

Commune de Guignes

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Diagnostic et état initial de l'environnement

Version 30.06.2026

Table des matières

DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3
Préambule	3
Le rôle du SDRIF-E comment document supérieur structurant	5
Diagnostic urbain, patrimonial et Paysager.....	9
La dynamique démographique.....	34
Le parc de logements et ses principales caractéristiques.....	42
L'économie locale	56
Mobilité et stationnement.....	66
Commerces, services et équipements	83
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	89
Cadre physique	89
Climat, air et énergie.....	93
Biodiversité et continuité écologique.....	118
Gestion de l'eau et des déchets	128
Nuisances et risques naturels et technologiques	138
ANALYSE DE LA CONSOMMATION PASSEE D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	152

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Préambule

La commune a été dotée d'un premier POS approuvé en 1986. Par la suite, le POS a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications. La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 a eu pour application de transformer, notamment, le Plan d'Occupation des Sols (POS), issu de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Guignes a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2010. Celui-ci a fait ensuite l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1, approuvée le 19 novembre 2009
- Modification n°2, approuvée le 12 septembre 2013
- Modification n°3, approuvée le 21 novembre 2017

La révision du PLU a été décidée par délibération le 30 janvier 2025. Les objectifs retenus sont :

- Intégrer les dernières dispositions législatives et les documents d'urbanisme supra-communaux le cas échéant,
- Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain tout en encadrant la réalisation de projets,
- Poursuivre la revitalisation du centre urbain en favorisant le développement du village sur le plan économique et faciliter le maintien des commerces de proximité,
- Maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de développement urbain par une redéfinition des orientations d'aménagement et de programmation, tenant compte des contraintes géologiques et des spécificités locales,
- Faciliter et accompagner la transition écologique,
- Valoriser le patrimoine bâti et non bâti du territoire,
- Adapter le règlement graphique et écrit pour assurer une cohérence avec les objectifs et enjeux poursuivis et corriger les erreurs matérielles,
- Prendre en compte le SDRIF-E,
- Garantir la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) sur le territoire communal.

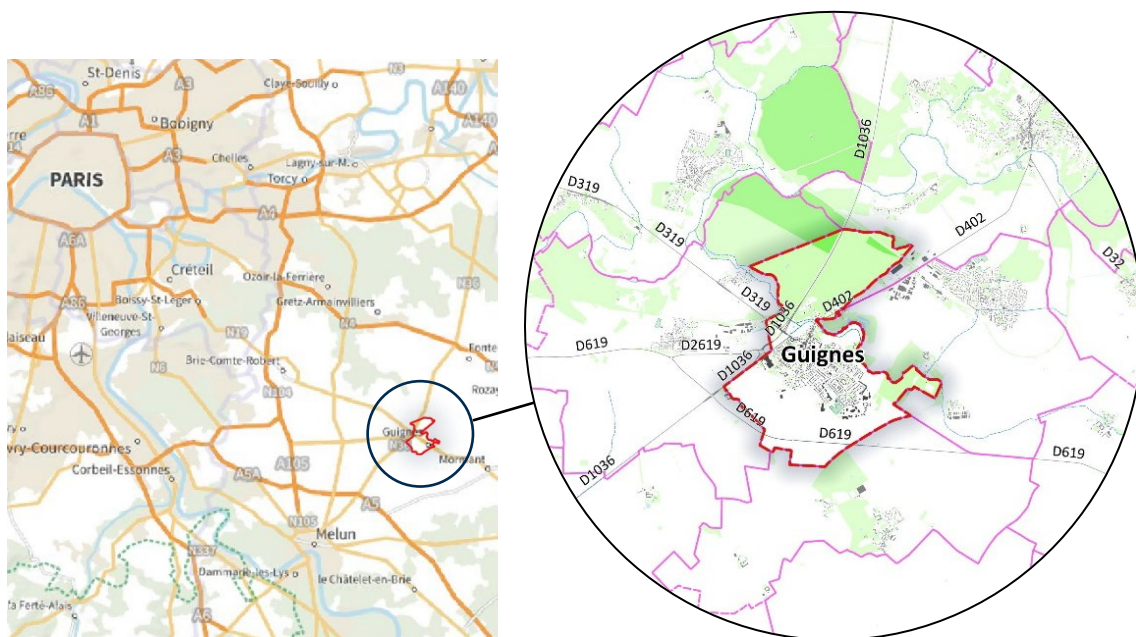
LE CONTEXTE TERRITORIAL ET GEOGRAPHIQUE

La commune de Guignes s'inscrit dans la région naturelle de la Brie. Ce vaste plateau se caractérise par de larges horizons agricoles et un relief modéré. C'est un pays de grandes exploitations agricoles, du fait de la présence de limons particulièrement fertiles, pratiquant les cultures du blé, et de la betterave à sucre.

D'une superficie de 568 hectares, la commune est constituée aux deux tiers d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Des boisements occupent la partie nord, alors que des parcelles de cultures occupent sa partie sud. L'espace urbanisé est concentré en son centre.

Le ru du Préfolle et le ru d'Avon, affluents de l'Yerres, occupent un vallon qui creuse légèrement le territoire communal d'est en ouest et sépare le nord du territoire occupé par des boisements, du sud occupé à la fois par l'espace urbanisé et les parcelles de cultures.

La commune se situe à environ 15 km au Nord Est de Melun, Préfecture de la Seine-et-Marne et à 40km au Sud Est de Paris.



Localisation de la commune de Guignes - source : IGN- Traitement : CODRA

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BRIE DES RIVIERES ET CHATEAUX

Guignes était auparavant membre de la communauté de communes de l'Yerres à l'Ancœur, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé fin 2005 et auquel la commune avait transféré un certain nombre de ses compétences, dans les conditions déterminées par le code général des collectivités territoriales.

Dans le cadre des dispositions de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, qui prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre doivent avoir un minimum de 15 000 habitants, cette intercommunalité est dissoute et certaines de ses communes, dont Guignes, ont rejoint le 1er janvier 2017, la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux.

Le rôle du SDRIF-E comment document supérieur structurant

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) comme document de planification supérieur, le PLU de Guignes doit être directement compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France , le SDRIF-E.

Ce document approuvé en 2025 a pour objectifs principaux :

- d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ,
- de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ,
- de favoriser le rayonnement international de la région.

Il s'agit d'un document stratégique pour l'aménagement de la région à horizon 2040.

Le SDRIF-E comporte 3 documents : le projet d'aménagement régional qui exprime les ambitions pour la région, les orientations réglementaires qui définissent un ensemble des normes qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux et l'évaluation environnementale.

Le SDRIF-E classe Guignes comme petite ville et l'identifie comme un pôle de proximité. Dans ces secteurs, le document poursuit les objectifs d'arrêt de l'étalement urbain, et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de favoriser l'intensification des usages et activités en cœur de bourg (logements, activités, équipements). Il est aussi attendu un développement de l'économie de proximité et l'organisation du rabattement vers la gare.

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



Source : SDRIF-E - IPR

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
-  Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

Carte Maitriser le développement urbain –

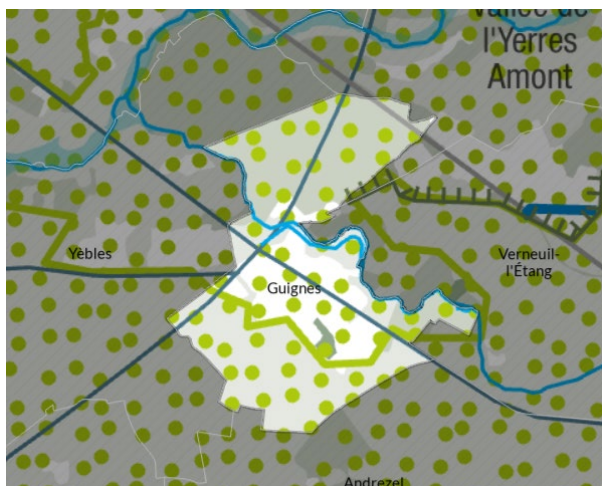
COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- | | Tracé | Principe de liaison |
|-----------------------------|---|---|
| - Projet Vélo Île-de-France |  |  |

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% est accordé à Guignes au titre de son classement en petite ville. L'espace urbanisé pour le calcul des capacités d'urbanisation est évalué à 126,3 hectares par le SDRIF. Ainsi une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2,5 hectares est autorisée. Cette enveloppe comprend l'hectare minimale accordé par la loi Climat et résilience du 22 août 2021,

Le SDRIF-E fixe également un objectif d'accroissement de la densité résidentielle de 13%. Cet objectif se traduit par l'élaboration d'un document qui permet la construction de 234,7 logements supplémentaire dans les espaces urbanisés à vocation résidentielle.

PLACER LA NATURE AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT REGIONAL



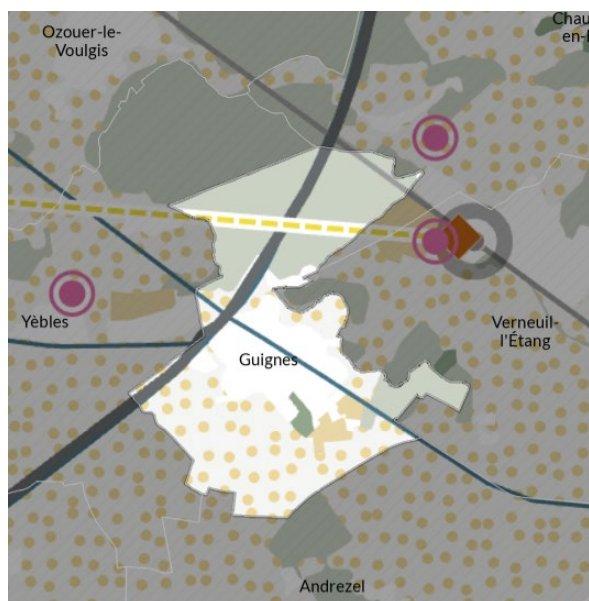
Carte Placer la nature au cœur du développement régional – Source : SDRIF-E
- IPR



Le SDRIF-E identifie :

- les **unités paysagères à conforter** soit les espaces « de production agricole ou sylvicole, de dynamiques écologiques liées à la biodiversité, d'équilibre du cycle de l'eau, d'écoulement des rivières, de maîtrise des ruissellements, de qualité paysagère ». Ils correspondent à tout la plaine agricole sud ainsi qu'au bois de vitry et aux espaces de ce type au sein du tissu urbanisé. L'urbanisation est autorisée mais ne doit pas impacter :
 - les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique
 - Les zones humides
 - Les zones naturelles d'expansion des crues
 - Les berges naturelles et les ripisylves
 - les dépendances et délaissés de rivière et réseaux aquatiques et humides de têtes de bassin.
- Le bois de Vitry qui occupe toute la partie nord du territoire comme **armature verte** à sanctuariser. Toute nouvelle urbanisation y est exclue, à l'exception des dérogations prévues à l'orientation OR17.
- Le ru du Préfolle et le ru d'Avon. Ces cours d'eau sont à préserver Les berges non imperméabilisés doivent être protégées. Le PLU devra prévoir une marge de recul pour les constructions et installations imperméabilisations. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer les fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale, etc.), les continuités écologiques doivent être restaurées à proximité.

DEVELOPPER L'INDEPENDANCE PRODUCTIVE REGIONALE



Carte développer l'indépendance productive régionale – Source : SDRIF-E - IPR

CONFORTEUR L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Nouvel espace d'urbanisation
 - Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
 - Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

Le SDRIF-E identifie :

- toute la plaine agricole sud. Ces espaces de grande culture doivent être préserver de toute urbanisation, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E.
- le pôle sportif du stade Guigne et le parc situé rue Clément Ader, identifiés comme espaces verts et de loisirs. Il convient de les pérenniser et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.
- Les zones d'activité économiques au sud de la commune. Les documents d'urbanisme doivent favoriser le maintien de l'activité et prévoient les conditions d'un environnement compatible avec leur activité, ainsi que le maintien de leur accessibilité, le cas échéant en préservant les embranchements ferroviaires et les accès bords à voie d'eau.

PATRIMOINE

HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Les premières traces d'occupation urbaine remontent aux alentours du XIIe siècle, avec l'édification du **château fort de Vitry**, autour duquel s'est peu à peu constitué un premier hameau : **le hameau de Vitry**. Ce château a lui-même été érigée sur l'emplacement de la villa du gallo-romain Victorius, à proximité du chemin « paré », ancienne voie romaine allant de Melun à Rozay, et proche d'un point d'eau.

C'est à partir du XIVe siècle que le bourg de Guignes s'est développé, tirant parti de sa position à la croisée de deux axes importants : la route de Paris à Troyes, devenue la RN 19, et celle de Melun à Meaux. C'est au milieu du XVIIIe siècle que Guignes est érigée en paroisse avec la construction de l'église.

La commune est érigée paroisse au milieu du XVIIIe siècle, ce qui se traduit par la construction de l'église, nouveau point d'ancrage de la vie locale.

Au XIXe siècle, la commune disposait déjà d'un **maillage de voies et chemins ruraux** permettant de desservir les terres agricoles environnantes, dont on reconnaît aujourd'hui les tracés dans la rue de la Fontaine Sainte-Anne, la rue du Pavillon, la rue de Servolles, la rue du Château d'eau ou encore la rue du Chêne.

C'est le long de ces cheminements, et plus particulièrement autour de l'église et des deux axes routiers principaux, et du hameau de Vitry, que le tissu urbain s'est **progressivement étendu** tout au long du XIXe siècle. De manière dense à la croisée de la rue de Troyes et de la rue de Meaux et de manière plus éparse autour des chemins ruraux.

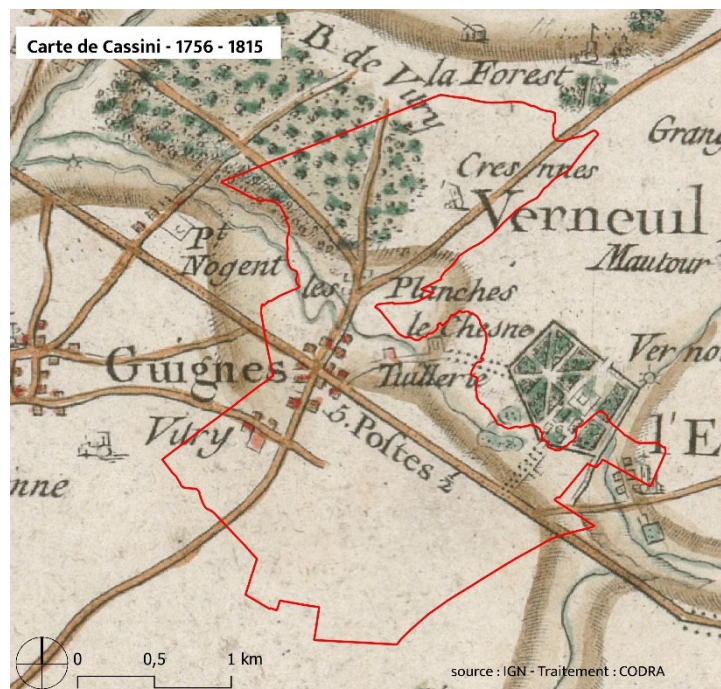
En 1892, la ligne ferroviaire de Vincennes fait l'objet d'un prolongement jusqu'à Verneuil-l'Étang. La commune de Guignes est alors traversée par cette ligne ferroviaire et se situe à proximité de la gare de Verneuil-l'Étang et de la gare de Yèbles. Le tronçon est fermé au public voyageur en 1947. Un trafic de marchandise subsiste et au début des années 1990, le tronçon restant long de trois kilomètres entre les gares de Yèbles et Verneuil-l'Étang est encore utilisé avant d'être laissé à l'abandon sans être déposé. La première moitié du XXe siècle voit aussi la réalisation du « Tramway » de Melun à Verneuil qui sera exploitée de 1901 à 1950. Guignes aura 2 gares, une à la sucrerie et une en cœur de ville – Guignes Ville – dans la rue qui sera plus tard appelée rue du Château d'eau.

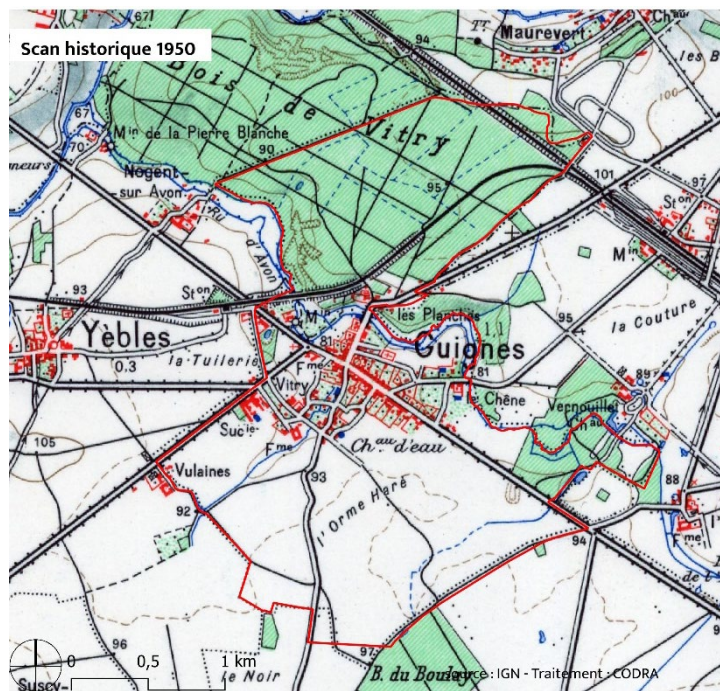
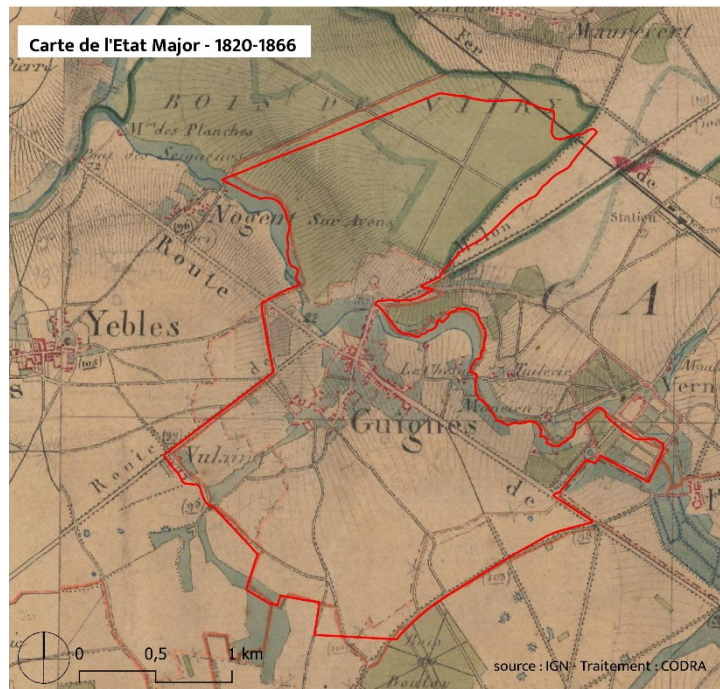
L'urbanisation de la commune est très progressive entre le XVIIIe siècle et la moitié du XXe siècle avec des constructions le long des voies ou en second rideau, au coup par

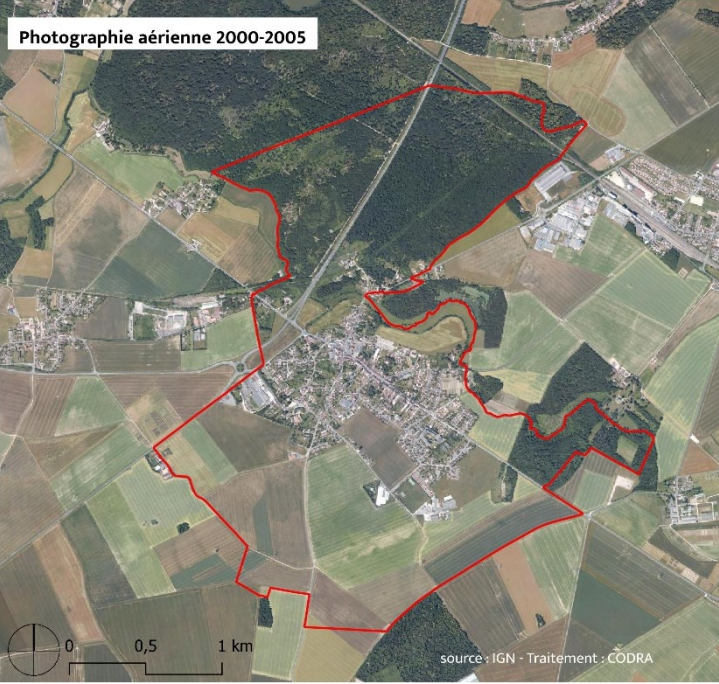
coup, sans logique d'ensemble. A partir des années 1960, le développement urbain s'accélère sur un nouveau modèle, celui du pavillonnaire, qui se développe sous la forme de lotissement, en extension urbaine le long des voies (rue du Jeu) ou dans les vastes emprises de cœur d'îlots. C'est aussi l'époque où sont construits des équipements (écoles, stades..) et des opérations de petit habitat collectif. La zone d'activité économique de l'Orée de Guignes, au Sud-Est de la commune, est également aménagée pendant cette période.

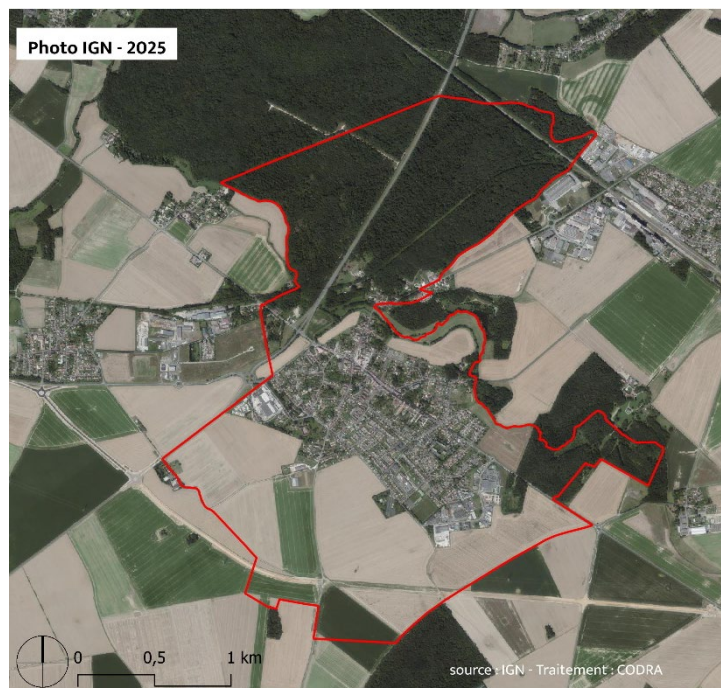
Les dernières extensions urbaines sont principalement le fait de la ZAC du Jeu, vaste opération à dominante d'habitat, à l'extension de la zone d'activité de l'Orée de Guignes, ainsi qu'à des opérations de densification en cœur de bourg comme dans la rue du château d'eau.

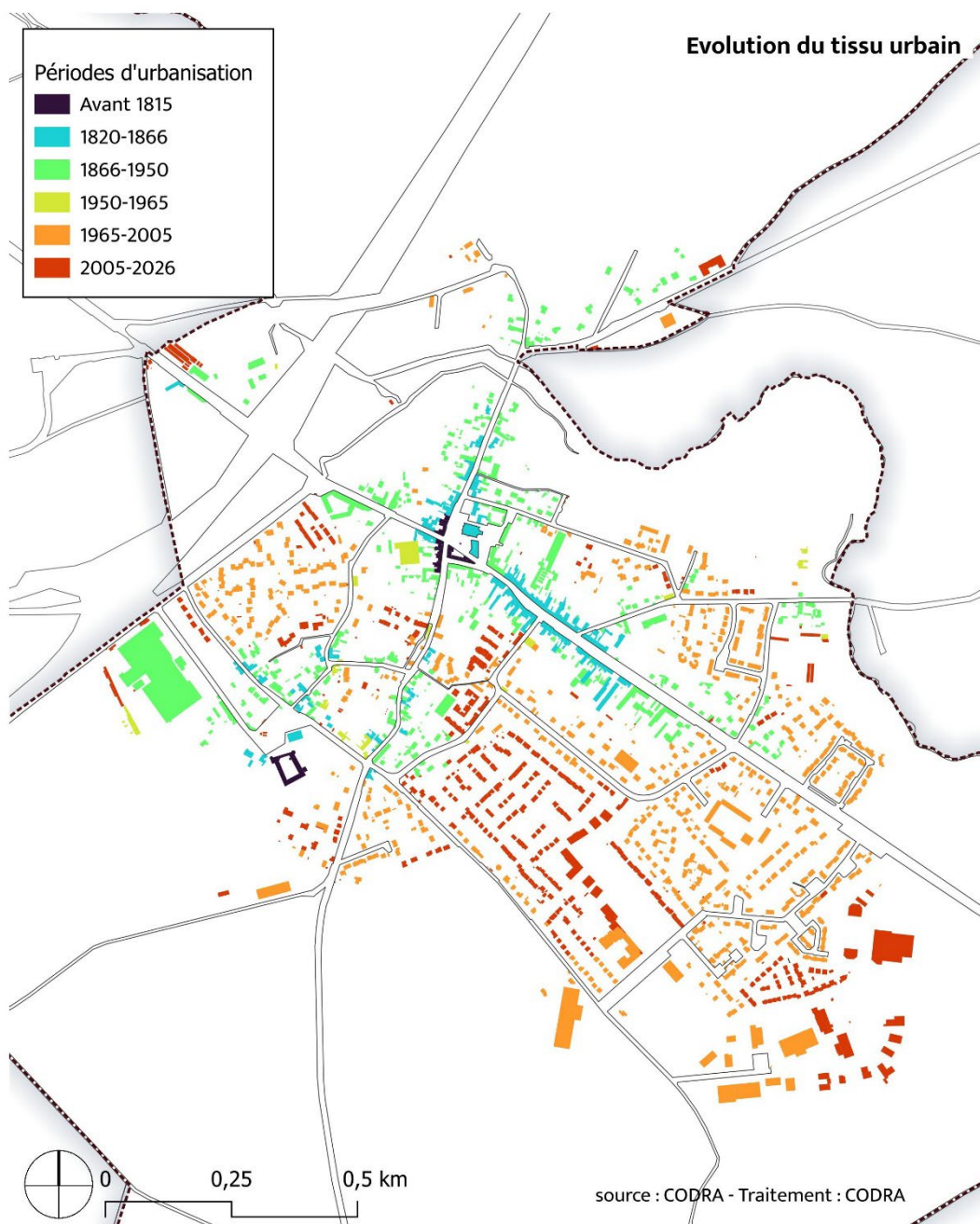
L'achèvement récent du barreau routier de la D619, pour contourner par le sud le centre-bourg de Guignes, permet d'amorcer la phase de revitalisation du centre-bourg.











EDIFICES PATRIMONIAUX

L'église Saint Jacques le Mineur : il s'agit de l'unique construction inscrite à l'inventaire des Monuments historiques. L'édifice est le résultat du don du clos de Saint-Christophe et d'une partie du clos du Cygne par Samuel Jacques Bernard. Construite entre 1744 et 1749 avec des pierres proviennent des carrières de Guignes, son écriture architecturale est sobre et s'appuie sur plan simple.

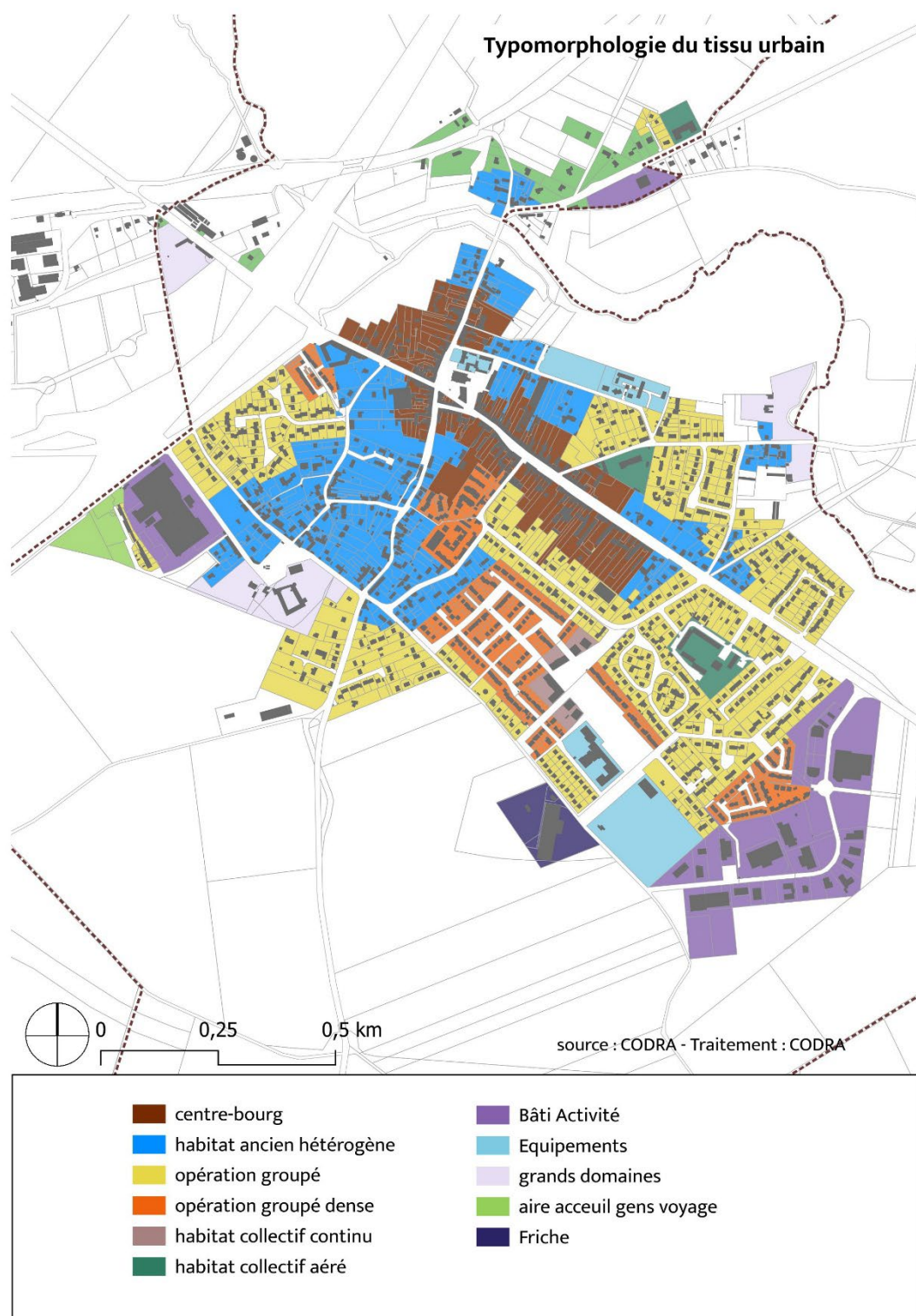
La ferme fortifiée de Vitry : ancien château de Vitry est un bâtiment remarquable de par son importance dans l'histoire de la commune. A proximité se trouve, l'ancien lavoir de Vitry, abritant l'ancienne Fontaine Sainte-Anne

Les villas « bourgeoises » : construites à la fin du 19^e et au début du 20^{ème} siècle, elles sont majoritairement situées rue de Troyes et rue de Meaux.

Les autres édifices d'intérêt patrimonial :

- « les bains douches », rue de Servolles
- La ferme de la Croix Blanche, rue de Troyes (entrée ouest du bourg)
- L'hôtel de ville de Guignes, rue de Meaux

LES FORMES BATIES



centre-bourg

Principales caractéristiques

- Maisons villageoises mitoyennes anciennes, généralement composé d'un corps principal formant front bâti à l'alignement et de corps de bâtiments perpendiculaires en cœur d'îlots. Des porches permettent l'accès à des courées en arrière de la parcelle.
- Parcelles en lanières étroites et longues
- Façades en pierre apparente en moellon ou en pierre meulière ou enduit plâtre ou chaux (technique de rocaillage dans certains cas), toitures majoritairement à deux pans recouverts de tuiles plates ou mécaniques, ou d'ardoises
- Éléments architecturaux caractéristiques : Présence de lucarnes à capucine, de volets en bois, encadrement de baies, bandeaux, corniches, cheminées en brique, inscriptions commerciales anciennes,
- Cœurs d'îlots jardinés, peu visibles depuis l'espace public.
- clôtures anciennes en pierre meulière, murs enduits, clôtures avec mur-bahut maçonné surmonté de grilles avec ou sans festonnage

Implantation par rapport à la rue : Alignement. Si recul, la clôture marque l'alignement.	Implantation par rapport aux limites séparatives : Alignement de la façade en limite de parcelle, bâtiments annexes en limites séparatives.	Implantation par rapport aux autres constructions sur un même terrain : Equivalente à la hauteur.
Hauteur du bâti : R+1+combles/R+1+combles		Emprise au sol : Elevée



Source : CODRA

Habitat ancien hétérogène	
Principales caractéristiques	
• Habitat individuel composite mêlant maisons villageoises anciennes, et maisons plus récentes • Parcelles irrégulières en lanières, relativement étroites et longues • Façades en pierre apparente en moellon ou en pierre meulière ou enduit plâtre ou chaux, toitures majoritairement à deux pans recouverts de tuiles plates ou mécaniques • Eléments architecturaux caractéristiques : lucarnes capucine ou jacobine, volets en bois, lanternes extérieures, encadrement de baies, bandeaux, corniches, cheminées en brique, inscriptions commerciales anciennes, • Présence marquée de jardins ou de jardinets, sur cour ou en cœur d'îlot. Voies privées d'accès à des parcelles de cœurs d'îlots. Présence éparse d'espaces interstitiels de transition public-privés entre la rue et l'accès au bâti. • Clôtures anciennes en pierre meulière, murs enduits, clôtures avec mur-bahut maçonné surmonté de grilles avec ou sans festonnage	
Implantation par rapport à la rue : Très Variable, juxtaposition de bâti à l'alignement, d'alignement de fait, et de bâti en recul	Implantation par rapport aux limites séparatives : Très variable, maisons en bande, jumelées ou en milieu de parcelles
Hauteur du bâti : R+1+combles / hauteur de façade : de 4 à 8 mètres /Hauteur totale : de 7 à 12 mètres	Emprise au sol : très variable



Source : CODRA

Opération groupée	
Principales caractéristiques	
• Lotissement pavillonnaire individuel traditionnel. Peu de variation morphologique entre les pavillons mais des variations architecturales. • Majorité de maisons en milieu de parcelles d'un à deux niveaux droits. • Parcelles rectangulaires relativement régulières • Façades en enduit (aspect taloché, lissé ou projeté) • Toitures majoritairement à deux pans recouverts de tuiles mécaniques • Éléments architecturaux caractéristiques : cheminées en ciment, volets battants, auvents •	
Implantation par rapport à la rue : Majoritairement en recul de 3 à 8 mètres	Implantation par rapport aux limites séparatives : généralement en retrait ou implanté sur une seule des limites séparatives latérales
Hauteur du bâti : R+1+combles / hauteur de façade : de 4 à 8 mètres / Hauteur totale : de 7 à 12 mètres	Emprise au sol : très variable



Source : CODRA

Opération groupée dense	
Principales caractéristiques	
• Opérations résultant d'opération groupée en extension urbaine ou d'un processus d'optimisation du foncier dans des îlots déjà urbanisés au cœur du bourg. • Caractère urbain affirmé avec des constructions relativement proches ou accolées, de type maison de villes en bande en R+1+combles ou petit collectif en R+2+combles, implantés à l'alignement ou l'alignement de fait • La séparation entre la voirie et l'espace privée est matérialisée par des différences de revêtements de sol. Cependant des bâches textiles ou des canisses sont installées de manière ponctuelle, ce qui nuit à l'harmonie des espaces bâtis. • Organisation variable : Réseau de voirie privé ou non, en impasse ou non • Taille des parcelles très variable (copropriétés, lotissements) • Langage architectural propre à chaque opération • Matériaux de couvertures : tuiles mécaniques ou tuiles mécaniques • Eléments architecturaux caractéristiques : balcons, volets battants, auvents, panneaux photovoltaïques	
Implantation par rapport à la rue : Majoritairement à l'alignement ou alignement de fait	Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation sur une ou deux limites séparatives

Hauteur du bâti : R+2+combles / hauteur de façade : de 10 mètres / Hauteur totale : 13 mètres	Emprise au sol : moyenne à élevée
---	-----------------------------------



Source : Google Street View

Habitat collectif aéré	
Principales caractéristiques	
- Habitat collectif haut mais peu dense - Caractère aéré marqué de par l'importance des espaces non bâtis à caractère résidentiel : espaces verts, espaces de stationnement...	
Implantation par rapport à la rue : Variable	Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait
Hauteur du bâti : R+3/R+4	Emprise au sol : modérée



Source : CODRA

Habitat collectif continu	
Principales caractéristiques	
• Habitat collectif formant front bâti • Caractère urbain affirmé • Ecriture architecturale contemporaine • Toitures à faible pente	
Implantation par rapport à la rue : A l'alignement	Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait
Hauteur du bâti : R+2+combles	Emprise au sol : moyenne



Source : CODRA

Equipements	
Principales caractéristiques	
• Equipements d'intérêt collectif ou de services publics : Mairie, école élémentaire, gymnase, etc. • Bâti très hétérogène dont la morphologie et le langage architecturale sont liés à l'usage et à l'époque de construction • Nombreux espaces ouverts dédiés aux activités extérieures : stades, terrains de tennis, aires de jeu, cours de récréation,	
Implantation par rapport à la rue : Variable	Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait
Hauteur du bâti : 10/11 mètres	Emprise au sol : variable



Source : CODRA

Zones d'activités	
Principales caractéristiques	
• Espaces à dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales (grande surface, atelier de mécanique, ventes de produits de construction...) accueillant aussi des services marchands et non marchands (caserne de pompier, gendarmerie, bureaux, laboratoire, salle de sport, restauration...). La localisation parfois inadaptée des espaces de stockage nuit à la qualité paysagère de certaines zones. • Caractère routier affirmé • Présence de terrains à lotir, • La Z.A.E. l'orée de guignes se distingue par une répartition des activités, plus industrielles au sud, plus commerciales au nord. • Bâti généralement de plain-pied et de dimension varié • Les toits plats prédominent • Espaces libres dédiés aux stationnements et au stockage industriel. • Présence éparse de végétation sous la forme de haies ou de bandes engazonnées. • Clôtures grillagées, disposant ou non d'un mur bahut	
Implantation par rapport à la rue : Recul important : de 7 à 15 mètres	Implantation par rapport aux limites séparatives : bâti essentiellement implanté avec un retrait faible : de 3 à 5 mètres
Hauteur du bâti : 9/10 mètres	Emprise au sol : variable



Source : CODRA

Grands domaines	
Principales caractéristiques	
• Grandes propriétés anciennes prenant la forme de fermes ou de maisons de campagnes, entourées de jardins • Caractère arboré et végétalisé marqué	
Implantation par rapport à la rue : Variable	Implantation par rapport aux limites séparatives : En retrait
Hauteur du bâti : Variable, la ferme fortifiée de Vitry s'élève à 15 mètres de hauteur.	Emprise au sol : AA



Source : CODRA

Habitat dispersé	
Principales caractéristiques	
- Habitat individuel à l'extérieur du bourg, localisé le long d'axes routiers structurants (D402, D319) - Terrains de grande dimension - Contraste entre le caractère rural du tissu et la configuration routière des axes de desserte	
Implantation par rapport à la rue : Recul important	Implantation par rapport aux limites séparatives : En retrait
Hauteur du bâti : R+1+combles / hauteur de façade : de 4 à 8 mètres / Hauteur totale : de 7 à 11 mètres	Emprise au sol : Faible



Source : Google Street View

LE PAYSAGE

LE GRAND PAYSAGE ET LES ENTREES DE VILLE

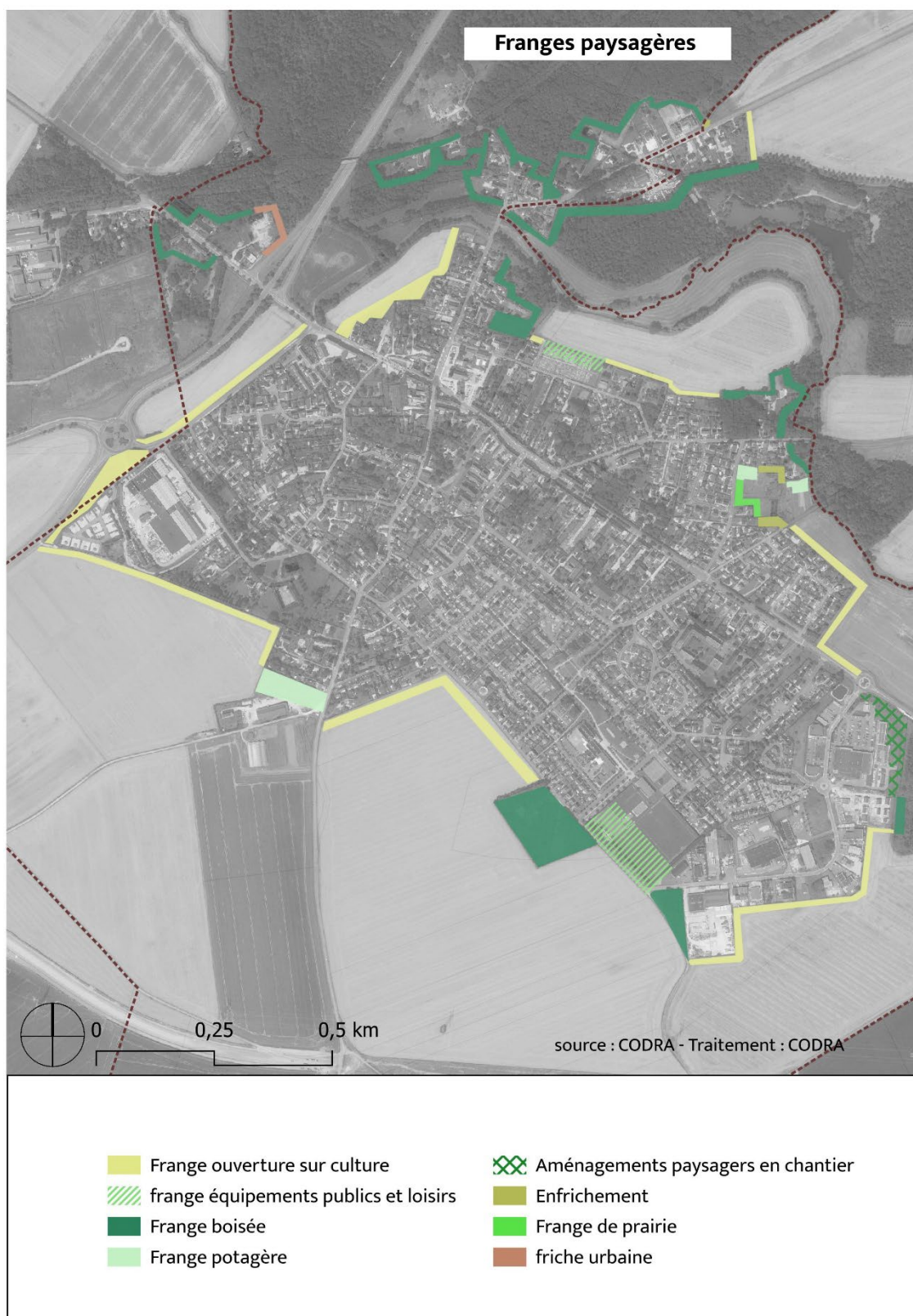
Selon l'atlas des paysages de Seine-et-Marne, la commune de Guignes se situe sur le plateau de la brie de Mormant. Ce plateau est interrompu au nord par l'Yerres et au Sud par la Seine.

Le paysage typique de ce plateau est celui d'étendues d'agriculture intensives en openfield. On retrouve notamment ce paysage dans la partie sud du territoire. Depuis la route de Fouju et la D1036, les champs dominent. Les autres éléments qui ponctuent ces paysages ouverts sont les boisements de taille multiple, les pylonnes de ligne à Haute Tension, le château d'eau, les antennes de télécommunication,

Depuis ces étendues, le bourg apparaît visible dans le grand paysage, lorsqu'on y accède depuis la Route de Fouju ou depuis D1036. A l'inverse, le bourg se découvre au dernier moment lorsqu'on y accède depuis la rue de Paris au Nord-Ouest ou depuis la route de Meau au Nord. Cela s'explique notamment par le fait que ces 2 routes sont situées en contrebas du tissu bâti.

A l'est, l'entrée de ville sont également masquées. L'accès au bourg depuis la D2619 est caché par un boisement qui permet notamment de limiter l'impact paysager de la ZAE de l'Orée de Guignes. L'accès depuis la rue du Chêne est qualitatif avec la présence d'une Ripisylve, qui indique le tracé du Ru de Préfolle, seulement interrompu par la route, et la présence d'un mur de clôture ancien en maçonnerie de pierre.

Des espaces peu lisibles entre le massif forestier de Guignes et le bourg : Cet espace constitue un carrefour entre les axes à grande circulation de la D1036 et de la D319.. Un habitat dispersé, qui s'est développé autour d'un noyau de bâti ancien semble annoncer l'entrée de ville depuis la D402 menant à Verneuil-l'Etang. Ce tissu bâti est néanmoins interrompu par Le ru du Préfolle et le ru d'Avon, affluents de l'Yerres, qui occupent un vallon. Ce vallon est occupé par des prairies et une ripisylve, ces structures végétales sont peu communes sur ce plateau briard.

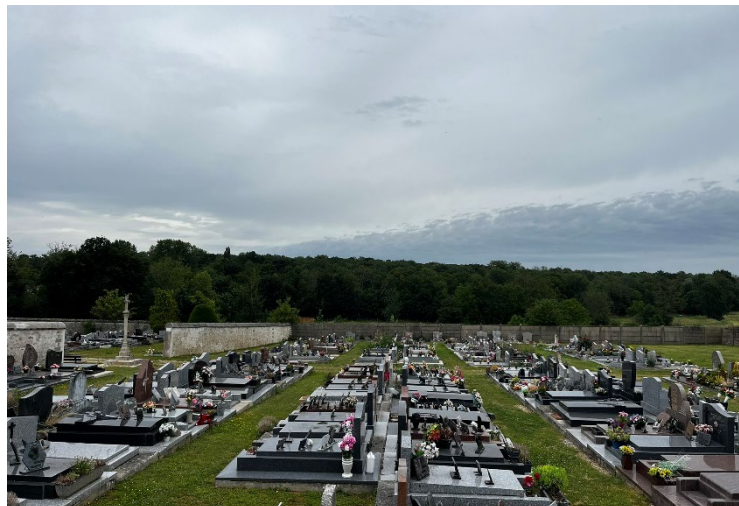


Les lisières de l'urbanisation du bourg sont de plusieurs types, relativement inégales. On observe une configuration plus routière au sud, sur les parties du bourg ouvertes sur la plaine céréalière. Les franges nord – est sont dans des configurations plus boisées, avec une topographie plus marquée.

- **Frange d'ouverture sur culture** : rupture paysagère nette entre cultures en openfield et tissu bâti



- **Frange équipements publics de loisirs** : relative progressivité de part la présence d'espaces ouverts et d'espaces verts



- **Frange boisée** : franges épaisses et poreuses qui enserrant le tissu bâti et cachent les constructions



- **Frange de prairie / frange potagère :** espaces interstitiels cultivés qui créent une continuité entre tissu bâti et espaces boisés



- **Aménagements paysagers en chantier**



- **Enfrichement :** zones d'anciennes cultures ouvertes qui se recouvrent progressivement de végétation



- Friche urbaine : Zones bâties inutilisées en l'attente d'une nouvelle occupation



ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Un tissu villageois Briard ancien, structurant dans l'identité du bourg • Plusieurs édifices patrimoniaux (grandes demeures, église, ferme fortifiée de Vitry, clôtures anciennes en meulière..) qui illustrent l'histoire de la commune • Des quartiers d'habitat individuel récents denses mais cohérents et ouverts avec des espaces favorables aux interactions • Des espaces verts privés (jardins d'habitation individuel, espaces verts de résidences) qui créent un cadre verdoyant et contribuent à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain • Des entrées de villes boisées au nord et à l'est qui embellissent le tissu bâti • Des espaces publics et des espaces verts accueillant : place de la Mairie et de l'église, parc urbain de la ZAC du jeu	• Des constructions anciennes dégradées et des locaux commerciaux vacants en centre-bourg • Des opérations de densification qui menacent les cœurs d'îlots boisés • Des ruptures paysagères plus marquées s'agissant des entrées de ville ouvrant sur la plaine agricole • Des clôtures installées par initiative individuelle dans des opérations d'ensemble qui peuvent créer un décalage avec le cadre bâti • Un report du stationnement résidentiel sur l'espace public qui crée une pression et des potentiels conflits d'usage • Un habitat dispersé aux abords du massif boisé, sans cohérence d'ensemble et avec une configuration routière marquée • Faible insertion de certains espaces d'activité, notamment la zone artisanale Nord-est • Des espaces publics et des espaces verts publics peu développés

OPPORTUNITÉES	MENACE
• Voie de contournement de la D619 qui peut enclencher une revitalisation du centre	• Une pression émise par les opérateurs immobiliers qui nécessitent d'encadrer les projets

LES GRANDS ENJEUX
• Encadrement des constructions en cohérence avec le tissu villageois et le cadre de vie • Qualification du devenir de l'habitat dispersé au nord du rue d'Avon

- Développement d'espaces verts publics
- Favoriser et encadrer la performance environnementale des constructions anciennes comme nouvelles
- Densification maîtrisée et harmonieuse
- Prise en compte du rôle des jardins individuels dans le cadre de vie

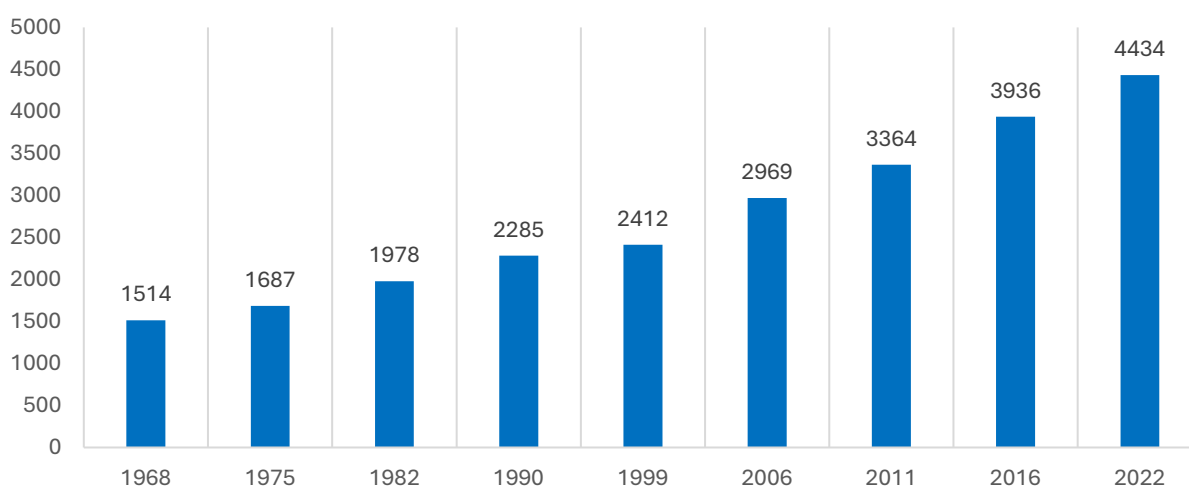
La dynamique démographique

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE ET CONTINUE

Guignes est la commune la plus peuplée de la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC). Elle comptait 4 434 habitants en 2022 contre 3 936 en 2016 et 1 514 en 1968. Sa trajectoire démographique est marquée par une croissance depuis plus de cinquante ans, avec toutefois des rythmes variables selon les périodes.

Evolution démographique de la population de Guignes (1968 – 2022)

Source : INSEE



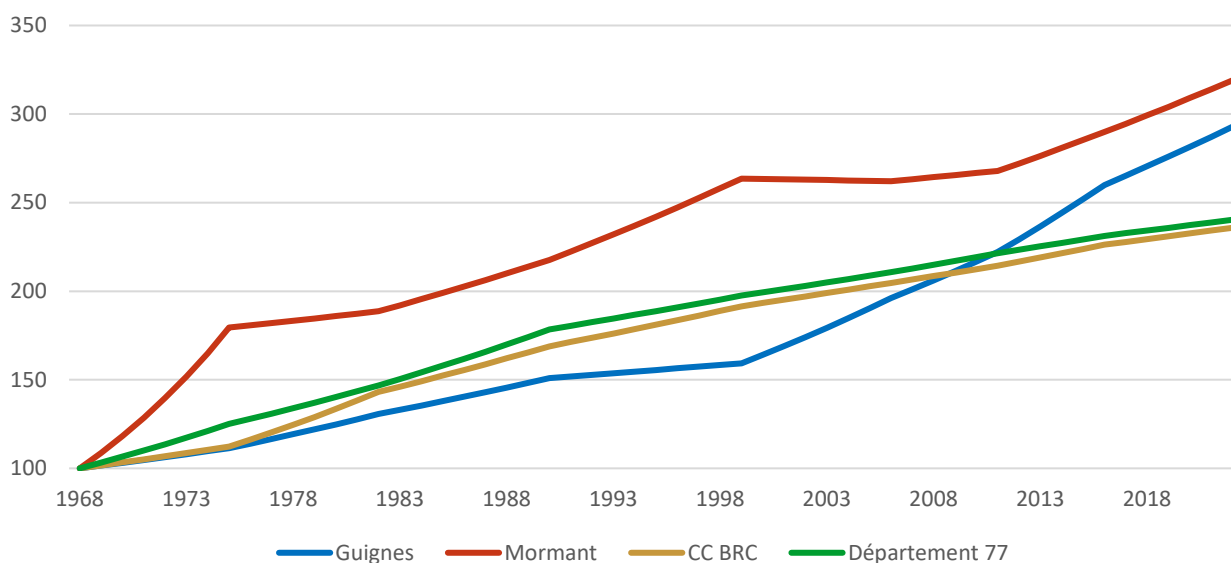
Le taux de variation annuel moyen de la population atteint 2,0 % sur la période 2016-2022, soit près de trois fois le rythme enregistré à l'échelle de la CCBRC (+0,7 %) et du département de Seine-et-Marne (+0,6 %) et supérieur à celui de Mormant (+1,6 %). Cette dynamique place Guignes parmi les communes les plus en croissance de son territoire intercommunal.

	1968 – 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2022
Guignes	1,6%	2,3%	1,8%	0,6%	3,0%	2,5%	3,2%	2,0%
Mormant	8,7%	0,7%	1,8%	2,1%	-0,1%	0,4%	1,6%	1,6%
CC BRC	1,7%	3,5%	2,1%	1,4%	1,0%	0,9%	1,1%	0,7%
Département 77	3,2%	2,3%	2,5%	1,1%	0,9%	1,0%	0,9%	0,6%

Taux d'évolution annuel de la population entre 1968 et 2022 – Source : INSEE

Population des ménages théoriques année par année base 100

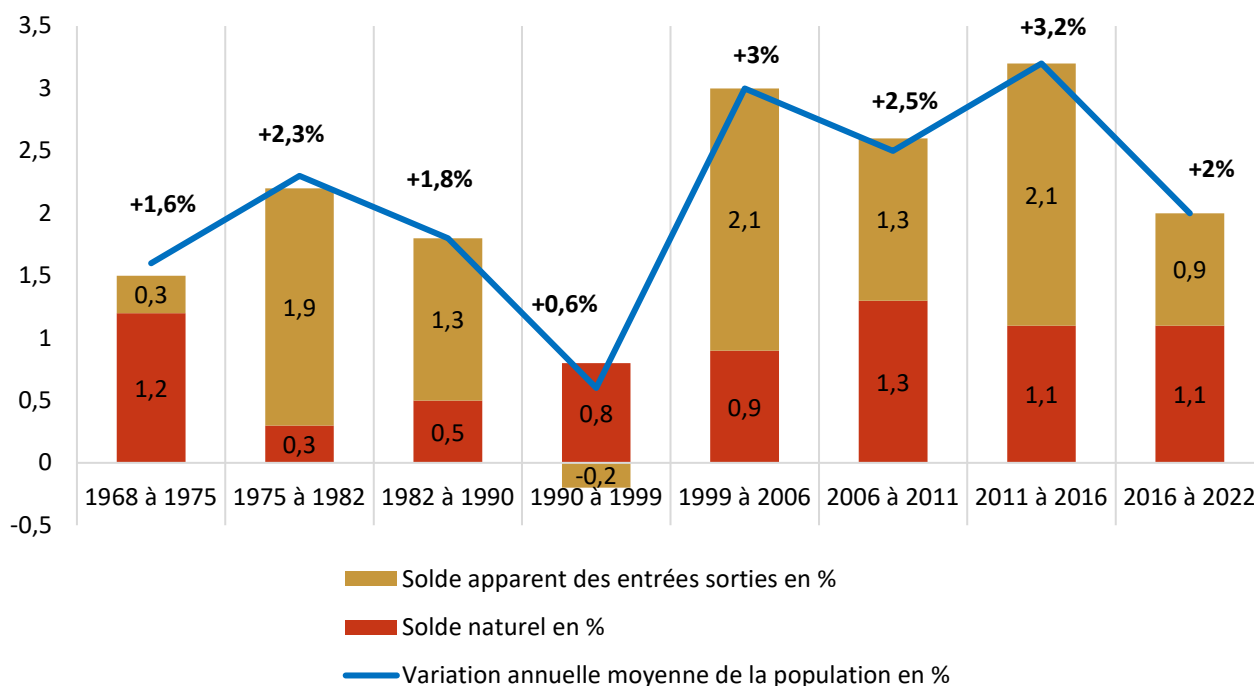
Source : Insee



Cette croissance repose sur deux composantes : un **solde naturel positif** (+1,1 % par an sur 2016-2022), témoignant d'une natalité supérieure aux décès, et un **solde migratoire également positif** (+0,9 %), traduisant l'attractivité résidentielle de la commune. La période 1999-2006 avait constitué un premier pic d'attractivité (+3,0 % par an, dont +2,1 % de solde migratoire), puis un second pic sur la période 2011-2016 (+3,2 % par an, dont 2,1 % de solde migratoire), probablement en lien avec la mise en production de nouveaux programmes résidentiels. La dynamique actuelle, bien que légèrement moins intense, reste orientée à la hausse.

Croissance démographique de Guignes (1968-2022)

Source : INSEE RP 2022



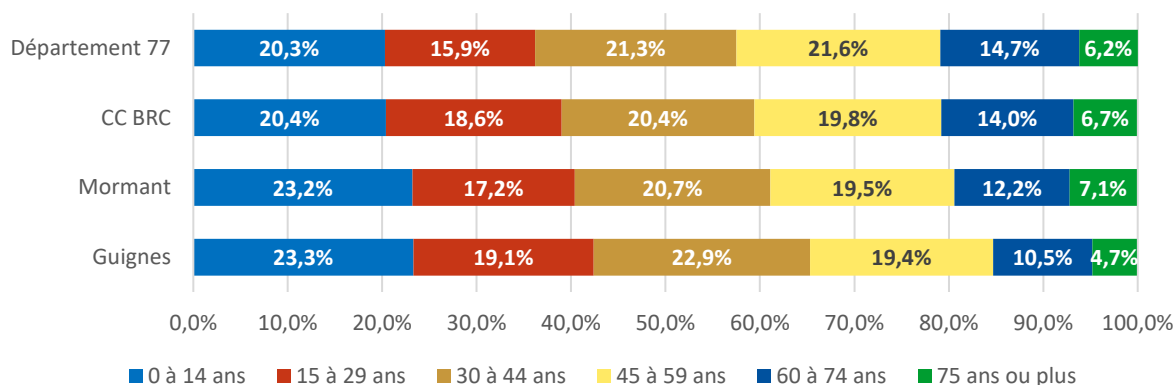
DES APPORTS MIGRATOIRES ANCRES DANS LE BASSIN PARISIEN PROCHE

En 2022, 213 personnes se sont installées à Guignes (MIGCOM, INSEE 2022). La majorité des nouveaux habitants provient du département de Seine-et-Marne lui-même (50,8 %), principalement depuis la CA Melun Val de Seine (9,7 %) et la CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (10,1 %). La Métropole du Grand Paris comptabilise à elle seule 18,6% des arrivées sur le territoire de Guignes. Ces flux semblent être liés à un phénomène d'attractivité résidentiel pour les ménages en quête d'accession à la propriété dans un cadre périurbain. (Cf. partie Logement)

Dans le même temps, 291 personnes ont quitté Guignes. Les principaux territoires d'accueil sont la CC Brie Nangissienne (12,3 %), la CA Melun Val de Seine (7,9 %) et la CC du Provenois (7,9%), ce qui suggère des mobilités résidentielles vers des communes moins denses ou vers le pôle urbain de Melun (6,2% des habitants se sont installés à Melun), selon les étapes de parcours résidentiel.

UNE STRUCTURE D'ÂGE JEUNE, CARACTERISTIQUE D'UNE COMMUNE D'ACCUEIL FAMILIALE

Répartition des âges en 2022 - Source Insee



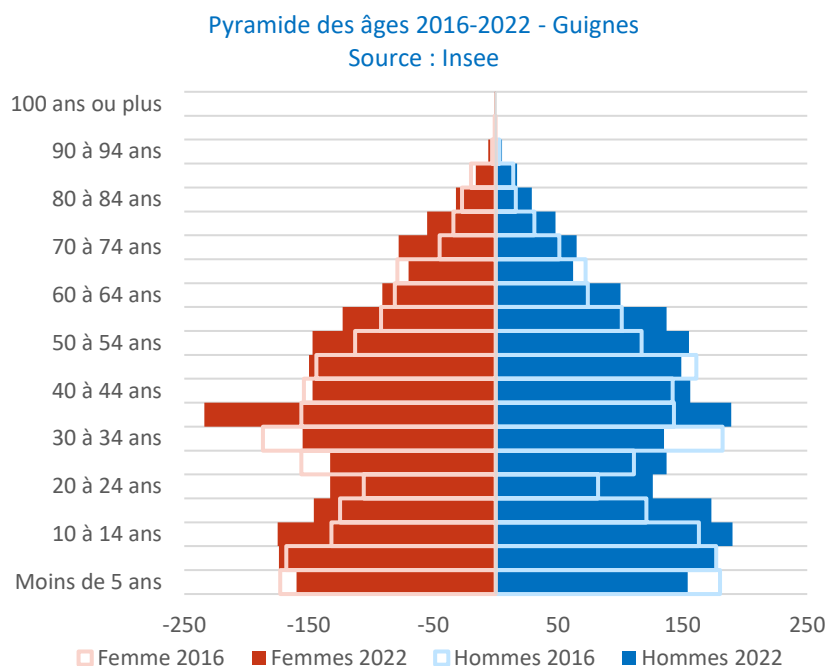
La structure d'âge de la population de Guignes en 2022 se distingue des territoires de référence, notamment sur deux tranches :

Les moins de 15 ans représentent 23,3 % de la population, contre 20,4 % pour la CCBRC, 20,3 % pour le département et 23,2 % pour Mormant. La commune affiche ainsi une proportion de jeunes nettement supérieure à celle de son intercommunalité, montrant une certaine dynamique familiale.

À l'inverse, les 60 ans et plus sont sous-représentés : ils constituent 15,2 % de la population de Guignes contre 20,7 % pour la CCBRC et 20,9 % pour la Seine-et-Marne. L'écart est

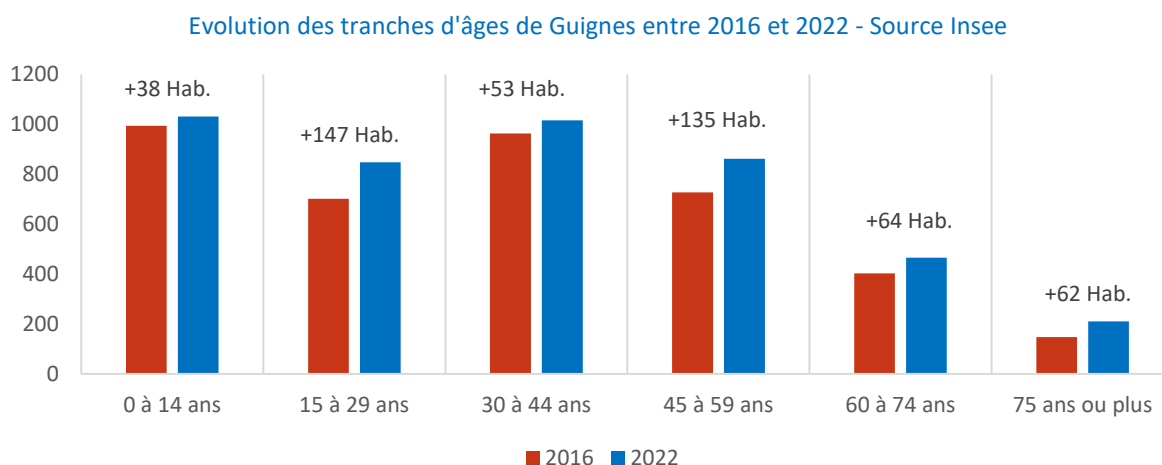
particulièrement sensible pour les 75 ans et plus (4,7 % à Guignes contre 6,2 % à l'échelle intercommunale et 6,7 % dans le département). Ce déficit relatif de personnes âgées s'explique par l'arrivée de jeunes ménages (*Cf. partie sur les ménages*) ainsi qu'un manque de structures d'accueil pour les personnes âgées sur le territoire (*Cf. partie sur les équipements et services*).

La classe 15-29 ans présente également une légère surreprésentation à Guignes (19,1 %) par rapport à la CCBRC (18,6 %) et au département (15,9 %), reflétant la présence de jeunes adultes en phase de décohabitation ou de primo-installation.



Entre 2016 et 2022, toutes les tranches d'âge ont progressé en valeur absolue, avec une augmentation particulièrement marquée chez les 15-29 ans (+147 personnes) et les 45-59 ans (+135 personnes), ce qui semble traduire le vieillissement sur place des ménages installés lors de la construction de nouveaux programmes immobiliers des années 2010. (*Cf.*

Partie logement.

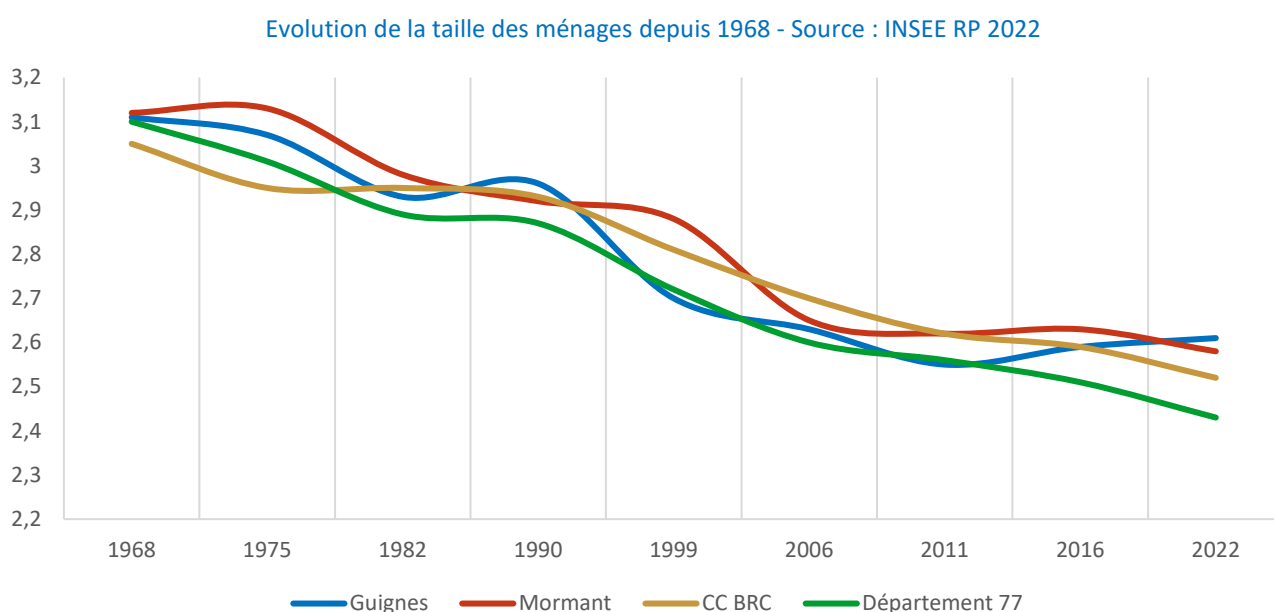


En 2022, l'indice de jeunesse de Guignes s'établit à 2,0, contre 1,3 pour la CCBRC et le département de Seine-et-Marne. Bien qu'en légère baisse par rapport à 2016 (-0,2 point), cet

indice reste nettement supérieur aux territoires de référence et traduit une surreprésentation marquée des jeunes générations au regard des personnes âgées.

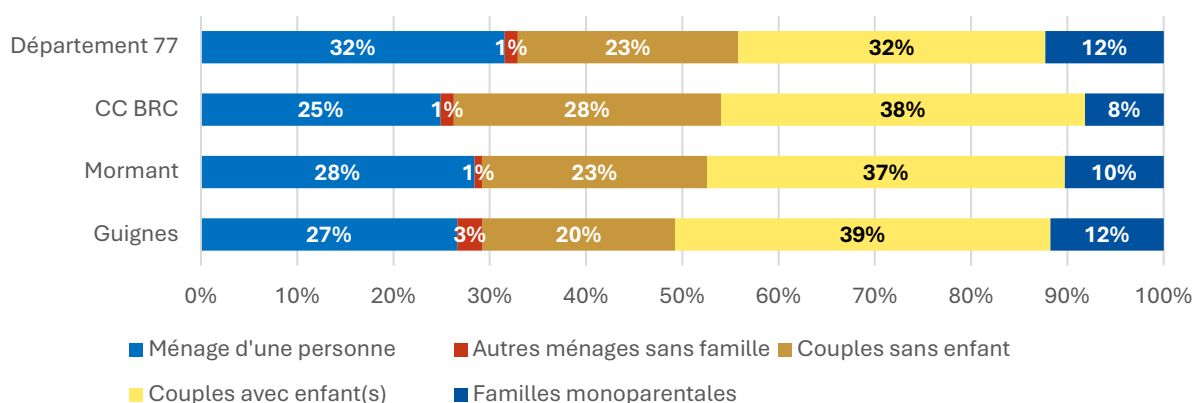
Ce constat doit toutefois être nuancé. Les principales opérations immobilières récentes étant désormais achevées, les ménages qui s'y sont installés au cours des années 2010-2020 vieilliront sur place sans être nécessairement renouvelés par des apports migratoires d'ampleur comparable. Conjuguée aux tendances nationales de vieillissement de la population, cette dynamique laisse anticiper une diminution progressive de l'indice de jeunesse.

DES MENAGES PLUS NOMBREUX, PLUS PETITS ET FAMILIALES



Le nombre de ménages a progressé de 1 298 en 2011 à 1 667 en 2022, soit une hausse de +28,4 % en onze ans, en lien avec une croissance de la population de +31,8% sur la même période. La taille moyenne des ménages se stabilise à 2,61 personnes par résidence principale en 2022, en hausse par rapport à 2011 (2,55) mais en retrait par rapport à 1968 (3,11). Depuis 1968, ce resserrement de la taille des ménages, commun à l'ensemble des territoires de comparaison, reflète la décohabitation, le vieillissement et la montée des ménages d'une personne, et génère un besoin en logements supérieur à ce que la seule croissance démographique laisserait supposer. Depuis les années 2010, les projets immobiliers de Guignes semble avoir permis une hausse de la taille des ménages depuis 2011, comparé aux autres territoires de comparaison.

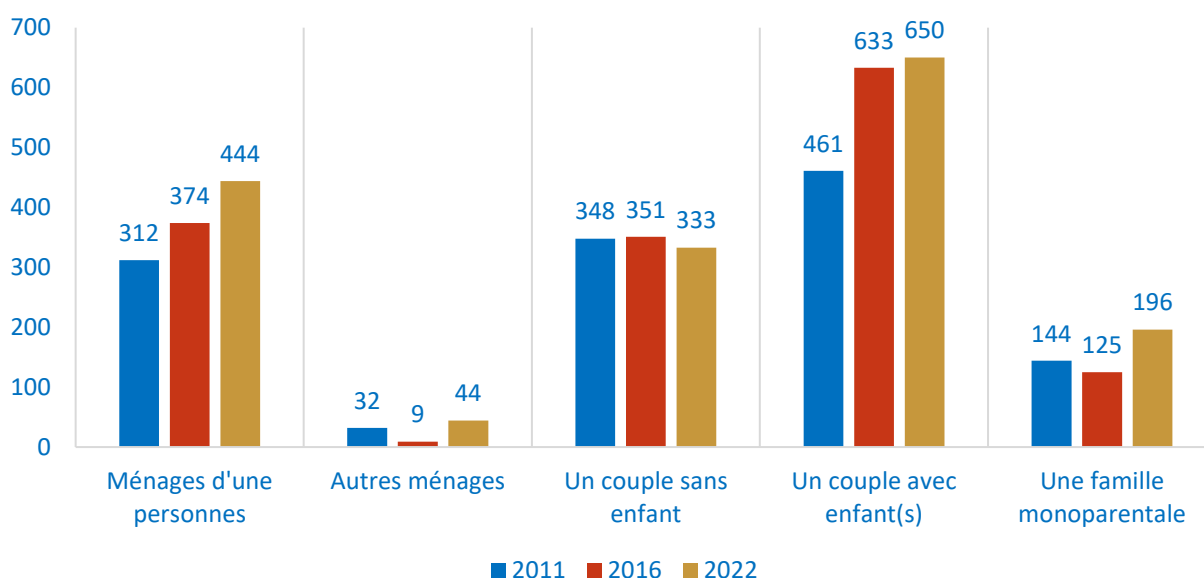
Composition des ménages en 2022 - Source : INSEE



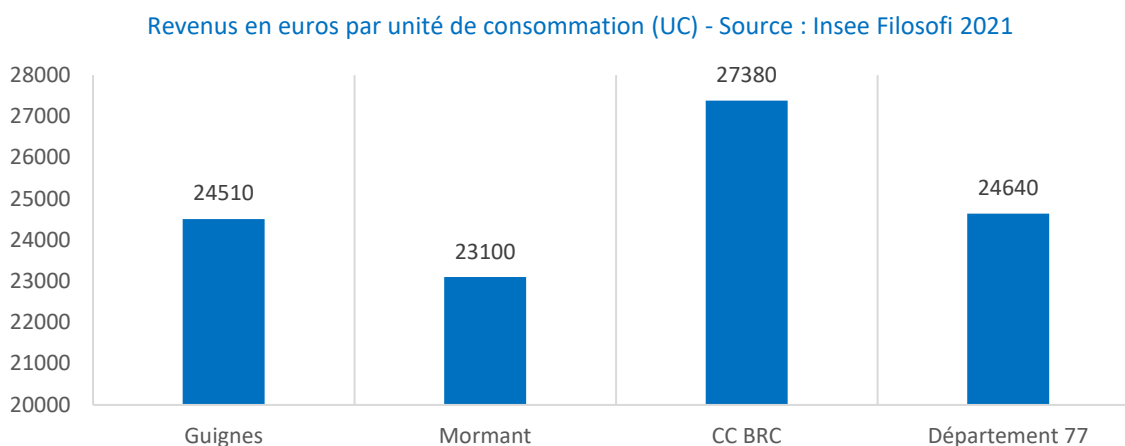
La composition des ménages révèle des évolutions contrastées entre 2011 et 2022. Les couples avec enfant(s) restent la forme dominante (39,0 % de la population de Guignes en 2022), en progression (+189 ménages sur la période). Les familles monoparentales ont progressé de manière notable, passant de 144 à 196 ménages (+36,1 %), représentant désormais 12 % des ménages contre 8 % en 2016. Cette tendance, plus prononcée à Guignes qu'à Mormant (10 %) ou à l'échelle de la CCBRC (8 %).

En parallèle, les couples sans enfant accusent un léger recul (-15 ménages entre 2011 et 2022), tandis que les ménages d'une personne progressent de manière continue (+132 ménages sur la période), atteignant 27 % de l'ensemble des ménages en 2022. Ce phénomène, reste inférieur à la proportion observée en Seine-et-Marne (32 %), mais est notable pour répondre aux besoins des nouveaux habitants en matière de logements.

Evolution de la composante des ménages entre 2011 et 2022 - Guignes
Source : Insee



UN NIVEAU DE RESSOURCE DES MENAGES DU TERRITOIRE



La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'établit à 24 510 € à Guignes en 2021, contre 23 100 € à Mormant, 27 380 € pour la CCBRC et 24 640 € pour la Seine-et-Marne.

Si Guignes se situe légèrement au-dessus du niveau départemental et nettement au-dessus de Mormant, l'écart avec la moyenne intercommunale est notable. Ce positionnement doit être mis en regard de la structure socioprofessionnelle de la commune (une importante part d'ouvrier et d'employé, *cf. partie économie*) ainsi qu'à la composition des ménages (une part plus élevée des familles mono-parentales).

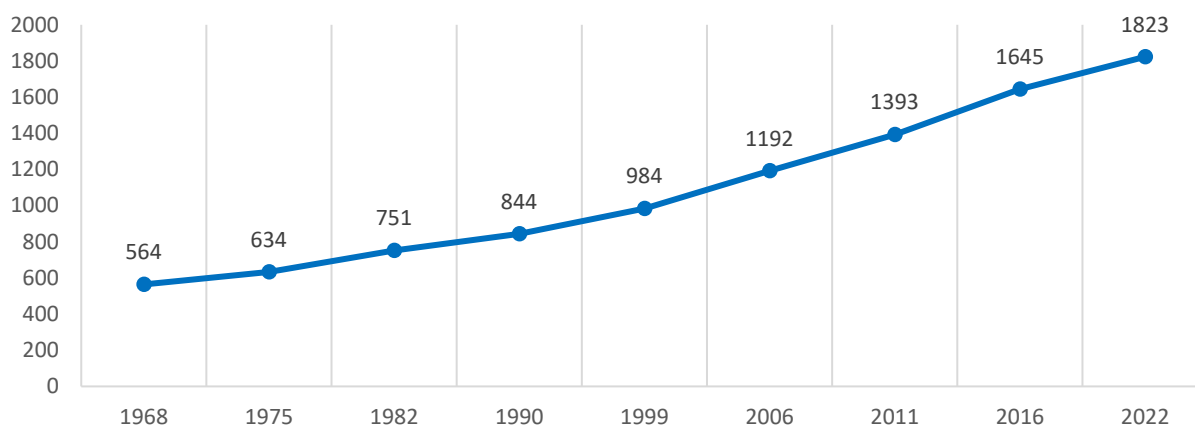
ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Une dynamique démographique soutenue, avec un taux de croissance de +2% entre 2016 et 2022. • Une population jeune et familiale : un indice de jeunesse de 2. • Un solde naturel positif et soutenu : +1,1%. • Un solde migratoire positif : +0,9%. • Augmentation du nombre de ménages : +28,4%. • Une taille des ménages haut : 2,61 en 2022	• Une taille des ménages qui diminue depuis 1968. • Une progression des familles monoparentales et des personnes vivantes seules
OPPORTUNITÉES	MENACE
• Des flux migratoires entrant, provenant majoritairement de la Métropole du Grand Paris (+18,6%), liés notamment à des opportunités résidentielles. • Un vieillissement anticipable permettant une adaptation du territoire.	• Un vieillissement progressif de la population : les ménages installés lors du pic d'urbanisation constitueront la population âgée dans les prochaines années.
LES GRANDS ENJEUX	
• Maîtriser la croissance démographique, en cohérence avec les nouveaux besoins des habitants. • Maintenir voire améliorer l'attractivité du territoire. • Anticiper les besoins de demain notamment en lien avec le vieillissement progressif de la population.	

Le parc de logements et ses principales caractéristiques

UN PARC EN EXPANSION, REFLET DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

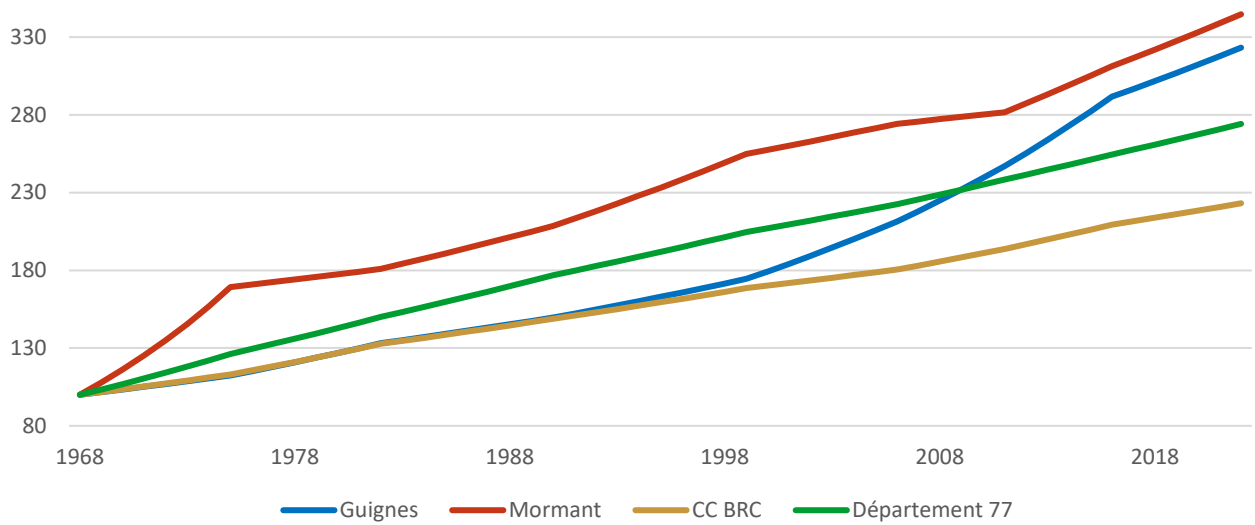
Evolution du nombre de logements de Guignes en 2022 - Source : Insee



Le parc de logements de Guignes a connu une **croissance soutenue et continue** depuis 1968 passant de 564 logements en 1968 à 1 823 en 2022, soit un triplement en un peu plus de cinquante ans. Le rythme de production récent reste élevé : le taux de croissance annuel moyen du parc s'établit à 1,7 % sur la période 2016-2022, légèrement inférieur à la période précédente (3,4 % sur 2011-2016) mais supérieur à celui de la CCBRC (1,1 %) et du département de Seine-et-Marne (1,3 %). Mormant affiche un rythme comparable (1,7 %).

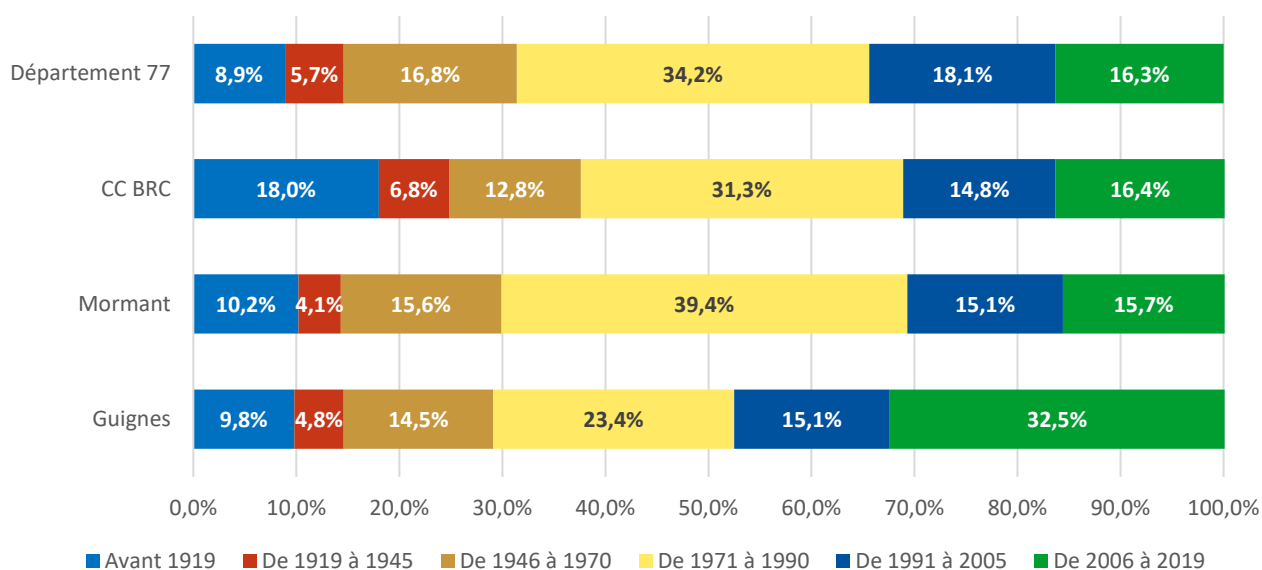
Guignes connaît une **importante croissance de création de logement** à partir des années 2000, avec un taux de croissance annuel se situant entre 2,8% et 3,4% entre 1999 et 2016. Sur cette période, cette dynamique n'était pas aussi soutenue pour les territoires de comparaison, ne dépassant pas les 2%.

Logements théorique année par année base 100 entre 1968-2022 - Source : Insee

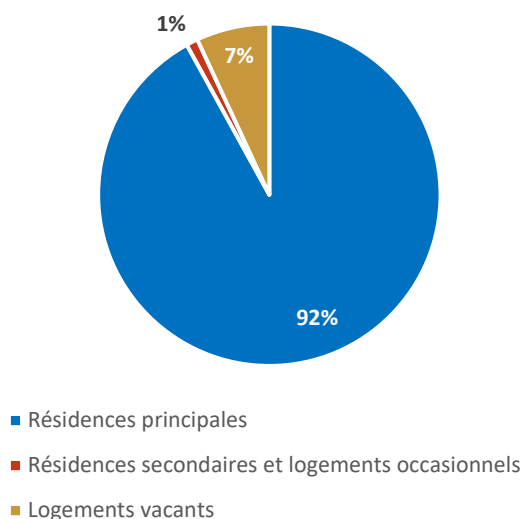


Cette production soutenue se reflète dans la structure du parc : **32,5 % des résidences principales de Guignes ont été achevées entre 2006 et 2019**, contre seulement 16,4 % à l'échelle de la CCBRC. Ce rajeunissement du parc constitue un atout en termes de performance énergétique et d'adéquation aux normes constructives récentes, mais une grande partie du parc reste ancien et donc potentiellement énergivores au regard des standards actuels.

Date de construction des résidences principales en 2022 - Source : INSEE



Répartition des logements par type d'occupation à Guignes - Source INSEE 2022



Les résidences principales représentent 91,9 % du parc total en 2022, un taux légèrement supérieur à celui de la CCBRC (89,2 %), témoignant d'un parc très majoritairement occupé à titre principal et d'une faible vocation touristique ou saisonnière du territoire.

UNE VACANCE CONTENUE

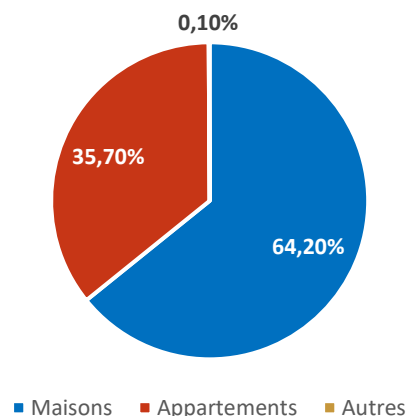
Le taux de logements vacants s'établit à 6,9 % en 2022 selon l'INSEE, soit 126 logements, en baisse par rapport à 2016 (7,8 %). Ce taux de 2022, est comparable à celui de la CCBRC (6,7 %) et de la Seine-et-Marne (6,6%). On considère qu'un taux de vacance classique se situe entre 7% et 8% des logements. Par conséquent, le taux de logements vacants de Guignes reste correct pour permettre la fluidité du parcours résidentiels des habitants de la commune.

Les données LOVAC fournies pour cartographier la vacance ne sont pas utilisables

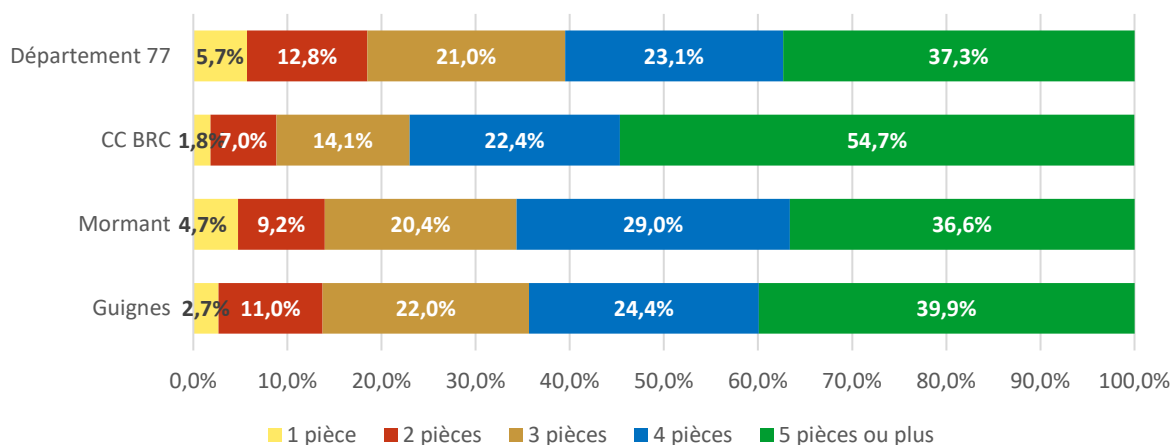
UN PARC DIVERSIFIÉ, ATYPIQUE DANS SON INTERCOMMUNALITÉ

La structure typologique du parc de Guignes se distingue de celle des autres communes de la CCBRC. Les maisons individuelles représentent 64,2 % du parc en 2022, contre 82,6 % à l'échelle intercommunale, à l'échelle départementale c'est 55,7%. La part des appartements atteint 35,7 %, soit plus du double de la moyenne de la CCBRC (15,9 %), et se rapproche davantage des ratios observés dans des communes plus urbaines. Cette particularité s'explique par la production de logements collectifs réalisée depuis les années 2000, en lien avec une croissance démographique soutenue.

Répartition des statuts d'occupation en 2022 à Guignes - Source : Insee



Répartitions des résidences principales par nombre de pièces en 2022 - Insee

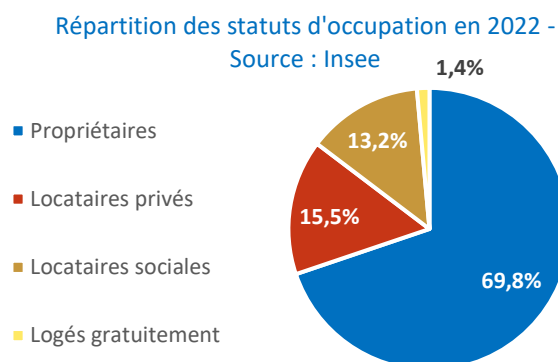


Cette diversité typologique constitue un atout pour la mixité sociale et générationnelle ainsi que pour le parcours résidentiel : elle permet d'accueillir à la fois des familles en maison individuelle et des ménages plus jeunes, seuls ou en couple sans enfant, dans des appartements de plus petite surface. Elle génère cependant une répartition par taille de logements qui diffère de la CCBRC : la part des logements de 5 pièces ou plus (39,9 %) est inférieure à la moyenne intercommunale (54,7 %), quand les logements de 1 à 3 pièces représentent 35,7 % du parc à Guignes contre 22,9 % à l'échelle de la CCBRC. Cette structure est plus proche de celle observée à l'échelle du département (39,5 %). La sous-représentation des petits logements (T2-T3 : 33 %) au regard des grands logements (T4-T5 et plus : 64,3 %) appelle une vigilance particulière : à l'horizon de 15 ans, la poursuite du desserrement des ménages accentuera le

besoin en petites typologies, ce qui peut interroger l'adéquation du parc au profil futur des ménages.

UN STATUT D'OCCUPATION DOMINE PAR LA PROPRIETE, AVEC UNE PROGRESSION DU PARC SOCIAL

Les propriétaires occupants représentent 69,8 % des résidences principales en 2022, en forte progression par rapport à 2011 (+41,1%). Cette tendance semble cohérente avec la structure récente de la production de logements et le profil des ménages entrants identifié dans l'analyse démographique.



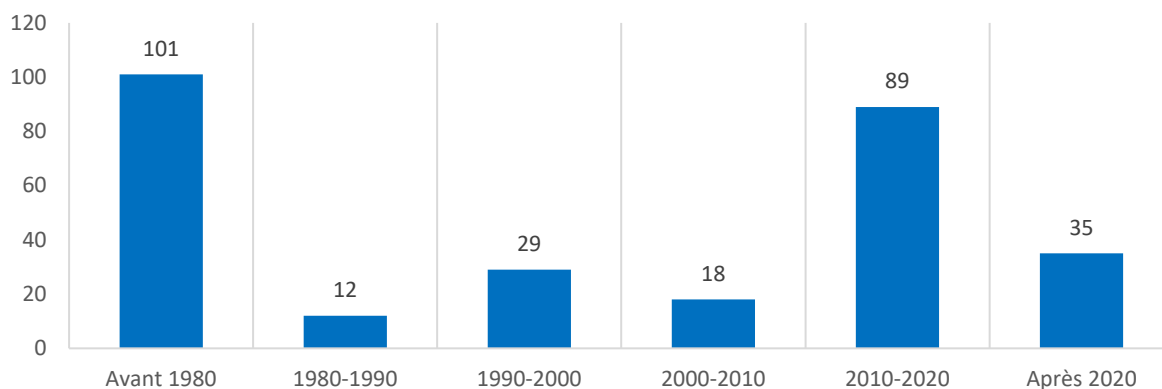
Le parc locatif social compte 284 logements selon le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RLPS, 1^{er} janvier 2025), soit 16,9 % des résidences principales. Le taux de logements sociaux reste correct.

Une différence notable est perceptible entre les données sur les logements sociaux à l'échelle de la commune. Ce décalage s'explique par une différence de méthode de calcul, de données et de pas de temps pris en compte par l'INSEE pour les bases RPLS communal.

Au sein de la CCBRC, Guignes concentre 44 % des 650 logements sociaux recensés sur l'ensemble de l'intercommunalité, jouant un rôle central en matière d'habitat social.

Le parc social est majoritairement récent : 89 logements ont été livrés entre 2010 et 2020 et 35 après 2020, contre 101 construits avant 1980.

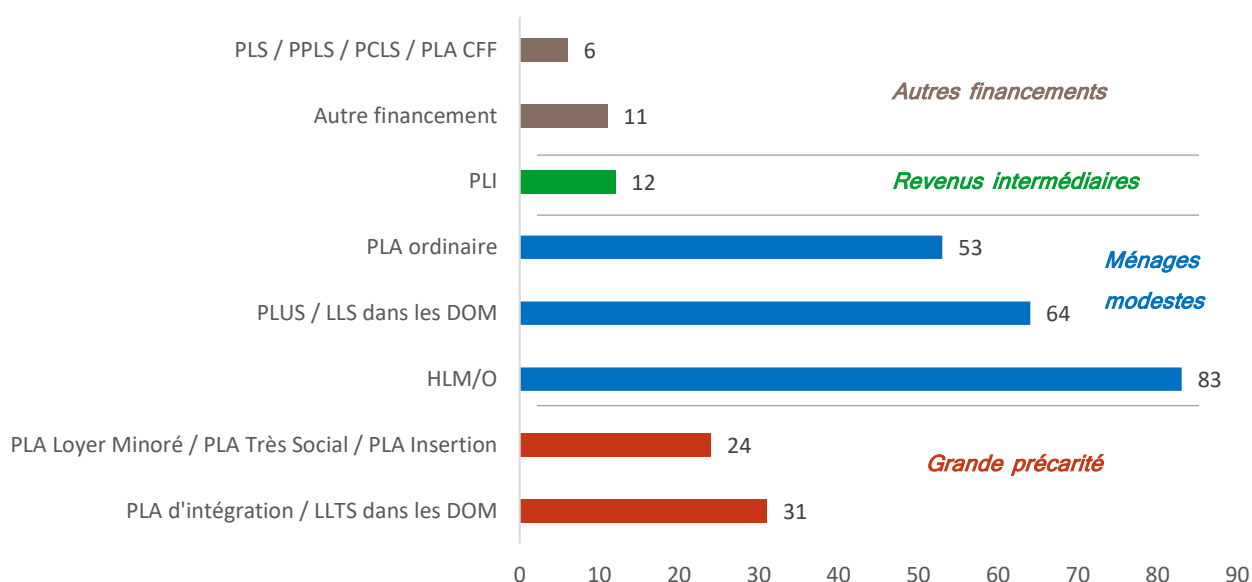
Période de construction du parc locatif social à Guignes - Source : RLPS 2025



Le parc social de Guignes présente une diversité de financements qui traduit plusieurs générations de production. Les logements destinés aux ménages modestes dominent largement,

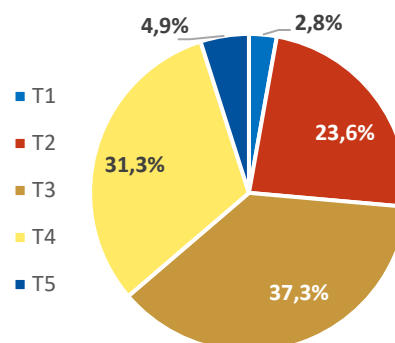
avec 70,4 % du parc relevant de cette. Les logements relevant de la grande précarité représentent 19,4 % du parc (55 logements). Les logements à loyers intermédiaires (PLI, 12 logements, 4,2 %) et les financements non qualifiés (PLS et autres, 17 logements, 6,0 %) complètent le parc. Cette structure est cohérente avec le profil socio-économique de la commune, dont le revenu médian est inférieur de 10,5 % à la moyenne intercommunale.

Répartition des logements sociaux - Source : RLPS 2025



Les typologies T3 et T4 dominent (68,6 % du parc social). Les T2 représentent 23,6 % du parc, les T5 4,9 % et les T1 2,8 %. Cette répartition est globalement cohérente avec la composition familiale de la commune, mais peut sembler faible face au nombre proposé de petits logements.

Taille des logements sociaux à Guignes - Source : RLPS 2025



Cadre réglementaire en matière de logements

Guignes n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, la CCBRC se situant en dessous du seuil de 50 000 habitants.

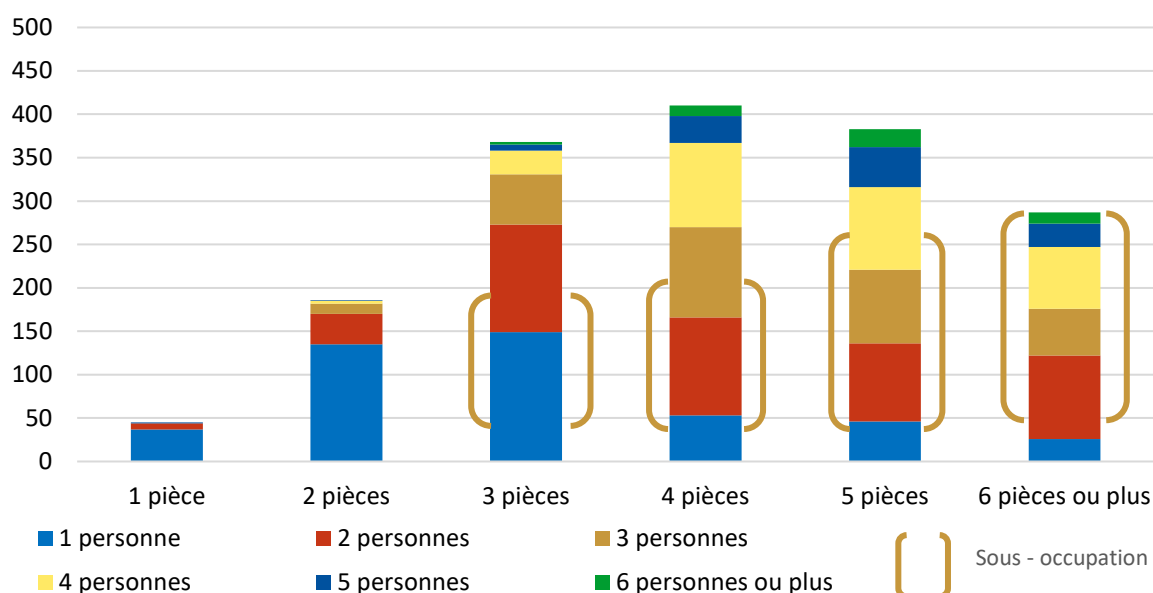
Toutefois, les communes doivent respecter l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, ... ».

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement fixe comme objectif la construction de 141 logements par an dont 7 à 10 logements sociaux pour la CC de Brie des Rivières et Châteaux sur la période 2024-2030.

En revanche, le locatif privé tend à stagner voire diminuer. Après une légère progression entre 2011 et 2016 passant de 264 à 282 selon l'INSEE, il recule entre 2016 et 2022 de 22 logements. Alors que le parc total connaît une croissance, cette tendance à la baisse peut constituer un enjeu pour la mobilité résidentielle des ménages ne pouvant pas immédiatement accéder à la propriété ou remplir les conditions d'accès à un logement social.

46,7% DES RESIDENCES PRINCIPALES SONT SOUS-OCUPEES

Occupation des résidences principales en 2022 à Guignes - Source : INSEE



On considère qu'un logement est sous-occupé si le nombre de pièces est supérieur de deux unités au nombre de personnes qui occupent le logement. Ainsi, un logement T3 est considéré sous-occupé s'il est habité par une personne seule.

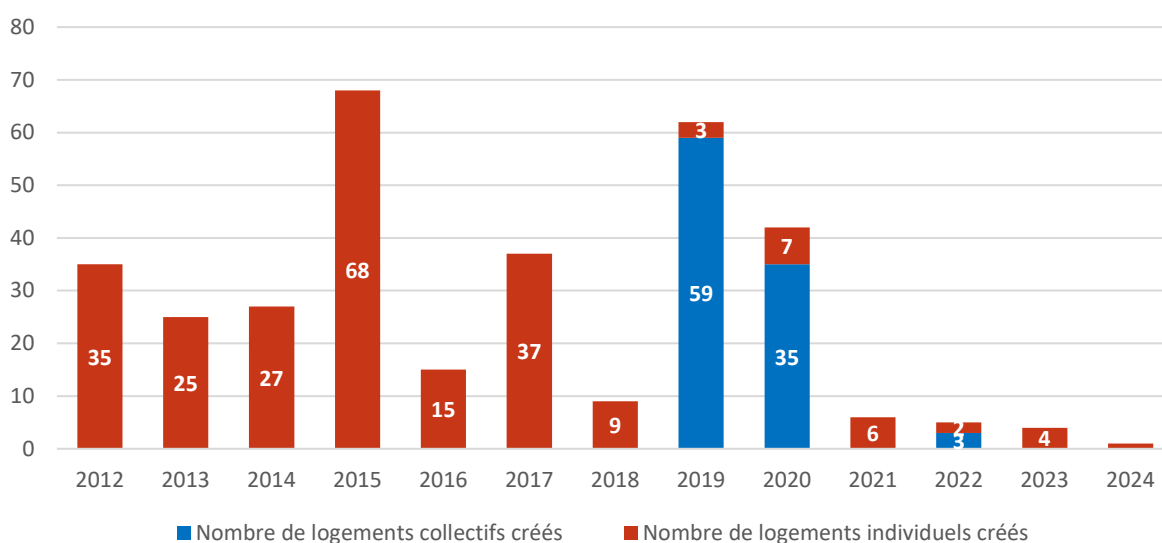
Selon l'INSEE en 2022, taux de sous-occupation des résidences principales de Guignes s'établit à 46,7 % (783 logements sur 1 676) soit près d'un logement sur deux occupés en deçà de la norme d'occupation. Ce phénomène est particulièrement prononcé dans les grandes typologies : 86,1 % des logements de 6 pièces ou plus et 57,9 % des logements de 5 pièces sont en situation de sous-occupation, contre 40,5 % pour les 3 et 4 pièces. Ce constat est directement lié à la structure par âge et à la composition des ménages : les ménages de 1 et 2 personnes sont celles qui génèrent le plus de sous-occupation. Ils sont 63% à habiter un logement de 4 pièces ou plus.

Le taux de sous-occupation au sein des maisons individuelles est plus haut avec 79,1% (6 104 logements) contre 57,1% au sein des appartements (627 logements).

La suroccupation touche en revanche 27 logements, soit 1,6 % des résidences principales. Un taux modéré qui ne traduit pas de tension généralisée.

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE SOUTENUE MAIS EN NETTE DECELERATION

Répartition des types de logements dans les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2012 et 2024 à Guignes - Source : Sitadel2 au 1er avril 2026



Entre 2012 et 2024, 336 logements ont été autorisés au sein des autorisation d'urbanisme à Guignes, dont 239 logements individuels (71,1 %) et 97 logements collectifs (28,9 %). La production neuve se décompose en deux phases bien distinctes.

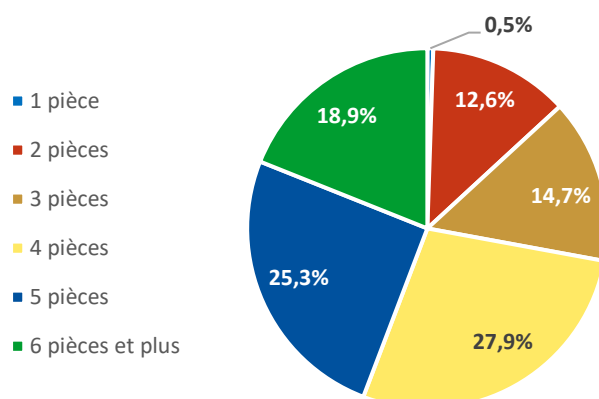
La première phase, de 2012 à 2015, est dominée par la construction individuelle pure : entre 25 et 68 logements autorisés par an, essentiellement des maisons individuelles de 4 à 6 pièces. Cette période et le pic semble correspondre à l'achèvement de la ZAC de la Pièce du jeu à Guignes, comptant aujourd'hui environ 300 logements. En 2017, le pic de 37 logements est expliqué par le démarrage des 27 logements individuels, du Hameau de Musset, rue des Noisetiers, dont les travaux ont débuté en décembre 2017 pour s'achever en décembre 2020. (Source : Magazine de Guignes – 2019)

La seconde phase, concentrée sur 2019 et 2020, marque l'entrée de la commune dans une production de logements collectifs d'envergure. En 2019, trois opérations collectives sont déclarées, représentant 59 logements collectifs :

- **15 rue de Paris** : 24 logements collectifs, composés de 8 logements de 4 pièces, 4 de 5 pièces et 12 de 6 pièces ou plus : une opération orientée vers les grandes typologies familiales.
- **78 rue de Troyes** : 19 maisons mitoyennes de 3 à 4 chambres (1 logement de 2 pièces, 9 de 3 pièces, 1 de 4 pièces, 5 de 5 pièces et 3 de 6 pièces ou plus), une opération à dominante familiale désormais quasi-finalisée.
- **3 rue Saint-Abdon** : 16 logements sociaux, portés par le bailleur Habitat 77 (Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne), composés de 4 logements de 3 pièces, 6 de 4 pièces et 3 de 5 pièces (opération en voie d'achèvement à cette date)

En 2020, une quatrième opération collective est déclarée au **87 rue de Meaux** : 35 logements composés de 18 logements de 2 pièces, 14 de 3 pièces et 3 de 4 pièces, soit une opération davantage orientée vers les petites et moyennes typologies, constituant un contrepoids aux opérations familiales de 2019.

Part des typologies déclarées au sein des des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2012 et 2024 - Source : Sitadel2

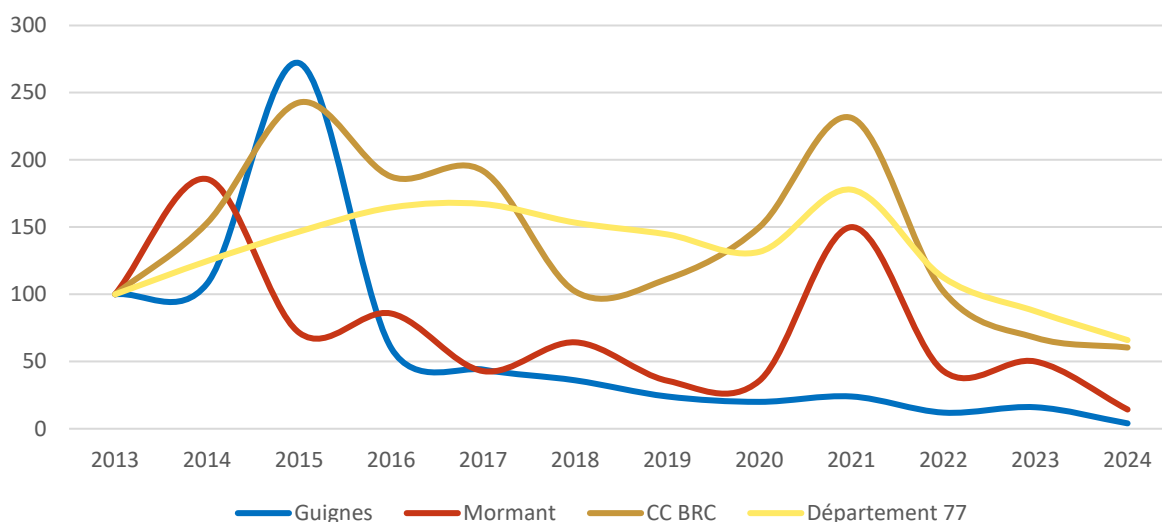


Sur l'ensemble de la période 2012-2024, la répartition typologique des logements neufs autorisés révèle une orientation marquée vers les logements de taille intermédiaire à grande : les 4 pièces représentent 27,9 % de la production, les 5 pièces 25,3 % et les 6 pièces ou plus 18,9 %, soit 72,1 % de la production neuve en 4 pièces ou plus. Les petites typologies (1 et 2 pièces) restent très minoritaires (13,1 % cumulés). Cette

structure est cohérente avec le profil familial de la commune mais confirme le déficit en petites typologies évoqué précédemment, notamment au regard de la progression des ménages d'une personne et des familles monoparentales.

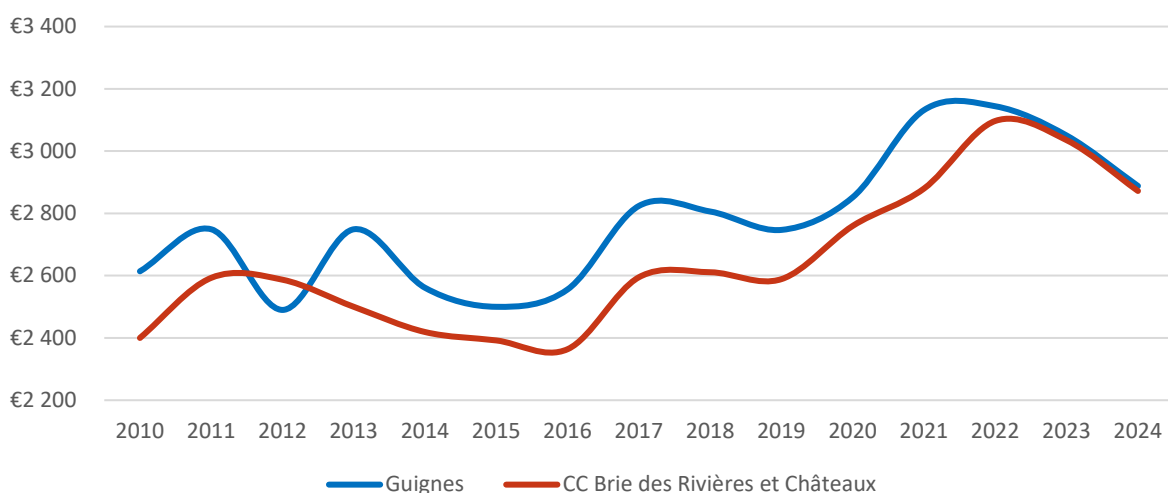
Depuis 2021, la construction neuve marque un net ralentissement : entre 1 et 6 autorisations par an, avec une absence de production collective. Ce retrait peut s'expliquer par l'épuisement des réserves foncières, les difficultés économiques actuelles (hausse du taux d'emprunt et prix des matériaux). La CCBRC conserve un rythme supérieur à celui de Guignes depuis 2021, ce qui traduit un réel tarissement local de la dynamique de construction.

Nombre d'autorisation d'urbanisme déclarées sur la période 2013-2024 à l'indice 100
Source : Sitadel2 au 1 er avril 2026



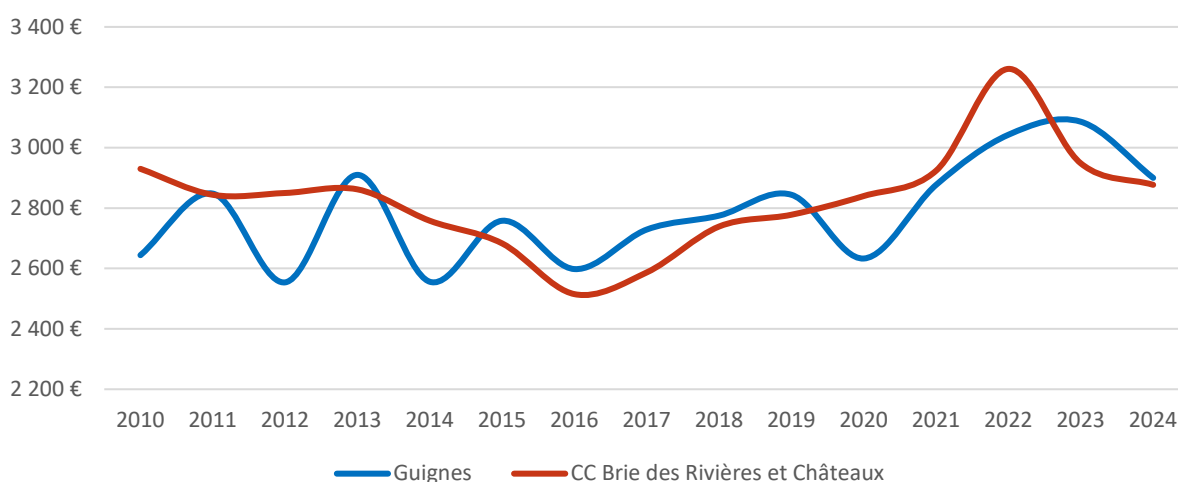
UN MARCHÉ IMMOBILIER MODEREE

Evolution des prix des maisons (€/m²) - Source : Dynamark, Données DV3F



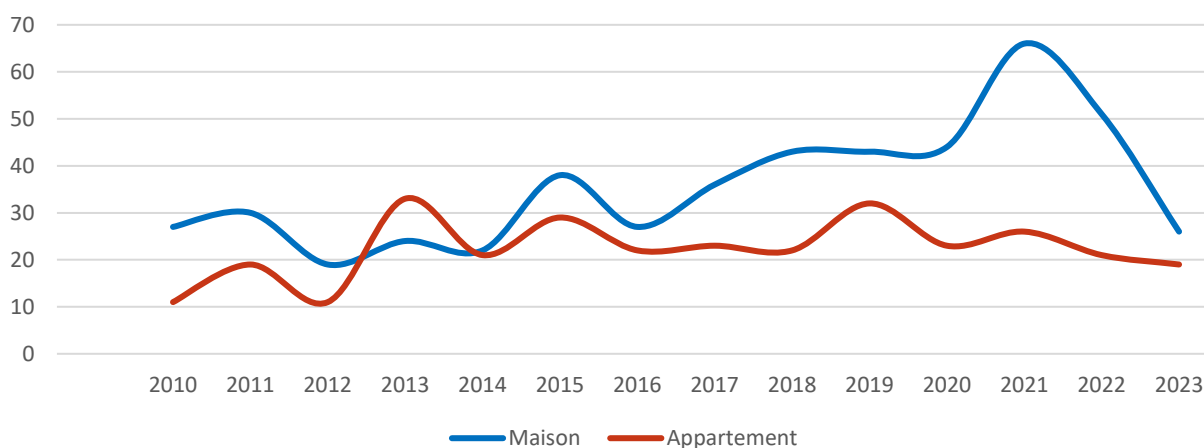
Les prix médians au m² des maisons à Guignes ont progressé de 2 614 €/m² en 2010 à un pic de 3 144 €/m² en 2022, avant de revenir à 2 888 €/m² en 2024. Sur l'ensemble de la période, les prix à Guignes sont restés supérieurs à la moyenne de la CCBRC, confirmant le positionnement de la commune comme pôle résidentiel attractif au sein de son intercommunalité. Pour les appartements, les prix oscillent atteignant en 2023 un pic de 3 086 €/m²

Evolution des prix des appartements (€/m²) - Source : Dynamark, Données DV3F



Le volume de mutations a connu un pic notable en 2021 (66 transactions pour les maisons, 26 pour les appartements), probablement liés aux effets post-confinement du Covid 19 ainsi qu'à l'achèvement de projets immobiliers. Depuis, le marché marque un net ralentissement : 26 transactions pour les maisons et 19 pour les appartements en 2023, soit les niveaux les plus bas de la décennie. Cette baisse semble en partie liée au contexte économique peu favorable (remontée du taux d'emprunt).

Evolution du nombre de transactions à Guignes - Source : Dynamark, données DV3F



CALCUL DU POINT MORT

Le calcul du « point mort » permet d'évaluer le nombre de logements à construire pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. On cherche à estimer ce nombre pour maintenir la population à horizon 2040. Pour ce calcul, on considère plusieurs données :

- En 2022, on compte 5 236 ménages et une population de 4 367 habitants (population des ménages) ;

- Le renouvellement du parc de logement, c'est à dire le remplacement des logements détruits ou ayant changé d'usage, était nul sur la période 2016-2022, on estime qu'il sera identique sur 2022-2040.
- La taille des ménages des ménages a augmenté à Guignes avec un taux desserrement de -0,83%/an. Pour la période 2022-2040, on estime que ce taux se rapprochera à celui du département avec -0,47%/an
- Une fluidité du marché, c'est à dire le nombre de résidences secondaires et de logements vacants, témoigne aujourd'hui d'une forte tension sur le logement avec 6,90% de vacance et 1,10% de résidences secondaires. On estime que ce taux devrait être assez proche de 8% au total en 2035. Idéalement, et afin que les parcours résidentiels soient fluidifiés, la vacance devrait augmenter et le nombre de résidences secondaires diminuer.

A partir de ces données, on peut estimer que :

- Le renouvellement du parc de logement est quasi nul, avec un taux de 0,02% par an, il ne nécessite la construction d'aucun logement supplémentaire ;
- Le desserrement des ménages accroît les besoins d'environ 146,13 logements sur la période 2022-2040, soit 8,12 logements par an (population des ménages en 2022 / taille des ménages en 2040 - nombre de résidences principales en 2022)
- La garantie de la fluidité du marché nécessite la construction de 0,65 logements par an (taux de logements vacants et résidences secondaires X nombre de logements à construire pour garantir une fluidité du marché).

Au total la construction de 9,12 logements par an est nécessaire sur la période 2022-2040 pour maintenir la population à son niveau de 2022.

ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Un parc en forte expansion, reflet d'une dynamique de croissance soutenue : taux de croissance annuel de +1,7 entre 2016-2022. • Présence d'une certaine diversité typologique, proposant des appartements et des logements de tailles variées. • Un nombre de logements sociaux correct. • Un marché immobilier encore accessible.	• Une représentation limitée des petits logements. • Un parc historique vieillissant, près de la moitié des logements ont été construits avant 1990. • Un parc locatif privé en léger recul (passant de 282 à 260 logements entre 2016 et 2022) • Une sous-occupation dominante dans les maisons individuelles. • Une dynamique de construction neuve en fort ralentissement depuis 2021.
OPPORTUNITÉES	MENACE
• Une sous-occupation génératrice de parcours résidentiels à fluidifier. • Une part importante de logements neufs, attirant de nouvelles populations.	• Un risque de déséquilibre offre/demande pour les années à venir, notamment en matière de petits logements. • Risque des hausses des prix des logements
LES GRANDS ENJEUX	
• Anticiper les demandes des années à venir, pour répondre aux besoins de demain. • Rééquilibrer la structure typologique du parc social et du parc neuf. • Anticiper le ralentissement de la dynamique de construction neuve. • Fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre de logements adaptés aux personnes âgées, aux ménages seuls et aux petits ménages	

UNE POPULATION ACTIVE ET DYNAMIQUE

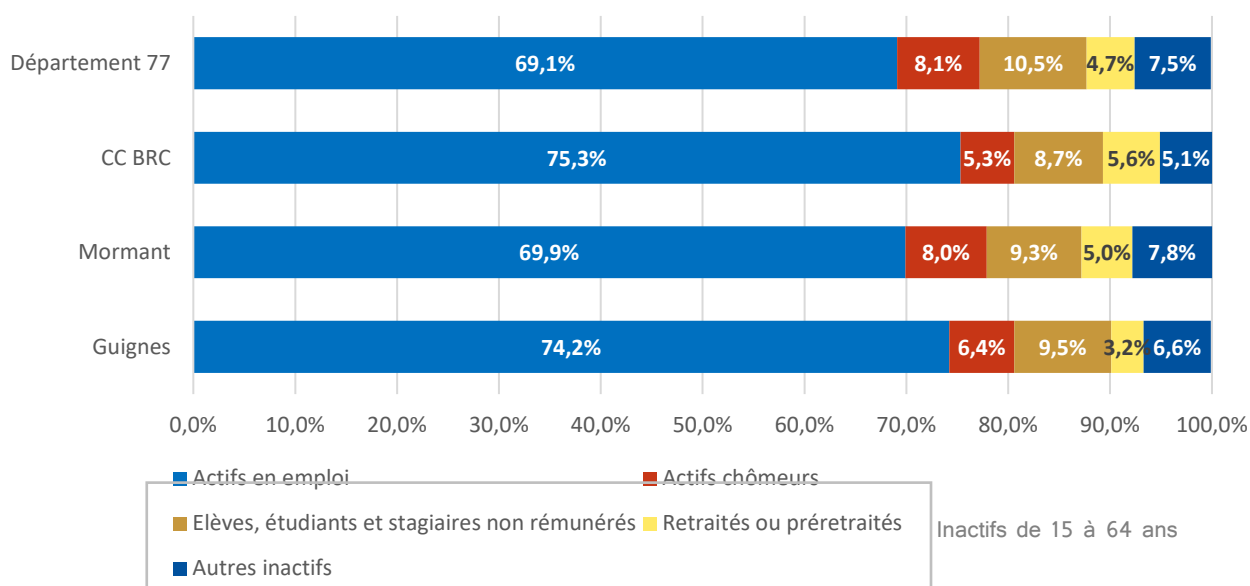
Selon l'INSEE, Guignes compte 2 353 actifs en 2022, contre 2 053 en 2016 et 1 769 en 2011, soit une progression de +33,0 % depuis 2011. Cette croissance du nombre d'actifs est directement corrélée à la dynamique démographique et à l'arrivée de ménages en âge de travailler. Le taux d'activité des 15-64 ans s'établit à 80,6 % en 2022, un niveau comparable à celui de la CCBRC (80,7 %) et supérieur à celui de Mormant (77,9 %) et du département de Seine-et-Marne (77,3 %). Ce taux élevé traduit une population en âge de travailler active, cohérente avec la structure par âge jeune de la commune et la surreprésentation des 30-44 ans.

Le taux d'emploi atteint 74,2 % en 2022, contre 69,9 % à Mormant et 69,1 % pour le département, mais légèrement inférieur à la CCBRC (75,3 %). Le nombre d'actifs en emploi a progressé de 1 596 en 2011 à 2 165 en 2022, soit +35,7 %, une croissance plus rapide que celle de la population totale sur la même période (+31,8 %). Cette dynamique semble corrélée avec l'attractivité résidentielle de Guignes reposant prioritairement sur des ménages actifs, qui viennent chercher sur la commune un cadre de vie et un accès à la propriété, tout en continuant à travailler dans les bassins d'emploi extérieurs.

La population inactive (élèves, retraités et autres) représente 19,4 % des 15-64 ans, soit un niveau comparable à la CCBRC (19,3 %) mais inférieur à Mormant (22,1 %) et au département (22,7 %). Parmi les inactifs, les élèves et étudiants constituent la première catégorie (9,5 %), devant les autres inactifs (6,6 %).

Le taux de chômage s'établit à 8,0 % en 2022, en baisse par rapport à 2011 (9,8 %) mais supérieur à la CCBRC (6,6 %). Il est particulièrement élevé chez les 15-24 ans (21,3 %).

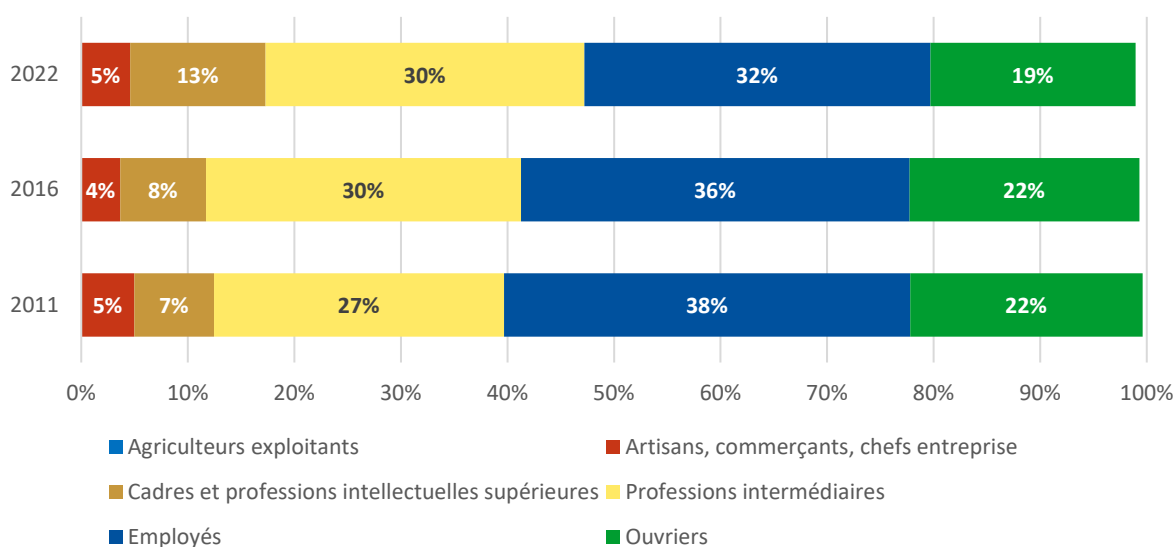
Répartition de la population des 15-64 ans par type d'activité - Source : INSEE 2022



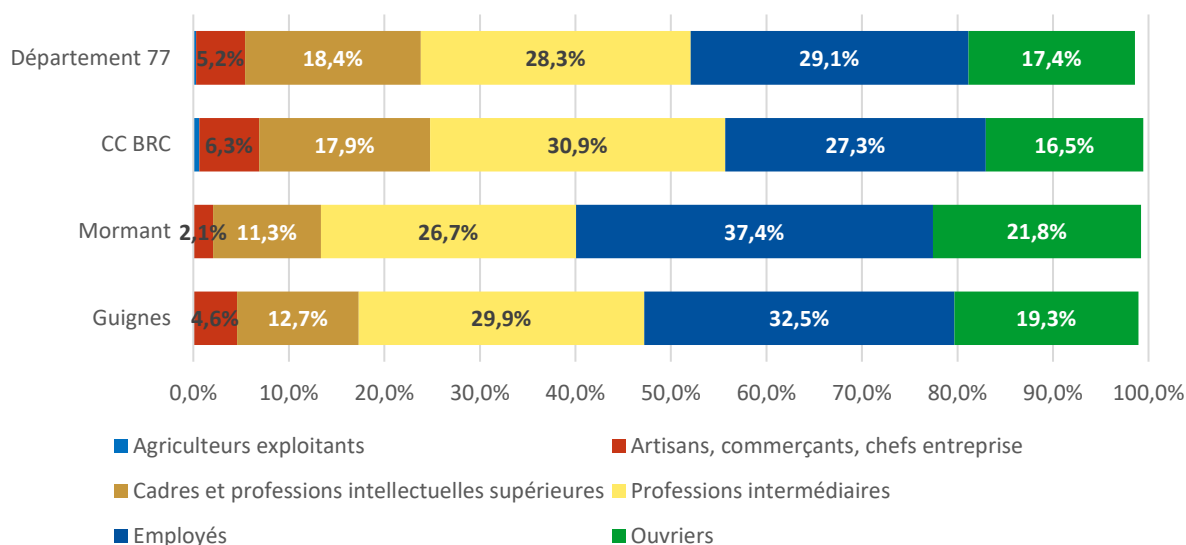
UNE STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE EN MUTATION

La structure des actifs résidant à Guignes a connu une transformation notable entre 2011 et 2022. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a progressé de 7,5 % à 12,7 % des actifs, tandis que celle des employés reculait de 38,1 % à 32,5 %. La part des ouvriers reste supérieure à celle de la CCBRC (19,3 % contre 16,5 %), traduisant une représentation des catégories ouvrières par rapport à la moyenne intercommunale, tendance qui s'atténue progressivement sous l'effet de l'arrivée de ménages plus qualifiés.

Evolution de la population active des 15-64 ans selon le groupe socioprofessionnel actuel ou antérieur - Source : INSEE 2022



Répartition de la population active des 15-64 ans selon le groupe socioprofessionnel
actuel ou antérieur - Source : INSEE 2022



La hausse des cadres et professions intellectuelles supérieures est cohérente avec le profil des ménages entrants identifié dans l'analyse démographique : des actifs qualifiés, employés dans les pôles métropolitains, dont les revenus permettent l'accession à la propriété en commune périurbaine mais ne suffisent plus à s'établir en proche banlieue. Ce report centrifuge tend en retour à éloigner les ménages aux revenus plus modestes vers des communes encore plus périphériques.

Parmi les 15 ans ou plus, les retraités représentent 17,3 % en 2022, contre 18,3 % en 2016, soit une part inférieure à celle observée à l'échelle de la CCBRC (22,1 %). Ce recul relatif est cohérent avec la jeunesse de la population communale ; il est toutefois appelé à s'inverser progressivement, à mesure que les ménages installés lors du pic d'urbanisation des années 2010-2020 avanceront en âge.

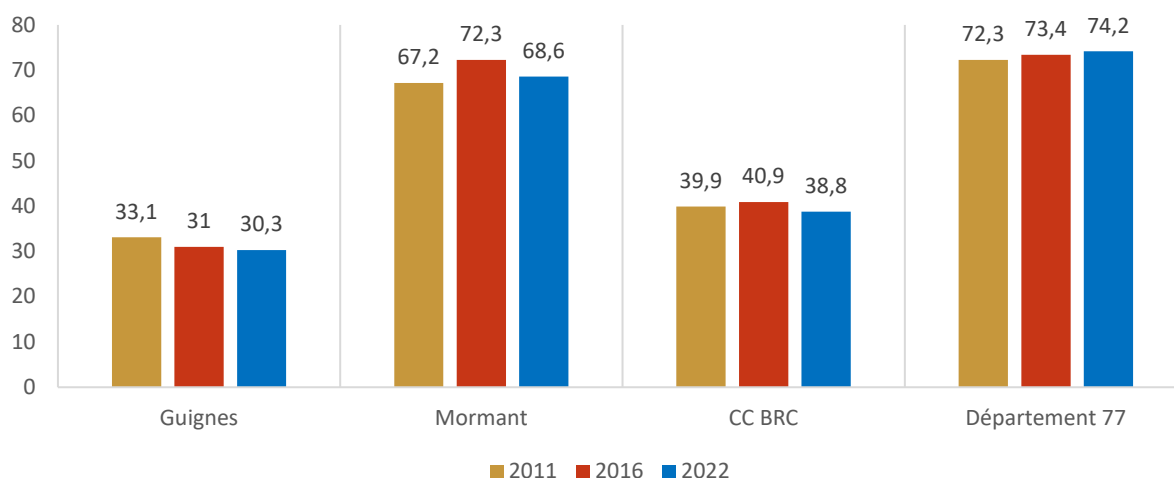
UNE COMMUNE AYANT PRINCIPALEMENT UNE FONCTION RESIDENTIELLE

Guignes compte 662 emplois au lieu de travail en 2022, contre 533 en 2011, soit une progression de +24,2 % sur la période. L'indicateur de concentration d'emploi, qui mesure le nombre d'emplois disponibles pour 100 actifs résidant sur le territoire, s'établit à 30,3 en 2022, contre 31 en 2016 et 33,1 en 2011. Si la base productive de la commune progresse en valeur absolue, la croissance démographique soutenue et l'arrivée continue de nouveaux actifs résidents l'ont dépassée, ce qui explique la baisse de l'indicateur de concentration d'emploi sur la période.

Ce positionnement contraste fortement avec celui de Mormant, dont l'indicateur de concentration d'emploi atteint 68,6 en 2022, soit plus du double de Guignes. À l'échelle de la CCBRC, cet indicateur s'établit à 38,8, et à 74,2 pour le département de Seine-et-Marne. Ainsi, Guignes

s'illustre comme une commune ayant une fonction principalement résidentielle comparé à ses territoires de référence, avec une dépendance aux bassins d'emploi extérieurs.

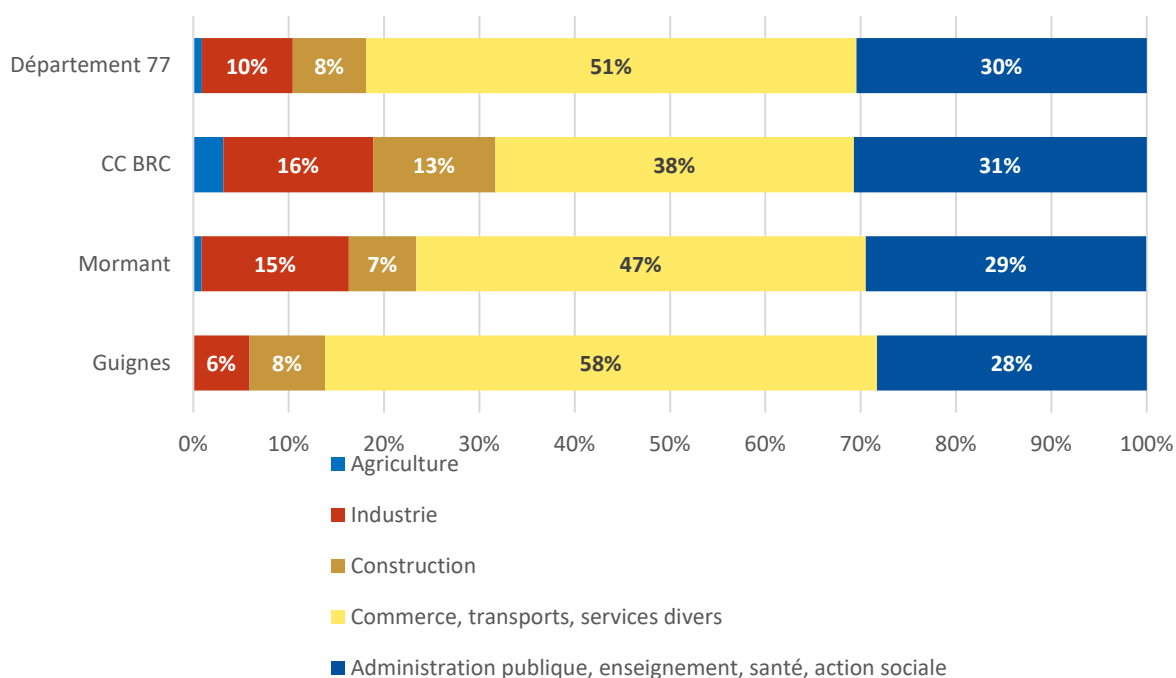
Indicateur de la concentration d'emploi - Source : Insee



UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DOMINEE PAR LE COMMERCE ET LES SERVICES

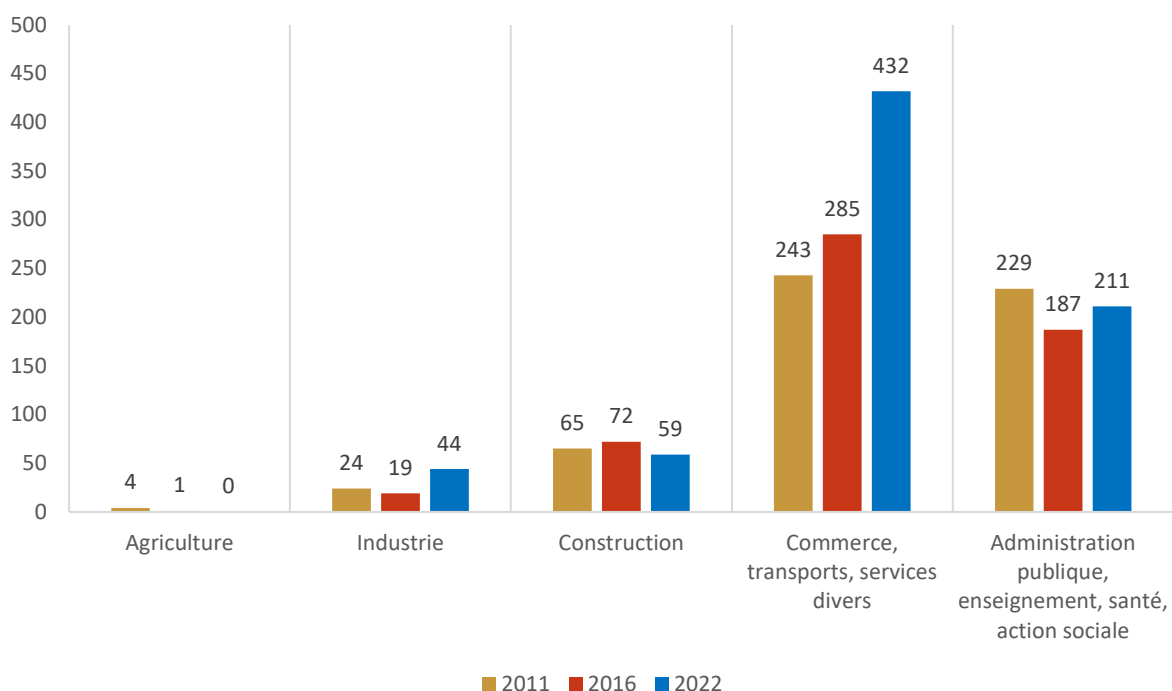
Selon l'INSEE 2022, le commerce, les transports et les services divers constituent de loin le premier secteur avec 432 emplois, soit 58 % du total, une part nettement supérieure à celle observée à Mormant (47 %), à la CCBRC (38%) et au département (51%). Cette surreprésentation s'explique en grande partie par la présence de la ZA de l'Orée de Guignes et de ses équipements commerciaux structurants. L'administration publique, l'enseignement et la santé représentent 28 % des emplois (211 emplois), portés notamment par la présence d'équipements scolaires, médicaux et médico-sociaux. La construction (59 emplois, 8 %), l'industrie (44 emplois, 6%) et les autres secteurs restent minoritaires.

Emplois selon le secteur d'activité en 2022 - Source : Insee



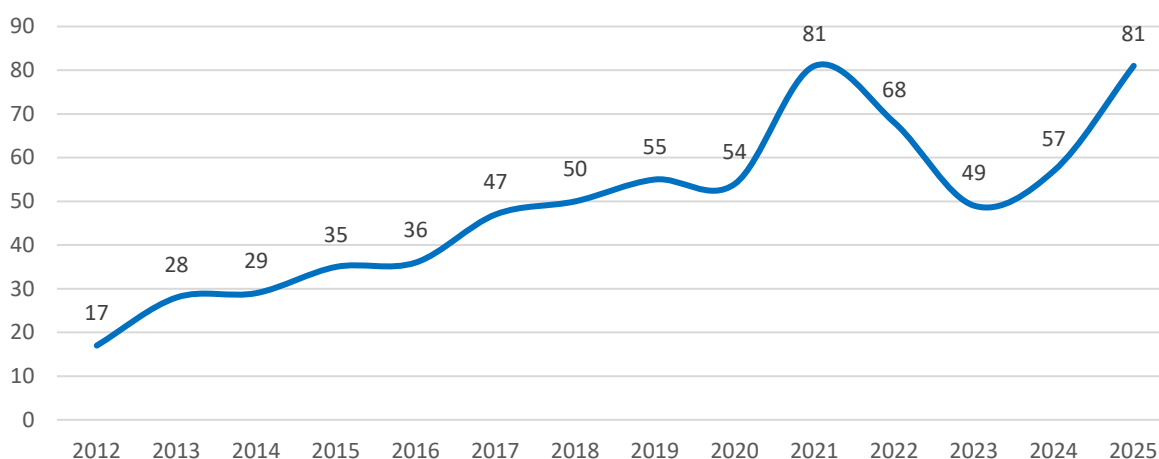
L'évolution entre 2011 et 2022 est révélatrice d'une transformation de la base économique locale : le commerce et les services ont progressé de +78 % (243 à 432 emplois), l'administration et la santé ont légèrement reculé (229 à 211 emplois), tandis que la construction a modérément diminué (65 à 59 emplois) et l'industrie a progressé marginalement (24 à 44 emplois). Cette tertiarisation croissante de l'emploi local semble être cohérente avec le développement des équipements commerciaux sur la ZA de l'Orée.

Evolution des emplois selon le secteur d'activité à Guignes - Source : Insee 2022



UN TISSU D'ETABLISSEMENTS, DOMINE PAR LES TRES PETITES STRUCTURES

Evolution des créations d'établissements à Guignes - Source : Insee



Guignes compte **284 établissements économiquement actifs en 2023 (INSEE SIDE)**. La répartition sectorielle est dominée par le commerce, transports et hébergement-restauration (91 établissements, 32 %), les activités spécialisées et scientifiques (47 établissements, 16,5 %), l'administration-santé (44 établissements, 15,5 %) et la construction (29 établissements, 10,2 %).

La structure par taille révèle une forte domination des micro-entreprises et des TPE : **78,4 % des établissements comptent entre 1 et 9 salariés**, 9,8 % n'ont aucun salarié, et 8,8 % emploient

La dynamique de création d'établissements est soutenue : de 17 créations en 2012, elle est passée à 81 en 2021 et se maintient à un niveau élevé (57 en 2023, 81 en 2025). Cette tendance à la hausse reflète en partie l'attractivité résidentielle de la commune, qui génère une demande locale de services.

Sites d'activités économiques

Type d'activité dominante

- Activités mixtes
- Commercial
- Industriel
- Artisanal
- Logistique
- Tertiaire

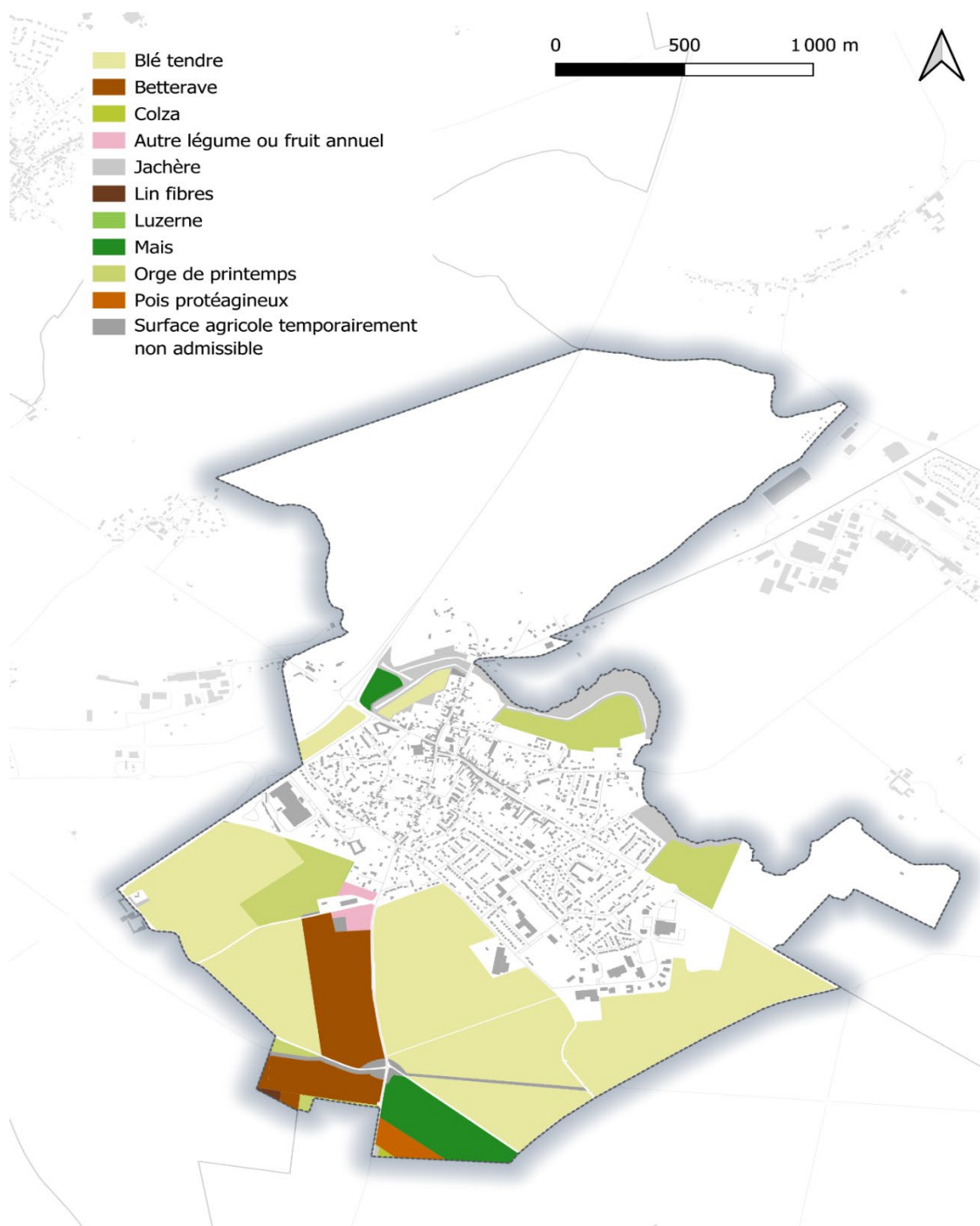
Zone artisanale
3,04 ha

ZA de l'Orée de Guignes
13,67 ha

La ZA de l'Orée de Guignes constitue le principal pôle économique de la commune, avec 13,67 ha accueillant une cinquantaine d'entreprises dans des secteurs diversifiés : commerces, construction, hébergement et restauration, réparation automobile, activités immobilières et industrie. Parmi les enseignes structurantes, la présence d'un supermarché et d'un magasin d'achat divers (ouvert en 2023) renforce l'attractivité commerciale de la zone non seulement pour les habitants de Guignes, mais pour l'ensemble du bassin de vie environnant.

62

L'ACTIVITE AGRICOLE



Parcelles agricoles – RPG 2024

La taille totale des parcelles agricoles de Guignes est de 201,6 ha. Selon, les données d'Agrest, la SAU moyenne en 2020 est de 308,9 ha avec 2 exploitations selon le recensement agricole

ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Une population active, nombreuse, dynamique et en forte croissance (+33% depuis 2011) avec un taux d'activité de 80,6%. • Un taux de chômage en baisse, 8,0% en 2022. • Une diversification socio-professionnelle, avec une progression des cadres et professions intellectuelles et des professions intermédiaires. • Une création d'établissements économique dynamique.	• Un indicateur de concentration d'emploi faible et en baisse (30,3 en 2022). • Une activité économique dominée principalement par le commerce et les services.
OPPORTUNITÉES	MENACE
• Un potentiel de développement économique lié à la ZA de l'Orée et à la zone artisanale. • L'ouverture du contournement (cf. Partie mobilité) comme levier de requalification du centre-bourg. • La requalification socioprofessionnelle comme levier d'attractivité économique comme avec le télétravail. • Présence d'importante activité agricole à valoriser.	• Dépendance croissante aux bassins d'emplois extérieurs • Pression foncière agricole liée à l'urbanisation.
LES GRANDS ENJEUX	
• Renforcer la base économique locale en consolidant les zones d'activité existantes et en répondant aux nouveaux besoins des habitants. • Accompagner la requalification du centre-bourg • Favoriser le développement d'activités économiques locales pour réduire la dépendance aux bassins d'emplois extérieurs.	

- Préserver l'activité et les espaces agricoles.

VOIRIE ET CIRCULATION AUTOMOBILE



N'étant pas traversée par de grands axes structurants de la mégapole francilienne, la ville de Guignes bénéficie tout de même d'une desserte routière à la fois Nord-Sud, avec la RD1036, anciennement RN36, la connectant à la fois à Melun et Marne-la-Vallée et la RD2619 la reliant aux localités de Lieusaint puis Evry, mais aussi Nord-Est – Sud-Ouest avec la RD319 qui la relie à Brie-Comte-Robert puis Paris.

Depuis peu, c'est-à-dire décembre 2025, un barreau de la RD619, situé au Sud de Guignes, permet dorénavant de se rendre plus efficacement vers l'Ouest, sans avoir à traverser son entité urbaine, et d'accéder plus directement à l'Autoroute A5 et donc Paris depuis les villes de Nangis et

Mormant.

Cet axe de contournement est de nature à favoriser la réduction du trafic automobile sur l'axe RD2619-RD319, autrefois concerné (début des années 2000) par des niveaux de circulation, entre 5000 et 10000 véh/j, assez élevés pour un contexte urbain.

La rue de Troyes, l'axe majeur de la ville, est ainsi délestée d'une grande partie du trafic de transit entre la partie Sud de la Seine-et-Marne et l'agglomération parisienne, ce qui engendre une réduction des nuisances induites, et tend à améliorer l'attractivité du centre-ville guignois, de par une pacification de sa voirie et de ses espaces publics plus généralement.



Avec également une configuration très routière, en faveur d'une fluidité du trafic automobile, l'autre axe traversant la continuité urbaine de Guignes est constitué par la RD402/ Rue de Meaux reliant Guignes à Verneuil puis Chaumes-en-Brie. Et un axe Sud-Ouest – Nord-Est, composée de la Route de Fouju, de la rue du Château d'eau et de la rue du Chêne, permet de relier directement les territoires situés au Sud de la commune à la gare TER de Verneuil-l'Étang.

Ces trois axes ont la particularité de ne comporter que peu de traversées piétonnes, les circulations douces ne paraissant n'être que peu

favorisées, entravant les possibilités de franchissement de chaussée par les piétons, la configuration de la voirie s'avérant encore privilégier une circulation fluide des véhicules motorisés rapides. Avec seulement 6 accidents de la route recensés entre 2020 et 2024 (*Source : Observatoire interministériel de la sécurité routière*), dont un seul implique la blessure légère d'une personne en mode actif (cycliste) sur la rue de Troyes, le bilan s'avère néanmoins relativement positif, surtout s'il on compare aux 12 accidents, soit deux fois plus, enregistrées entre 2000 et 2004 au sein de l'espace urbain guignois, dont 3 piétons.

Le reste de la voirie est néanmoins constitué de voies au gabarit plus modeste. La rue de Servolles en est un bon exemple, avec un sens unique de circulation, des ralentisseurs et une largeur de la chaussée tendant à susciter une réduction des vitesses, ce qui constitue un élément bénéfique pour la pratique des modes actifs.

Un réseau de voies de desserte locale structure les zones d'habitat individuel situées en retrait de la centralité, située au croisement des rue de Troyes et de Meaux.

DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

Guigne bénéficie d'une desserte lourde à proximité grâce à la gare Verneuil-l'Étang, sur la ligne P du TER, située dans la commune du même nom.

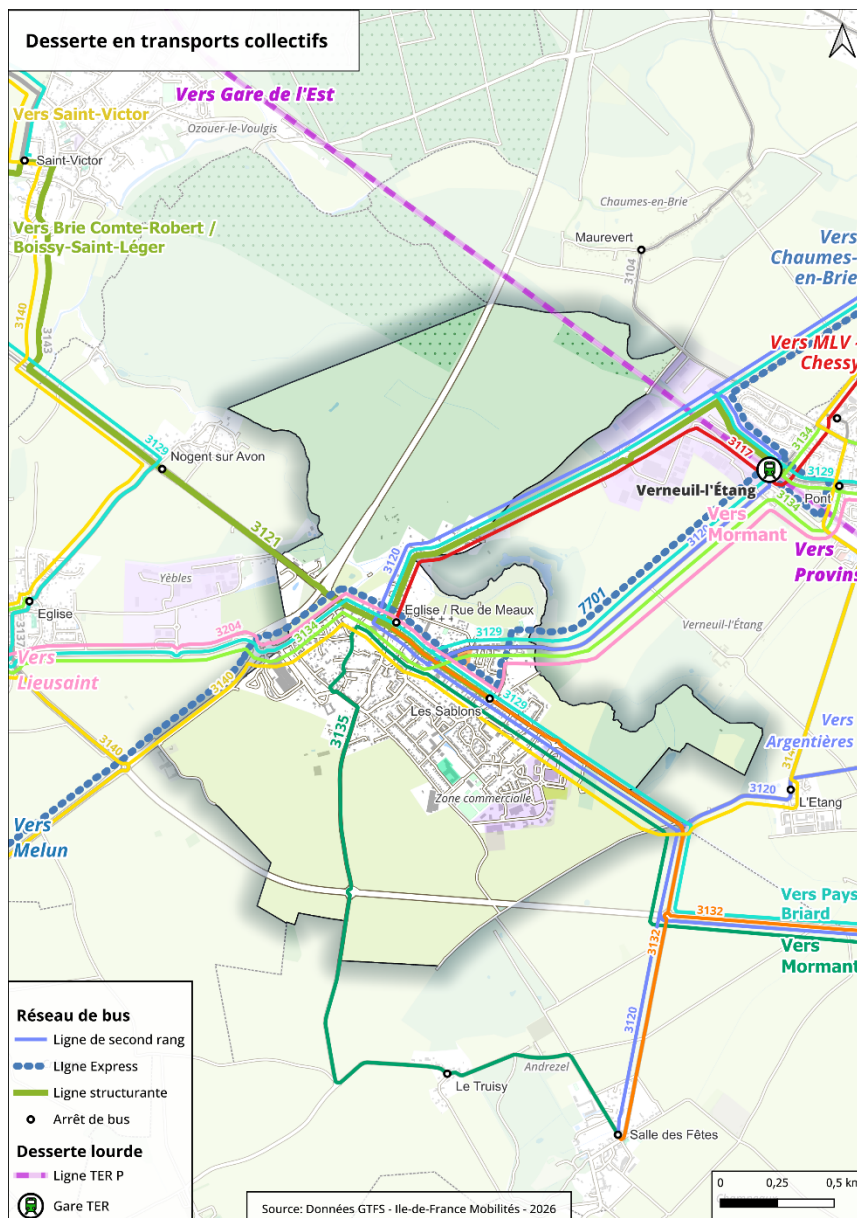
Elle permet aux guignois de se rendre à la Gare de l'Est en 40 minutes, parcours qui dure d'ailleurs une heure de plus en voiture.

11 lignes de car viennent compléter cette offre, dont la ligne 7701, faisant partie du réseau Seine-et-Marne Express, qui relie Melun à Rebais, via Guignes, Verneuil et Coulommiers.

Dans une logique de rabattement multimodal, la plupart des lignes de car

desservant Guignes convergent vers la gare de Verneuil-l'Étang, témoignant de l'importance que revêt cette dernière pour la commune.

La ligne 3121, du réseau Pays Briard, permettant de relier Guignes à Boissy-St-Léger via le bassin d'emploi de Brie-Comte Robert, est la plus structurée du lot, avec un service 7j/7 et une amplitude étendue jusqu'à 23h.



Ligne	Parcours	Fréquence moyenne	Amplitude horaire	Réseau /Opérateur
7701	Rebais – Covoiturage ↔ Coulommiers ↔ Gare de Melun	30 min (HP) 60 min (HC)	5h05 – 23h14	Transdev Brie et Deux Morin
3121	Boissy-Saint-Léger (Gare) ↔ Verneuil-l'Étang (Gare SNCF) via Brie-Comte-Robert, Guignes	30 min (HP) 60 min (HC) Service sam./dim./JF	5h03–23h15 (lun.-ven.) ; 5h41–23h15 (sam.) ; 7h10– 22h18 (dim.)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3120	Mormant ↔ Verneuil-l'Étang (Gare SNCF) via Guignes, Chaumes-en-Brie	3 courses/sens (été : 2)	5h03–23h15 (lun.-ven.) ; 5h41–23h15 (sam.) ; 7h10– 22h18 (dim.)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3134	Yèbles ↔ Verneuil-l'Étang (Gare SNCF) via Guignes	3 allers + 3 retours / sens	6h29–19h25 (lun.-ven. scol. et vac.)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3204	Nangis (Collège Barthélémy) ↔ Lieuxaint-Moissy (Gare SNCF) via Mormant, Verneuil-l'Étang, Guignes	2 allers + 2 retours / jour	5h22–19h52 (lun.-ven., toute l'année)	Transdev Provinois (Provinois)
3140	Ozouer-le-Voulgis / Châtres / Guignes ↔ Melun via Voisenon, Rubelles - plusieurs variantes	4 courses matin + 6 retours sur variantes	7h10–17h39 (lun.-ven. scolaire uniquement)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3135	Andrezel ↔ Mormant (Collège Nicolas Fouquet) via Guignes	5 courses matin + 7 retours	7h35–17h29 (lun.-ven. scolaire uniquement)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3132	Guignes ↔ Nangis via Andrezel, Mormant	4 courses matin + 5 retours (lun.- ven. scolaire)	7h50–19h15 (lun.-ven. scolaire uniquement)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3117	Guignes (Église) ↔ Chessy (Gare MLV Chessy Sud) via Verneuil-l'Étang, Chaumes-en- Brie, Fontenay-Trésigny, La Houssaye-en-Brie, Village Nature	2 allers + 2 retours / jour	6h45–19h15 (lun.-ven. scolaire uniquement)	Cars Île-de-France (Pays Briard)
3129	Rozay-en-Brie (Lycée La Tour des Dames) ↔ Ozouer-le- Voulgis via Guignes, Verneuil- l'Étang, Yèbles - nombreuses variantes selon les secteurs	Nombreuses cours AM/PM sur plusieurs variantes ; pas de service régulier cadencé	6h58–19h10 (lun.-ven. scolaire)	Cars Île-de-France (Pays Briard)

La ligne 3204, qui a la particularité de faire partie du réseau Provinois (Transdev), distinct du réseau Pays Briard, qui couvre les autres lignes, permet aux guignois de se rendre à la fois à Lieusaint et à Nangis, et fonctionne toute l'année, contrairement aux lignes 3132, 3135, 3140 et 3117. En effet ces lignes sont des lignes à vocation scolaire, sans service hors période scolaire.

Elles constituent ainsi un moyen de transport adapté aux scolaires pour se rendre à des établissements éloignés comme à Marne-la-Vallée ou à Melun.

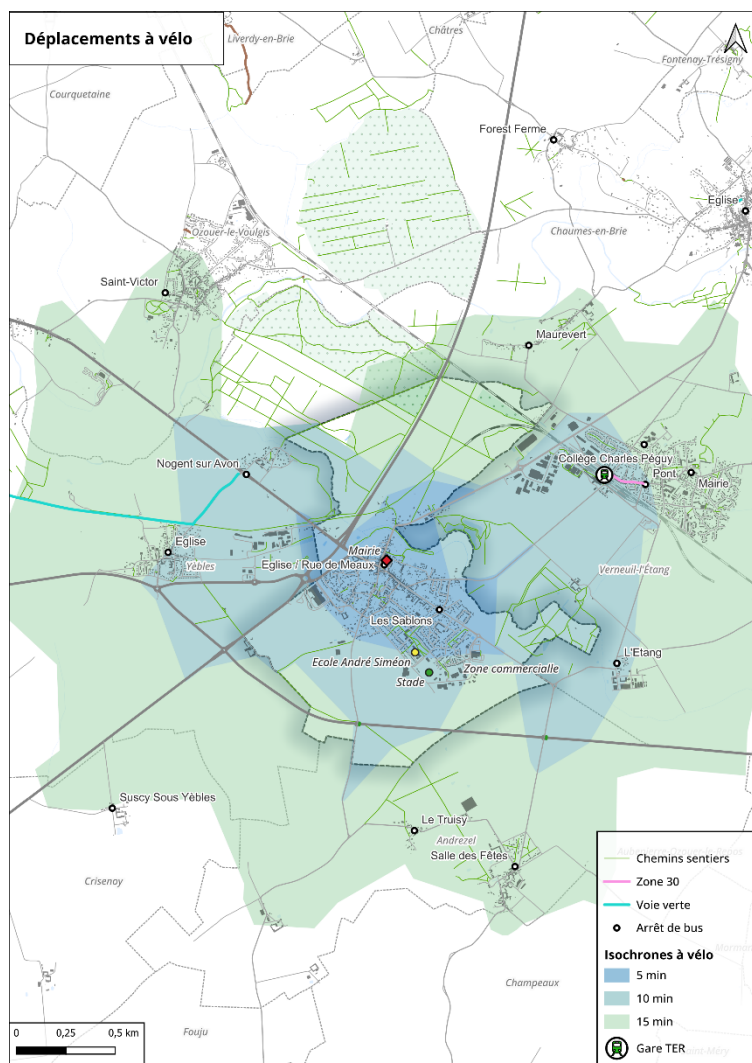
La ligne 3129, sans service régulier cadencé, présente quant à elle une structure atypique, comparable à celle d'un tracé et d'horaires d'un service de TAD avec de nombreuses variantes selon les communes desservies. Elle permet toutefois une couverture très large du Pays Briard.

La ligne 3134 est enfin une ligne très locale, faisant le trajet entre la commune voisine de Yèbles et la gare de Verneuil, via Guignes.

Alors que les bassins d'emplois tels que Paris (Ligne P du TER), Melun (Ligne bus Express 7701), Brie-Comte-Robert (ligne 3121) et Lieusaint (ligne 3204) s'avèrent connectés à Guignes par des dessertes de transports collectifs performantes alors que les pôles de Mormant et de Nangis ne sont dotés que de dessertes avec des fréquences de passage et d'amplitudes d'horaires bien plus réduites, ce qui n'incite pas à l'usage des TC vers ces polarités situées au Sud du département.

LES MOBILITES DOUCES

A VELO



La commune ne compte aucun aménagement cyclable à proprement parler.

Un réseau peu connexe de sentiers et de chemins, notamment le Chemin des Roses, reliant Guignes à Brie-Comte-Robert par une voie verte (chemin de terre), à travers les champs et forêts attenants, permet de s'y engager à vélo et de profiter de la nature environnante. Mais la pratique cyclable quotidienne et fonctionnelle y apparaît peu encouragée.

La rue du Chêne par exemple, reliant l'espace urbain de Guigne à la gare ferroviaire de Verneuil l'Étang, n'est pas aménagée ni en faveur des cyclistes ou des piétons mais pensée uniquement pour les circulations motorisées rapides. Cette voie, si elle était

sécurisée pour les cyclistes, permettrait pourtant de faire le trajet en moins de 15 minutes à vélo depuis la mairie. Il s'agit donc d'un axe avec un potentiel important dans le cadre d'un éventuel projet d'aménagement cyclable qui offre une capacité à enclencher une dynamique de pratique intermodale train-vélo à l'endroit de la gare de Verneuil.

A l'échelle de l'ensemble urbain, le maillage viaire de desserte locale est doté de nombreux ralentisseurs, étant favorable à une réduction des vitesses motorisées, et donc à une pratique plus sécurisée et sereine à vélo. Avec l'intégralité de son ensemble urbain accessible en moins de 15 minutes à vélo, l'incitation et la promotion de la pratique du vélo apparaît opportune, en particulier au sein d'un maillage viaire apparaissant pouvoir être favorable aux circulations douces.

A PIED



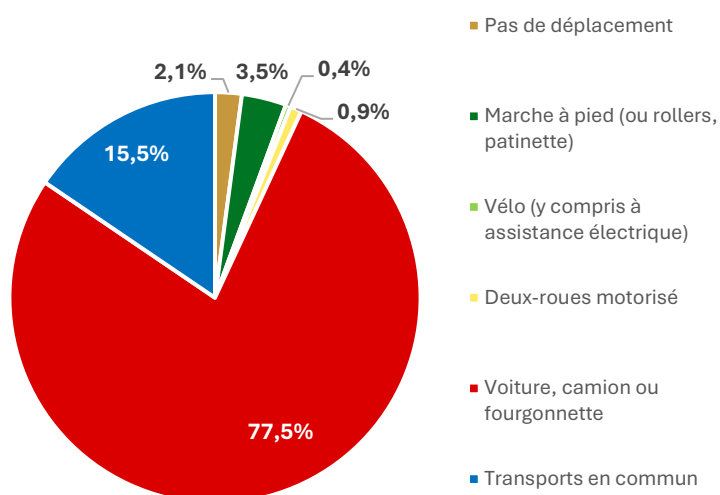
En ce qui concerne les piétons, le constat est assez similaire, de nombreuses balades à travers les espaces naturels, les forêts et les champs environnants, invitent à pratiquer la marche, par exemple par le Chemin des Roses, mais pas dans une optique de pratique quotidienne et utilitaire, mais de loisirs.

La physionomie de la ville de Guignes est pourtant favorable à la pratique piétonne pour accéder à ses équipements, commerces ou autres services dans la mesure où l'ensemble de l'espace urbain est accessible en moins de 30 minutes à pied depuis le centre-ville (mairie). Le stade, la zone commerciale, dont son hypermarché, sont notamment accessibles en 35 minutes à pied

depuis la mairie, ce qui paraît accessible pour tout guignois en bonne santé. C'est d'ailleurs en vue d'une bonne santé qu'une pratique régulière de la marche est encouragée.

PRATIQUES DE MOBILITE

Parts modales domicile-travail à Guignes

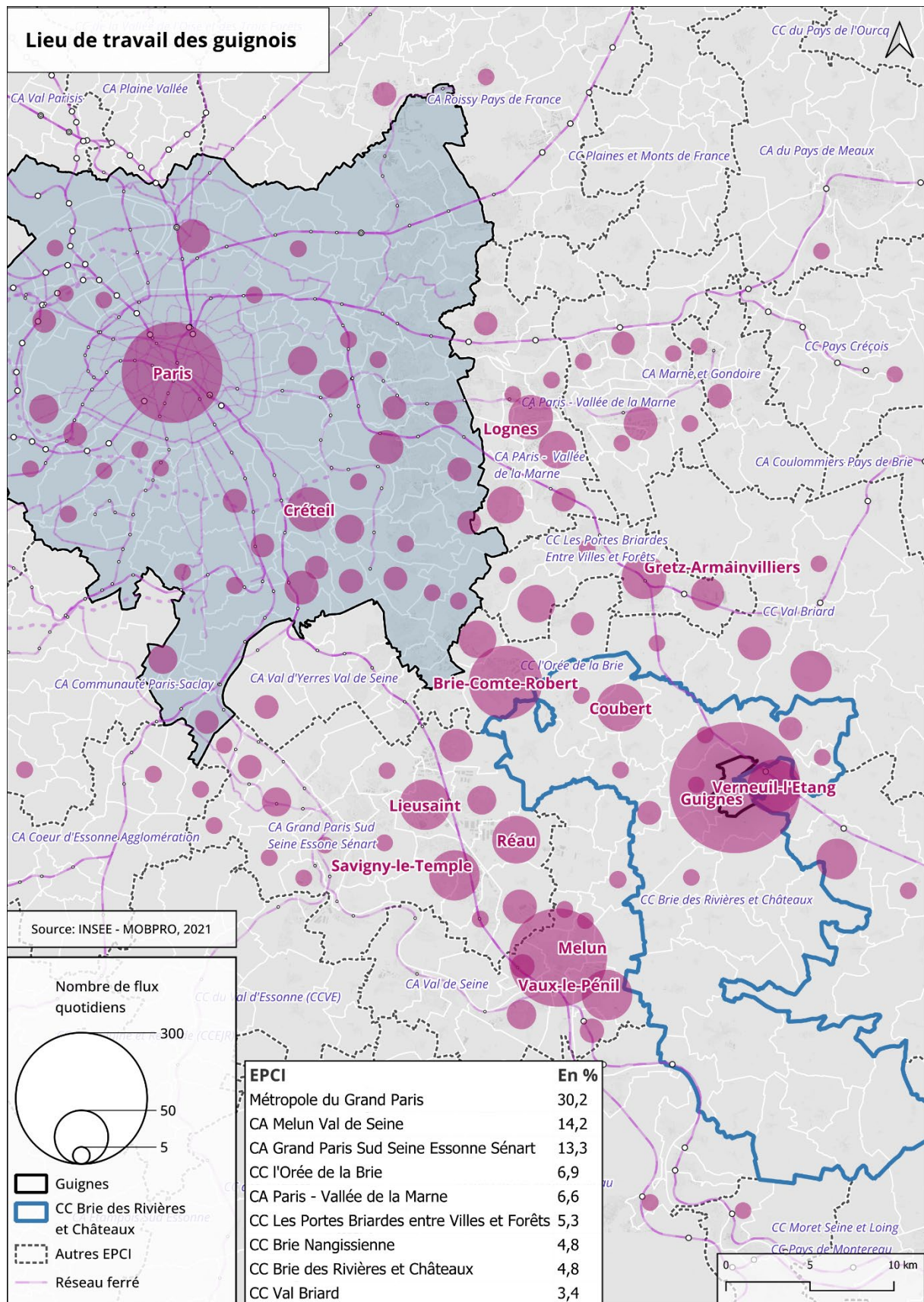


PARTS MODALES

Source : INSEE 2022

	Parts modales domicile-travail à Guignes	Parts modales domicile-travail à CCBRC	Parts modales domicile-travail en Seine-et-Marne
Pas de déplacement	2,1%	3,3%	3,2%
Marche à pied (ou rollers, patinette)	3,5%	2,4%	4,3%
Vélo (y compris à assistance électrique)	0,4%	0,5%	1%
Deux-roues motorisé	0,9%	1,1%	1%
Voiture, camion ou fourgonnette	77,5%	81,9%	63,3%
Transports en commun	15,5%	10,8%	27,2%

Plus des $\frac{3}{4}$ des déplacements domicile-travail des guignois s'effectuent en voiture, ce qui témoigne d'une forte dépendance à l'usage de la voiture individuelle, mais dans une moindre mesure tout de même qu'à l'échelle de l'intercommunalité de référence (82% dans la CC de Brie des Rivières et Châteaux). Cela s'explique par la présence de la gare TER de Verneuil-l'Étang, située à proximité immédiate de la commune. La part modale de la voiture chute tout de même à 63,3% au sein de la Seine-et-Marne, où celle des transports collectifs y est bien plus élevée (27,2%). Ce sont les modes actifs qui sont également moins pratiqués qu'à l'échelle départementale (3,5% contre 4,3% pour la marche et 0,4 contre 1% pour le vélo). L'usage du vélo pour des motifs utilitaires apparaît très marginal, pouvant s'expliquer par des distances importantes à parcourir pour se rendre vers son travail.

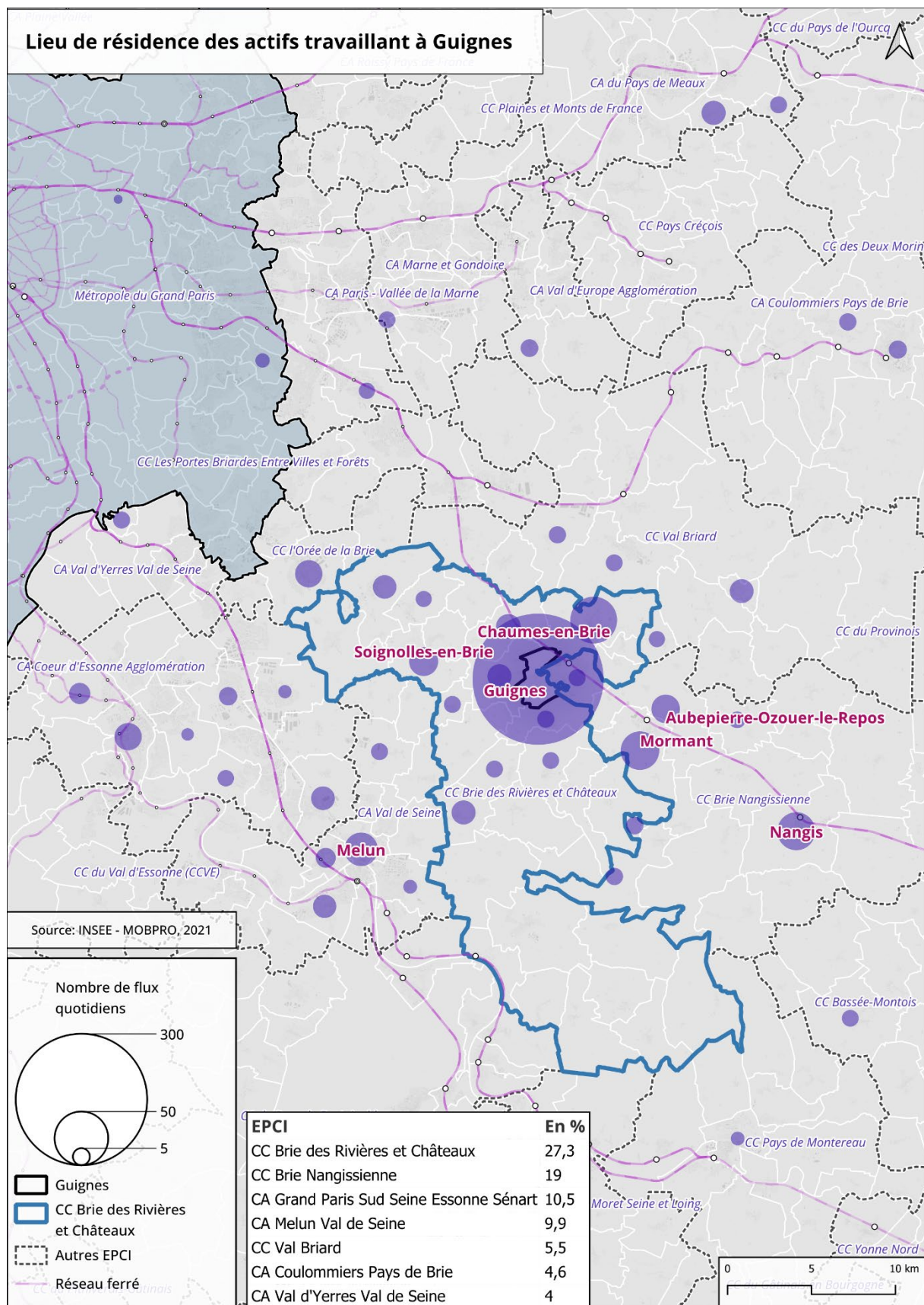


Comparés aux 2155 actifs guignois qui travaillent dans une autre commune, Guigne ne compte que 746 emplois localisés sur son territoire. La ville présente ainsi un ratio actifs entrants /sortants très déficitaire de 3 pour 1.

Alors que seulement 14% des actifs guignois (298 personnes) travaillent au sein de leur commune, 1/3 font chaque jour la navette vers la Métropole du Grand Paris (562 personnes), dont 8% à Paris même (178 personnes), 8% également vers Melun (168), 4% à Brie-Comte-Robert (94) ainsi que 49 personnes chez le voisin Verneuil-l'Etang ou encore 26 à Mormant.

La répartition des destinations des actifs guignois se révèle par ailleurs très diffuse à travers toute la partie Sud-Est de la mégapole parisienne avec d'autres lieux d'emploi comme Lieusaint (44 personnes), Savigny-le-Temple (44 également) ou Vaux-le-Pénil (44 aussi) dans la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, ou encore Coubert (40) au sein de la CC Brie des Rivières et Châteaux à laquelle appartient Guignes, mais aussi Gretz-Armainvilliers (35) située dans la CC des Portes Briardes entre Villes et Forêts et même enfin une destination au sein de la banlieue Métropole du Grand Paris, Créteil.

1/3 des 746 emplois localisés à Guignes sont occupés par des résidents de l'intercommunalité de référence CC Brie des Rivières et Châteaux dont Chaumes-en-Brie (38 personnes), et 2/5 rien qu'au sein même de la commune (298 personnes). Les autres lieux de résidence des actifs venant travailler à Guignes se situent principalement dans un périmètre proche, soit au sein de la CC Brie Nangissienne voisine située au Sud-Est, notamment le long de la ligne de TER à Mormant (26 personnes) et Nangis (25), soit à l'Ouest au sein de la de la CA Val de Seine (dont 19 personnes à Melun) et de façon plus diffuse aussi dans la Ca Cœur d'Essonne (47 personnes).



EQUIPEMENT AUTOMOBILE

	Possède au moins une voiture (En%)			Possède une voiture (En%)			Possède deux voitures ou plus (en %)		
	2011	2016	2022	2011	2016	2022	2011	2016	2022
Guignes	90,9	92,6	94	42,6	43,8	43,9	48,4	48,8	50,1
CC Brie de Rivières et Châteaux	94,5	94,8	95,4	38,3	37	37,6	31	29,9	27,6
Seine-et-Marne	85,6	85,5	85,1	47,3	46,8	46,9	38,2	38,7	38,2
Ile-de-France	67,3	66,2	64,8	45,9	44,9	44,1	21,4	21,3	20,7
France	80,6	81	81,2	46,9	46,6	46,8	33,8	34,4	34,4

Source : INSEE, 2022

Avec une augmentation de 3 points, le taux de motorisation à Guignes s'est beaucoup accru entre 2011 et 2022, passant de 90,9% à 94%, atteignant quasiment le même niveau que celui mesuré à l'échelle de la CCBRC (95,4%). En revanche le niveau d'équipement automobile est bien moins important à l'échelle départementale puisque les seine-et-marnais ne sont en moyenne que 85% à posséder un véhicule, et 38% au moins deux. Le taux d'équipement d'au moins deux véhicules atteint les 50% à Guignes, tout de même moins qu'au sein de la CCBRC (58%).

Avec un taux de motorisation national moyen de 81,2%, et 65% en Ile-de-France, les guignois apparaissent, à l'instar de leurs voisins, emprunts d'un attachement à l'usage et la possession d'une voiture individuelle, ce qui est caractéristique des espaces périurbains, où l'autosolisme domine largement les pratiques de mobilité.

STATIONNEMENT

	Possède au moins une place de parking (en %)		
	2011	2016	2022
Guignes	75,7	82	78,9
CC Brie des Rivières et Châteaux	78,7	80,1	81,5
Seine-et-Marne	72,3	73,5	70,3
Ile-de-France	53,6	54,1	54,9

Source : INSEE, 2022

Le taux d'équipement de parking privé personnel (78,9% contre 74,3% en Seine-et-Marne, et 91,5% e, CCBRC) révèle que les guignois bénéficient de beaucoup de latitude pour stationner leur véhicule au sein de leurs résidences.

En plus de ces possibilités de stationnement privé, la ville de Guignes bénéficie de nombreuses places de stationnement, que ce soit sur voirie, ou bien aussi au sein d'espaces publics principaux de la commune comme la place Charles Denis Cadas. Alors qu'en 2008 la place de l'Eglise se résumait à une nappe de stationnement automobile, l'espace a par la suite été requalifié en espace piétonnier en faveur d'une urbanité accrue, dans une optique de mise en valeur paysagère et patrimoniale.

En vue d'un report modal vers les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (Transports collectifs, covoiturage, modes actifs), et favoriser d'autres usages, le **Plan de Mobilité d'Ile-de-France de 2024** a fixé des recommandations munies de règles précises en matière de stationnement. Considérée comme une petite ville de l'espace rural francilien (zone 6) par le PDMIDF, Guignes est concerné par des règles moins contraignantes que les autres zones.

Il est tout de même recommandé aux communes localisées dans cette zone 6 comme Guignes de « *mettre en place du stationnement payant dans les secteurs identifiés comme porteurs d'enjeux, connaissant des conflits d'usage relatifs au stationnement* ». Et de manière générale, les PLU doivent œuvrer à une **politique de réduction de l'offre de stationnement sur voirie** ainsi que d'optimisation de l'usage de l'offre de stationnement privé, notamment par le biais de la mutualisation ou la mise à disposition de véhicules en autopartage.

De plus Guignes est également sujet à une recommandation visant à limiter les capacités de stationnement dans le cadre des nouvelles constructions de logement. Le nombre de places de stationnement alloué à chaque logement ne doit ainsi ne pas dépasser un certain seuil, équivalent à 1,1 fois le niveau d'équipement automobile moyen des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).

En 2022, le niveau d'équipement à Guignes est établi à 1,55 véhicule moyen par ménage¹, à la suite des calculs suivants :

- 1667 ménages
- Dont 736 avec une seule voiture et 840 avec deux voitures ou plus : $736 + 840 * 2.2'$
= 2584 voitures

Le niveau d'équipement automobile à Guignes en 2022 est donc de $2584/1667 = 1,55$ voiture par ménage.

*Par conséquent, le nombre de places minimales de stationnement exigibles pour les opérations de logements ne peut y dépasser **1,7 place de stationnement par logement** ($1,55 \times 1,1$).*

*Ces nouvelles constructions doivent également assurer **une place de stationnement vélo pour 100m²***

Les stationnements vélo doivent ainsi être implantés en priorité en lieu et place de stationnement automobile, sans réduire l'espace alloué aux piétons.

Enfin, en matière de stationnement vélo dans l'espace public, dans l'optique de libérer de l'espace pour les autres usages et modes alternatifs à la voiture individuelle, le PDM requiert également la mise à disposition d'espaces suffisants en vue d'atteindre les objectifs de développement du stationnement vélo sur voirie et la mise en accessibilité de la voirie.

ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Desserte routière efficace, connectant Guignes aux bassins d'emploi environnants (Paris, Melun, Brie-Comte-Robert, Lieusaint, etc.) • Sens unique et ralentisseurs en faveur d'un apaisement de la circulation (ex : rue de Servolles). • Nouveau barreau Sud de la RD619 tendant à réduire le trafic de transit sur la rue de Troyes/RD2619 • Réseau TC de cars permettant de relier Guignes aux lieux d'emploi principaux (Paris, Melun, Brie-Comte-Robert, Lieusaint, etc.) en train ou bus • Lignes à vocation scolaire permettant des liaisons et horaires adaptés vers les établissements scolaires de Melun ou Marne-la-Vallée • Dimensions de la ville réduites propices à la marche pour les déplacements du quotidien de courte distance et présence d'un réseau de sentes piétonnes en développement • Itinéraires à travers la nature propices à la balade, dont la voie verte du Chemin des Rose, connectant à pied ou à vélo Guignes à Brie-Comte-Robert • Usage plus important des TC (15%) qu'au niveau intercommunal (11%) • Facilité à trouver une place de stationnement en ville	• Voirie encore largement configurée en faveur de la fluidité du trafic automobile, induisant des nuisances pour les riverains et les modes actifs. • Manque de traversées piétonnes sur la RD2619 • Peu d'aménagements et de liaisons en faveur des circulations douces, notamment en lien avec la gare de Verneuil l'Etang • Pôles d'emploi situés au Sud dotés de dessertes en bus bien moins performantes vers la partie Sud de la Seine-et-Marne (Mormant, Nangis) • Dépendance à l'autosolisme dans les pratiques de déplacement • Usage très faible du vélo (0,4%) • Déplacements professionnels quotidiens de longue distance, impliquant souvent l'usage de la voiture • Augmentation plus importante à Guignes du taux de motorisation depuis 2011, passant de 91 à 94% • Offre de stationnement surdimensionnée dans l'espace public, doublonnant l'offre privée
OPPORTUNITES	MENACE
• Réduction de la circulation automobile et des nuisances induites grâce au nouveau barreau Sud de la RD619 • Réduction du nombre de voitures en stationnement sur la voirie et au sein de espaces publics • Développement de la pratique du vélo et de la marche dans les	• Augmentation de la part modale de la voiture et du taux de motorisation, au dépend d'un faible essor de la pratique des modes actifs • Stagnation de la place que prend la voiture dans les pratiques et l'espace public guignois, en matière de circulation et de stationnement.

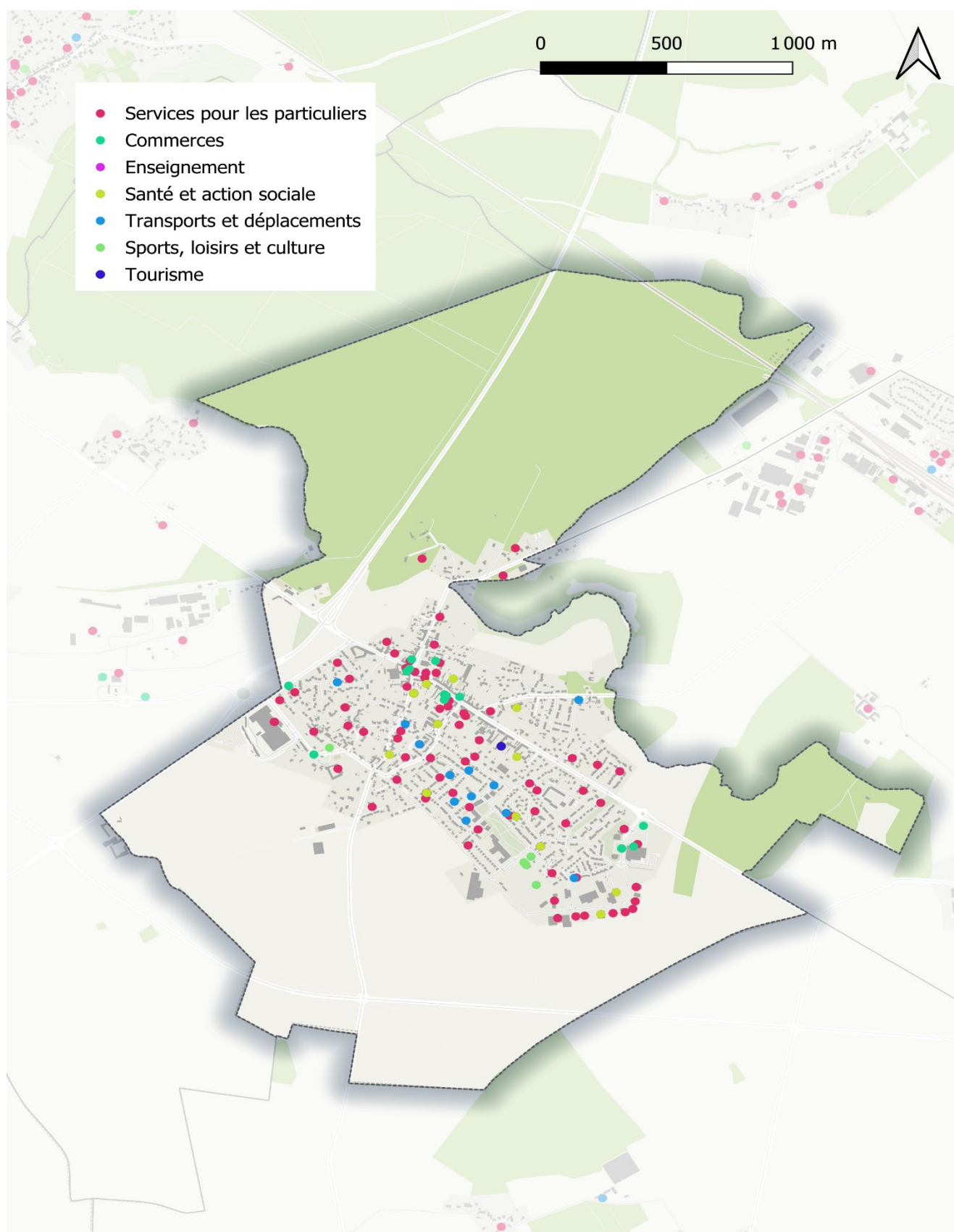
déplacements utilitaires du quotidien,
notamment vers la zone commerciale

- Vulnérabilité et dépendance accrue à l'usage de la voiture individuelle

LES GRANDS ENJEUX

- Requalification des espaces urbains, dans une optique d'apaisement de la circulation et de mise en valeur des espaces publics, à l'image de l'aménagement réalisé Place de l'Eglise
- Vers un partage de la voirie plus équitable, en vue de favoriser les modes alternatifs à la voiture
- Réduction des places de stationnement sur voirie dans les espaces publics au profit d'autres usages urbains (commerces, livraisons, modes actifs, événements, etc.)
- Développement des liaisons douces et des sentes piétonnes, dans une optique d'intermodalité avec l'offre de transports collectifs
- Promotion de la pratique des modes actifs, mise en place d'aménagements cyclables et de jalonnements piétons et vélo (vers la zone d'activité de l'Orée ou la gare de Verneuil-l'Etang par exemple).

Commerces, services et équipements



Localisation des commerces, équipements et services de Guignes – Source : BPE 2024

Définitions des catégories de la BPE de l'INSEE

Services pour les particuliers : Services marchands du quotidien : banques, bureau de poste, agences immobilières, coiffeurs, instituts de beauté, auto-écoles, réparations diverses, stations-service et bornes de recharge.

Commerces : Vente de biens à la population : grandes surfaces, supermarchés, commerces alimentaires de proximité (boulangerie, boucherie, épicerie), commerces non alimentaires (vêtements, bricolage, optique, fleuriste) et pharmacies.

Enseignement : Établissements scolaires et de formation : écoles maternelles et élémentaires, collèges, lycées, établissements d'enseignement supérieur, centres d'apprentissage et établissements spécialisés.

Santé et action sociale : Soins et accompagnement social : médecins, dentistes, infirmiers, kinésithérapeutes, pharmacies, hôpitaux, EHPAD, crèches, centres d'accueil pour personnes handicapées et services d'aide à domicile.

Transports et déplacements : Infrastructures de mobilité : gares, arrêts de transports en commun, garages et réparateurs automobiles, taxis, loueurs de véhicules et parkings publics.

Sports, loisirs et culture : Équipements récréatifs et culturels : gymnases, terrains de sport, piscines, cinémas, théâtres, bibliothèques, musées, salles polyvalentes, espaces verts et centres de loisirs.

Tourisme : Hébergement et accueil touristique : hôtels, campings, gîtes, chambres d'hôtes, restaurants, offices de tourisme et sites d'attraction.

UNE OFFRE COMMERCIALE STRUCTUREE AUTOUR DE DEUX POLES

Guignes dispose d'une offre commerciale qui s'organise autour de deux pôles distincts et complémentaires. Le centre-bourg accueille les commerces de proximité du quotidien : boulangerie-pâtisserie, épicerie, fleuriste, etc. constituant un tissu commercial de proximité qui contribue à l'animation et à l'identité du cœur de ville. La ZA de l'Orée de Guignes concentre quant à elle les grandes et moyennes surfaces : un supermarché, un magasin bio et un magasin d'achat divers ouvert en 2023, auxquels s'ajoutent un magasin de produits surgelés, une station-service ou encore un magasin d'optique. Les commerces de cette zone ont une zone de chalandise relativement vaste qui attirent des clients de communes rurales relativement éloignées. Cependant ces commerces contraignent aussi les possibilités de développement de commerces du même type en centre-ville. Une réflexion sur la complémentarité de l'offre commerciale entre le centre-bourg et la zone d'activité permettrait la mise en place de synergies. Au total, la BPE 2024 recense 16 commerces actifs sur la commune, offrant une certaine diversité à la commune.

UNE OFFRE D'EQUIPEMENT DE SANTE DIVERSIFIE MAIS SOUS-DOTEE NOTAMMENT EN MEDECINE GENERALE

Seuls 2 médecins sont installés sur la commune et la commune dispose aussi d'un service de consultation d'urgence. Cette offre en médecine générale apparaît limitée au regard des besoins de la population avec un ratio de 0,44 médecins pour 1000 habitants, ce ratio est inférieur à celui de à celui de Mormant (0,6 pour 1 000) et de la CCBRC (0,6 pour 1 000) et du département de Seine-et-Marne (0,7 pour 1 000).

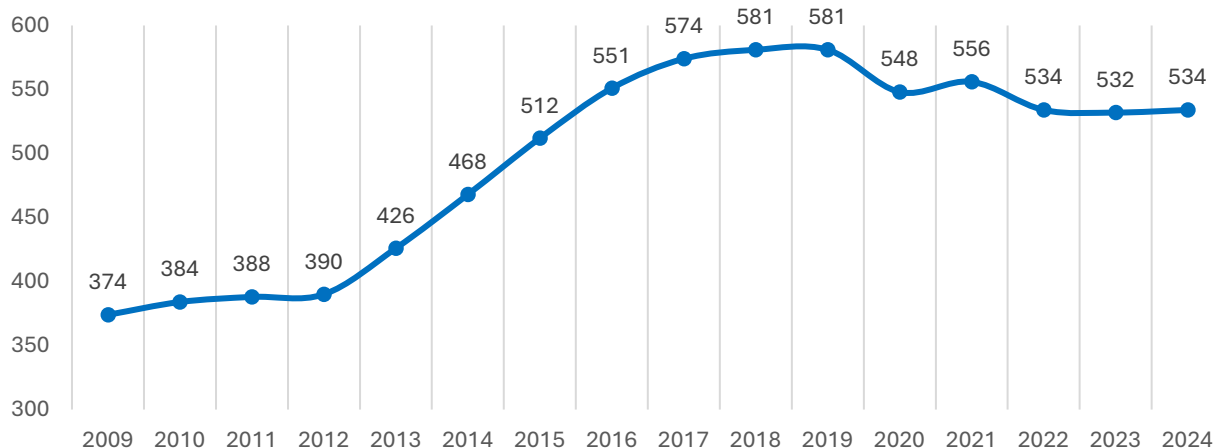
L'offre de santé est complétée par 2 chirurgiens-dentistes, 4 masseurs-kinésithérapeutes, 4 pédicures-podologues, 5 infirmiers, 1 ergothérapeute, 2 psychomotriciens, 1 psychologue, 2 orthophonistes, 1 ostéopathe, 1 laboratoire d'analyses médicales et 1 pharmacie. La commune dispose également d'un centre de médecins d'urgence, renforçant son rôle de pôle de santé structurant à l'échelle intercommunale.

En matière de prise en charge médico-sociale, la commune dispose de 2 centres d'accueil et d'hébergement pour adultes handicapés : la Résidence du Chêne et son annexe (source Finess), mais ne dispose pas de maison de retraite ou de résidence seniors, ce qui constitue un manque à anticiper dans la perspective du vieillissement progressif de la population identifié dans le volet démographique.

DES EFFECTIFS SCOLAIRES SE STABILISANT

Evolution des effectifs scolaires du premier degré à Guignes

Source : dataeducation.gouv



Le groupe scolaire André Siméon accueille l'école maternelle et l'école élémentaire de Guignes. Avec 534 élèves à la rentrée 2024, dont 340 en élémentaire et 194 en maternelle, répartis en 22 classes. Les effectifs ont connu une progression continue de 2009 (374 élèves, 14 classes) à 2018-2019 (581 élèves, 22 classes), causé en partie par l'installation de nouvelles familles au sein des nouveaux programmes immobiliers.

Les effectifs se sont ensuite stabilisés autour 534-556 élèves depuis 2020, avec le maintien de 22 classes sur toute la période. Cette stabilisation des effectifs, en dépit d'une population communale qui continue de croître, suggère un effet de compensation entre les départs d'enfants dont les familles quittent la commune et les arrivées liées aux nouvelles installations.

La commune ne dispose pas de collège. Le plus proche est le collège de Verneuil-l'Étang, desservi par des transports scolaires, avec une alternative possible vers le collège de Mormant. Cette absence de collège sur la commune impose des déplacements quotidiens aux élèves du secondaire, dépendants des transports scolaires organisés.

D'après un rapport de la DEPP (Direction de l'Évaluation, de la Prospective et de la Performance) sur les statistiques publiques de l'éducation, publié en avril 2026, des projections d'effectifs scolaires dans le premier et le second degré sont établies à l'horizon 2035.

À l'échelle nationale, une baisse de 1 676 800 élèves est anticipée, soit un recul de 14,2 % des effectifs cumulés des deux degrés. Ce repli serait plus marqué dans le premier degré, avec une diminution estimée à 15,2 %.

À l'échelle départementale de Seine-et-Marne, la baisse projetée des effectifs du premier degré se situe entre -11,5 % et -4,5 %. À l'échelle de l'académie, l'évolution est projetée à -4,5% et plus, les effectifs diminueraient entre 2025 et 2033, ralentiraient moins vite, se stabiliseraient ou repartiraient à la hausse en 2034 et 2035.

Ces évolutions démographiques soulèvent des enjeux en matière d'organisation du territoire scolaire. Les tendances restent toutefois modérées en Seine-et-Marne au regard d'autres territoires, et l'accueil de nouvelles familles à Guignes contribue au maintien des effectifs. La question de leur réduction pourrait néanmoins se poser à moyen terme, dans un contexte de ralentissement de la construction neuve et de vieillissement progressif des ménages récemment installés.

UN NOMBRE LIMITE D'EQUIPEMENT POUR LA PETITE ENFANCE

L'accueil de la petite enfance repose exclusivement sur les 26 assistantes maternelles agréées recensées sur la commune (source site internet de Guignes, 2025). Guignes ne dispose pas de crèche collective sur son territoire. Les familles peuvent avoir recours à la crèche familiale de Verneuil-l'Étang, qui accueille 85 enfants chez 34 assistantes maternelles, mais cette solution implique des déplacements vers une commune voisine.

DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS VARIES

Les équipements sportifs de Guignes comprennent un terrain de football, un terrain de tennis, un boulodrome, une salle polyvalente et une salle de sport. Un gymnase a été livré en mai 2025.

Sur le plan culturel, la bibliothèque inaugurée en 2024 constitue une avancée significative, La salle des fêtes complète cette offre. La vie associative est active avec une vingtaine d'associations et un calendrier d'événements réguliers (fête de la musique, marchés de Noël, journées du patrimoine, etc.) qui contribuent à la cohésion sociale de la commune.

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SECURITE

Les équipements administratifs recensés comprennent la mairie, un bureau de poste et un Centre d'Actions Sociales. La commune dispose d'un Centre d'Intervention et de Secours du SDIS 77 mais ne dispose pas de police municipale ni de gendarmerie sur son territoire.

LES RESEAUX

Selon l'Arcep, le déploiement de la fibre FTTH (Fiber To The Home) permet aujourd'hui à au moins 80 % des logements et locaux professionnels de Guignes d'être raccordables à la fibre optique très haut débit. La couverture en téléphonie mobile est globalement bonne, assurée par plusieurs opérateurs. Ces infrastructures numériques constituent un atout pour le développement du télétravail, susceptible à terme de réduire partiellement les déplacements domicile-travail vers les pôles métropolitains.

ENJEUX

ATOUTS

- Une offre commerciale relativement adaptée à la taille de la commune.
- Une offre de santé diversifiée
- Des équipements sportifs et culturels nouvellement construits.
- Une vie associative présente sur la commune et développée.
- Une couverture numérique performante.
- Un groupe scolaire de taille importante avec 534 élèves en 2024.

FAIBLESSE

- Absence d'établissement sénior sur la commune.
- Une offre de médecine générale insuffisante
- Un manque d'animation commerciale, notamment au centre-bourg et une concurrence de la zone d'activités
- Une capacité d'accueil scolaire sous tension, avec les nouvelles programmations de logements.
- Non présence d'un collège

OPPORTUNITÉES

- Le contournement comme levier de requalification du commerce de centre-bourg
- Installation d'une caserne de gendarmerie

MENACE

- Une saturation scolaire possible, liée à la construction de nouveaux logements
- Un déficit d'équipements pour personnes âgées appelé à s'aggraver

LES GRANDS ENJEUX

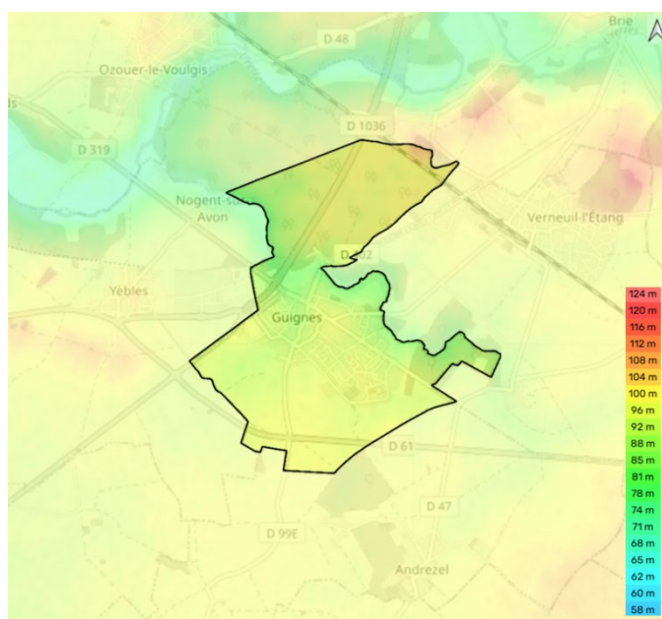
- Anticiper les besoins en équipements scolaires
- Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en matière d'équipements et de services.
- Développement d'espaces de convivialité
- Accompagner la requalification du centre-bourg et la complémentarité avec la zone d'activités
- Maintenir et développer la vie associative et culturelle

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cadre physique

LA COMPOSANTE PHYSIQUE DE LA COMMUNE

LA TOPOGRAPHIE



Topographie de la commune – Source : <https://fr-fr.topographic-map.com/>

Guignes est situé en limite de la Brie, ce vaste plateau caractérisé par ses vastes espaces agricoles dont l'altitude moyenne est relativement constante (125 m), est bordé à l'Ouest et au Nord par la Vallée de la Marne et, au Sud, par celle de la Seine. Le plateau est entaillé par endroits par les vallées des rus et rivières affluents de la Marne.

Les altitudes varient entre 105m NGF au Nord dans le bois de Vitry, 97m dans la partie agricole Sud. Entre ces deux secteurs de plateau, le vallon central s'établit à la cote 80 environ dans sa partie amont proche du château de Vernouillet, 78 au pont des Planches.

Le territoire de la commune d'une surface de 571 ha est entaillé d'Est en Ouest par le vallon du ru de Préfolle.

Le versant Nord du vallon, à partir des Planches, est relativement pentu, comparé au rebord du plateau Sud où est situé le village.

LA GEOLOGIE

Le territoire communal se situe à mi-distance entre deux axes tectoniques, l'axe d'un synclinal Est en Ouest à la hauteur d'Ozouer-le-Voulgis et l'axe d'un anticlinal Sud/Ouest/Nord-est, celui de ROUMAIS qui traverse Andrezel.

Le profil géologique est énuméré de haut en bas :

- Les sables de Fontainebleau formant le sous-sol des hauteurs de part et d'autre de la vallée;
- La meulière de Brie formant tout l'entablement du plateau, épaisse d'environ 10 mètres ;
- Les marnes vertes et glaises à Cyrènes sur une épaisseur de 5 mètres ;
- Les marnes blanches et bleues, dite de Pantin et d'Argenteuil, épaisses en semble de 10 mètres.

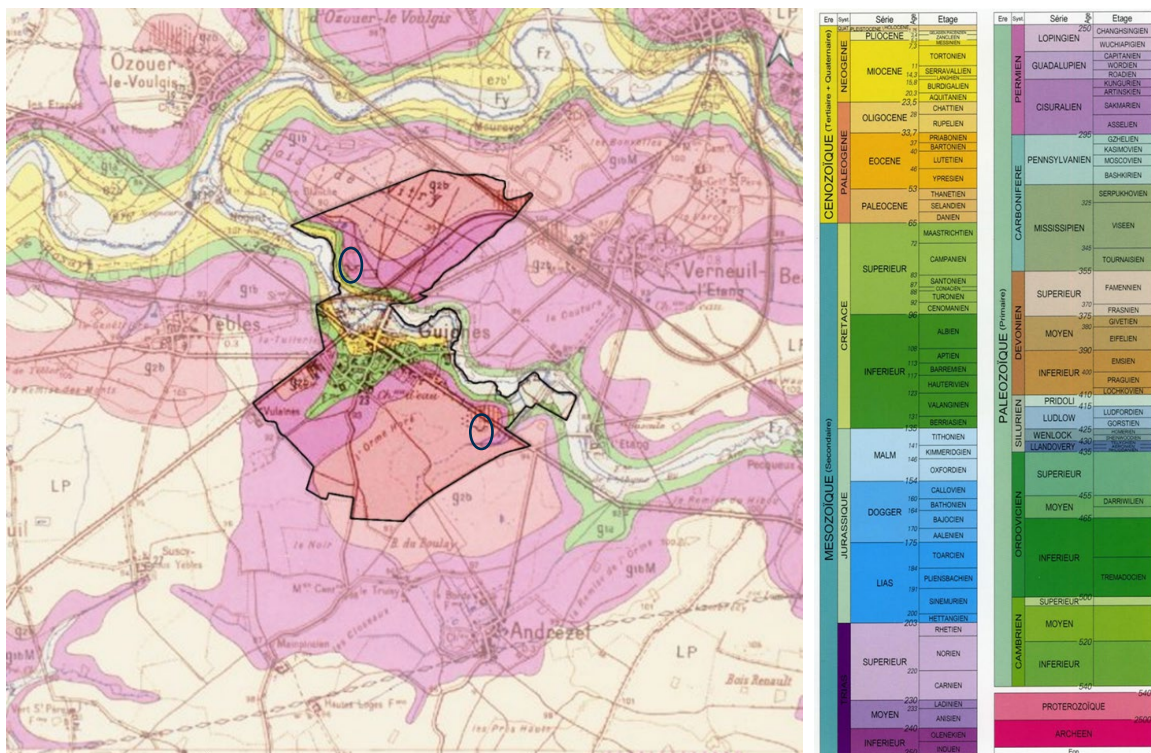
Ces formations sont les seules connues en surface.

- Le calcaire de Champigny non affleurant sur le territoire communal ;
- Plusieurs niveaux marneux et calcaires de l'Eocène supérieur et moyen ;
- Les argiles du Soissonais.

Le fond de vallée est recouvert par des alluvions modernes. Ses couches déterminent des sols avec des caractères de pH et d'imperméabilité variables.

Les anciennes carrières de Meulière se situent au Nord dans le bois de Vitry, elles ont été remblayées et ne sont plus visible.

L'ancienne carrière de sable est située à l'Est de la commune le long de la RD619, elle a par la suite été utilisée comme décharge (aujourd'hui, elle a été déclassée et n'est plus utilisée). Dans le bois du Gland, juste au-delà de la limite communale, des étangs existent, résultant d'une extraction ancienne.



L'HYDROLOGIE



Contexte hydrologique de Guignes – Source DDT 77 – Traitement : CODRA

Le réseau hydrographique sur le territoire de Guignes est constitué par le ru d'Avon (Affluent de l'Yerres) et de ses affluents :

- Le ru de Préfolle, ruisseau sinueux, coulant d'Est en Ouest
- Le ru des Meuniers, ru artificiel créé pour le moulin
- Le Ru Saint-Anne, issu d'un thalweg faiblement marqué, passant aux abords de la ferme de Vitry. C'est un cours d'eau intermittent et de faible importance aujourd'hui busé

La commune s'est développée sur la rive gauche du ru d'Avon.

Climat, air et énergie

LE CLIMAT

LE CLIMAT REGIONAL

Le climat de l'Ile-de-France est influencé à la fois par sa localisation géographique, à l'extrême ouest de l'Europe et à proximité de l'Atlantique, ainsi que par sa position au fond du bassin parisien. En général, le climat de la région est donc assez uniforme et tempéré. Dans l'ouest, autour du Vexin et de Rambouillet, on ressent une forte influence atlantique. Au sud, des zones comme Fontainebleau et le sud de l'Essonne sont davantage affectées par des influences méridionales, tandis que la Bassée, située au sud-est, présente des caractéristiques médio-européennes.

LE CLIMAT LOCAL

Les températures y restent modérées tout au long de l'année, en moyenne de 12,5°C. En hiver, elles oscillent généralement entre 2°C et 7°C, soit une amplitude thermique d'environ 5°C. En été, la variation est plus marquée, allant de 15°C à 25°C, avec une amplitude de 10°C.

En 2025, la commune a enregistré un total de 733 mm de précipitations, contre tendance moyenne de 774 mm depuis 1979. Les précipitations mensuelles varient généralement entre 50 mm et 78 mm selon les périodes de l'année.

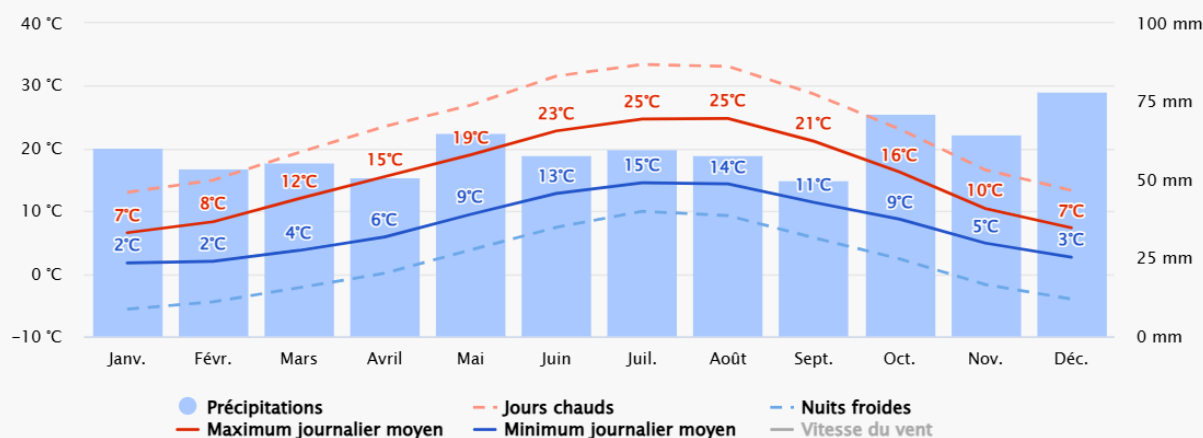
Les classes de vent dominants sont celles des vents compris entre 10-20 km/h. A Guignes, ce sont les vents ouest sud-ouest et nord-est. L'hiver est la période où les vitesses de vent sont les plus élevées, atteignant entre 20 et 30 km/h. En revanche, de juin à septembre, les vents restent plus modérés et ne dépassent généralement pas 30 km/h.

Températures et précipitations moyennes

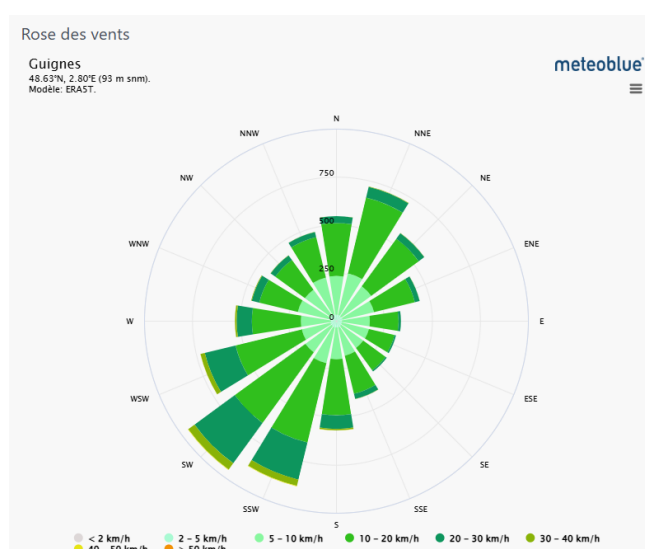
Guignes

48.63°N, 2.80°E (93 m snm).
Modèle: ERA5T.

meteoblue®



Température et précipitations – Source Météoblue.com



La rose des vents – Source Météoblue.com

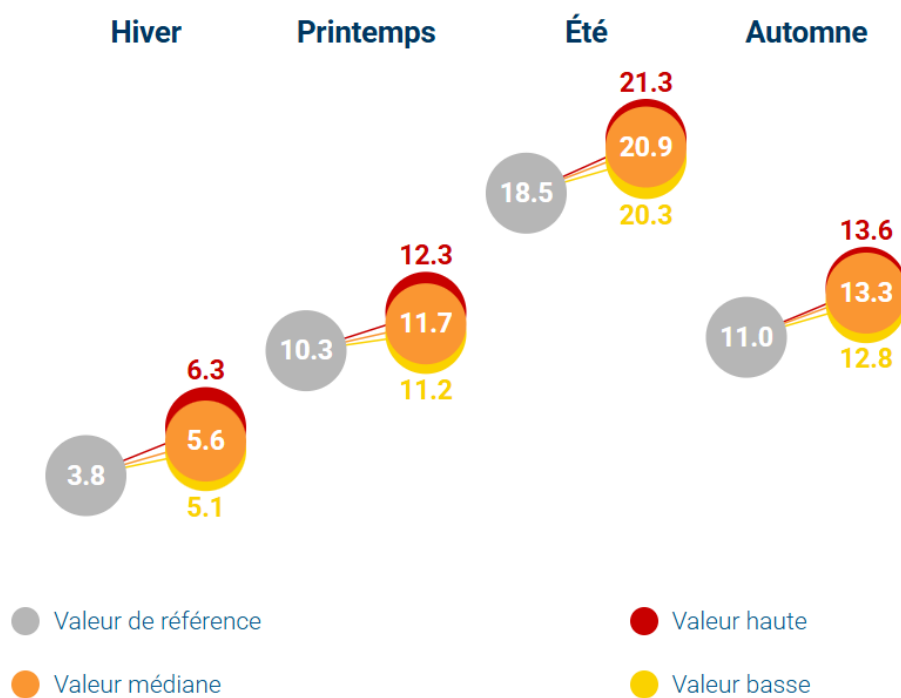
LES TENDANCES D'EVOLUTION PROBABLES DU CLIMAT

Les températures annuelles sont en hausse depuis plusieurs années. Entre 2005 et 2025, la commune a enregistré une augmentation de 1,1°C. Cette tendance risque de s'aggraver dans les années à venir.

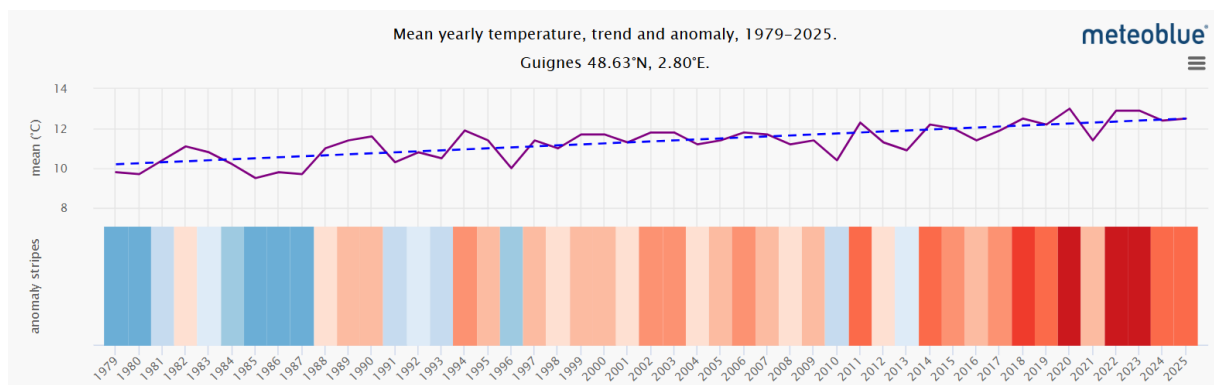
Les analyses de Météo-France (*Climadiag Communes*), fondées sur les scénarios du GIEC, mettent en évidence certaines tendances :

- Une hausse des températures de +2 à +3°C à l'horizon 2050 toutes saisons confondues. En France métropolitaine c'est +2°C.
- Une diminution de moitié du nombre de jours de gels en 2050
- Des précipitations plus violentes et moins fréquentes

- Une augmentation des risques naturels (feu de forêts, sécheresse, etc.)
- Le nombre de jours avec une température estivale maximale supérieure à 35°C, est estimé à 6 (valeur haute) contre 1 aujourd'hui.
- Le nombre de nuits chaude (supérieur à 20°C) est estimé à 12 (valeur haute) jours contre 2 aujourd'hui.



Prévision des températures moyenne par saison (en °C) à l'horizon 2050 Source Météo France



Evolution des températures par rapport à la moyenne de la période 1979-2025 – Source Météoblue.com

L'AIR

LA MESURE DE LA QUALITE DE L'AIR

L'observatoire AIRPARIF

Le ministère en charge de l'Ecologie est responsable de la définition et de la mise en œuvre de la politique nationale de surveillance, de prévention et d'information sur l'air.

Localement, la surveillance des polluants atmosphériques et l'information relative à la qualité de l'air sont confiées à des associations indépendantes, regroupant l'État, les collectivités locales, les acteurs économiques, les associations de protection de l'environnement et des consommateurs, ainsi que des chercheurs et des experts. Ces organismes sont agréés par le Ministère, en fonction de critères techniques (qualité des mesures) et d'organisation (transparence de l'information donnée au public).

Créée en 1979, Airparif est l'association chargée de surveiller la qualité de l'air sur l'ensemble de l'Ile de France.

Actuellement, près de 70 stations Airparif surveillent en continu la qualité de l'air respirée par 12 millions de franciliens. Ces dispositifs sont complétés par des camions laboratoires réalisant des mesures périodiques.

Selon les typologies d'exposition, les stations mesurent en continu les concentrations de différents polluants comme :

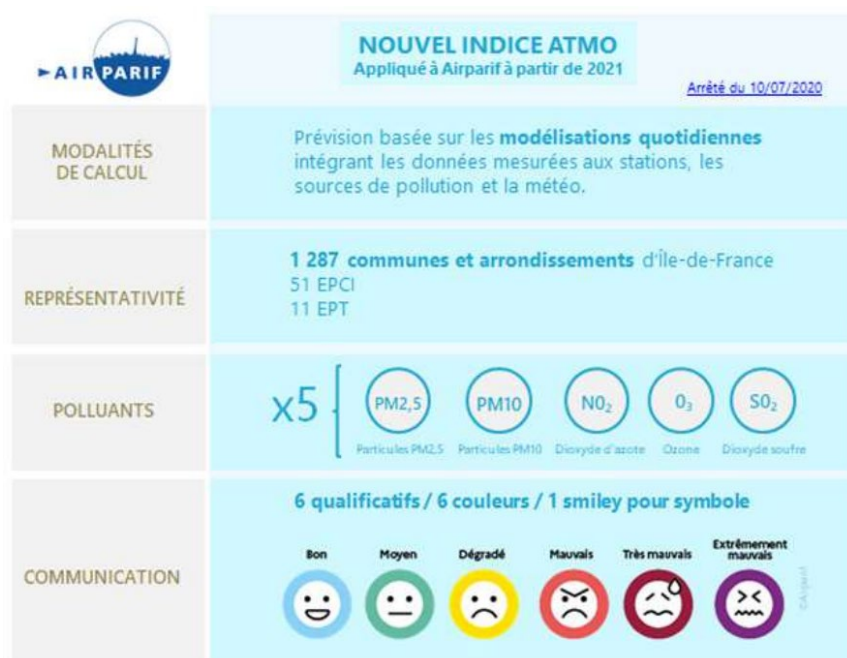
- Les oxydes d'azote (NO_x) : ils sont principalement émis par le trafic routier (plus de la moitié de NO_x en Ile-de-France) et les installations de combustion (chauffage des logements, industries, plateformes aéroportuaires, incinération de déchets...) ;
- Le dioxyde de soufre (SO_2), issu principalement de la combustion des énergies fossiles ;
- Les particules en suspension de taille inférieure à 10 micromètres (PM_{10}) ou inférieure à 2,5 micromètres ($\text{PM}_{2.5}$) : elles proviennent en grande partie de phénomènes de combustion, mais aussi d'autres sources telles que les poussières générées ou soulevées par les chantiers, l'usure de matériaux (chaussées, pneumatiques, pièces métalliques, peintures...) ou suite à des réactions entre l'ammoniac issu des activités agricoles et des oxydes d'azote ou de soufre ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : généré notamment lors de feux de forêts, il est également émis de façon plus diffuse par les chaudières et moteurs thermiques ;
- La famille des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) : ces molécules de formes variées sont créées majoritairement par la combustion de matériaux organiques ;
- L'ozone (O_3) : ce polluant dit « secondaire » résulte de la transformation photochimique de certains polluants primaires dans l'atmosphère (en particulier les oxydes d'azote et les composés organiques volatils), au contact du dioxygène, sous l'effet des rayonnements

ultra-violets et de la chaleur. La pollution par l'ozone augmente régulièrement depuis le début du siècle et les pointes sont de plus en plus fréquentes en été, notamment en zones urbaines et périurbaines. Ce gaz a également une forte tendance à se propager selon les mouvements atmosphériques, de sorte que des concentrations élevées peuvent se trouver même dans les zones où il n'est pas généré ;

- **Les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM)** : famille de plusieurs centaines d'espèces recensées pour leur impact sur la santé et comme précurseurs de l'ozone ou de particules secondaires. Ils peuvent provenir de l'utilisation de solvants, du transport routier (combustion et évaporation), mais aussi des milieux naturels (production naturelle de terpènes et d'isoprènes par les forêts) ;
- **L'ammoniac (NH_3)** : précurseur de nitrate et sulfate d'ammonium, particules semi-volatiles. Il est issu à plus de 90% des activités agricoles (engrais azotés ou déjections animales). Ces dispositifs de mesure permettent d'informer au quotidien la population sur la qualité de l'air au moyen de l'indice européen Citeair et fournissent des indicateurs en cas de mesures d'alerte.

L'indice de pollution ATMO

Adopté en 2021 par le Ministère de la Transition Ecologique après consultation du Conseil National de l'Air et des AASQA (Associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air), dont Airparif, l'indicateur ATMO prend en compte le niveau de 5 polluants de l'air.

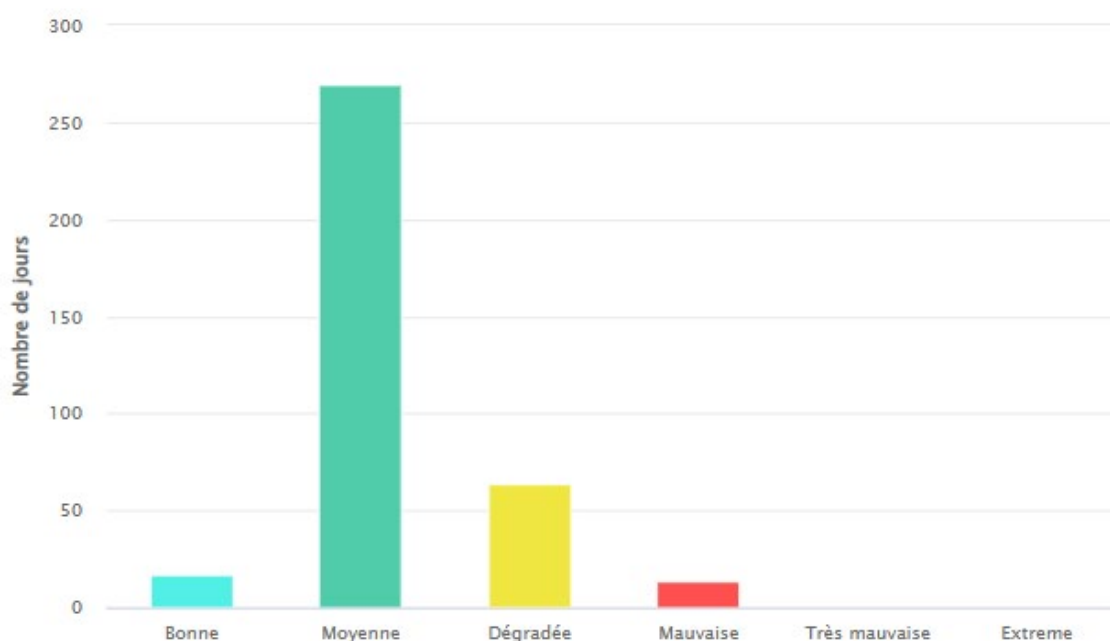


Fonctionnement de l'indice ATMO – Source : Airparif

Du fait de ce nouvel indice, dont les modes de calcul sont différents des précédents, l'historique des indices n'est actuellement disponible qu'à partir de 2021.

LA QUALITE DE L'AIR A GUIGNES

En 2025, l'indice ATMO a relevé plus de 74% de jours en niveau de pollution moyen (296 jours sur 365) et bon avec 17 jours. Les mois d'octobre à décembre ont concentré la majorité des jours de bonne qualité de l'air. À l'inverse, les jours où la qualité de l'air était qualifiée de « dégradée » (62 jours) ou « mauvaise » (14 jours) se sont répartis sur le reste de l'année et plus particulièrement entre avril et août. Les niveaux de pollution les plus sévères de l'indicateur (« très mauvais » et « extrêmement mauvais ») n'ont pas été atteints en 2025. Le nombre de « mauvais » jour est très variable en fonction des années (20 en 2022, 20 en 2023 et 2 en 2024).



Répartition annuelle de l'indice globale par qualificatif à Guignes en 2025 – Source : Airparif

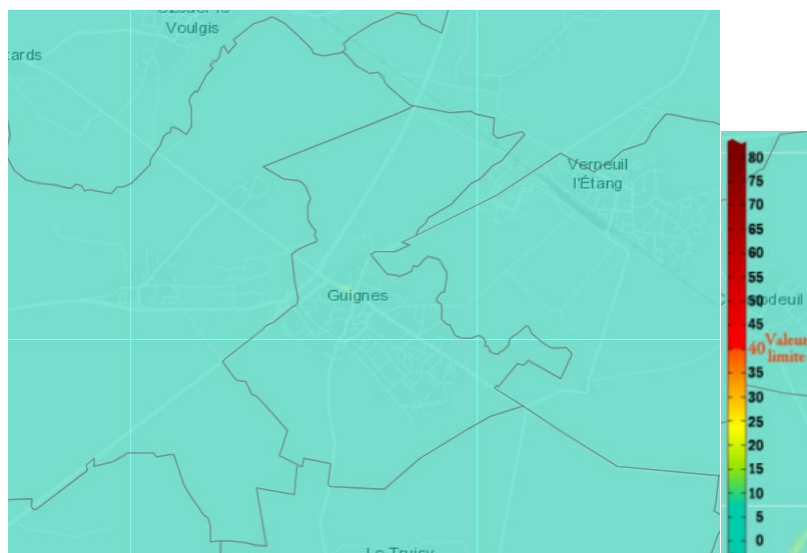
Différentes valeurs sont définies pour ces polluants :

- Des valeurs réglementaires, qui sont des objectifs en-dessous desquels les niveaux de concentration doivent être ramenés puis maintenus. Définies par la réglementation européenne ou française, elles sont généralement associées à des objectifs d'atteinte à plus ou moins long terme ;
- Des seuils, au-delà desquels l'exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine et l'environnement, et nécessite des mesures d'urgence. Les seuils d'information et de recommandation concernent les populations sensibles, tandis que les seuils d'alerte s'adressent à toute la population ;

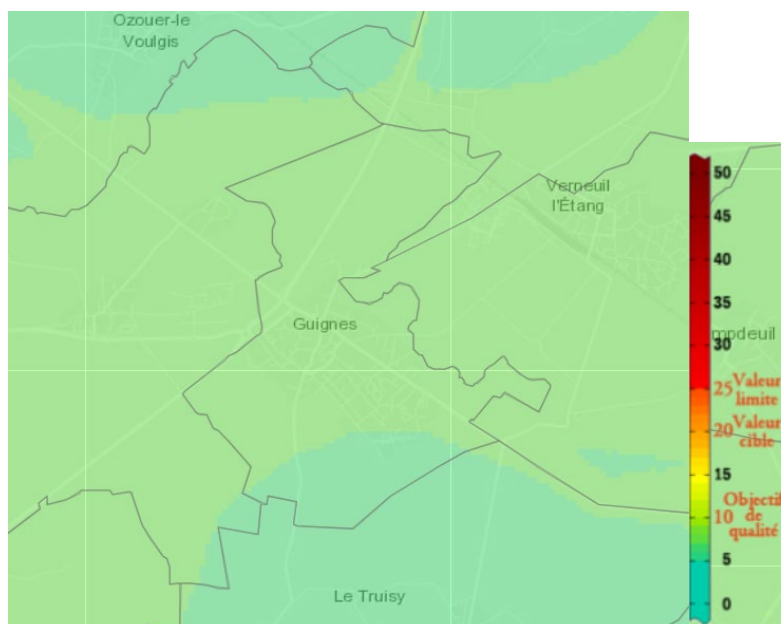
- Des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), non juridiquement contraignantes, qui fournissent des lignes directrices plus ambitieuses sur la base des données scientifiques disponibles. Elles sont mises à jour régulièrement à mesure que la connaissance des effets des pollutions de l'air sur la santé progresse.

	Concentration	Valeurs réglementaires	Valeurs de l'OMS	Commentaires
PM ₁₀	Moyenne annuelle de 13 µg/m ³	40 µg/ m ³	15 µg/m ³	Pas de dépassement
PM _{2,5}	Moyenne annuelle de 8 µg/m ³	25 µg/ m ³	5 µg/m ³	Pas de dépassement des valeurs réglementaires mais moyenne au-dessus des recommandations de l'OMS.
NO ₂	Moyenne annuelle de 5-6 µg/m ³	40 µg/ m ³	10 µg/m ³	Pas de dépassement.
Benzène (2020)	Moyenne annuelle de < 1 µg/ m ³	5 µg/ m ³	-	Pas de dépassement.
O ₃	11 jours >120 µg/m ³ pendant 8h en 2023	25 jours en moyenne sur 3 ans	100 µg/m ³ sur 24h	Pas de dépassement des valeurs réglementaires mais 11 jours au-dessus des recommandations de l'OMS.

Bilan pour l'année 2024 des indicateurs de dépassement des valeurs réglementaires et des valeurs recommandées par l'OMS à Guignes – Source : Airparif



Concentration moyenne en NO2 à Guignes
Source Airparif



Concentration moyenne en PM2,5 à Guignes
Source Airparif

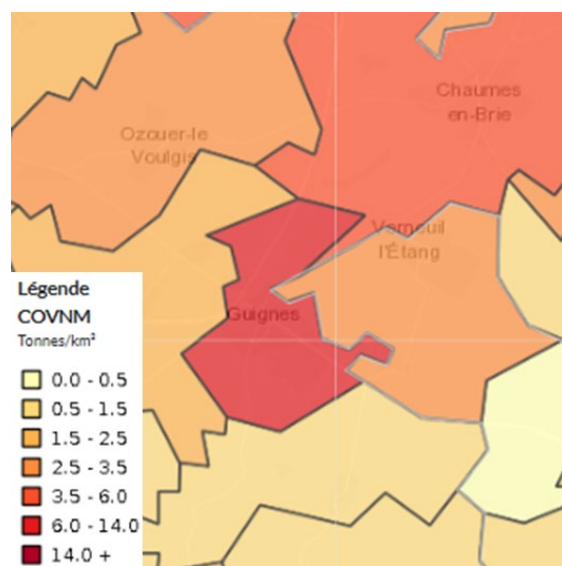
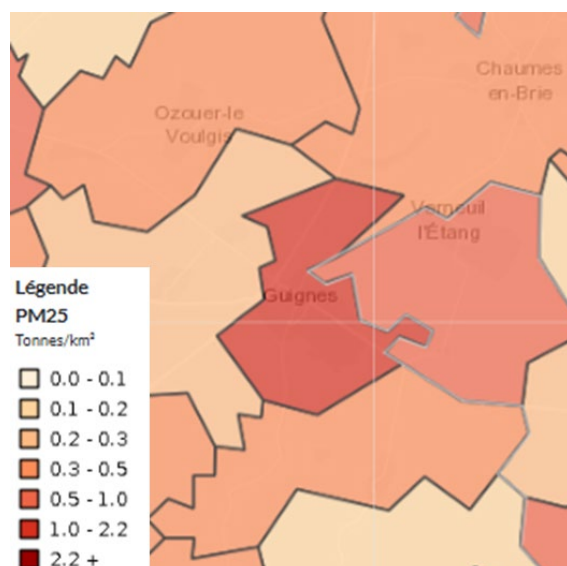
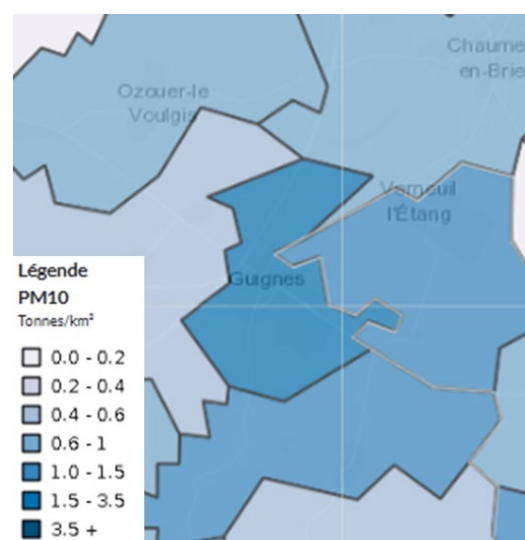
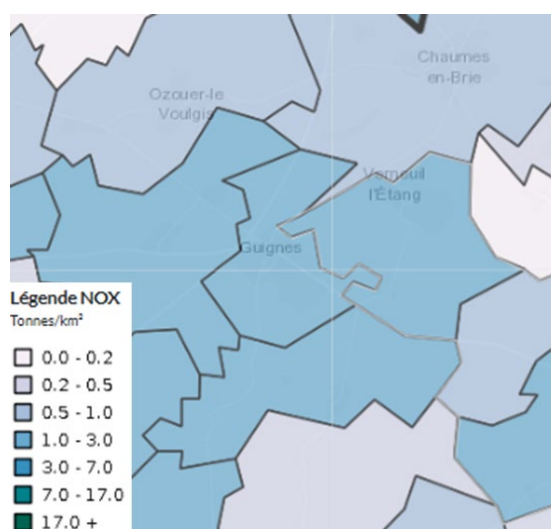
Les niveaux de pollution en 2024 de Guignes étaient en-dessous des valeurs réglementaires mais au-dessus des recommandations de l'OMS, pour les particules PM_{2,5} et le dioxyde d'azote. Les concentrations des différentes particules sont en général un peu plus élevé au cœur du centre-ville de Guignes, au niveau de la rue de Troyes (D619).

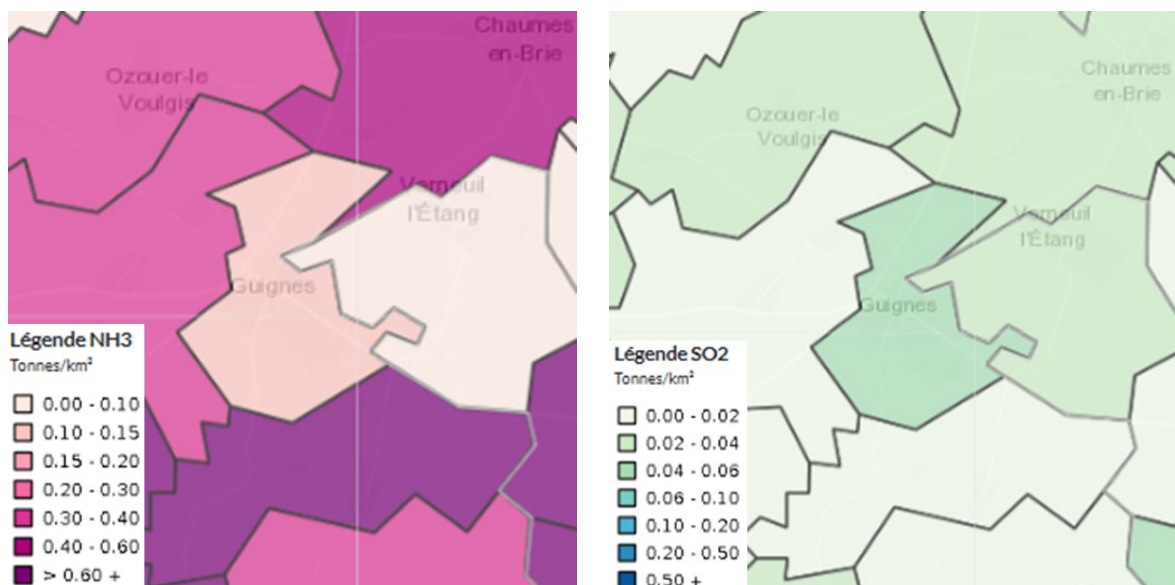
Pollution atmosphérique

Les émissions estimées en 2025 pour l'année 2022 sur la commune de Guignes se situent plutôt dans la tranche des émissions en Ile-de-France :

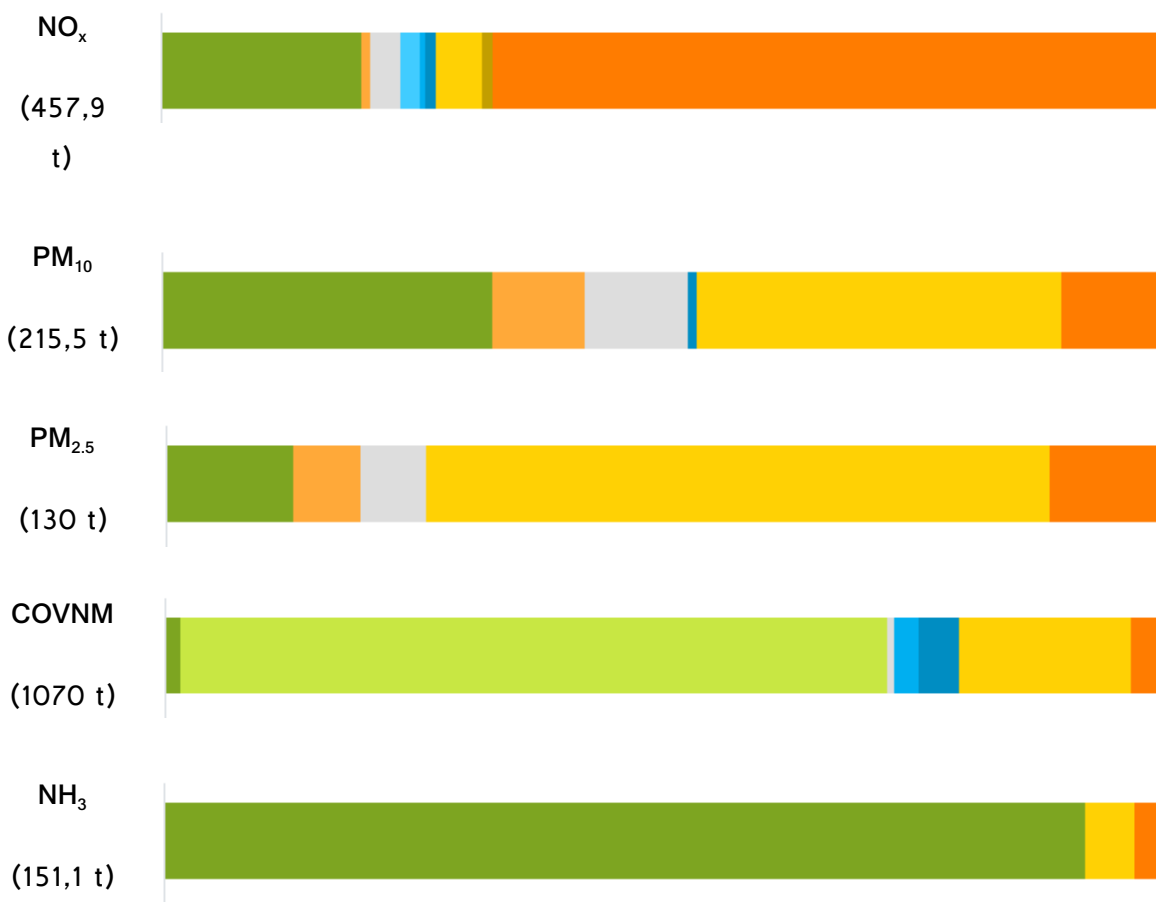
- 1 à 3 t / km² pour les oxydes d'azotes ;
- 1 à 1,5 t / km² pour les PM₁₀ ;
- 1,0 à 2,2 t / km² pour les PM_{2.5} ;
- 3,5 à 6 t / km² pour les COVNM ;
- 0,10 à 0,15 t / km² pour le NH₃ ;
- 0,04 à 0,06 t / km² pour le SO₂.

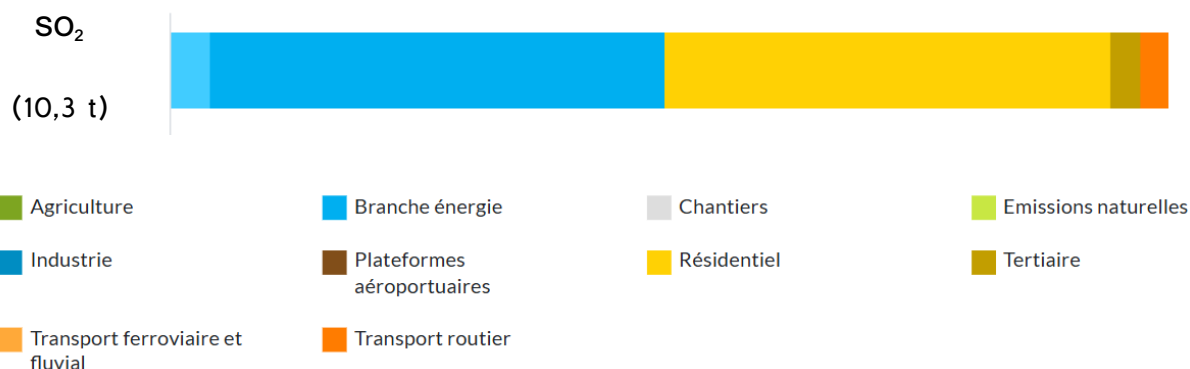
Emissions estimées pour l'année 2022 – Source : Airparif





La répartition des émissions par secteurs d'activités est calculée par Airparif à l'échelle de la Brie des Rivières et Châteaux (année 2022) :





Répartition des émissions estimées par polluant en 2022 – Source : Airparif

Par rapport aux moyennes régionales, on constate une contribution sensiblement plus faible dans le secteur de l'industrie :

Par rapport aux moyennes régionales, on constate une contribution sensiblement plus faible dans ces émissions :

- De l'industrie : quasi 0% contre 23% à l'échelle de la région pour le SO₂, ainsi que pour le NO₂ avec 1% contre 5% pour l'Ile de France.

D'autres secteurs sont à l'inverse davantage représentés dans les émissions de polluants atmosphériques :

- L'agriculture : 33% des PM₁₀ et 13% des PM_{2,5} contre respectivement 13% et 4%.
- Le bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente la majeure partie des émissions de SO₂ avec 45% alors qu'il n'en représente que 25% au niveau régional ;
- Le transport routier compte pour 67% des émissions de NO_x (50% pour la région), 11% des PM₁₀ (11%), 12% des PM_{2.5} (11%) ;

Même si ce profil n'est pas directement transposable à l'échelle communale, il donne un aperçu des leviers à actionner pour améliorer la qualité de l'air : en particulier le résidentiel et les transports.

LA POLLUTION LIEE AUX POLLENS

Près de 25% de la population est allergique aux pollens et le changement climatique va aggraver ce phénomène par l'allongement de la saison pollinique, le déplacement de la flore vers le nord, et le renforcement du caractère allergisant de certains pollens. A ce titre, la prise en compte de la limitation des pollens allergisants dans les politiques d'aménagement est une nécessité.

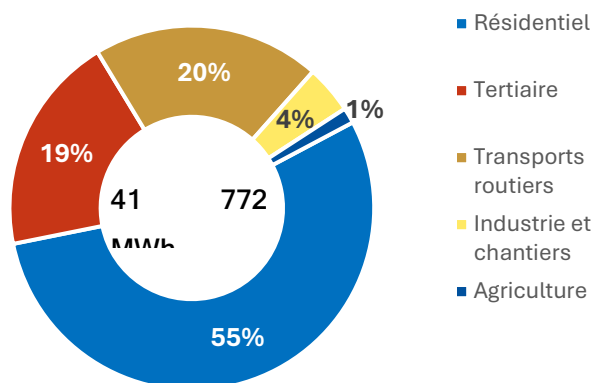
L'ÉNERGIE

CONSOMMATION D'ÉNERGIE

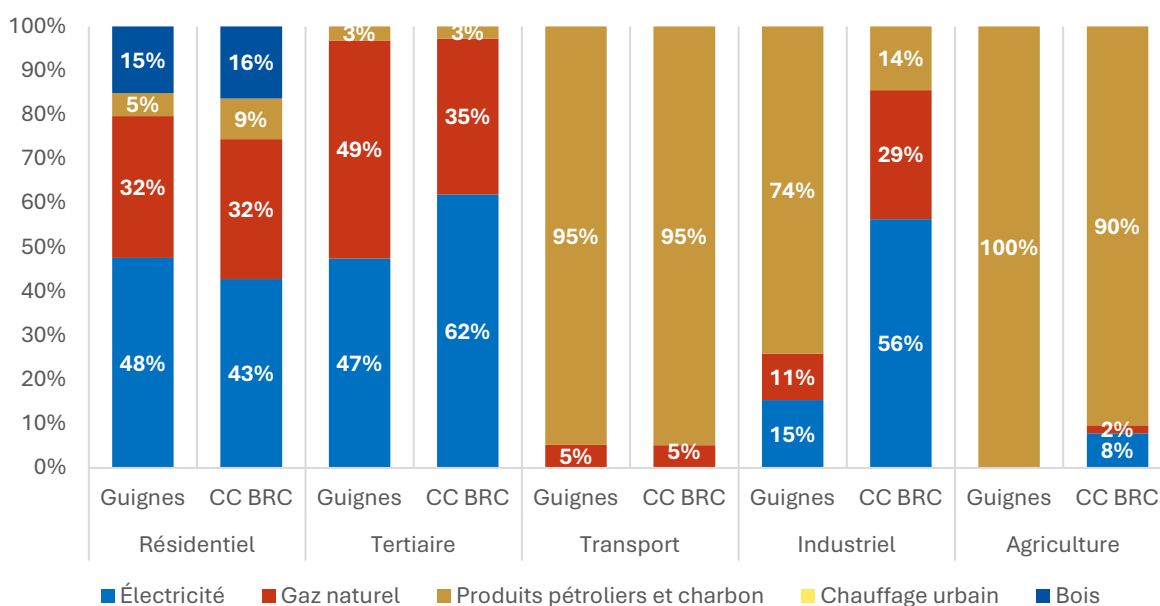
A Guignes en 2022, l'énergie consommée sur le territoire, est principalement consommée par le secteur résidentiel à 55% contre 31% pour la CC, puis par le transport routier (20% contre 49%) et tertiaire (19% contre 8%). Les activités industriels et agricoles représentent 5% des consommations (contre 13% pour la CC).

NB : les données concernant la consommation d'énergie sont celles corrigées des variations climatiques.

Répartition de la consommation par secteur à Guignes en 2022
Source : Energif

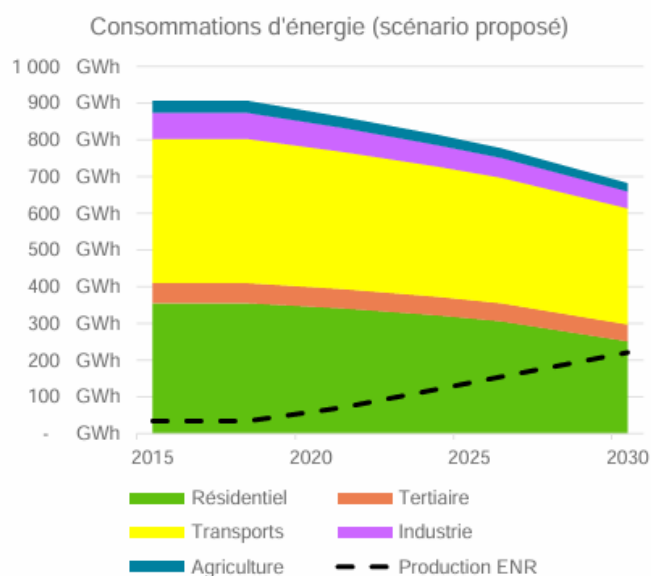


Consommation par secteurs et sources d'énergie en 2022
Source : Energif



La consommation d'énergie est principalement composée d'électricité à 36% en 2022 à Guignes, 29% de Gaz naturel, 27% de produits pétroliers et 8% de bois. La consommation de la Communauté de Communes est quant à elle composée à 53% de produits pétroliers, 24% d'électricité, 18% de gaz naturel et 5% de bois. Ainsi Guignes tend à se démarquer de la CC BRC par une consommation plus faibles de produits pétroliers.

Le PCAET fixe comme trajectoire à l'horizon 2030 :



Secteur	% de variation annuelle	% 2015 – 2030
Agriculture	-3%	-31%
Résidentiel	-3%	-30%
Tertiaire	-1%	-16%
Transports	-2%	-19%
Industrie	-4%	-35%
Total	-2%	-25%

Source : PCAET CC BRC

Selon Energif, en 2015 la commune de Guignes consommait (tous secteur confondu), 44 601MWh en 2022 elle est de 41 772 MWh soit un taux d'évolution annuel de -0,8%, à l'échelle de la CC ce taux est de -2.8%.

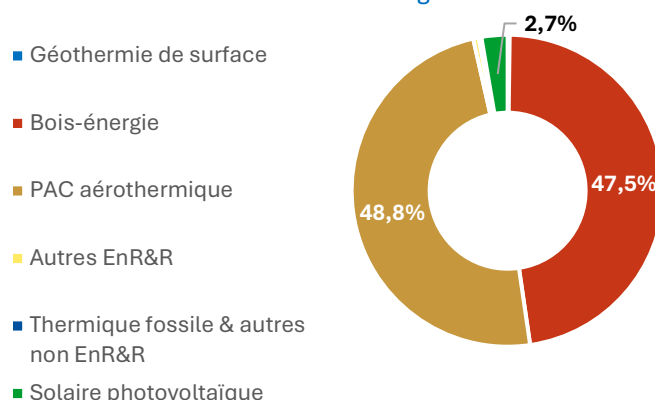
Si cette tendance à la baisse des consommations se poursuit, la consommation pourrait diminuer de 37 % sur l'ensemble de la Communauté de Communes et de 12 % à Guignes d'ici 2030, permettant ainsi d'atteindre les objectifs du PCAET. Ces calculs restent théoriques, il conviendra lors du bilan du PCAET de les réévaluer.

PRODUCTION D'ÉNERGIE

La production d'énergie sur la commune de Guignes est de 6 258 MWh en 2023 selon Energif. 99,7% est de l'énergie renouvelable, dont 97% par production de chaleur et 2,7% de production par photovoltaïque. Les productions les plus importantes sont celles des PAC aérothermique et du bois-énergie.

Guignes ne possèdent pas de chaufferie biomasse sur son territoire, la part importante de la production du bois-énergie est lié à des installations domestiques (cheminées, poêles...). Selon Energif en 2023, 1 001 installations de PAC aérothermique sont présentes sur la commune ainsi que 33 installations solaires photovoltaïques.

Production d'énergies renouvelables à Guignes en 2023 - source Energif



A l'échelle de Communauté de Communes, 118 953 MWh d'énergie a été produit en 2023. 34% de la production d'énergie correspond aux PAC aérothermiques, 32% au bois énergie, 1,2% au solaire photovoltaïque. Ainsi 118 723 MWh en 2023 correspond à de la production d'énergie renouvelable soit 99,2%. Le PCAET a pour objectif de 220 000 MWh pour 2030, depuis 2017 selon Energif la production d'énergie renouvelable a augmenté de 18%.

LES POTENTIELS D'ENERGIES RENOUVELABLES SUR LA CC BRC

Eolien

Selon le PCAET, sur le territoire de Brie des Rivières et Châteaux, il y aurait une surface de l'ordre de 716ha disponible dans les zones non contraintes avec fort potentiel éolien. Cela correspond à une production potentielle d'environ 50 à 60 GWh par an.

Solaire photovoltaïque en toiture

	Surface exploitable (m²)	Production annuelle (GWh)
Toitures résidentielles	162 500	18
Toitures agricoles	45 000	9
Total	207 500 m²	27 GWh

L'EPCI disposerait d'une production annuelle d'électricité de 27GWh, soit 10% environ de la consommation d'électricité du territoire, une énergie sous exploitée.

Solaire photovoltaïque en site propre

Le PCAET évalue un potentiel 1500MWh par an environ. Des installations de ce type peuvent par exemple être envisagées sur des friches industrielles, d'anciennes carrières ou des zones en eau non-sensibles.

Solaire thermique en toiture

La production d'énergie estimée par le PCAET est 837 MWh dont 464MWh en secteur tertiaire et 273MWh en secteur résidentiel.

Géothermie

Brie des Rivières et Châteaux ne semble pas disposer pas de bon potentiel pour de la géothermie intermédiaire ou profonde.

Biomasse

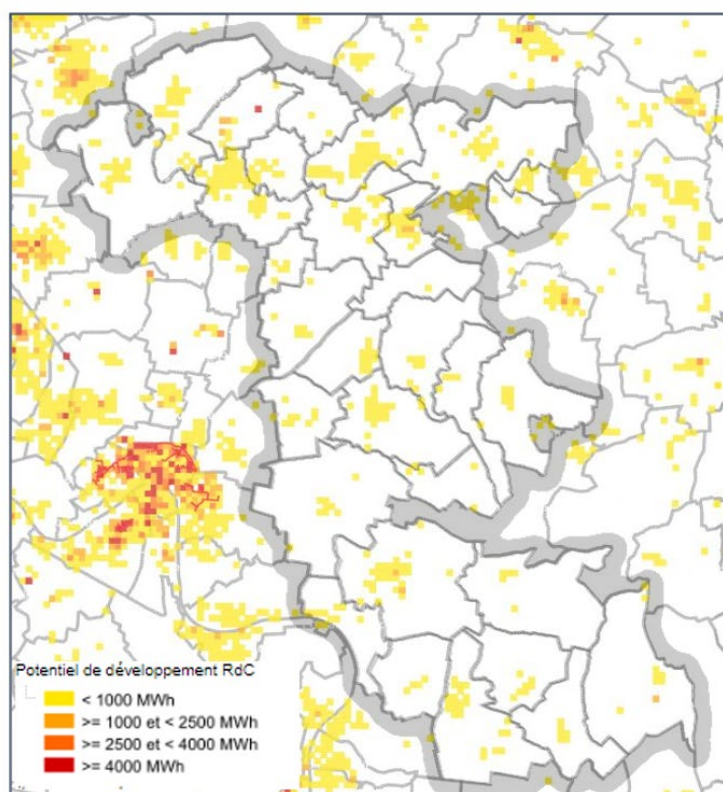
Avec une surface de forêts de 65 km², le territoire de Brie des Rivières et Châteaux pourrait produire 49 960 m³ de bois-énergie par an, c'est-à-dire de quoi produire 140 GWh de chaleur (sur 50 consommés actuellement) ou 45 GWh électriques.

Avec une surface cultivable de 23,5km², le territoire pourrait produire suffisamment de biomasse agricole pour produire 82GWh de chaleur ou 30GWh électriques par an.

Ainsi, l'utilisation de la biomasse représente un potentiel de production d'énergie d'environ 220 GWh par an, soit 24% environ de la consommation d'énergie du territoire.

Chaleur fatale

Il existe peu de gisements de chaleur fatale sur le territoire. La carte suivante montre qu'il existe un faible potentiel à travers le territoire. Il s'agit du potentiel de développement des réseaux de chaleur à Brie des Rivières et Châteaux. (Source PCAET)



DRIEE Ile-de-France - Potentiels de développement des réseaux de chaleur en Ile-de-France

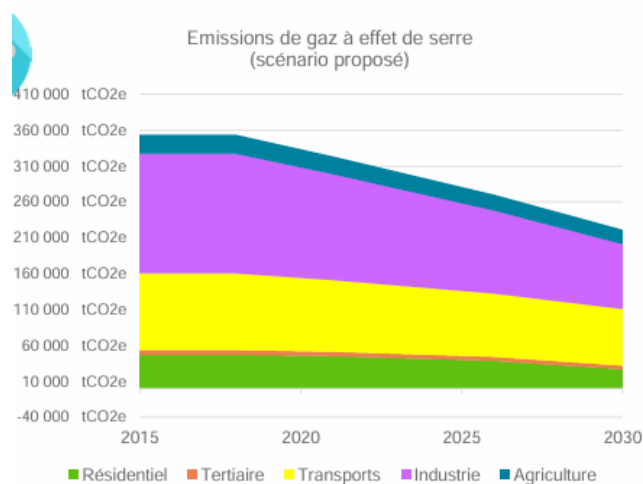
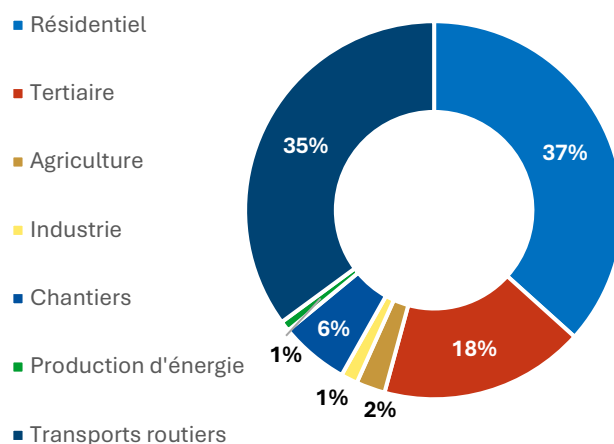
LES EMISSIONS DE GAZ A EFFETS DE SERRE

La commune de Guignes a émis, en 2022, 6,45 kteq.CO2/an (ensemble des secteurs). Le secteur résidentiel représente 37% des émissions de GES à Guignes, 35% correspond au secteur des transports routiers, 18% pour le secteur tertiaire. Depuis 2015, les émissions de GES ont diminué de 16% sur la commune selon Energif.

A l'échelle de la Communauté de Communes, 311 kteq.CO2/an de GES a été émis en 2022. Les secteurs du transports routiers (36,4%) et des déchets (38,1%) sont les secteurs émettant le plus de GES, suivis par le secteur résidentiel (9,5%) et agricole (7,9%).

Le PCAET a pour objectif une diminution de 37% des GES pour 2030.

Emissions GES - Guignes 2022
Source : Energif



Secteur	% de variation annuelle	% 2015 – 2030
Agriculture	-2,3%	-25%
Résidentiel	-4,7%	-44%
Tertiaire	-1,6%	-18%
Transports	-2,5%	-26%
Industrie	-5,0%	-46%
Total	-3,84%	-37%

Depuis 2015, à l'échelle de la CC, l'émission des GES a diminué de 23% avec un taux annuel de -3,3%. En suivant cette tendance, les objectifs du PCAET pourront être atteints pour 2030.

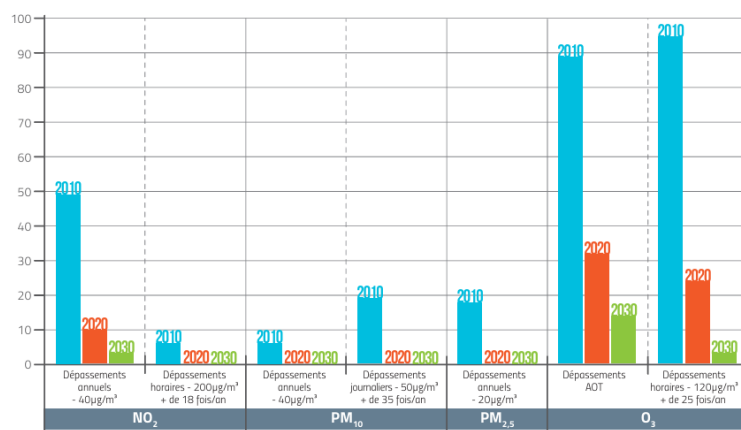
LA STRATEGIE NATIONALE BAS CARBONE (SNBC)

La SNBC est la feuille de route de la France pour la transition vers une économie bas carbone, avec des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) jusqu'à la neutralité carbone autour de 2050. La nouvelle version de la SNBC et les budgets carbone pour les périodes 2019-2023, 2024-2028 et 2029-2033 ont été adoptés par décret le 21 avril 2020.

LE PLAN NATIONAL DE REDUCTION DES POLLUANTS ATMOSPHERIQUES (PREPA)

En complément de la SNBC, le PREPA, dont la dernière version a été arrêtée du 8 décembre 2022 constitue un guide plus précis des objectifs d'amélioration de la qualité de l'air.

Dépassement des valeurs limites (PM10, PM2,5 et NO2) et des valeurs cibles (O3)



Objectifs d'amélioration de la qualité de l'air – Source : DICOM-DGEC/PLA/17095 – Septembre 2017

LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE D'ILE-DE-FRANCE

Le Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012. Ce document fixe 17 objectifs et 58 orientations régionales en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit également trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;

- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE est un document d'orientation qui n'est pas prescriptif. Cependant, les dispositions des PLU doivent être cohérentes avec les orientations fixées par le SRCAE.

Un document spécifique « Synthèse des actions recommandées aux collectivités territoriales » regroupe l'ensemble des orientations du Schéma que les collectivités sont encouragées à mettre en œuvre, y compris en matière d'aménagement du territoire, notamment à travers les dispositions du PLU. Ces dispositions sont regroupées par thèmes :

Bâtiments

- Objectif BAT 1 : Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances. Le règlement du PLU peut comporter des dispositions renforcées en matière de performances énergétiques des nouvelles constructions. Il ne peut pas s'opposer à la conception bioclimatique des nouvelles constructions ;
- Objectif BAT 2 : Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques. Les prescriptions portant sur le bâtiment, notamment sur les toitures, ne doivent pas empêcher l'intégration de systèmes de production d'énergie renouvelable dans les bâtiments. Le PLU peut également encourager la diminution de la consommation d'énergie grise et de carbone gris dans les nouveaux bâtiments ;
- Objectif bâtiment transversal : Assurer un rythme de rénovation suffisant pour l'atteinte des objectifs du SRCAE. L'objectif régional est de promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments existants à hauteur de 2,5% du parc de logements par an et de 3,3% du parc tertiaire par an. Les dispositions du PLU ne doivent pas empêcher, voire doivent favoriser les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes.

Energies renouvelables et de récupération

- Objectif ENR 1 : Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- Objectif ENR 2 : Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment. Objectif ENR 3 : Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de production de biogaz sur les sites propices et adaptés ;
- Objectif ENR&R transversal : assurer un rythme de développement des ENR&R suffisants pour l'atteinte des objectifs du SRCAE. Le SRCAE prévoit que les besoins énergétiques régionaux devront être assurés par les énergies renouvelables à 27% en 2020 et 81% en 2050 pour la chaleur (contre 9% en 2009) ; à 6% en 2020 et à 38% en 2050 pour l'électricité (contre moins de 1% en 2009).

Consommation électrique

- Objectif ELEC 1 : Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance.

Transports

- Objectif TRA 1 : Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés. L'aménagement des espaces publics existants ainsi que des éventuelles futures voiries et quartiers, doit intégrer la dimension des modes actifs de déplacement, notamment par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.
- Objectif TRA 3 : Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement.
- Objectif TRANSPORT transversal : Assurer un rythme de réduction des consommations d'énergies dans les transports compatibles avec les objectifs du SRCAE.

Urbanisme

- Objectif URBA 1 : Promouvoir aux différentes échelles de territoires un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air. Il s'agit, au travers du PLU, de densifier les zones urbanisées, de freiner l'étalement urbain, de favoriser les modes actifs de déplacement tout comme les transports en commun et de promouvoir un cadre de vie agréable.

Activités économiques

- Objectif ECO 1 : Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises. Le développement de nouvelles zones d'activité doit s'inscrire dans la satisfaction des objectifs du SRCAE avec la mutualisation des besoins des entreprises et en incitant l'éco conception des constructions.

Agriculture

- Objectif AGRI 1 : Favoriser le développement d'une agriculture durable en développant la valorisation des ressources agricoles locales non alimentaires sous forme de produits énergétiques ou de matériaux d'isolation pour les bâtiments, et en développant des filières agricoles et alimentaires de proximité.

Modes de consommation durable

- Objectif CD1 : réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens. Les collectivités pourront construire une offre régionale de loisirs et de tourisme attrayante et cohérente pour limiter les déplacements des franciliens et des visiteurs. Elles pourront promouvoir des équipements, des outils et des projets permettant de réduire l'usage individuel des biens et des services.

Qualité de l'air

Objectif AIR 1 : Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens. L'amélioration de la performance énergétique des constructions, la promotion des modes actifs de déplacements, le report modal du fret vers des modes moins émetteur de GES et de polluants atmosphériques, sont autant de mesures favorisant une amélioration de la qualité de l'air sur le territoire.

Adaptation au changement climatique

- Objectif ACC 1 : Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique. Cette résilience dépend très fortement de la préservation des espaces naturels et semi-naturels et des aménagements visant à favoriser la trame verte et bleue.

Depuis 2022, ce document est en révision, afin d'intégrer de nouveaux objectifs pour 2050.

LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE D'ILE-DE-FRANCE

LE PPA 2025-2030 D'ILE-DE-FRANCE EST ENTRE EN VIGUEUR LE 29 JANVIER 2025. CE PLAN RENFORCE LES MESURES DU PPA ADOPTE LE 31 JANVIER 2018. LE PCAET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC LE PPA.

Le document vise prioritairement les secteurs les plus polluants afin d'accélérer les changements déjà initiés grâce à la mise en œuvre d'actions telles que :

- Poursuivre l'amélioration de l'offre de transport en commun
- Accélérer le développement de l'usage du vélo
- Inciter au renouvellement du parc automobile francilien vers des véhicules moins polluants
- Inciter à la réduction des émissions de particules du chauffage individuel au bois, première source de ce polluant en Ile-de-France

Il comprend une mesure particulière concernant l'exposition des populations à la pollution : « Réduire l'exposition des populations par un urbanisme adapté ». L'objectif est d'inciter les collectivités locales à prendre en compte la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme dès leur conception. Ce sont des mesures destinées à réduire les émissions de polluants et à limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

De même la mesure : « Favoriser les mobilités actives et partagées » encourage l'intégration d'actions favorables aux transports en commun et aux mobilités actives dans les documents de planification locaux.

LE PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR 2022-2028

Le Plan régional pour la qualité de l'air « Nouvel air » a été voté en 2023 pour la période 2022-2030. Ce plan dresse un bilan de l'action régionale en termes de qualité de l'air et définit de nouveaux objectifs et axes d'approfondissement afin de réduire la pollution de l'air afin de diviser par 2 le niveau de pollution à horizon 2030. Ce plan repose sur 6 axes :

- Axe 1 : Renforcer la part des véhicules propres ;
- Axe 2 : Des transports en commun plus propres ;
- Axe 3 : Améliorer la qualité de l'air intérieur ;
- Axe 4 : En finir avec les groupes électrogènes polluants ;
- Axe 5 : Réduire les émissions d'ammoniac des exploitations agricoles ;
- Axe 6 : Un réseau de surveillance des risques liés aux pollens.

Ce plan vise notamment d'atteindre les seuils de pollution recommandés par l'OMS, révisé à la baisse en 2021.

LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) : UN OUTIL STRATEGIQUE DE PLANIFICATION

Le PLU doit prendre en compte le PCAET (loi ELAN - ordonnance du 17 juin 2020). Le PCAET est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Etabli pour une période de 6 ans, le PCAET a été adopté en décembre 2023. Le PCAET de la CC Brie des Rivières et Châteaux s'articule autour de 5 axes et 18 orientations :

- Axe 1 : La bâti et l'Habitat
- Axe 2 : La mobilité
- Axe 3 : L'agriculture et la Nature
- Axe 4 : L'économie locale
- Axe 5 : Les énergies Renouvelables et de Récupération

Au sein de ces axes se trouvent des actions, regroupées sous forme d'orientations principales du plan d'action. Il y a donc 18 orientations pour un total de 58 actions à réaliser sur 6 ans (2023-2029).

LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DE L'ENERGIE (PPE)

Ce document fixe les priorités de l'État pour la gestion de l'ensemble des filières énergétiques. La PPE définit notamment les objectifs de production des énergies renouvelables et l'enveloppe des ressources financières mobilisées au plan national pour atteindre ces objectifs. La PPE de la période 2019-2028 a été définitivement adoptée le 21 avril 2020 et inscrit la France dans une trajectoire permettant d'atteindre la neutralité carbone en 2050, et fixe le cap pour toutes les filières énergétiques qui pourront constituer, de manière complémentaire, le mix énergétique français de demain.

LE SCHEMA REGIONAL DE RACCORDEMENT AU RESEAU ELECTRIQUE DES ENERGIES RENOUVELABLES (S3RENr)

Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau Électrique des Énergies Renouvelables (S3REnR) assure l'intégration des EnR aux réseaux électriques tout en préservant la sûreté du système et en maîtrisant les coûts.

À partir de 2015 le premier S3REnR a eu pour objectif de faciliter l'atteinte des ambitions régionales fixées par les Schémas régionaux du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) de la région Ile-de-France.

LE PROGRAMME REGIONAL DE LA FORET ET DU BOIS D'ILE-DE-FRANCE

Approuvé en 2019 par la commission régionale de la forêt et du bois, PRFB décline les objectifs du plan national de la forêt et du bois. Il vise à fixer les orientations de la politique forestière nationale pour dix ans a été élaboré en concertation avec toutes les parties prenantes de la filière forêt bois.

Il s'articule autour de 5 axes stratégiques :

- Gérer nos forêts de manière dynamique, durable et multifonctionnelle dans un contexte de changement climatique ;
- Renforcer la compétitivité et l'emploi de la filière bois régionale et interrégionale ;
- Encourager les dynamiques territoriales ;
- Répondre aux attentes sociétales en matière de nature, de paysage et d'accueil du public ;
- Communiquer sur la gestion forestière, la biodiversité, la filière forêt-bois et ses métiers.

Ses objectifs se déclinent en 15 objectifs opérationnels. Parmi eux, l'objectif 8 vise à structurer la filière bois-énergie et à améliorer sa performance environnementale et énergétique. Cet objectif souligne que l'utilisation domestique du bois bûche est l'une des principales sources de pollution de l'air en Île-de-France, représentant près de 20 % des émissions totales de particules fines PM10 et plus de 30 % des émissions de PM2.5. Il cherche à promouvoir l'exemplarité de la filière en matière de qualité de l'air

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

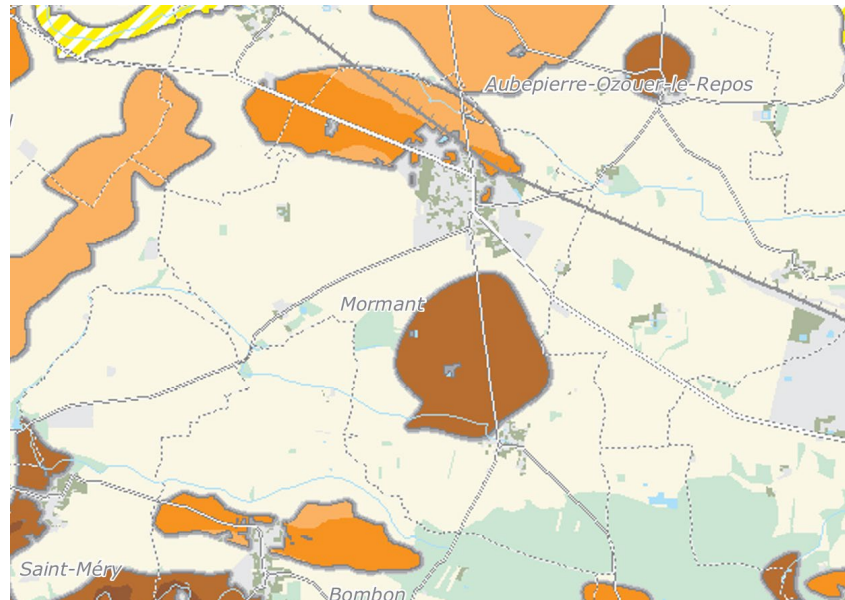
Le schéma départemental des carrières révisé de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral le 07 mai 2014. Il planifie l'exploitation des ressources en carrières dans un département, tout en veillant à la préservation de l'environnement et à la gestion durable des sites. Il permet d'identifier les zones propices à l'extraction des matériaux, en tenant compte des besoins en matière de construction, tout en respectant les impératifs écologiques et urbanistiques.

Le SRC de Seine-et-Marne se fixe 4 objectifs stratégiques :

- Ne pas augmenter le taux de dépendance des départements franciliens pour les granulats ;
- Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale ;
- Assurer l'approvisionnement de la région et de l'agglomération centrale ;
- Intensifier l'effort environnemental des carrières.

Le schéma identifie sur le territoire de Guignes, deux types de gisement :

- En orange : des silices ultrapure à recouvrement inférieur à 20 m, localisé en appui de la voie ferrée et à l'emplacement de la zone logistique ;
- En marron : une poche de granulat calcaire dont on constate que de très grands gisements sont disponibles à l'Est de l'Île-de-France.



Types de matériaux exploités dans les secteurs autorisés – Source : SDC 2014

Le P.L.U. devra prendre en compte les dispositions du schéma régional des carrières lorsque ce dernier aura été approuvé par le Préfet de région.



ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Une qualité de l'air globalement satisfaisante au regard des valeurs réglementaires • Une consommation énergétique en baisse (-0,8% entre 2015 et 2022) • Une production d'énergie renouvelable significative, en lien avec les pompes à chaleur aérothermiques et le bois-énergie. • Une réduction des émissions de gaz à effet de serre (diminution de 16% depuis 2015)	• Des concentrations de polluants dépassant les recommandations de l'OMS. • Une pollution atmosphérique plus élevée en centre-bourg • Une contribution élevée du transport routier aux émissions atmosphériques • Un potentiel photovoltaïque encore très peu mobilisé • Une contribution de l'agriculture aux émissions de polluant
OPPORTUNITÉES	MENACE
• Un potentiel d'énergie renouvelables diversifié, encore inexploité. • Le contournement de voie comme levier d'amélioration de la qualité de l'air en centre-bourg.	• Une hausse des températures liée au réchauffement climatique à l'horizon 2050. • Un changement climatique pouvant provoquer des risques naturels plus intenses et plus fréquents. • Un risque de régression de la qualité de l'air lié à la croissance démographique

LES GRANDS ENJEUX
• Améliorer la qualité de l'air en agissant sur les principales sources d'émissions. • Accélérer la rénovation énergétique du parc résidentiel ancien. • Développer la production d'énergie renouvelables. • Anticiper les effets du changement climatique.

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE GUIGNES

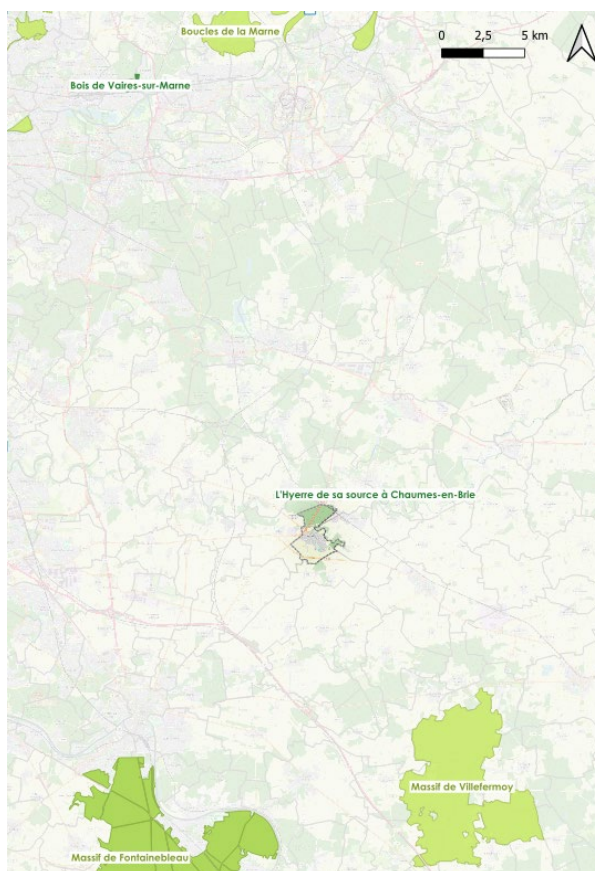
ZONE NATURA 2000

Bien qu'il n'y ait pas de zone Natura 2000 sur le territoire de Guignes, la procédure d'évaluation environnementale de la révision du PLU rend obligatoire l'analyse des impacts éventuels de celle-ci sur les zones Natura 2000 environnantes.

Les plus proches de la commune sont :

- Le massif de Fontainebleau (directive oiseaux et habitats) à 15km ;
- Le massif de Villefermoy (directive oiseaux) à 11km ;
- L'Yerre de sa source à Chaumes-en-Brie (directive habitats) à 2,3 km.

Ces zones étant très éloignées, la révision du PLU n'aura aucun effet sur elles, avec une vigilance légère pour la Natura 2000 : l'Yerre de sa source à Chaumes-en-Brie, présente sur le cours d'eau de l'Yerre.



Zones Natura 2000 dans les environs de Guignes – Source : INPN

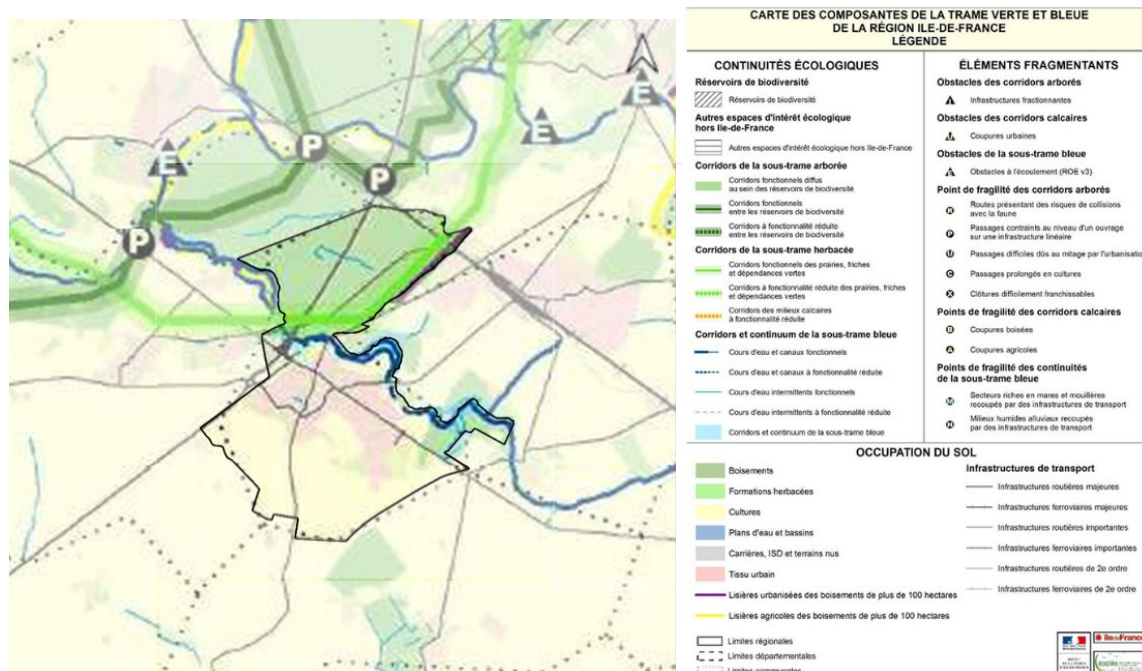
CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent tenir compte des trames vertes et bleues. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qui représente la dimension régionale de la Trame Verte et Bleue, définit les « orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques ». Ce schéma est élaboré par l'État et la Région, et sa démarche vise à intégrer la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire.

Le SRCE en Île-de-France a été adopté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 26 septembre 2013 et par un arrêté du préfet de Région le 21 octobre 2013.

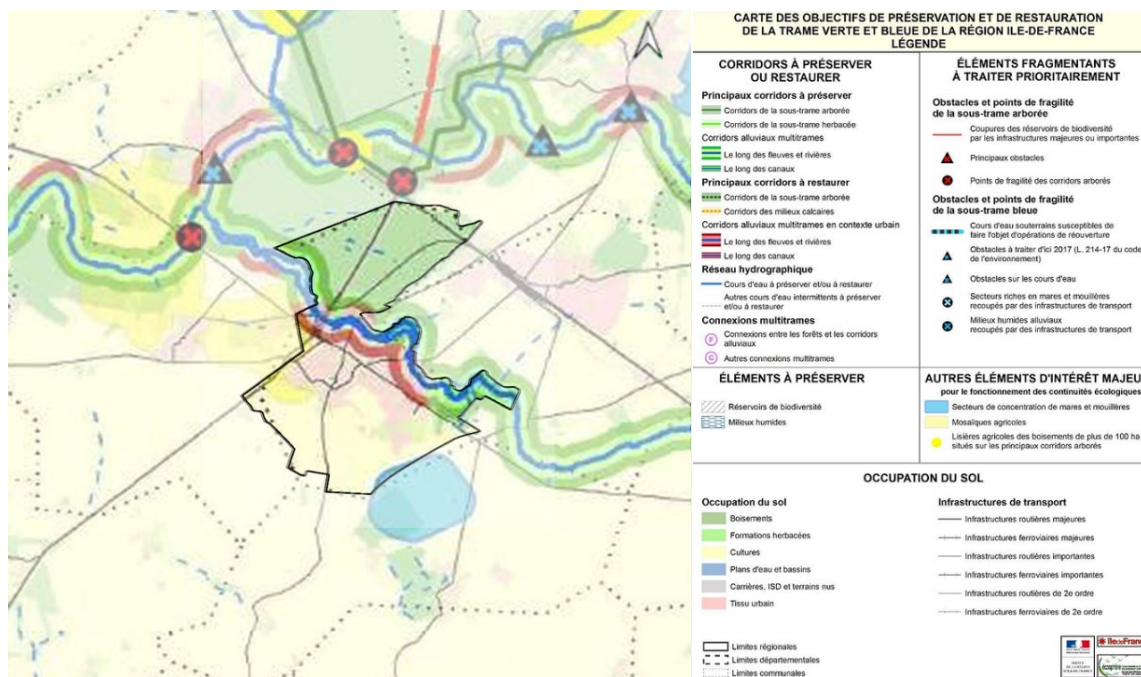
Ce document repose sur deux éléments clés :

1. La carte des composantes du SRCE : elle présente un inventaire des éléments de la trame verte et bleue à enjeu régional, et une cartographie indiquant les objectifs de préservation et de restauration de cette trame.



Composantes de la trame verte et bleue – Source : SRCE

2. La carte des objectifs : elle liste les mesures à mettre en œuvre, en identifiant les corridors écologiques, c'est-à-dire les espaces permettant de relier des réservoirs de biodiversité, à préserver ou restaurer, ainsi que les éléments de fragmentation à traiter en priorité, tout en soulignant les éléments essentiels pour le maintien des continuités écologiques.



Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue – Source : SRCE

Les points les plus significatifs du SRCE pour la commune sont les suivants :

- La commune est constituée d'espace agricole au sud et d'espaces forestiers au nord. Ces espaces jouent un rôle de trame brune contribuant à un meilleur déplacement de la biodiversité.
- Un corridor herbacé traverse la commune au nord du centre-ville au sein de cet espace forestier.
- Ce même corridor semble être fracturé par la D1036
- Les Rus d'Avon, des Meuniers et de Préfolle forme un corridor alluvial multi trame, en contexte urbain, dont il est important de préserver.

Bien que ne faisant partie d'aucune trame, les zones de jardins et les espaces naturels urbains contribuent aussi à la préservation de la biodiversité communale.



Composantes et objectifs de la trame verte et bleue – Source : SRCE

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » ; elles doivent être protégées. Leur préservation et leur gestion sont d'intérêt général (art L.211-1-1 du Code de l'Environnement).

Au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

- Les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques ;
- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :
 - Soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant sur une liste instituée par décret et procédure préfectorale ;
 - Soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides. On notera qu'au titre de ce même arrêté la typologie des zones humides selon le code « CORINE biotope » exclut des zones humides, les eaux stagnantes sans végétation aquatique, les masses d'eau temporaires, les eaux courantes avec ou sans végétation aquatique.

Les zones humides ont un double enjeu :

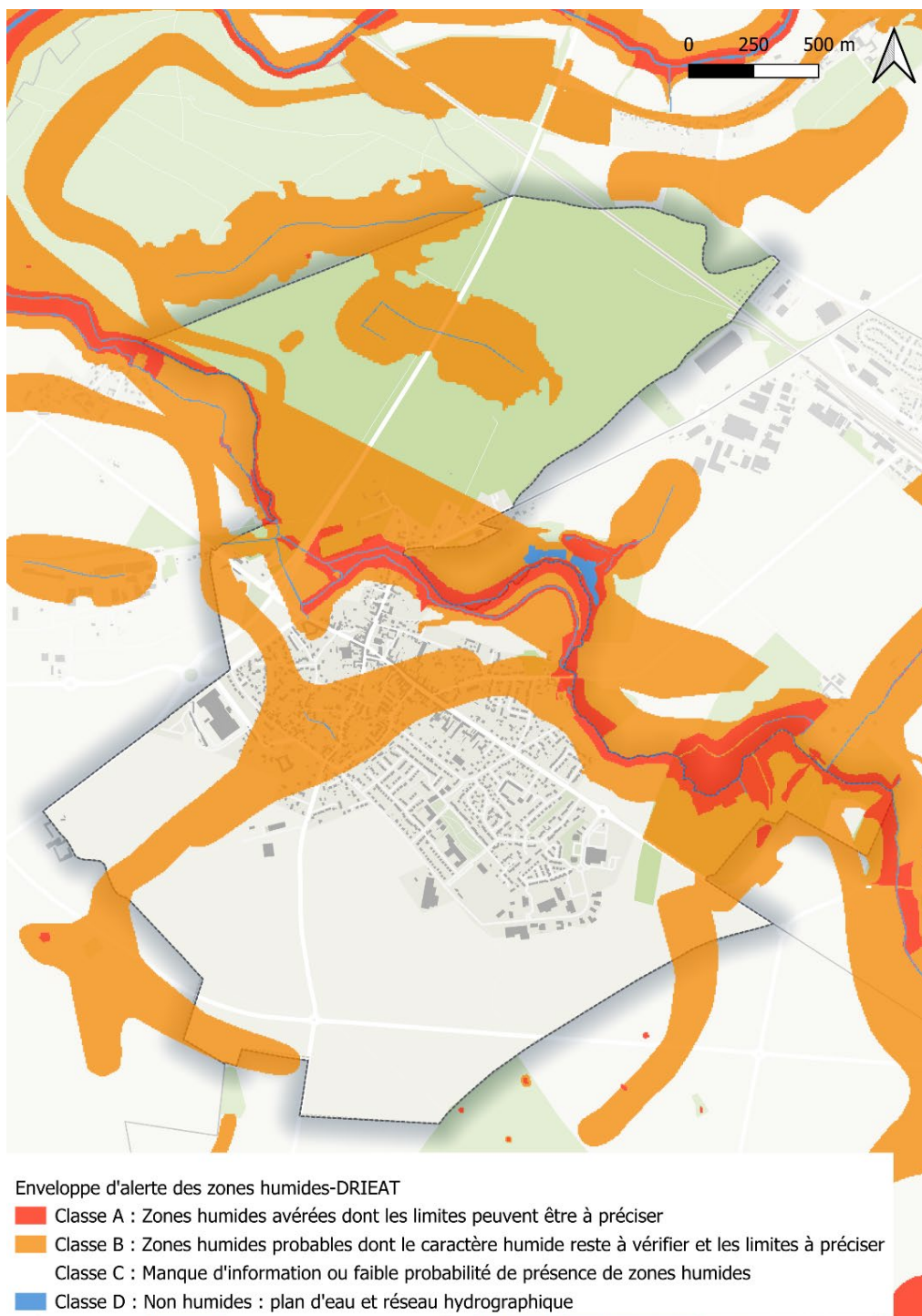
- Régulation hydrologique et ressource en eau.

D'un point de vue quantitatif, elles permettent, telles de grosses éponges, de stocker des grandes quantités d'eau lors de fortes précipitations ou de périodes de crues, qui sont ensuite réintroduites dans le sous-sol ou le cours d'eau en saison sèche. D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce à leur végétation caractéristique, et permettent donc d'épurer l'eau avant le retour à la nappe ou au cours d'eau.

- Réservoir de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, etc.

Leur superficie et leur qualité ont fortement diminué au cours des 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse. A cet égard, un plan d'action national pour la sauvegarde des zones humides a été lancé par le Ministère du Développement Durable le 1er février 2010. Lorsqu'un projet est susceptible d'impacter une zone humide avérée, il est soumis, en fonction de la surface impactée, au régime d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement). Il est également fait obligation par l'article R.122-2 du code de l'environnement la réalisation d'une étude d'impact.

Des zones humides de classe A sont identifiées le long du Ru d'Avon et des autres rus présents sur la commune de Guignes. Des zones humides de classe B sont identifiées un peu partout sur le territoire de la commune, le long du réseau hydrographique, mais aussi au sein du secteur urbain.



Zones humides à Guignes – Source : DRIAT – Traitement : CODRA

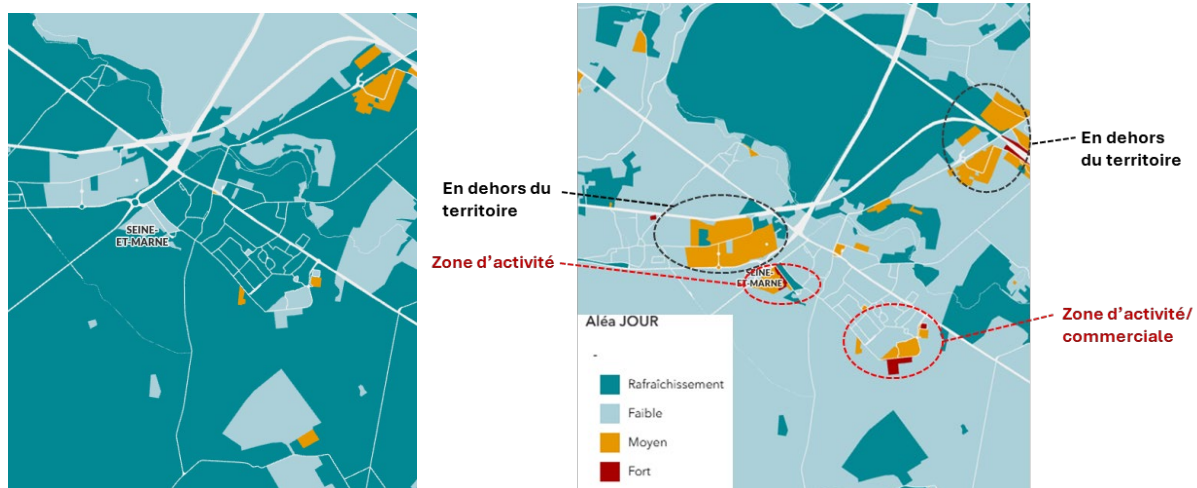
ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS

L'îlot de chaleur urbain (ICU) se caractérise par l'observation de températures plus élevées dans une zone urbaine que dans son environnement immédiat. Ces augmentations de températures sont la première manifestation de l'influence de la ville sur son site et son environnement naturel et résulte de la combinaison de plusieurs facteurs : situation géographique et climatique, saisons,

météo, mais aussi caractéristiques propres à la ville (modèle d'urbanisation, relief, végétalisation, etc.).

A Guignes, les îlots de chaleurs sont concentrés aux endroits des zones d'activités et commerciales.

Combiné à :

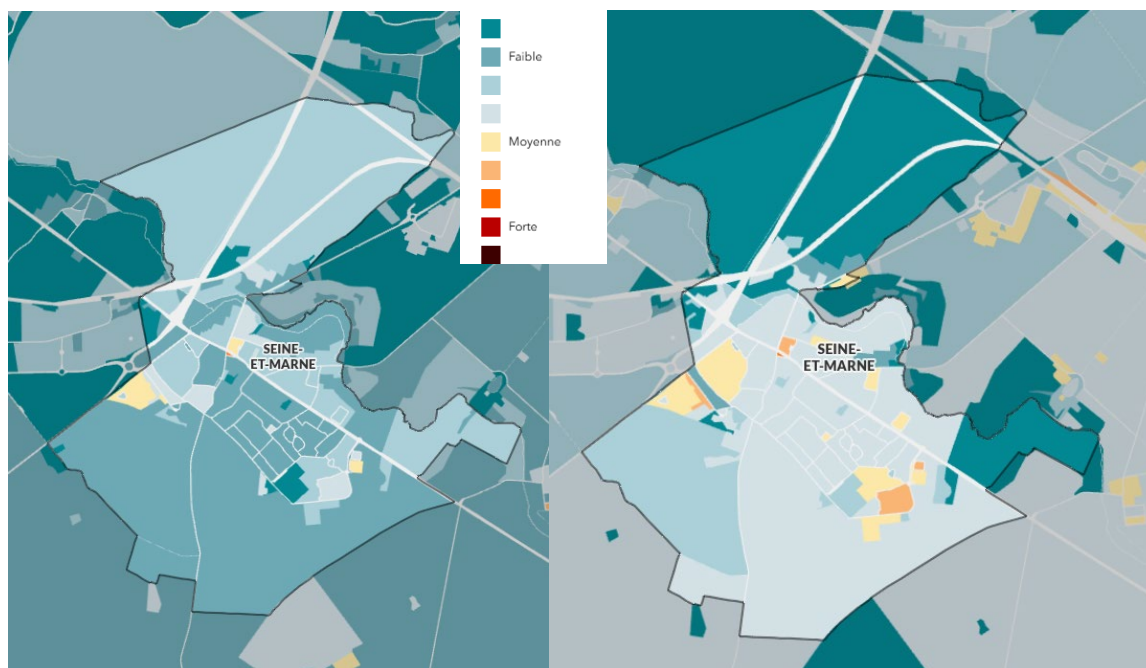


Effet d'îlot de chaleur urbain de nuit (à droite) et de jour (à gauche) – Source : IPR

- La sensibilité des biens et des personnes à la chaleur urbaine : soit la fragilité des populations (par l'âge, en particulier) et du lieu de vie (caractéristiques énergétiques de l'habitat, qualité de l'air...) ;
- La difficulté à faire face du territoire : déterminé la capacité d'action, qu'elle soit d'anticipation ou de réaction face aux phénomènes de chaleur (niveau de revenu, de diplôme...).

L'analyse des îlots de chaleur urbains permet de déterminer la vulnérabilité à la chaleur du territoire.

La vulnérabilité aux effets des îlots de chaleur urbain semble se concentrer sur les secteurs d'activité économiques et de façon ponctuelle dans les quartiers résidentiels. Seul un secteur résidentiel, au nord de la rue de la Font Saint-Anne semble être un peu plus vulnérable. Cela peut s'expliquer par sa proximité à la ZA de l'Orée et la zone artisanale particulièrement imperméabilisé et propice à la présence d'îlot de chaleur.



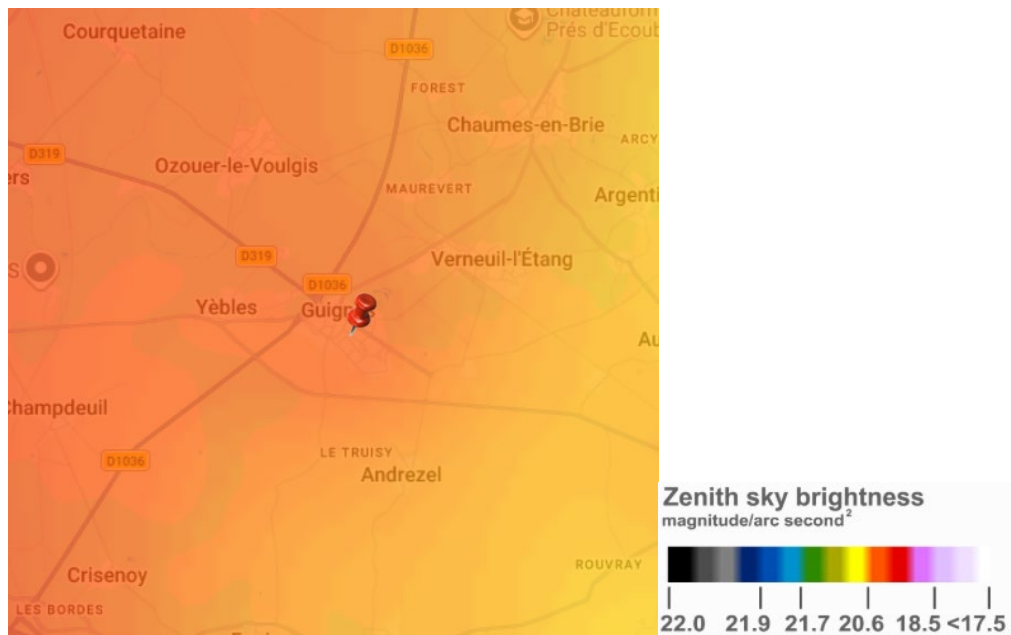
Vulnérabilité à la chaleur de nuit (à droite) et de jour (à gauche) – Source : IPR

TRAME NOIRE

Cette trame brune est renforcée par la présence d'une trame noire, c'est-à-dire un réseau de corridors écologiques, caractérisée par une certaine obscurité et destinée à protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse. La cartographie du halo lumineux met en évidence que les champs sont relativement épargnés par la pollution lumineuse qui concerne surtout le centre-ville.

Bien que cette approche très simplifiée ne permette pas une estimation précise de la trame noire locale, notamment en ce qui concerne son évolution au cours de la nuit (heures d'éclairage nocturne, périodes charnières de l'aube et du crépuscule), elle conforte le corridor écologique que ces espaces représentent pour les espèces sensibles à la pollution lumineuse : les oiseaux, les insectes et les chauve-souris qui sont les premiers à en subir les effets nocifs mais également la végétation elle-même qui perturbée par la lumière et risque de devenir plus sensible au gel et aux maladies.

Selon une étude du CEREMA, la commune de Guignes ne semble pas avoir eu des changements de pratique de l'éclairage public depuis 2014.



Pollution lumineuse à Guignes – Source : www.lightpollutionmap.info

ENJEUX

ATOUTS

- Un réseau hydrographique formant un corridor écologique multifonctionnel
- Un territoire structuré par des espaces naturels complémentaires (au nord les espaces forestiers et au sud les espaces agricoles), formant une trame brune pour le déplacement de la faune.

FAIBLESSE

- Un corridor herbacé fracturé par la RD1036
- Des zones humides de classe B présentes jusque dans le tissu urbain.
- Des îlots de chaleur urbains concentrés sur les zones d'activités
- Une pollution lumineuse concentrée sur le centre-ville fragilisant la trame noire.
- Un corridor alluvial proche du milieu urbain, sous pression.

OPPORTUNITÉES

MENACE

- Le changement climatique comme facteur de dégradation des continuités écologiques.
- L'intensification des îlots de chaleur urbains.
- La fragmentation des continuités écologiques par l'urbanisation.
- La pollution lumineuse comme frein à la biodiversité nocturne

LES GRANDS ENJEUX

- Préserver et restaurer les continuités écologiques.
- Réduire les îlots de chaleur urbains.
- Intégrer la biodiversité dans les projets d'aménagement.
- Anticiper les effets du changement climatique sur les milieux naturels

L'EAU

LES DOCUMENTS CADRES

Le SDAGE Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie est un document de planification fixant les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine ainsi que les cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022 par le Comité de bassin.

Ses orientations traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers les objectifs suivants :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état (ou bon potentiel) écologique en 2027 pour 52 % des masses d'eau de surface (avec la non-dégradation des 32% déjà en bon état actuellement), l'inversion de la tendance à la dégradation des masses d'eaux souterraines et le bon état (ou bon potentiel) en 2027 pour 32% d'entre elles (contre 30% à l'heure actuelle) ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses, voire leur suppression dans certains cas, avec des objectifs chiffrés de baisse de la concentration en nitrates, à échéances 2033, 2039 et 2050 ;
- Des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés, des zones de baignade, de conchyliculture, des zones vulnérables aux nitrates, Natura 2000... ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, en rendant franchissables tous les seuils figurant sur la liste des ouvrages prioritaires établie dans son plan d'action ;
- Le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le SDAGE identifie 5 enjeux pour le bassin, auxquels répondent 5 orientations fondamentales :

Enjeux du bassin (questions importantes)	Orientations fondamentales (OF)
ENJEU 1 - Pour un territoire sain : réduire les pollutions et préserver la santé	OF2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable OF3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles OF5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
ENJEU 2 - Pour un territoire vivant : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau	OF1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée OF5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
ENJEU 3 - Pour un territoire préparé : anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses	OF4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux changements climatiques
ENJEU 4 - Pour un littoral protégé : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers	OF5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
ENJEU 5 - Pour un territoire solidaire : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin	Les 5 orientations fondamentales

Tableau 4 - Correspondance entre les enjeux du bassin et les orientations fondamentales du SDAGE

Correspondance entre les enjeux du bassin et les orientations du SDAGE – Source : SDAGE Seine-Normandie

Le code de l'urbanisme indique qu'en l'absence de SCoT approuvé, les PLU doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE.

Certaines dispositions en particulier concernent le PLU de Guignes :

1.2.2. Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières ;

2.1.7. Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique ;

2.4.2. Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;

2.4.4. Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques ;

3.2.1. Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux ;

3.2.2. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme ;

3.2.3. Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés ;

3.2.4. Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales ;

3.2.5. Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux ;

3.2.6. Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti ;

4.1.1. Adapter la ville aux canicules ;

4.1.3. Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme.

Le SAGE DE l'Yerres

Mis en place par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Ce document a pour but de :

- Fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre ;
- Répartir l'eau entre les différentes catégories d'acteurs afin de limiter les conflits d'usage ;
- Identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles ;
- Définir les actions de développement et de protection des ressources en eau.

Guignes appartient au bassin versant de l'Yerres et est donc couverte par le SAGE de l'Yerres. Ce bassin versant est drainé par un réseau hydrographique d'une longueur d'environ 450 km. L'Yerres prend sa source sur la commune de Lumigny-Nesles Ormeaux en Seine-et-Marne, au niveau de l'étang de Guerlande, et s'écoule jusqu'à la confluence avec la Seine sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges dans le Val-de-Marne.

Le SAGE de l'Yerre a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 septembre 2025 et entré en vigueur le 14 novembre 2025. Son périmètre s'étend sur 1041 km². Les enjeux en matière d'amélioration de la qualité de l'eau sont les suivants :

- Adapter le bassin versant de l'Yerres au changement climatique
- Renforcer les liens à la nature, facteurs de cohésion sociale
- Accentuer la participation citoyenne
- Favoriser les solutions techniques fondée sur la nature

Les dispositions du SAGE visent à :

- Retrouver une fonctionnalité des milieux aquatiques et humides
- Réduire les pollutions des eaux de surface
- Améliorer la gestion des ruissèlements
- Préserver un accès à la ressource suffisant et de qualité

- Affirmer la gouvernance du SAGE et renforcer la participation citoyenne

Guignes appartient au bassin versant : L'Yerres du confluent de l'Yvron au confluent du Ru. du Cornillot (FRHR101). Selon le SAGE la qualité de cette masse d'eau est en 2022 :

Etat écologique 2022

Etat écologique	moyen
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	non évalué
Mode d'évaluation de l'état écologique	état mesuré
Etat physico-chimique	médiocre
Paramètres déclassants de l'état physico-chimique	Nitrates;Phosphore total
Etat biologique	bon
Paramètres déclassants de l'état biologique	
Etat hydromorphologique	inconnu
Etat polluants spécifiques	moyen
Paramètres déclassants de l'état polluants spécifiques	Arsenic;Diflufénicanil;Chlortoluron;Métazachlore

Etat chimique 2022

Etat chimique avec ubiquistes	mauvais
Etat chimique sans ubiquistes	bon
Matrices	analyses effectuées sur l'eau
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	non évalué
Paramètres déclassants de l'état chimique	Sulfonate de perfluorooctane;Benzo(a)pyrène;Benzo (g,h,i)pérylène
Mode d'évaluation de l'état chimique	état mesuré

Guignes appartient à la masse d'eau souterraine affleurante FRHG103 : Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais. Son état chimique est médiocre, et un état quantitatif bon.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

La Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux exerce la compétence assainissement depuis le 1er janvier 2017. Le service public d'assainissement collectif est géré, pour les communes concernées, au travers de 5 contrats d'exploitation. Le service délégué était la SAUR avant le 1^{er} janvier 2026, pour être remplacé par Aqualter.

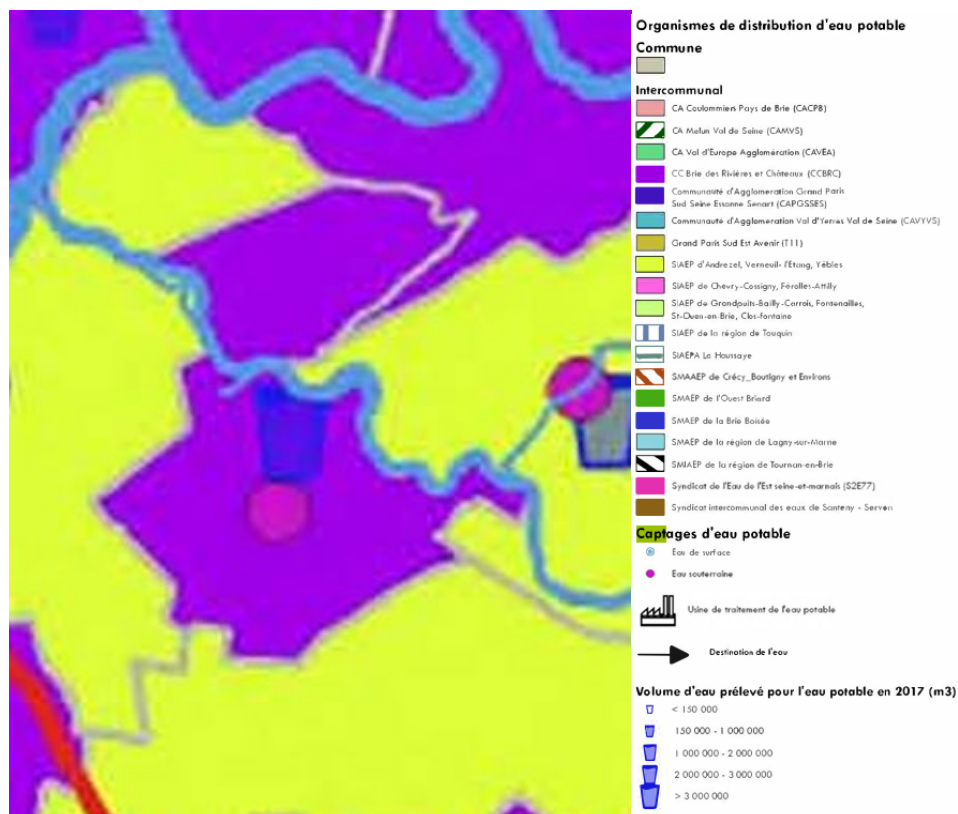
La station d'épuration de Guignes-Yèbles est en conformité en tout point. Néanmoins sa capacité de traitement semble saturée en 2024, avec une charge nominale de 4 520 EH contre une charge maximale en entrée de 4 539 EH. (assainissement.gouv)

Selon le bilan 2024 des stations d'épuration de la SATESE, la charge hydraulique moyenne de la station d'épuration est de 115%. Le volume en entrée de station a augmenté de 33% par rapport à 2023, en lien avec une pluviométrie importante.

Selon la commune en 2026, des autorisations d'urbanisme ont fait l'objet de refus de raccordement en lien avec la saturation de la station.

LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune de Guignes possède son propre captage en eau. L'eau est puisée directement dans la nappe des calcaires de Champigny. Selon le Sage de l'Yerre la vulnérabilité de la nappe est élevée voir très élevé sur le territoire.



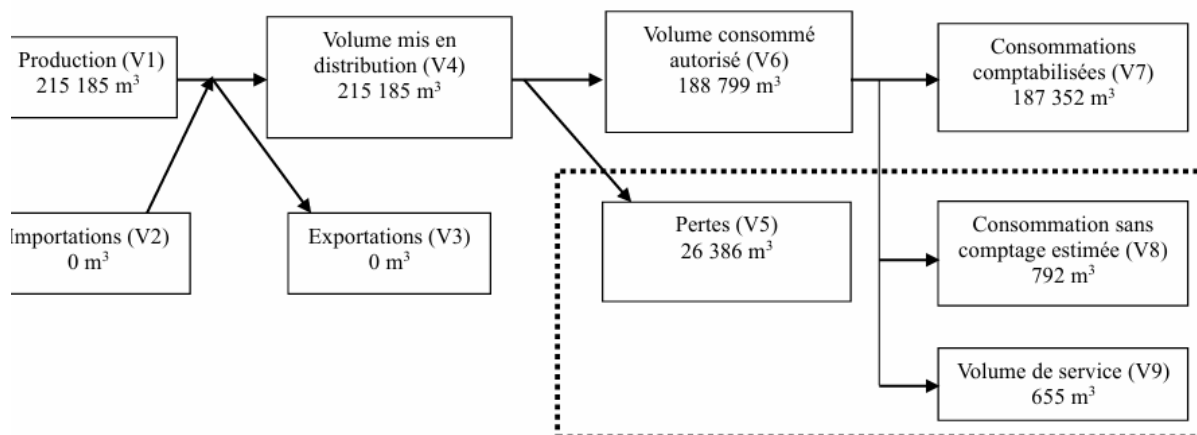
Organisme de distribution d'eau potable – Sage Yerre

La compétence eau potable est gérée par la Communauté de communes au travers de Délégations de Services Public (DSP), pour la commune de Guignes c'est Alquater.

Le rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable de 2024 à Guignes évalue :

		Exercice 2023	Exercice 2024
	Indicateurs descriptifs des services		
D101.0	Estimation du nombre d'habitants desservis	4 373	4 462
D102.0	Prix TTC du service au m3 pour 120 m3 [€/m³]	3,54	3,91
	Indicateurs de performance		
P101.1	Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	100%	100%
P102.1	Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	63,2%	57,9%
P103.2B	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	107	107
P104.3	Rendement du réseau de distribution	82,5%	87,7%
P105.3	Indice linéaire des volumes non comptés [m³/km/jour]	5,5	3,8
P106.3	Indice linéaire de pertes en réseau [m³/km/jour]	5,3	3,6
P107.2	Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	0%	0,39%
P108.3	Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	40%	40%
P109.0	Montant des abandons de créance ou des versements à un fonds de solidarité [€/m³]	0	0,0005

1.6.1. Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2024



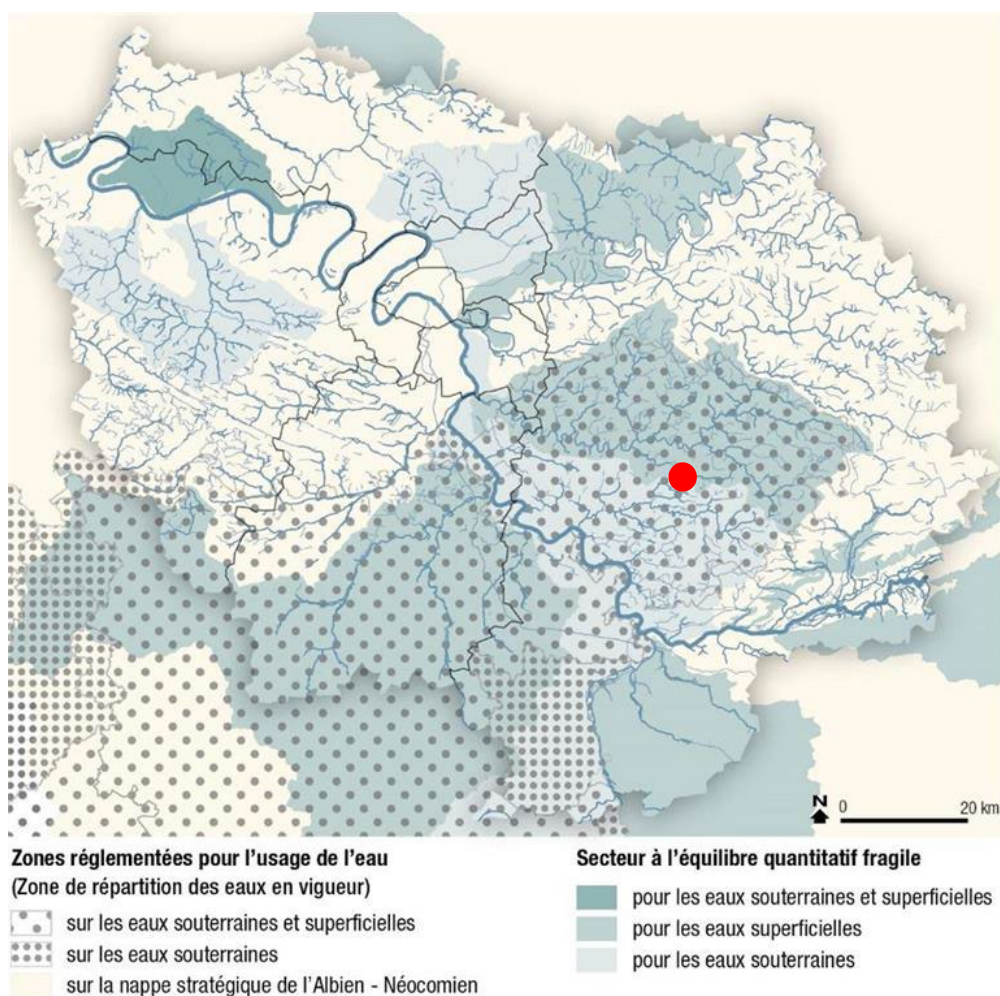
La quantité d'eau fournie aux habitants paraît satisfaisante. En revanche, sa qualité reste insuffisante, notamment en raison d'une non-conformité physico-chimique. La Communauté de Communes a en effet constaté un dépassement des limites réglementaires pour quatre métabolites de pesticides. Afin de remédier à cette situation, un programme d'actions a été lancé en novembre 2025. Parmi les mesures envisagées figurent la construction d'une usine de traitement des eaux potables (UTEP) à l'horizon 2030, ainsi que la création d'un forage complémentaire ou de secours. Une recherche de terrain adapté pour recevoir ces installations est en cours en 2026.

VULNERABILITE

Le GIEC identifie une forte vulnérabilité départementale sur l'enjeu de l'eau, la notion de vulnérabilité correspondant au point auquel un système risque de subir ou d'être affecté négativement par les effets néfastes du changement climatique, y compris la variabilité climatique et les phénomènes extrêmes.

Le GIEC identifie des risques de conflit d'usage conduisant à une augmentation du prix de l'eau, de Dégradation de la qualité des eaux via un renforcement des étiages et une diminution de l'effet de dilution et de progression de la mortalité piscicole du fait de l'assèchement et de la diminution des taux d'oxygène dans l'eau.

Guignes se situe ainsi en zone à équilibre quantitatif fragile pour les eaux souterraines sur la totalité de son territoire et pour les eaux superficielles au nord. La commune est donc une zone où l'usage des eaux souterraines et superficielles est réglementé.



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023 / Sources : DRIEAT, L'Institut Paris Region

Vulnérabilité quantitative des eaux d'Île-de-France – Source : IPR, 2023

LES DECHETS

La Communauté de Communes ressource 4 syndicats de gestion de déchets. La commune de Guignes est liée au syndicat SMETOM-GEEODE. Deux déchèteries sont implantées sur le territoire de la Communauté de Communes, ainsi que 2 plateformes de compostage.

ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Présence d'un captage d'eau sur la commune, assurant une autonomie locale. • État quantitatif bon de la masse d'eau souterraine (FRHG103). • Quantité d'eau fournie aux habitants satisfaisante. • Station d'épuration de Guignes-Yèbles conforme en tout point. • Déchèteries et plateformes de compostage disponibles à l'échelle intercommunale	• Non-conformité physico-chimique avérée de l'eau potable : dépassement réglementaire pour quatre métabolites de pesticides • État chimique médiocre de la masse d'eau souterraine FRHG103 • STEP quasi saturée en 2024 (4 539 EH traités pour 4 520 EH nominaux ; charge hydraulique à 115 %) • Zone à équilibre quantitatif fragile pour les eaux souterraines (totalité du territoire) et superficielles (nord)
OPPORTUNITÉES	MENACE
• Programme d'actions engagé (nov. 2025) : construction d'une UTEP prévue à l'horizon 2030.	• Pression pesticides persistante sur la nappe • STEP saturée : toute croissance démographique significative impose une mise à niveau préalable • Ruissellement et imperméabilisation susceptibles d'aggraver les surcharges hydrauliques en lien avec des épisodes pluvieux plus intenses

LES GRANDS ENJEUX
• Garantir la qualité et la quantité de l'eau potable distribuée. • Préserver la ressource en eau souterraine face à sa vulnérabilité élevée • Anticiper les tensions quantitatives sur la ressource dans un contexte de fragilité croissante liée au changement climatique • Conditionner le développement urbain aux capacités de la station d'épuration et à sa mise à niveau.

- Favoriser la gestion à la source des eaux pluviales pour réduire les surcharges hydrauliques

Nuisances et risques naturels et technologiques

Les risques correspondent au croisement entre un aléa (phénomène naturel ou technologique), des enjeux (personnes, habitats, infrastructures, etc.) et leur vulnérabilité.

La commune est concernée par des risques naturels et des risques technologiques qui sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement. Chacun de ces risques peut entraîner des conséquences graves sur les personnes, les biens et/ou l'environnement. L'intensité et l'occurrence de ces phénomènes sont variables. La prise en compte de ces risques dans la gestion du territoire est en conséquence essentielle pour limiter les dégâts humains et matériels potentiels.

LES NUISANCES SONORES

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est un outil stratégique de gestion du bruit à l'échelle d'un territoire. Contrairement au classement sonore des infrastructures terrestres (cf. ci-après), il ne s'agit pas d'un document opposable. Les autorités compétentes qui établissent ces plans ont donc une grande liberté dans le choix des actions qu'elles souhaitent mettre en place. Les PPBE s'appuient sur les Cartes du Bruit Stratégiques (CBS, 4^{ème} échéance), dont certaines seront présentées ci-après.

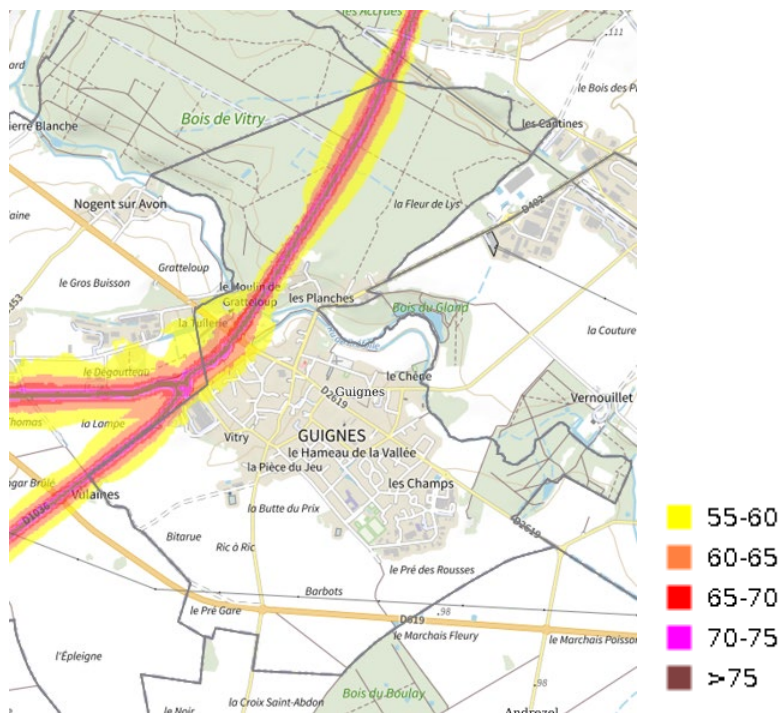
Les principaux objectifs des PPBE visent à :

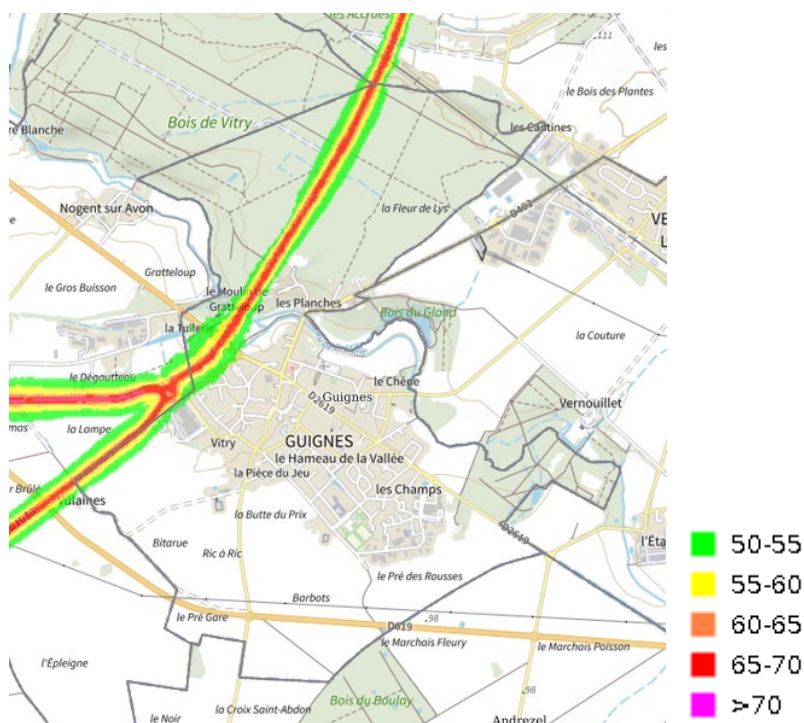
- Réduire les bruits constatés, ou prévenir leurs effets ;
- Préserver les zones calmes (zones à faible exposition au bruit) ;

La commune de Guignes est concernée par : le PPBE de Seine-et-Marne 4^{ème} échéance 2024-2029, approuvé le 22 janvier 2025.

Les axes de la D1036 est l'axe où un dépassement de la valeur réglementaire de 68dB(A) est observé. Cet axe ne semble pas porter atteinte aux quartiers résidentiels ainsi qu'à des établissement sensibles (école, maisons de santé, centres de soin, etc.)

La commune n'étant pas traversée par d'infrastructures ferroviaires, elle n'est pas sujette à ce type de nuisances.





Carte de type A – Zones exposées à plus de 50 dB(A) selon l'incateur Ln, Source : CBS Seine et Marne

LES RISQUES NATURELS

La commune de Guignes n'est pas concernée par des risques naturels récurrents, elle est principalement concernée par quatre risques naturels : un risque important de retrait-gonflement des argiles, un risque faible sismique (classé cependant en zone 1, la plus faible), un risque lié au radon faible et des risques inondation et mouvements de terrain existants.

LES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

Les arrêtés qui ont été pris sur la commune sont disponibles sur le site internet <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/> :

Guignes a fait l'objet de 5 arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles depuis 1983. Les catastrophes naturelles les plus présentes sur la commune sont liées aux inondations. La commune ne semble pas particulièrement touchée par de nouvelle catastrophe naturelle depuis la fin de l'année 1999.

Type de périls	Arrêté du	Parution au JO le	Code NOR
Inondation et/ou Coulées de Boue,	29/12/1999	30/12/1999	INTE9900627A

Mouvement de Terrain			
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/03/1998	28/03/1998	INTE9800067A
Inondations et/ou Coulées de Boue	20/08/1993	03/09/1993	INTE9300412A
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/10/1983	08/10/1983	
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/05/1983	18/05/1983	

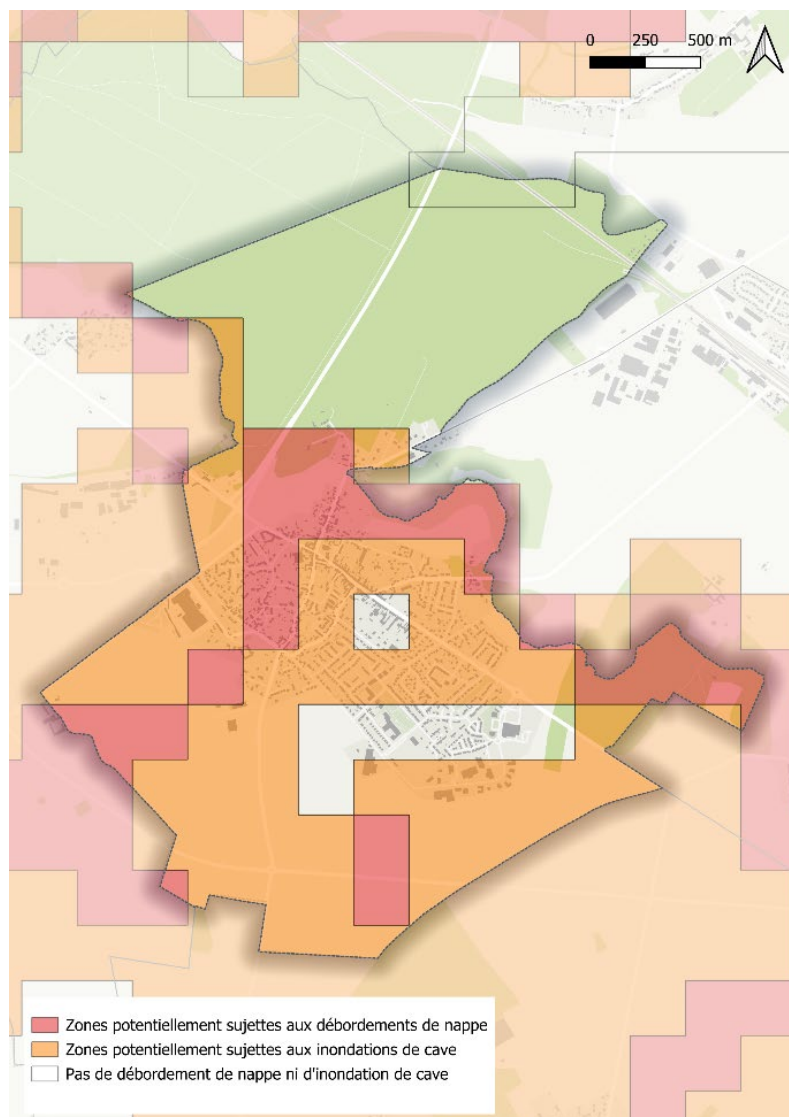
INONDATIONS PAR DEBORDEMENT

Guignes n'est pas assujettie au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du département de Seine-et-Marne. La commune n'a été confrontée que rarement à des épisodes d'inondation.

INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES

Une inondation par remontée de nappe correspond à une inondation directement causée par l'affleurement de la nappe phréatique. Ces inondations sont générées par des phénomènes pluvieux exceptionnels qui viennent se superposer aux niveaux d'eau des nappes. Lorsque ce niveau est déjà élevé, cette superposition provoque un affleurement. Les dégâts les plus souvent causés par ces remontées sont des inondations de sous-sols, de garages ou de caves.

Le phénomène de remontée de nappe sur la commune de Guignes se manifeste principalement au centre et au sud de la commune, au niveau des secteurs urbanisés et plus particulièrement le long des différents rus présents sur la commune.



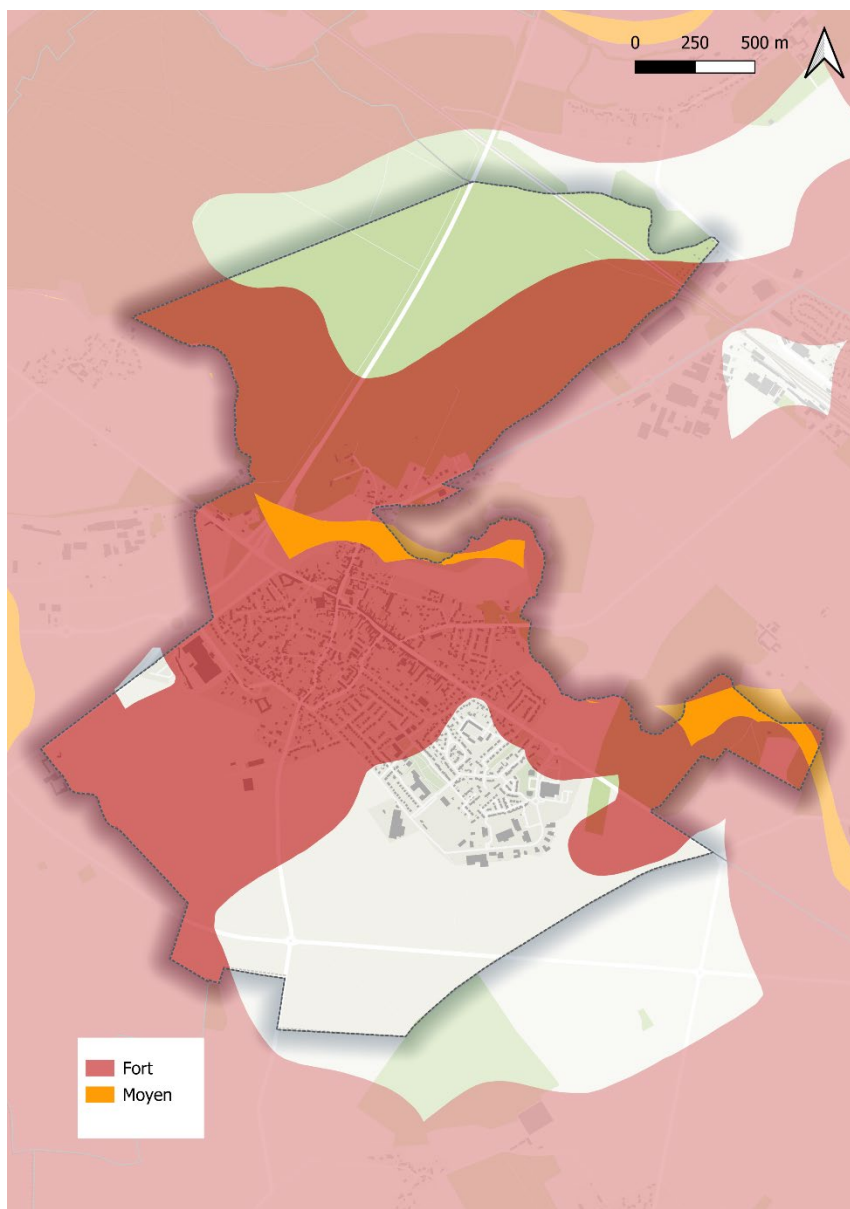
Carte des zones potentielles d'inondations par remontée de nappe – Source : Géorisque

MOUVEMENTS DE TERRAINS

Sur le territoire de la commune de Guignes, le risque de mouvement de terrain est principalement dû au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ce phénomène est provoqué par la variation de volume d'eau contenu dans les sols argileux entre les périodes sèches et les périodes humides. Durant les périodes sèches, les sols argileux sont peu chargés en eau ce qui implique un volume moins important et donc un « tassement ». A l'inverse, durant les périodes humides, les sols argileux voient leur volume augmenter et peuvent donc créer un « gonflement ». Ce phénomène, à cinétique lente, n'est généralement pas considéré comme dangereux pour l'homme mais peut occasionner des dommages importants sur le bâti (notamment les constructions d'habitation individuelles).

Guignes est soumis à un aléa fort, sur des secteurs où la présence d'urbanisation est importante.



Cartographie représentant l'exposition au retrait-gonflement des argiles – Source : Géorisques

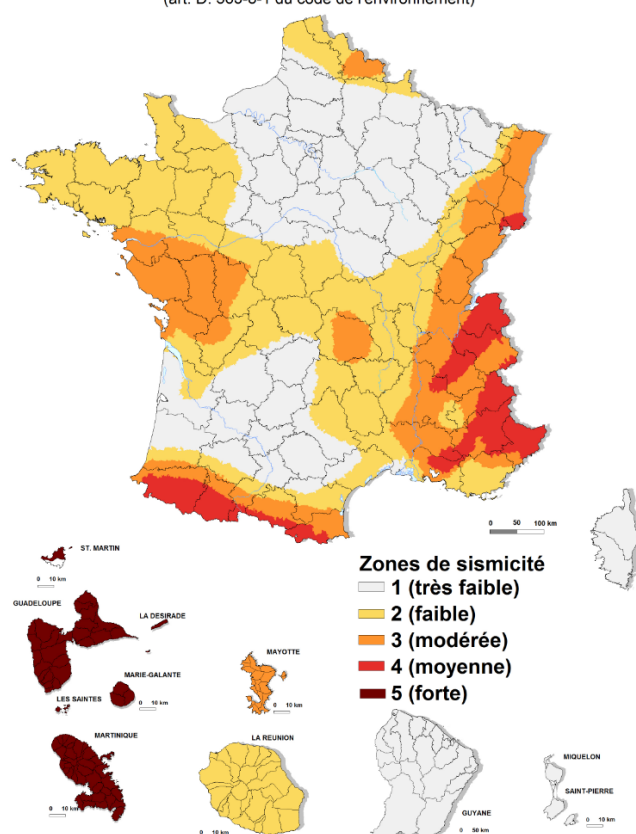
LE RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est présent sur l'ensemble du territoire français. Il est divisé en 5 zones de risques, allant d'une zone 1 dans laquelle le risque est jugé « très faible » jusqu'à une zone 5 correspondant à un risque « fort ».

La commune de Guignes, ainsi que l'ensemble des villes du département de Seine-et-Marne, se situe en zone de sismicité 1. Dans cette zone il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.



Zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



Zonage sismique de la France entré en vigueur le 1er mai 2011 – Source : art. D. 586-8-1 du code de l'environnement

LE RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium présent naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des composés solides eux-mêmes radioactifs qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans les lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées.

Les zones les plus sujettes au risque radon correspondent aux formations géologiques naturellement les plus riches en uranium (sur les grands massifs granitiques).

L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a établi une carte du potentiel radon, qui divise le territoire en 3 catégories. Le territoire de Guignes se trouve dans une zone de catégorie 1.

Catégorie 1 : Les communes situées sur les formations géologiques aux concentrations en uranium les plus faibles.

Catégorie 2 : Les communes localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers (par exemple des failles) peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Catégorie 3 : Les communes classées en catégorie 3 sont localisées sur les formations géologiques présentant les concentrations en uranium les plus élevées.

LES RISQUES INCENDIES

Guignes n'est pas concernée par un Plan de Prévention du risque d'incendie de forêt (PPRif).

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LES RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement (source DICRIM). Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive. Le transport de ces matières dangereuses se fait par route, fer, avion, voies fluviales ou canalisations fixes.

Les conséquences de ce type d'accident peuvent être de plusieurs natures :

- Conséquences humaines : Des personnes physiques peuvent être directement ou indirectement touchées ;
- Conséquences économiques : Des routes, des réseaux (électriques, d'eaux ou téléphoniques), des voies de chemins de fer, des entreprises peuvent être détruits ou gravement endommagés et ainsi paralyser une zone entière à la suite d'un accident ;
- Conséquences environnementales : Un accident de TMD peut avoir de graves conséquences sur l'environnement en particulier dans le cas où un milieu aquatique serait touché (déversement dans un cours d'eau par exemple) ou dans le cas où des nappes phréatiques seraient polluées.

Guignes est concerné par le transport de matières dangereuses, qui peut s'effectuer :

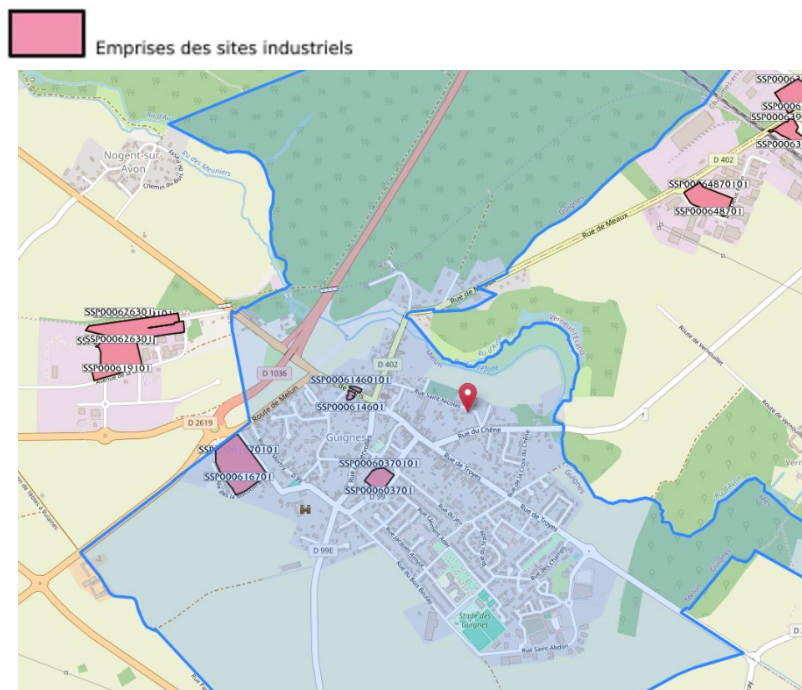
- Par la route : D 1036 et la D319
- Par canalisation : Les hydrocarbures liquides, au nord, le long du périmètre de la commune

LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

La commune de Guignes est concernée par la présence sur son territoire de 5 installations classées dont 1 non SEVESO listées ci-dessous :

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
AJN AUTO	26 Rue Saint Abdon	77390 Guignes	Non ICPE		27/01/2015
DECHARGE COMMUNE DE GUIGNES		77390 Guignes	Autorisation	Non Seveso	
DELEK FRANCE STATION BP	8 bis et 11 Route de Paris	77390 Guignes	Autres régimes		12/08/2014
LOCATION MATERIEL TRAVAUX PUBLICS (L.M.T.P 77)	Lieu-dit "le Moulin de Gratteloup", route de Paris, D319	77390 Guignes	Non ICPE		12/09/2025
MATERIAUX SERVICE	Route de Melun	77390 Guignes	Non ICPE		29/05/2015

SITES ET SOLS POLLUES



Sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif –
Source : Géorisques

L'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (Ex BASOL) est une base de données créée par le ministère en charge de l'environnement et qui recense les sites pollués ou potentiellement pollués sur le territoire. Ces pollutions, qui peuvent être la

conséquence d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, sont susceptibles de provoquer des nuisances ou des risques pour l'environnement et les personnes.

Guignes est concerné par 3 sites et sols pollués :

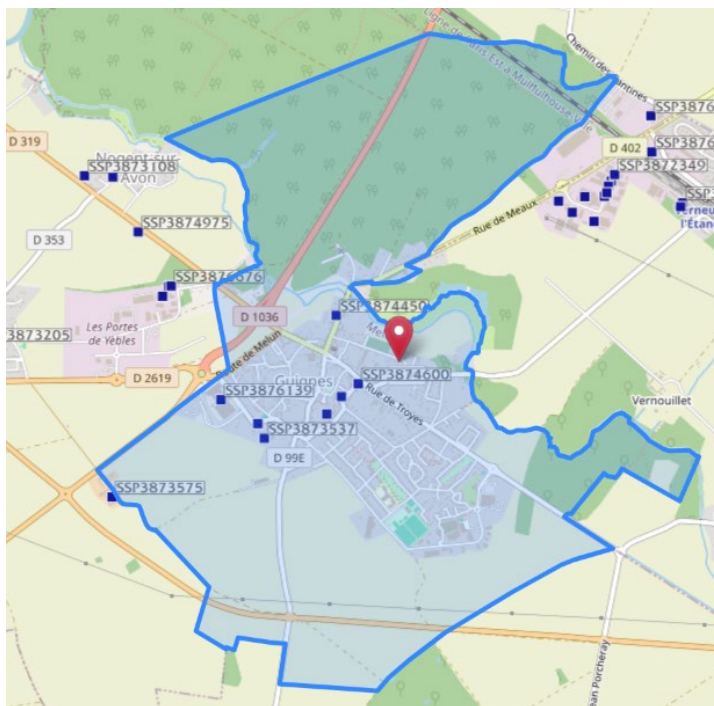
- Au nord : DELEK FRANCE STATION SERVICE BP, un site ayant accueilli des activités industrielles, à l'origine d'une pollution des sols et des eaux souterraines (notamment par des hydrocarbures, solvants chlorés et métaux). Des travaux de dépollution ont été effectuée. Ce site fait l'objet d'une SIS (Secteur d'Information sur les Sols).
- A l'ouest : SOCIETE MATERIAUX SERVICE, un site exploité le stockage divers de matériaux divers de construction et pour l'entreposage des produits combustibles. Des travaux de dépollution ont été effectuée. Ce site fait l'objet d'une SIS (Secteur d'Information sur les Sols).
- A l'est : METALA, un site exerçant des activités mettant en jeu la fabrication de matériel d'étalage et d'agencement de magasin par sciage, brasure et cintrage hydraulique ; un dépôt de fioul domestique ; une cabine de peinture et un transformateur électrique au pyralène. Ce site fait l'objet d'une SIS (Secteur d'Information sur les Sols).

BASIAS

L'inventaire historique des sites industriels et activités de services est rassemblé dans la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS). Cet inventaire poursuit trois objectifs :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution ;
- Conserver la mémoire des sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Cette base de données recense 7 sites sur le territoire à Guignes.



Localisation des anciens sites industriels et activités de service

Anciens sites industriels et activités de services géolocalisés – Source : Géorisques

Les pollutions agricoles

L'activité agricole, très présente sur le territoire communal, de par les intrants utilisés, peut représenter une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines, qui se traduit par une forte teneur en nitrates et en atrazines.

Cette pollution est essentiellement liée à l'épandage des pesticides et herbicides. Les principales sources de cet épandage sont :

- En premier lieu l'activité agricole,
- Enfin, mais de façon plus marginale, la culture et le jardinage urbain.

Toutefois, l'activité agricole est primordiale pour la commune, celle-ci doit perdurer. De plus, les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement permettent de constater une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel. Enfin, l'absence d'élevage intensif sur la commune évite d'accentuer ce type de pollution. Cependant, le lessivage des terres conduit à une accumulation des nitrates dans les eaux superficielles et une eutrophisation des milieux aquatiques.

Les pollutions dues aux modes de transport

Axe routier

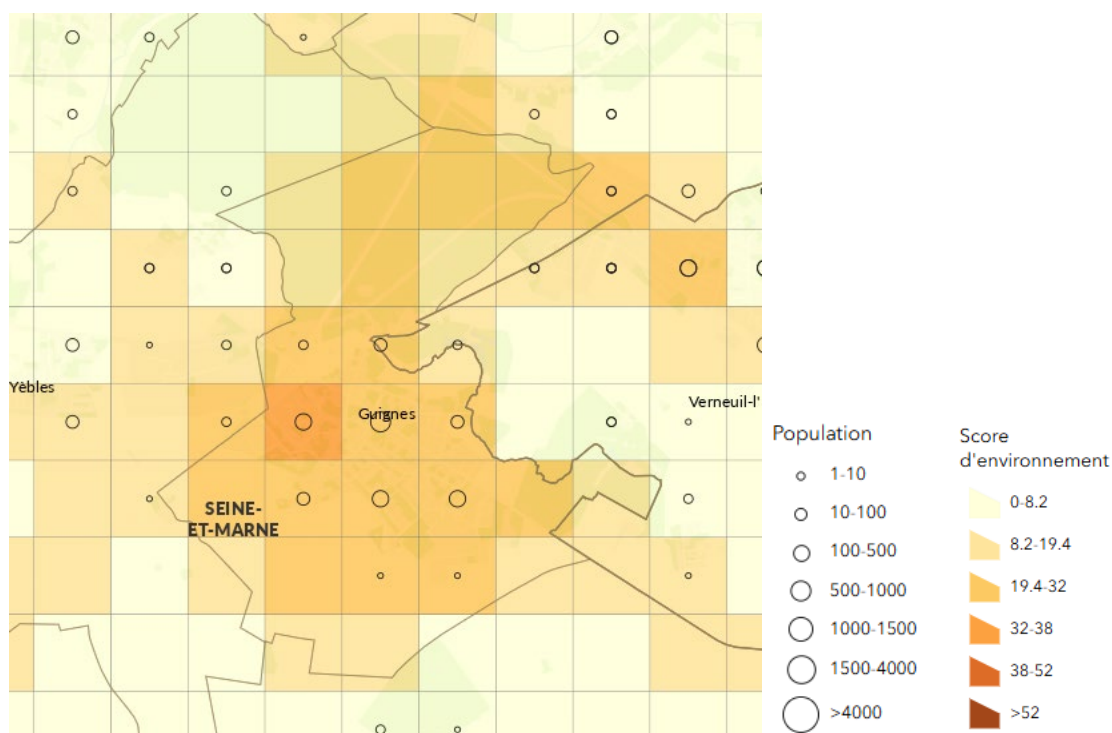
Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. À chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et

notamment aux émissaires naturels. De plus, les désherbants largement épandus en bordure des axes routiers ou des pistes contribuent également à polluer eaux et sols.

CARTES RECAPITULATIVES DES PRINCIPAUX RISQUES A GUIGNES

Certaines zones de la commune sont exposées à plusieurs risques environnementaux et s'en trouve donc encore plus vulnérable. Cette carte met en avant les zones les plus multi-exposées, celles qui se situent au croisement de risques en termes de qualité de l'eau potable, de qualité de l'air, de bruit, de pollutions industrielles des sols, de proximité avec des sites industriels et de cadre défavorable.

Ainsi le secteur où se trouve la zone artisanale et quelques pavillons semblent être la plus touchée par des risques sur la commune. Cela peut s'expliquer par la proximité à la départementale ainsi qu'à un fort risque de retrait gonflement des argiles.



Multi-expositions environnementales – Source : Cartoviz

ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSE
• Commune non traversée par une infrastructure ferroviaire (pas de nuisances sonores ferroviaires) • Absence de site SEVESO sur la commune • Nuisances sonores de la D1036 n'affectant pas les quartiers résidentiels ni les établissements sensibles	• Aléa fort de retrait-gonflement des argiles sur les secteurs urbanisés • Risques d'inondation par remontée de nappe au centre et au sud de la commune • 3 sites et sols pollués (SIS) sur le territoire : hydrocarbures, solvants chlorés, métaux, pyralène • 7 sites BASIAS recensés • Transport de matières dangereuses par route (D1036, D319) et par canalisation d'hydrocarbures en limite nord et nord-est • 5 ICPE sur la commune dont 1 non-SEVESO • Dépassement de 68 dB(A) (Lden) sur l'axe D1036
OPPORTUNITÉES	MENACE
• Réduction de l'exposition aux nuisances sonores de la D1036 par un projet de contournement de voie	• Intensification des risques climatique (inondations, sécheresses, etc.) • Pollutions agricoles diffuses (nitrates, pesticides) dégradant durablement les eaux souterraines et superficielles • Vulnérabilité accrue des zones multi-exposées identifiées par Cartoviz, principalement situé au sein du centre-ville (qualité eau, air, bruit, pollution des sols)
LES GRANDS ENJEUX	
• Prendre en compte l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles dans les choix de constructibilité et les prescriptions réglementaires	

- Encadrer l'urbanisation dans les secteurs exposés aux inondations par remontée de nappes
- Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et de pollutions liées notamment au trafic routier
- Anticiper l'aggravation des risques naturels sous l'effet du changement climatique
- Prévenir les risques liés au transport de matières dangereuses dans les choix de localisation des futurs projets

ANALYSE DE LA CONSOMMATION PASSEE D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

En attente données EVOLUMOS de l'IPR