre-ville ainsi que sur la capacité et la volonté des propriétaires à entretenir leur(s) bien(s).

A noter que le taux de propriétaires occupants est faible (25.7 %), traduisant la spécialisation locative et sociale de la commune.

La commune a par ailleurs lancé des opérations d'accession sociale à la propriété : les acquéreurs sont principalement des ménages modestes aux limites des seuils d'acceptabilité par les établissements bancaires, ce qui peut interpeller sur leurs capacités à assumer des charges parfois élevées.

---

<sup>1</sup> PLAI : Le logement PLAI permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Il est financé par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**.

<sup>2</sup> PLUS : Dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement PLUS (**Prêt Locatif à Usage Social**) répond à l'objectif de mixité sociale.

## Enjeux :

L'évolution démographique révèle les défis qui se posent au territoire. L'augmentation prévisible de la population nécessite de produire de nouveaux logements. L'évolution du territoire et de la société (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, etc.) nécessite une évolution du parc immobilier existant pour proposer une offre de logements adaptée à la demande, tant en termes de qualité que de typologie, à laquelle le marché actuel ne répond pas forcément. La municipalité souhaite en ce sens travailler sur la qualité des programmes immobiliers en projet ainsi que sur la réhabilitation du parc existant afin de susciter l'intérêt et la demande de populations plus variées, synonyme de mixité sociale.

## Objectifs :

- Obj 4.** Rééquilibrer l'offre du parc de logements notamment pour atténuer la mono-spécialisation de Surville. Cela consistera principalement à terminer le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) en proposant une offre de logements diversifiée et qualitative (locatif privé, accession à la propriété, etc.). L'effort de construction sera donc concentré sur la diversification du parc de logements actuel. Par ailleurs, le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Montereau prévoit la production de logements sociaux à Montereau dans les années à venir, afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU. En effet, pour lutter contre l'effet de paupérisation, la production de logements sociaux sera répartie de manière beaucoup plus équilibrée sur les autres communes urbaines de la CCPM (Cannes-Ecluse, La Grande Paroisse, Marolles-sur-Seine, Saint-Germain-Laval, Varennes-sur-Seine, Voulx).
- Obj 5.** Attirer et maintenir davantage de classes moyennes et supérieures afin de pérenniser les activités économiques du centre-ville et garantir de la mixité fonctionnelle et sociale. La commune a engagé une démarche visant à mettre en œuvre une OPAH-RU complémentaire au Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté de Communes du Pays de Montereau afin d'améliorer le parc privé de logements dans la Ville Basse, réduire la vacance et lutter contre l'habitat indigne. La mise en place de l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer) à partir de 2019 et son extension territoriale en 2022, puis celle de l'autorisation préalable à la division de logement(s) (permis de diviser) participent à la volonté de contrôler la qualité des logements mis en location (orientation n°3). La poursuite de la requalification du quartier de la gare renforcera aussi l'attractivité de la Ville Basse en proposant une nouvelle gamme de logements plus spacieux, moins énergivores et plus en adéquation avec les attentes des classes moyennes et supérieures.



## Orientation 3 : améliorer la qualité de l'habitat

### Constats :

Le développement de la commune sur les dernières années s'accompagne de certains travers avec le développement de la mise en location de logements indignes et le repérage de « marchands de sommeil », essentiellement sur la Ville Basse. On recense ainsi une augmentation du nombre de logements entrant dans la catégorie de l'habitat dégradé, voire indigne, loués au prix fort à des populations ayant peu de moyens.

Le contexte sanitaire avec les confinements successifs a également changé le rapport que nous entretenons avec nos logements, la présence d'espaces d'extérieurs améliorant fortement la perception de qualité d'un logement.

### Enjeux :

Il s'agit ici d'améliorer la qualité du parc de logements en travaillant notamment sur la décence des logements, mais également sur la présence d'espaces extérieur.

### Objectifs :

- Obj 6.** Améliorer le parc de logements privé, en résorbant notamment la vacance et l'habitat indigne. La commune souhaite mettre en place courant 2025 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain en Ville Basse qui viendrait en complément du dispositif intercommunal (Programme d'Intérêt Général) mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Montereau. De plus, une réflexion sera menée sur le devenir des logements vacants situés au-dessus de cellules commerciales dans le centre-ville.
- Obj 7.** Travailler sur la qualité des logements proposés à la location, que cela soit par la mise en place des permis de louer et de diviser, mais également par un accompagnement technique et financier pour réhabiliter les bâtiments les plus dégradés (opération façades, OPAH RU...).
- Obj 8.** Maintenir la politique d'accession à la propriété pour tous avec le développement de programmes immobiliers qualitatifs touchant un large panel de population, ceci dans un but de mixité sociale mais également d'attractivité, synonyme de renouvellement et de diversification de la population.



## Orientation 4 : lutter contre l'étalement urbain

### Constats :

Ces 10 dernières années, ce sont près de 8,3 ha de terres agricoles ou naturelles qui ont disparu sous l'effet de l'urbanisation, soit une consommation moyenne de l'ordre de 0,8 ha par an.

L'habitat est le principal consommateur d'espaces du territoire (5,73 ha), suivi des activités économiques (2,04 ha) et des équipements publics (0,53 ha).

Cette consommation d'espace a été relativement modeste rapportée à la taille de la commune. Cela s'explique par le fait que la ville de Montereau-Fault-Yonne s'est majoritairement reconstruite sur elle-même. En effet, près de 14,6 ha déjà artificialisés ont fait l'objet d'un renouvellement urbain notamment en Ville Haute avec le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier de Surville.

### Enjeux :

L'un des principaux enjeux du PLU est la maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en privilégiant le renouvellement urbain (friches industrielles, rénovation urbaine...), la résorption de la vacance, la densification de l'existant et en encadrant strictement les extensions urbaines.

Le PADD s'inscrit dans une approche d'urbanisation respectueuse de l'environnement et économe en ressources énergétiques. L'enjeu majeur est de concevoir des formes urbaines compactes permettant un juste équilibre entre espaces verts/espaces artificialisés tout en limitant l'artificialisation des sols.

### Objectifs :

**Obj 9.** Terminer les projets de renouvellement urbain en cours notamment dans la Ville Haute à Surville. Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) à Surville a permis de retravailler les formes urbaines (grands collectifs, maisons de ville, petits pavillons, etc.) tout en gardant une certaine compacité.

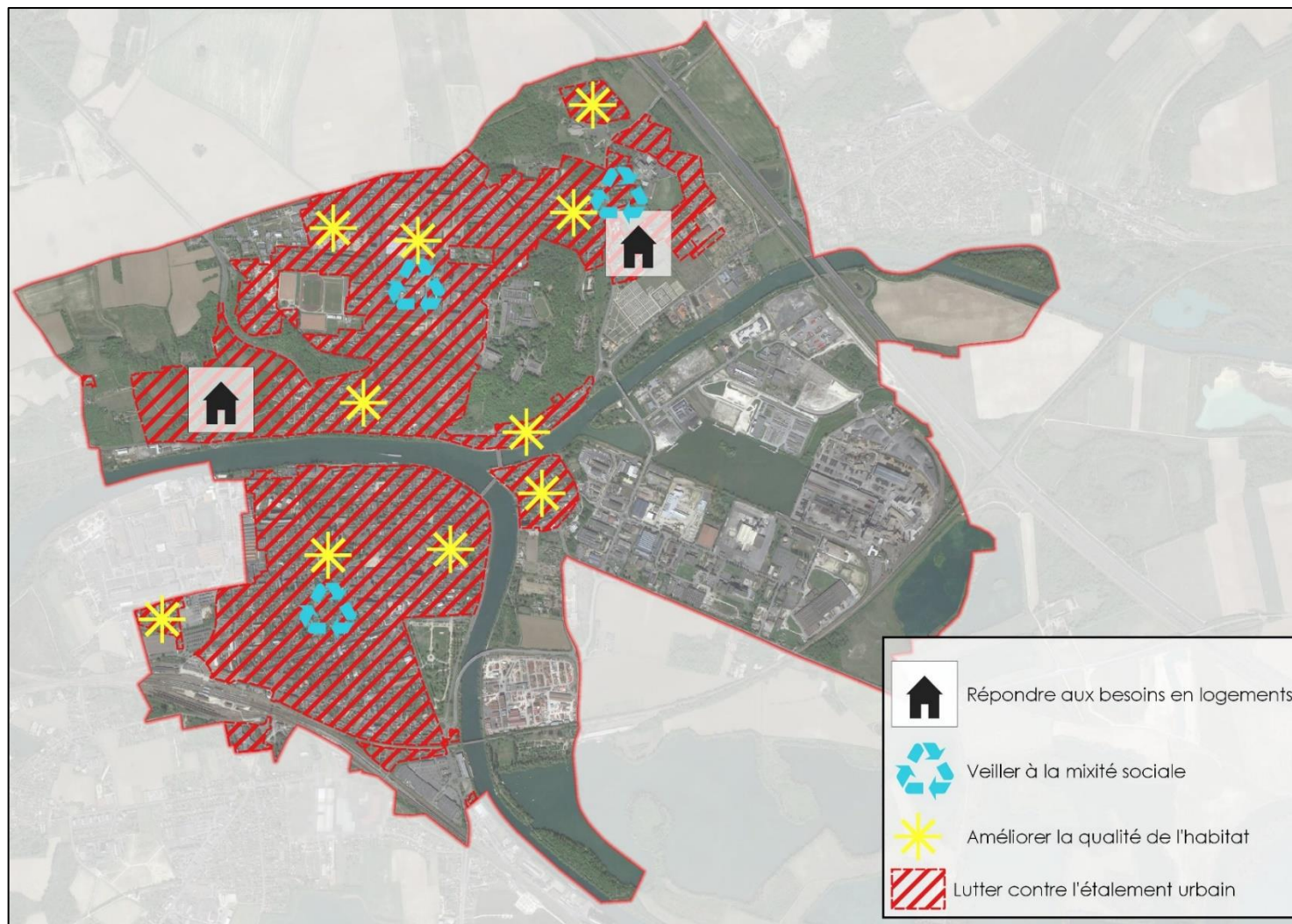
**Obj 10.** Maîtriser la densification de la ville en respectant l'identité de chaque quartier (comblement de dents creuses de l'urbanisation, requalification de friches urbaines existantes ou créées par des nouveaux équipements tels que le parking Faïencerie, le Grand Théâtre, à moyen terme avec le site libéré par le transfert du Centre d'Incendie et de Secours, ...). Une attention particulière sera portée sur le projet de requalification du quartier de la gare en renforçant son attractivité avec le développement de commerces et services. Cette densification se devra d'être réfléchie, adaptée et qualitative. Elle se fera avec un souci d'équilibre avec l'environnement autour, que cela soit en termes de volumétrie du bâti, de sa typologie ou de son accompagnement paysager.

**Obj 11.** La commune de Montereau-Fault-Yonne est identifiée comme pôle de centralité à conforter, hors agglomération centrale, par le SDRIF-E, ainsi elle bénéficie d'une possibilité d'extension de 2% de son espace urbanisé de l'année 2021. La commune est également identifiée comme ville moyenne et

bénéficie d'un potentiel d'augmentation de 2% de son espace urbanisé de l'année 2021. De plus, la commune de Montereau-Fault-Yonne possède une gare sur son territoire et bénéficie ainsi d'un potentiel d'extension de 1% de son espace urbanisé de l'année 2021. A ce titre, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour de la gare,

Les potentiels d'extension étant additionnables, la commune de Montereau-Fault-Yonne possède un droit potentiel de l'augmentation de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé de 2021 (495,28 ha d'espaces urbanisés en 2021) à l'horizon 2035, soit une extension de l'urbanisation maximale de **18,56 ha**.

## Représentation graphique de l'axe 1



## Axe 2 : Conforter un cadre de vie de qualité

### Orientation 5 : redynamiser le centre-ville

#### Constat :

Depuis une trentaine d'années, le centre-ville de Montereau périclité progressivement, tant au niveau des commerces que des services. Ce déclin impacte fortement la vie sociale et se traduit également par une dégradation inéluctable du bâti et un vieillissement de certains espaces publics. Cet état de fait engendre une diminution de l'attractivité et de la fréquentation du centre-ville, ce qui nuit fortement à la qualité du cadre de vie.

#### Enjeux :

L'attractivité de la commune de Montereau-Fault-Yonne ne peut s'envisager sans une redynamisation de son centre-ville. Il est indispensable que ce dernier retrouve son rôle fédérateur garant d'une vie sociale dynamique. Pour cela, il doit se moderniser et subir un certain nombre de mutations lui permettant de répondre aux attentes nouvelles de la population.

#### Objectifs

**Obj 12.** Développer les équipements publics permettant de structurer le centre-ville, que cela soit au niveau culturel, santé, social ou autre. Pour cela, la municipalité a engagé la mise en œuvre de projets d'envergure tels que la construction de la salle de spectacles « le Majestic », la Maison du Bel Age, le Pôle Médical de la Ville Basse, la maison du terroir, la réhabilitation de la Collégiale Notre Dame et Saint Loup et la transformation de l'ancienne Salle Rustic (objectif 13).

**Obj 13.** Travailler sur le réaménagement du secteur RUSTIC à une large échelle. Ce projet pourra intégrer la place Bosson, la place du Calvaire et le parking Rustic. Ce quartier, par la diversification des usages qu'il proposera (bureaux, commerces, halle, marché couvert...), deviendra le moteur poursuivant le renouveau du centre-ville depuis 2017.

**Obj 14.** Rénover les espaces publics importants, mais pas uniquement ceux exacerbant l'effet « vitrine » de la commune. Il est ainsi envisagé de travailler sur les espaces identifiés comme fédérateurs par la population, tels que la place Jean Paul II et la Place Eymard-Duvernay.

## Orientation 6 : poursuivre la transformation haute

### Constats :

Depuis plus de 20 ans, le quartier de Surville (Ville Haute) poursuit sa transformation en profitant du grand Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU). Toutefois, la conjoncture actuelle n'a pas permis la réalisation de l'ensemble des projets sur la période souhaitée. Bien que le quartier ait déjà connu une métamorphose importante avec la disparition progressive des barres et des tours au profit d'un habitat plus diversifié, il n'en reste pas moins un certain nombre de problématiques qu'il conviendra de solutionner dans les prochaines années.

### Enjeux :

Malgré la réduction des fonds dédiés à l'ANRU, la rénovation urbaine du quartier doit se poursuivre de manière ciblée. Le logement ne doit pas être l'unique thématique abordée. Une importance particulière devra également être accordée à la modernisation des espaces publics, ces derniers participant activement à l'amélioration du cadre de vie recherchée.

### Objectifs :

**Obj 15.** Identifié comme un des points névralgiques de la Ville Haute, la place Beaumarchais sera entièrement restructuré avec la destruction des derniers bâtiments dégradés encore présents. Les espaces publics adjacents seront totalement réaménagés, ce qui leur permettra d'être plus en adéquation avec les besoins de la population concernant les animations et la vie sociale du quartier (marché, événements festifs, espaces de rencontre...).

**Obj 16.** Garantir une offre diversifiée en matière de logements. Afin d'améliorer la mixité sociale et fonctionnelle, il est souhaité que le quartier de Surville propose de l'accession à la propriété, du locatif... mais également de l'intergénérationnel avec la reconstruction du foyer logement pour personnes âgées, concomitamment avec des logements pour les étudiants.

**Obj 17.** Mais la rénovation urbaine du quartier de Surville ne doit pas se cantonner à la thématique du logement. Une véritable réflexion doit donc être menée pour que la population vive dans son quartier sans se contenter d'y habiter et pour que le quartier devienne aussi un lieu de vie pour ceux qui n'y habitent pas. La municipalité souhaite créer du dynamisme et du lien social en misant sur la jeunesse. Ainsi, l'accent sera mis sur la formation avec des projets diversifiés tels que la création d'antennes universitaires (langues étrangères), de l'Université Pour Tous, de la Digitale Académie d'écoles spécialisées (campus des métiers de l'industrie et du nucléaire...), du Carrefour de la réussite (ensemblier notamment des organismes tels que la Mission Locale, l'Ecole de la 2<sup>ème</sup> chance,...) ou d'une structure socio-culturelle et éducative destinée aux jeunes de 15 à 25 ans.



**Obj 18.** Enfin, les espaces publics auront un rôle capital pour la vie de vie et le développement du lien social. Ainsi, la requalification de la Gramine a été menée afin d'en faire un lieu véritablement familial. D'autres aménagements d'espaces publics seront également réalisés en complément de ceux déjà créés/réhabilités permettant de répondre aux différents besoins de la population (aires de jeux, espaces verts...), notamment en matière de circulations douces.

## Orientation 7 : améliorer la qualité architecturale du bâti récent

### Constats :

La structure urbaine de la commune présente des caractéristiques propres aux différentes entités qui composent aujourd'hui l'agglomération moderne. La notion de centre est encore bien identifiable aux formes et aux fonctions urbaines des quartiers historiques aux confluences, tandis que s'étendent de part et d'autre des fleuves les extensions de ces quartiers marquées par les grandes compositions de Surville, de la zone industrielle et des quartiers résidentiels et d'activités en continuité de la Ville Basse. Concomitamment, l'architecture de Montereau-Fault-Yonne est hétérogène, offrant parfois l'impression d'observer « plusieurs villes dans la ville » :

- L'architecture traditionnelle et remarquable sur Montereau renvoie aux traditions régionales. Les demeures concernées sont globalement caractérisées, en termes de matériaux, par l'usage de la brique, de la craie ou encore de la pierre meulière en façade. Ce dernier matériau offre d'ailleurs son nom à la dénomination usuelle de Maisons en meulière, ces dernières étant particulièrement représentées sur la commune.
- Le bâti contemporain correspond à des structures récentes qui se sont implantées progressivement sur les franges urbaines, en périphérie, notamment par l'intermédiaire d'opérations de lotissements. Le Hameau Saint-Jean et le versant Nord des bords de Seine sont particulièrement représentatifs de ces orientations architecturales sur la commune. Le bâti récent affiche souvent la forme de constructions de pavillons « standardisés ». Au sein d'une même rue, d'un même quartier, de grandes similitudes se dégagent et confèrent une régularité frappante à ces structures.
- Les grands ensembles constituent désormais un symbole monterelais. Ces immeubles ont toujours un minimum de trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et jusqu'à plusieurs dizaines ponctuellement. Ils peuvent être constitués de blocs continus très allongés, selon le principe du « chemin de grue » (immeubles rideaux ou barres) ou de tours, mais sont souvent disposés en équerre, en quinconce, en étoile, etc., de façon à ménager entre eux des prospects suffisants. Ils peuvent accueillir une population de plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'habitants.

### Enjeux :

Les enjeux liés à la question architecturale sur la commune sont doubles : il s'agit de respecter les équilibres et identités en place tout en évitant l'accentuation d'une dichotomie spatiale excessive. En d'autres termes : préserver les caractéristiques propres des « quartiers » tout en pensant une harmonie d'ensemble tel que cela peut s'observer aujourd'hui sur les quartiers Saint Maurice et Saint Nicolas. Ce volet s'inscrit également dans la volonté d'atténuer le sentiment de scission parfois ressenti entre Ville Haute et Ville Basse.



**Objectifs :**

- Obj 19.** Conserver un équilibre architectural entre les différents quartiers de la ville à travers une approche sectorisée matérialisée au sein du règlement (typologie du bâti, implantation, volumétrie...). Le projet de PLU identifiera de façon fine les différentes entités recensées au sein du tissu urbain. Des regroupements cohérents seront opérés afin de proposer des prescriptions architecturales adaptées aux particularismes de la commune et de ses quartiers.
- Obj 20.** Protéger les cœurs d'îlot en s'appuyant sur la continuité verte constituée par les jardins. Une vigilance particulière sera également accordée sur le maintien, voire la création, de franges végétales ou de coupures vertes. Au-delà de la préservation du cadre de vie, cette disposition permettra de limiter la densification à outrance tout en facilitant la gestion des eaux pluviales. Il s'agira également de maintenir l'identité des quartiers résidentiels participant à la diversité de l'habitat.
- Obj 21.** Protéger le patrimoine vernaculaire. Ce dernier correspond à l'ensemble des constructions ayant eu, dans le passé, un usage dans la vie de tous les jours (hôtels, salles de spectacles, industries...). La commune a conscience de la richesse de ce « petit patrimoine » (croix, lavoirs, murs en pierres...) potentiellement disséminé de façon parfois discrète sur son finage. Il s'agit de dépasser le seul cadre de la reconnaissance « officielle » des Monuments Historiques pour inscrire ces éléments au sein du projet local. Le PLU pourra également identifier et protéger les constructions présentant un intérêt architectural tels que les villas anciennes (fin 19ème, début 20ème) en Ville Basse qui contribuent à l'histoire locale. Sans être aussi contraignante que les périmètres de protection des monuments historiques, cette identification pourra également porter sur des sujets plus ponctuels ou de taille plus réduite. Ainsi, ces éléments pourront être protégés par le biais des articles 151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Obj 22.** Mener une réflexion sur la pertinence des périmètres de protection des monuments historiques. Pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, le périmètre de 500 mètres de rayon peut être remplacé par un périmètre délimité des abords (PDA), dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme. La commune ayant connu des mutations importantes, la légitimité de certains périmètres « bruts » peut aujourd'hui être interrogée.

## Orientation 8 : faciliter le retour de la nature en ville

### Constats :

La comparaison de la superficie communale avec les communes voisines est éloquent : Montereau-Fault-Yonne : 9,10 km<sup>2</sup> ; Forges : 13,3 km<sup>2</sup> ; La Grande Paroisse : 29 km<sup>2</sup> ; Marolles-sur-Seine : 20,19 km<sup>2</sup>... A l'échelle locale et intercommunale, la commune dispose d'une des superficies les plus faibles... pour la population la plus élevée, avec une densité de 2 220 hab./km<sup>2</sup>. L'histoire a voulu que le développement urbanistique et le gigantisme des grands ensembles élisent domicile sur la commune locale au potentiel foncier le plus limité.

Le diagnostic établi au sein du rapport de présentation a montré l'évolution de Montereau-Fault-Yonne au fil des décennies. L'histoire de la commune est indissociable d'un « grignotage » permanent et progressif des minces espaces naturels et agricoles disponibles. Si la densité et la minéralité sont présentes de façon plus séculaire sur la Ville Basse, il est nécessaire de rappeler le caractère champêtre originel de la Ville Haute. Actuellement, seul le « Chemin des Ormeaux » témoigne du caractère villageois qui a pu exister il y a 60 ans.

La commune a connu des transformations d'envergure importante qui ont bouleversé son organisation interne et son rapport à la nature. Cette dernière a régulièrement laissé place à l'urbanisation, au développement du bâti et à l'artificialisation des sols.

### Enjeux :

Il est nécessaire de distinguer ici la situation de la Ville Haute de celle de la Ville Basse. Si des restructurations ont pu s'opérer durant les décennies passées en Ville Basse, son identité profonde a peu évolué. L'observation des photographies aériennes anciennes (années 60) témoigne d'une disposition des axes de communication très proche de l'existant. Dans un registre similaire, l'organisation parcellaire, le bâti et les « îlots » s'inscrivent dans des structures proches de celles visibles aujourd'hui. A l'inverse, la Ville Haute a connu plusieurs phases dans son développement : ultra-densification, puis « éparpillement résidentiel » à travers les opérations de démolition-reconstruction. Aujourd'hui toutefois, force est de constater que le renouvellement urbain de la Ville Haute allie qualité urbaine et architecturale, diversité de l'habitat et densité. En premier lieu, l'enjeu de préservation foncière est fondamental à l'échelle locale afin de ne pas inscrire Montereau-Fault-Yonne dans un rapport exclusif à la minéralité et au bâti. En second temps, et compte tenu d'une densité déjà fortement établie, le travail sur l'existant, « interstitiel » ou auprès des « potentiels inexploités » semble fondamental afin d'accompagner le retour de la nature en ville.

**Objectifs :**

- Obj 23.** Retrouver un véritable équilibre entre développement urbain et nature en ville. Pour cela, la municipalité souhaite améliorer la qualité des logements en imposant un permis de diviser qui permettra de maîtriser la densification du bâti. Le souhait est également de faire aboutir le projet d'aménagement du nouveau quartier des Bords d'eau. Avec ses 250 logements environ, répartis entre collectifs et individuels, et principalement destinés à l'accession à la propriété, ce quartier participera à la diversification de l'offre en matière de logement tout en offrant un cadre de vie qualitatif et respectueux de l'environnement.
- Obj 24.** Reconquérir les berges de Seine/Yonne. L'eau occupe une place centrale à Montereau-Fault-Yonne, tant sur le plan symbolique, qu'historique et économique. La reconquête des berges de Seine/Yonne va permettre d'assurer une cohérence entre les deux entités principales de la ville. A ce titre, la commune envisage le développement d'un aménagement sur les bords de Seine, au sud de la D39, constituant un espace hybride partagé entre cheminements doux et espaces de détente/activités. Piste cyclable, jardins et jeux pour enfants viendront agrémenter cet axe fréquenté qui constitue une entrée de ville sur Montereau pour les habitants de La Grande Paroisse. La localisation centrale de ce futur espace de plaisance permettra à tous les Monterelais un accès rapide à cette zone de détente, facilité par le développement des modes doux (cycles, piétons). Enfin, l'aménagement de ce secteur des bords de Seine intègre une dimension paysagère et architecturale qualitative, avec la valorisation des « remparts », murs à meurtrières dont la disposition épouse le tracé de la D39 sur ce tronçon. Cette volonté s'inscrit dans la poursuite de reconquête des berges, à la suite des aménagements des abords du Quai de Seine au quartier Saint Maurice.
- Obj 25.** Favoriser la végétalisation du bâti. L'urbanisation intense qu'a connue la commune ces dernières décennies est à l'origine d'une forte concentration humaine et bâtie. Montereau-Fault-Yonne observe conséquemment la présence d'îlots de chaleurs urbains causés par l'architecture (dimension, espacement des bâtiments), l'imperméabilisation des sols (voiries et bâtiments notamment) et la concentration de l'activité humaine. La commune souhaite s'impliquer dans une « stratégie de rafraîchissement urbain » en favorisant la végétalisation des espaces. L'objectif de la démarche est de s'appuyer sur une réduction de la chaleur offerte par l'ombrage, mais aussi via le phénomène d'absorption et de réflexion des rayons solaires permis par les végétaux. Cette stratégie doit s'adosser à une démarche de récolte et de stockage des eaux permettant la pleine expression du cycle de traitement biologique des polluants par les arbres/plantes sur lequel s'appuie le « plan arbres et l'installation de canopées (place du Marché au Blé). La limitation de l'imperméabilisation des sols est donc centrale. De façon complémentaire, la commune souhaite encourager l'accompagnement végétal du bâti pour répondre au défi climatique et briser son image minérale.

## Orientation 9 : préserver les milieux naturels et les paysages

### Constats :

La question de la considération des milieux naturels englobe différents aspects eux-mêmes corrélés à deux facteurs : la configuration géomorphologique d'une part et l'activité anthropique de l'autre. Ainsi, le diagnostic concernant l'environnement physique de la commune laisse entrevoir des motifs de satisfaction : topographie hétérogène offrant une diversité paysagère et d'occupation du sol (vallée humide, coteau, plaine alluviale...) ; qualité des eaux superficielles satisfaisante ; réduction progressive des émissions de GES à l'échelle de l'intercommunalité, bonne qualité de l'eau destinée à la consommation humaine... Toutefois, des fragilités sont également à observer : relief marqué favorisant les ruissellements des eaux pluviales, secteur industriel d'envergure accentuant l'émission de polluants, phénomène d'eutrophisation...

Concernant l'environnement naturel, la commune a su préserver des secteurs remarquables en dépit de son développement au sein d'une enveloppe contenue. A ce titre, plusieurs sites Natura 2000 et ZNIEFF sont recensés sur le finage. Ces classements témoignent d'une valeur écologique exceptionnelle sur Montereau-Fault-Yonne avec la présence d'espèces faunistiques et floristiques de grand intérêt. La commune est intégrée au sein de la vallée de la Bassée, zone humide la plus importante d'Ile-de-France de grand intérêt écologique. Ces différents atouts sont toutefois confrontés à des éléments fragmentant (infrastructures routières, ferroviaires...) qui peuvent menacer leur pérennité.

### Enjeux :

Le projet local vise à se préparer aux défis du changement climatique en apportant des réponses pragmatiques et réalistes aux différents enjeux identifiés. La commune doit réussir le tour de force de préserver la haute valeur de l'existant tout en corrigeant d'éventuelles lacunes afin de limiter/réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques présents sur le territoire (inondation, SEVESO, Porters à Connaissance des risques technologiques (PAC QUARON, PAC MENDES, PAC LINDE, PAC ...)).

En raison du développement urbain et sous l'effet de l'anthropisation, le risque de fragilisation des continuités écologiques est avéré, au même titre que la dégradation des zones humides. Toutefois, la commune a conscience de ce patrimoine naturel en présence et ne s'inscrit plus dans les visées expansionnistes qui ont pu prévaloir par le passé. Des outils sont en cours d'élaboration pour matérialiser cette volonté à travers des initiatives concrètes et collectives (SCoT, PCAET...).

**Objectifs :**

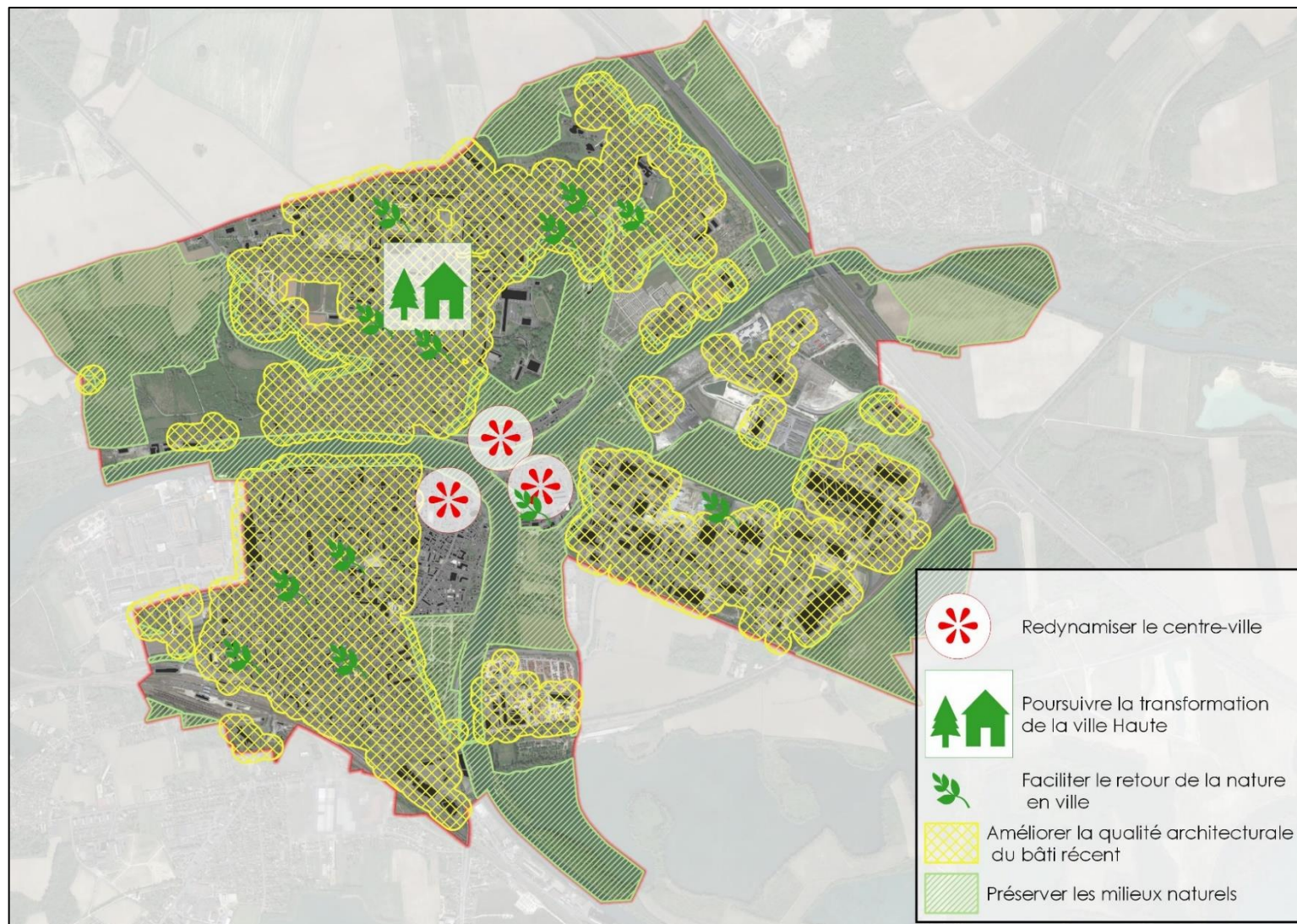
**Obj 26.** Préserver l'ultime espace agricole et naturel d'envergure de la commune localisé à l'ouest de la RD605. Le secteur des « Loges » et des « Sept Grès » constitue la dernière grande ouverture paysagère de la commune. L'agriculture y est présente mais non dominante, prairies et boisements trouvent de larges espaces d'expression. L'intérêt paysager du site est également avéré, offrant de vastes perspectives sur la ville Basse depuis la RD67E.

**Obj 27.** Protéger les espaces naturels remarquables. La commune recense de nombreuses protections de son patrimoine naturel. Un des sites les plus notables est représenté par la carrière Saint Nicolas, classé zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats, faune, flore ». Le site est depuis peu classé ZSC (Zone Spéciale de Conservation). En effet, la fréquentation en période hivernale constitue le principal facteur de fragilité du milieu hébergeant des chiroptères. Plus largement, le secteur du Faubourg Saint-Nicolas, qui constitue le dernier ensemble boisé d'envergure sur la commune sera protégé au titre des protections les plus effectives du droit de l'urbanisme (EBC). Ce classement n'entravera pas son rôle actuel d'espace de promenade pour les habitants et contribuera même à pérenniser la valeur de ce secteur en le « sanctuarisant » et en évitant toute possibilité de transformation de l'occupation du sol actuelle. La réserve naturelle régionale de la Colline Saint Martin et des Rougeaux a ainsi été classée par délibération de la commission permanente du Conseil Régional en date du 20 mai 2024.

**Obj 28.** Préserver les trames vertes et bleues. La commune s'emploiera à respecter l'esprit du SRCE et des continuités écologiques qui traversent son finage. Cet engagement sera entériné à travers des prescriptions précises de préservation des corridors identifiés. Les cours d'eau en présence sur la commune ne seront pas entravés ou asséchés dans l'optique d'opérations d'aménagement. La trame bleue sera mise en valeur à travers l'aménagement des bords de Seine. Les réservoirs de biodiversité, précédemment évoqués, seront protégés et assureront leur rôle de jalons au sein des continuités écologiques régionales.



## Représentation graphique de l'axe 2



# **Axe 3 : Maintenir et développer** **locale**

## **Orientation 10 : requalifier les friches industrielles**

### **Constats :**

La commune de Montereau-Fault-Yonne possède une zone industrielle, le parc d'activités du Confluent, représentant près d'un quart de la superficie du territoire communal.

Cet espace a été aménagé il y environ 50 ans pour sa partie la plus ancienne et donne donc aujourd'hui une image assez vieillissante. Au fil des années, des entreprises se sont installées dans la zone et d'autres en parallèle ont cessé leur activité. C'est ainsi que les premières friches industrielles ont fait leur apparition dans cette zone du Confluent. La friche industrielle Film Argent en est la parfaite illustration (entreprise spécialisée dans l'incinération de films photographiques et autres déchets industriels afin de récupérer les métaux précieux, tels que l'argent, pour les mouler sous forme de lingots, dont la liquidation judiciaire a été prononcée en 1999).

La Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM) a fait l'acquisition de la friche industrielle Film Argent notamment grâce aux subventions de la Région Ile-de-France dans le cadre d'un « Plan friches » qui permettront également de financer la dépollution et la remise en état du site. Aujourd'hui, il y est envisagé un projet de requalification permettant la densification du parc d'activités du Confluent.

### **Enjeux :**

Ces friches industrielles donnent une image assez vieillissante et dégradée du parc d'activités du Confluent. La volonté est de redonner une seconde vie à ces espaces délaissés.

### **Objectifs :**

**Obj 29.** Intégrer l'inventaire des friches industrielles présentes sur la commune, établi par la Communauté de Communes du Pays de Montereau, notamment dans le parc d'activités du Confluent. Cela permettra d'estimer le potentiel constructible à vocation économique pouvant être mobilisé par le renouvellement urbain et de savoir s'il est suffisant pour répondre aux futures demandes d'implantations d'entreprises sur le territoire. Cet inventaire permettra également d'identifier les parcelles dites « biens sans maître » et la possibilité de les incorporer dans le domaine de la commune ou de la Communauté de Communes du Pays de Montereau pour qu'elles en deviennent propriétaire et qu'elles puissent remettre sur le marché ces biens abandonnés et ainsi proposer une offre foncière à vocation économique. La reconquête de la friche économique « ancien centre technique » rue Roberte Boucher par la ville et l'exercice du droit de préemption de l'ancienne station-service route de Paris en vue d'un remembrement et d'une requalification de l'entrée de ville, sont des exemples positifs.



**Obj 30.** Anticiper les friches industrielles et faciliter leur requalification. C'est le cas par exemple de l'ancien site Butagaz qui a été racheté par le groupe Hermès pour y implanter une maroquinerie à proximité de la Tannerie de Montereau qui appartient à ce même groupe.

## Orientation 11 : encourager la densification d'activités économiques

### Constats :

Plusieurs zones d'activités sont présentes sur la commune de Montereau-Fault-Yonne notamment le parc d'activités du Confluent dans la Ville Basse et le parc d'entreprises des Ormeaux en Ville Haute.

Les entreprises se sont implantées au fur et à mesure dans les zones d'activités de la commune. Cet aménagement au « coup par coup » a engendré des espaces délaissés (dents creuses, réserves foncières pour les entreprises qui se sont installées, terrains vagues...).

### Enjeux :

Au-delà des friches industrielles qui peuvent faire l'objet d'une requalification (voir point n°1 de l'axe 3 du présent document), la mobilisation des espaces délaissés ou sous-utilisés dans les zones d'activités est souhaitée afin de densifier ces secteurs.

### Objectifs :

**Obj 31.** Recenser les espaces délaissés ou sous-utilisés dans les zones d'activités pouvant faire l'objet d'une densification (dents creuses, réserves foncières pour les entreprises qui se sont installées, terrains vagues...). Cela permettra d'estimer le potentiel constructible à vocation économique pouvant être mobilisé par densification et de savoir s'il est suffisant pour répondre aux futures demandes d'implantations d'entreprises sur le territoire ou si cela nécessitera la création de nouvelles zones d'activités.

**Obj 32.** Faciliter la densification des zones d'activités en prévoyant des règles d'urbanisme suffisamment souples (possibilité d'implanter les bâtiments en limites séparatives notamment pour favoriser la mitoyenneté, opter pour la densification verticale, mutualiser les espaces de stationnement, etc.).

## Orientation 12 : développer l'offre commerciale du centre-ville et anticiper son évolution

### Constats :

La ville de Montereau-Fault-Yonne dispose d'un centre-ville dynamique (bien que confronté aux enjeux similaires des cœurs de ville de taille moyenne connaissant l'extension des centres commerciaux en périphérie) avec la présence de nombreux commerces et services (pharmacies, agences bancaires, agences immobilières, bars et restaurants, salons de coiffure, boulangeries, etc.). Cependant, l'offre commerciale est de moins en moins diversifiée et l'on recense une vacance commerciale dans le centre-ville avec un nombre de cellules inoccupées en augmentation ces 15 dernières années.

### Enjeux :

La volonté est d'augmenter et diversifier l'offre commerciale et de services du centre-ville notamment dans les principales rues commerçantes. Cela permettrait de garder une véritable attractivité, nécessaire pour y attirer de nouveaux habitants venant de classes sociales plus diversifiées, mais également de nouveaux usagers en provenance de l'aire urbaine.

Cette volonté s'inscrit également dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont Montereau-Fault-Yonne est bénéficiaire et qui porte sur cinq axes : la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville, le développement économique et commercial, l'accessibilité, les mobilités et connexions, la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine et l'accès aux équipements et services publics.

En complément, la commune s'est dotée d'un règlement local de publicité avec pour même objectif d'améliorer l'attractivité du centre-ville.

### Objectifs :

**Obj 33.** Protéger les cellules commerciales identifiées comme stratégiques dans les principales rues passantes du centre-ville en interdisant les changements de destination de ces cellules (transformation en logement par exemple) afin de préserver la vie économique et sociale du cœur de ville et en promouvant les dispositifs municipaux mis en œuvre : boutique à l'essai, resto à l'essai, aide au loyer, installation de nouveaux commerces avec des loyers progressifs,...

**Obj 34.** Imposer, dans la mesure du possible, que les rez-de-chaussée accueillant des cellules commerciales soient aménagés pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) afin de rendre accessible ces commerces et services au plus grand nombre.

**Obj 35.** Dans les secteurs commerciaux un peu moins dynamiques, autoriser la transformation des cellules commerciales en logement uniquement si ces derniers sont aménagés pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## Orientation 13 : promouvoir le tourisme communal

### Constats :

Au-delà de l'attrait économique (nombreux commerces et services dans le centre-ville, parc d'activités du Confluent, etc.), la ville de Montereau possède aussi plusieurs atouts d'un point de vue touristique avec un patrimoine retraçant sa riche histoire (collégiale Notre-Dame et Saint-Loup, statue équestre de Napoléon Ier, musée multi-sites et numérique de la Faïence, prieuré Saint-Martin, caves Saint-Nicolas, etc.), de quelques restaurants et hébergements touristiques, des espaces naturels remarquables (réserve naturelle régionale de la colline Saint-Martin et des Rougeaux, les nombreux plans d'eau non aménagés entre Montereau et Cannes-Ecluse) et l'aménagement d'une halte fluviale sur la rive droite de l'Yonne.

La municipalité de Montereau a également créé une « Maison du terroir » visant à promouvoir les atouts agricoles et touristiques dans un rayon de 100 kms autour de Montereau.

Par ailleurs, la commune, en concertation avec la Communauté de Communes du Pays de Montereau et l'Office de Tourisme, a mis en place plusieurs itinéraires de randonnée permettant de mieux apprécier ces éléments patrimoniaux lors de ballades sur le territoire.

### Enjeux :

La poursuite du développement touristique sur la commune est souhaitée car cela permettra une diversification de son économie locale mais aussi un renforcement de son attractivité (cadre de vie agréable).

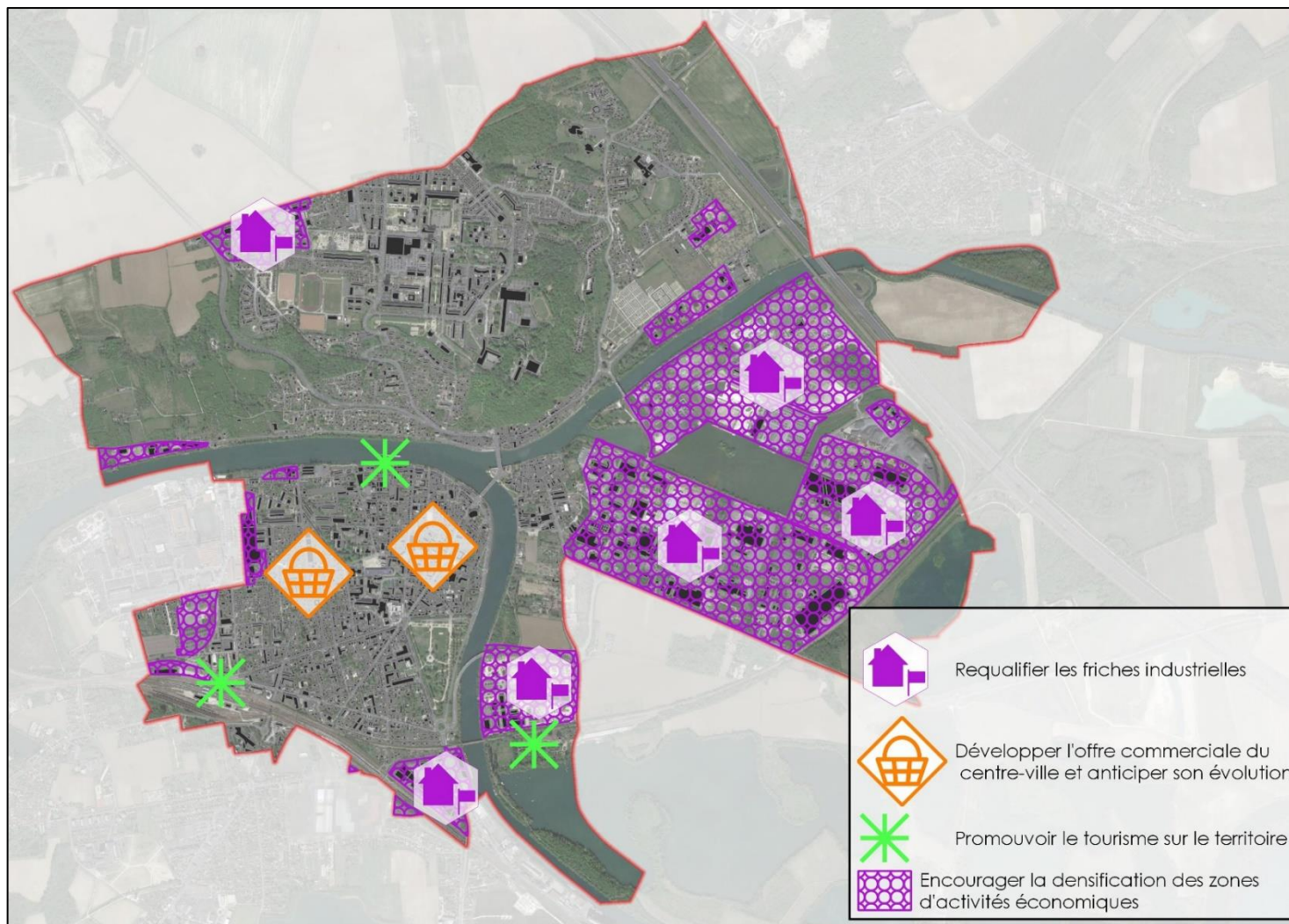
### Objectifs :

**Obj 36.** Un projet de réaménagement du camping des Marcassins et un projet de création de nouveaux pontons pour la plaisance sont à l'étude au bord du plan d'eau qui jouxte le camping (projets privés).

**Obj 37.** Compléter et diversifier l'offre en matière d'hébergement touristique par la construction d'un hôtel à proximité de la gare et à la place de l'actuelle caserne des pompiers lorsque la nouvelle sera construite.

**Obj 38.** Il pourrait également être intéressant de recenser les hébergements de tourisme (gîtes, chambres d'hôtes, accueil chez l'habitant...) et de voir si cette offre est suffisante et pertinente.

## Représentation graphique de l'axe 3





# **Axe 4 : Soutenir et accompagner les nouvelles pratiques des habitants**

## **Orientation 14 : promouvoir les énergies durables et les consommations sobres**

### **Constats :**

Le périmètre des politiques environnementales s'est élargi depuis les années 1970. Des enjeux globaux sont venus se rajouter au cours des années 1980 et 1990 (couche d'ozone, biodiversité et changement climatique). Cet accroissement résulte à la fois de l'émergence de nouveaux enjeux et de la transcription dans le droit national de réglementations européennes ou de traités internationaux qui se sont multipliés depuis trente ans.

Depuis la Convention Climat (Rio 1992) et après l'Accord de Paris sur le climat (2015), la France a intégré dans sa législation des objectifs de plus en plus ambitieux. Le "facteur 4" à horizon 2050 (réduction par quatre des émissions de gaz à effet de serre) est inclus dès 2003 au sein de la Stratégie nationale de développement durable, puis réaffirmé dans le Grenelle de l'environnement (2007) et la loi de transition énergétique sur la croissance verte (LTECV) de 2015. L'objectif de neutralité carbone est désormais affiché dans le plan climat 2017.

En France, ces politiques environnementales vont se décliner à l'échelle locale avec la mise en place de Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET). La Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM) a approuvé son PCAET.

La commune de Montereau-Fault-Yonne n'a pas attendu la mise en place d'un PCAET pour lancer sa transition énergétique : la transformation d'une chaufferie biomasse à Surville alimentant par un réseau de chaleur une partie de la Ville Haute. Une étude pour le raccordement à la chaufferie des programmes immobiliers à construire est en cours, ainsi que son extension en Ville Basse.

Par ailleurs, la ville de Montereau encourage le développement de panneaux photovoltaïques dans le cadre de son plan solaire (Majestic, piscine,...) avec le projet en lien avec la Communauté de Communes et au sein d'une société de projet, de la création d'ombrières photovoltaïques à la gare (bien que la ville aurait préféré la création d'ombrières sur des parkings à étages compte tenu de la fréquentation de la gare par des véhicules y stationnant).

### **Enjeux :**

Les objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Montereau, aux horizons 2030 et 2050 font de la transition énergétique un enjeu pour la commune de Montereau-Fault-Yonne. La diminution de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre ainsi que le développement des énergies renouvelables sont des enjeux auxquels doit répondre le territoire. A terme, la prise en compte du PCAET du Pays de Montereau permettra d'étendre la mise en œuvre de la politique de développement durable à horizon 2050.

**Objectifs :**

- Obj 39.** Développer les réseaux de chaleur en raccordant le centre-ville de Montereau au réseau existant. A l'heure actuelle, le nombre de logements raccordés à la chaufferie biomasse implantée à Surville est en baisse. Elle est alimentée en calories par le site de valorisation des déchets localisé dans la zone industrielle. Le projet d'extension du réseau de chaleur consistera à raccorder le réseau de chauffage urbain à certains bâtiments publics du centre-ville, comme le centre hospitalier, en passant par le pont Georges Pompidou et trouver d'autres débouchés (étude en cours pour le raccordement de nouveaux programmes immobilier).
- Obj 40.** Mener une réflexion sur le devenir du secteur des Bords d'Eau qui était prévu à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. La nouvelle équipe municipale envisage un projet d'urbanisation intégré dans le site, type éco-quartier, avec des éléments qualitatifs, le recours à la VEFA pour des constructions harmonieuses et de qualité et les équipements publics adaptés à la taille du projet.
- Obj 41.** Améliorer les performances énergétiques du parc de logements en incitant à la rénovation énergétique des bâtiments (mise en place en 2024 d'un PIG à l'échelle de la Communautés de Communes du Pays de Montereau et réflexion en cours pour la mise en place d'une OPAH-RU sur le secteur du centre-ville de Montereau) et en veillant à rendre économes tous les nouveaux logements (bâtiments peu énergivores ou à énergie positive par exemple). L'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction neuve sera par ailleurs favorisée.
- Obj 42.** Il est également envisagé de poursuivre le développement du photovoltaïque en encourageant/facilitant, voire en imposant les panneaux sur les grandes superficies de toit (supermarchés, parkings couverts, ombrières, hangars...) ainsi que sur les bâtiments communaux ou les friches industrielles, ainsi que le développement de bornes de recharge électrique (dont certaines adaptées aux véhicule PMR).



## Orientation 15 : améliorer les réseaux de transports et poursuivre le développement des réseaux de communication numériques

### Constats :

La majorité des monterelais utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail (57,3 % en 2017). Cependant, du fait du caractère urbain de la commune, la part des autres modes de transports est non négligeable notamment les transports en commun (24,9 %) ainsi que la marche à pied (12,8 %). En revanche, l'utilisation du vélo reste marginale (1%).

De plus, la ville de Montereau concentre la majeure partie des activités du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Montereau et capte donc la plupart des flux domicile-travail de l'intercommunalité. Cet afflux de déplacements engendre des difficultés de circulation notamment aux heures de pointe dans le secteur de la gare et lors du franchissement des ponts entre la Ville Haute et la Ville Basse.

Concernant les communications numériques, la ville de Montereau est totalement couverte par les réseaux mobiles 3G et 4G. De plus, 80 % du territoire est raccordé à la fibre optique.

### Enjeux :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et au Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté de Communes du Pays de Montereau, la commune de Montereau-Fault-Yonne souhaite réduire la part des déplacements en voiture et deux-roues motorisés au profit des déplacements en transports collectifs et en modes actifs (marche et vélo). Ainsi, le souhait est de voir se développer une offre de transport décarbonée plus respectueuse de l'environnement.

En parallèle, la municipalité souhaite poursuivre le déploiement des communications numériques notamment pour rester à la pointe de la technologie et garder une certaine attractivité auprès des nouveaux habitants (télétravail par exemple) et nouvelles entreprises.

### Objectifs :

**Obj 43.** Favoriser l'émergence du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) créé au niveau de la gare :

- Développement du stationnement (+ 400 places) dans le projet de requalification du quartier de la gare qui vient de s'achever et optimiser le fonctionnement du réseau de transports collectifs et de Transport à la Demande en lien direct avec Ile-de-France Mobilités.
- Améliorer les conditions de circulation entre la gare et le centre-ville notamment en favorisant le partage de l'espace entre les modes motorisés et actifs.

- Développer les déplacements en vélo, conformément au Plan Vélo 2020-2029, avec l'encouragement à la création de vélos électriques et l'augmentation des points d'attache-vélos et abris vélos.
- Développer les liaisons entre la Ville Haute, la zone industrielle et la gare.

**Obj 44.** Développer des cheminements sécurisés et accessibles pour lier la Ville Haute et la Ville Basse

- Projet de réaménagement des quais de la Seine
- Poursuivre la réalisation d'aménagements cyclables avec un projet de piste cyclable au niveau du pont Georges Pompidou jusqu'à la zone industrielle en direction de Marolles-sur-Seine

**Obj 45.** Créer un centre d'autopartage proposant la location de véhicules électriques et mettant également en rapport des personnes souhaitant se déplacer en co-voiturage. Cet aménagement pourrait être rattaché à l'agrandissement du parking de la gare (+ 400 places) et ainsi créer une véritable plateforme multimodale.

**Obj 46.** Améliorer la desserte de la piscine municipale en créant par exemple un nouveau cheminement doux en direction de Surville et en adaptant les rotations des transports collectifs (bus).

**Obj 47.** Accompagner l'évolution du transport fluvial de marchandises en poursuivant le développement du port de Montereau.

**Obj 48.** Finaliser le déploiement de la fibre optique sur la commune pour atteindre un taux de couverture de 100 % et développer le réseau fibre de la ville dans le cadre du schéma directeur de sécurité urbain.

**Obj 49.** Accélérer le développement de la 5G sur le territoire notamment pour développer l'attractivité auprès des classes moyennes et supérieures ainsi que des entreprises.

## **Orientation 16 : limiter la vulnérabilité de risques et nuisances**

### **Constats :**

Sur la base des connaissances disponibles, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) présente les risques majeurs identifiés dans le département, leurs conséquences prévisibles pour les personnes, les biens et l'environnement. Il souligne l'importance des enjeux exposés, notamment dans les zones urbanisées. Il mentionne les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde et décrit les moyens à mettre en œuvre pour réduire l'intensité des aléas et de la vulnérabilité des enjeux, pour en atténuer les effets. Il fait de même pour les phénomènes qui peuvent affecter indifféremment toutes les communes du département, comme les tempêtes, les chutes abondantes de neige, les vagues de froid ou de forte chaleur et le transport de marchandises dangereuses. Le DDRM datant de 2017, mis à jour en 2024, identifie plusieurs risques sur la commune de Montereau-Fault-Yonne, qui affiche des vulnérabilités notables au regard des menaces identifiées : inondations, retrait-gonflement des argiles, risques technologiques, canalisations de matières dangereuses...

### **Enjeux :**

Conformément aux points précédemment abordés, la volonté de la commune ne réside plus à l'heure actuelle dans une ambition expansionniste. Le « carcan » communal, représenté par les limites administratives, est désormais largement comblé et construit. Les développements visibles aujourd'hui, pour nombre d'entre eux, ont d'ores et déjà dû composer avec la dimension « risques ». Ainsi, si le PLU n'est pas rétroactif et n'a pas vocation à défaire ce qui a été fait, il porte toutefois la mission de limiter l'aggravation de l'existant. La politique de renouvellement urbain est forte sur Montereau-Fault-Yonne et les technologies à même de réduire les risques dans le domaine du bâtiment sont en progression constante. La commune continuera à appliquer une vigilance permanente à cet endroit, en anticipant les activités à venir au regard des menaces liées aux sites d'implantation, particulièrement dans le cas des secteurs à risques cumulatifs.

**Objectifs :**

- Obj 50.** Prendre en compte le risque inondation et la problématique d'imperméabilisation des sols. S'appuyer sur les plans existants et renouveler les démarches en cours. La révision du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Seine-Normandie a été approuvée en 2022. Limiter les constructions et aménagements dans le lit majeur des cours d'eau. Consolidation de l'action sur l'aléa au niveau individuel à travers l'instauration de prescriptions adaptées aux constructions sur les sites sensibles : interdiction de la construction de cave/sous-sol, obligation du traitement des eaux de pluie à la parcelle...
- Obj 51.** Limiter le risque industriel. Ce dernier est particulièrement répandu au sein du finage compte tenu de l'activité historique de la commune et sa capacité à maintenir une dynamique industrielle. Le risque nul n'existant pas, maintenir l'éloignement entre les usines et les habitations est un préalable indispensable. Le respect des directives SEVESO s'avère primordial compte-tenu de la présence de sites afférents (Mendes, QUARON, Linde...). La prise en compte <des Porter à Connaissance technologique fera l'objet de préconisations particulières, notamment en ce qui concerne les zones de danger autour des établissements concernés, tout en accompagnant l'assouplissement des contraintes imposées et qui peuvent être maximalistes.
- Obj 52.** Prévenir les menaces induites par le retrait-gonflement des argiles. La commune est largement exposée à cet aléa, particulièrement sur les « coteaux », dans le prolongement du faubourg Saint-Nicolas et plus largement sur Surville. La prévention des risques retrait-gonflement est dorénavant encadrée par l'article 68 de la loi ELAN. Des dispositions particulières sont ainsi ajoutées dans le code de la construction et de l'habitation. Dans cette optique, la commune veillera à la présence d'une étude de sol pour tout projet de construction d'habitations en secteur à risque « modéré et fort ».

## Orientation 17 : améliorer l'accessibilité de la ville

### Constats :

L'accessibilité de la ville aux personnes handicapées ou à mobilité réduite est une problématique sur laquelle il convient de travailler très rapidement. En effet, cette accessibilité n'est réelle que sur les nouveaux équipements publics et les efforts de la ville doivent se poursuivre concernant les structures et équipements adaptés.

### Enjeux :

Il s'agira de travailler sur la mise en accessibilité des points névralgiques de la commune, mais pas uniquement. Ainsi, l'objectif est de faire de Montereau-Fault-Yonne une ville accueillante pour tous, que cela soit au niveau du logement mais aussi des espaces et équipements publics.

### Objectifs :

**Obj 53.** Engager une mise en accessibilité des services et des équipements avec les publics concernés. Pour cela, une certaine souplesse pourra être retraduite dans le règlement afin de faciliter l'installation d'équipements destinés aux PMR au sein des tissus urbains contraints (bâti ancien, collectif, centre-ville...).

**Obj 54.** Penser les espaces de circulation et les espaces publics afin qu'ils soient adaptés aux personnes handicapées comme les dispositifs sonores installés au carrefour le de Faiencerie. Le but est de sécuriser les déplacements avec par exemple, la multiplication des bandes rugueuses ou de systèmes sonores pour les personnes mal voyantes, ou la suppression des obstacles et l'adaptation des espaces de circulation pour les personnes à mobilité réduite, comme le projet de rampe d'accès au Parc des Noues.

**Obj 55.** Travailler sur le développement des logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Ainsi, cette offre sera préférentiellement proposée en centre-ville. Pour ce faire, la municipalité envisage de n'autoriser la suppression de cellules commerciales sur les secteurs identifiés, qu'au profit de la création de logements adaptés aux personnes en situation de handicap.



## Représentation graphique de l'axe 4

