

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Guignes

Concertation
publique

Synthèse du diagnostic

1^{er} septembre 2026

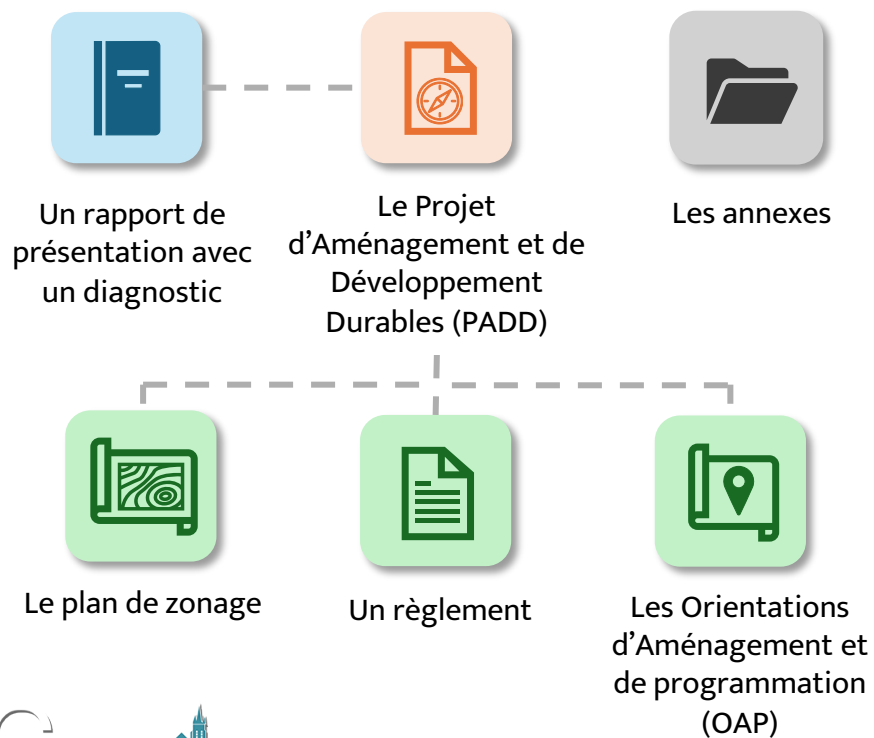


Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

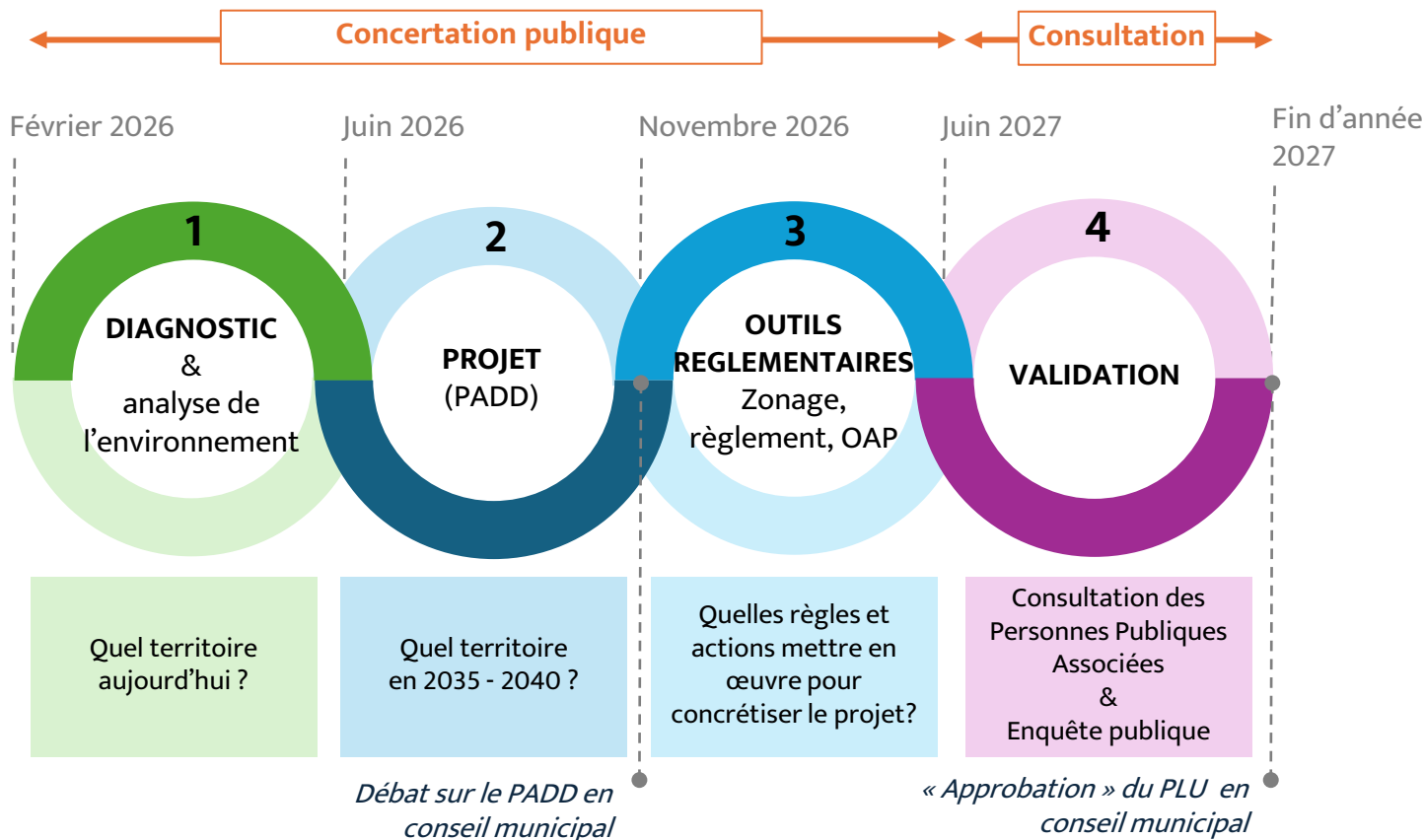
Depuis le début de l'année 2026, Guignes a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce projet vise à mieux intégrer les nouveaux enjeux du territoire de demain.

Le PLU est un document d'urbanisme qui exprime une ambition pour le développement du territoire dans les 10 à 15 prochaines années. Il assure une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales. Son rôle le plus concret est la réglementation des droits à bâtir et d'utilisation des sols.

De quoi se compose-t-il ?

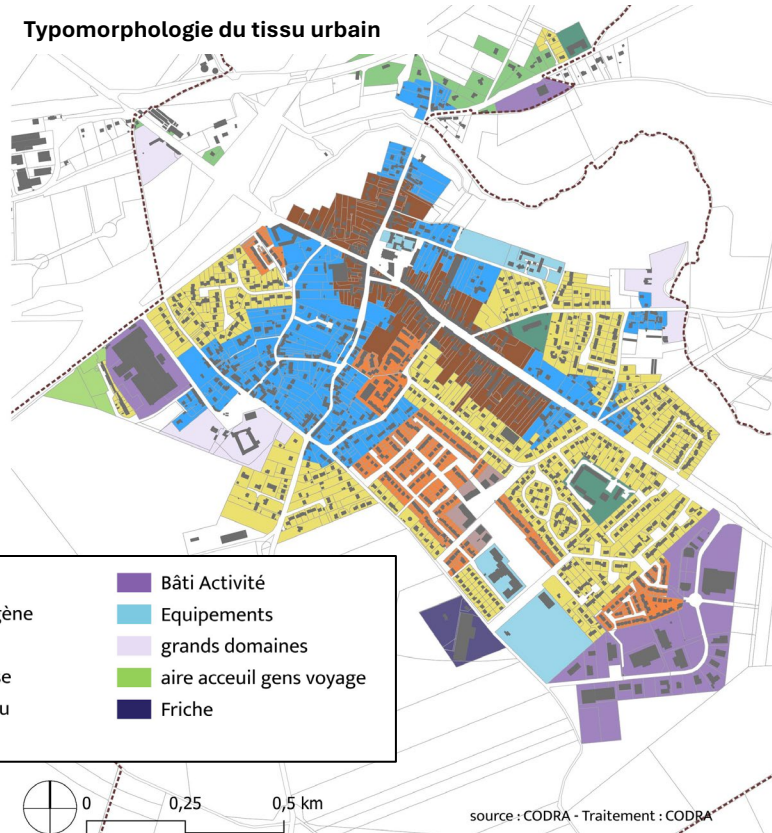


Quelles sont les grandes étapes ?



Un tissu bâti de petite ville à la campagne

Typomorphologie du tissu urbain



Guignes s'inscrit dans le **plateau agricole de la Brie de Mormant**, un territoire d'openfield où les grandes cultures dominent au sud tandis que les boisements occupent le nord, autour du massif de Vitry.

Le bourg s'est développé à partir du XIIe siècle autour du château fort de Vitry puis, à partir du XIVe siècle, à la croisée de deux routes majeures reliant Paris à Troyes et Melun à Meaux. Cette histoire se lit encore dans la **diversité des formes bâties du village** : un habitat ancien hétérogène mêle maisons villageoises en pierre meulière ou en moellon, toitures à deux pans couvertes de tuiles plates, lucarnes et clôtures anciennes en pierre, tandis que quelques grandes propriétés (fermes ou maisons de campagne entourées de jardins arborés, comme la ferme fortifiée de Vitry) témoignent d'un **patrimoine rural**.

À ces tissus historiques s'ajoutent des **formes plus récentes**, du pavillon en lotissement aux petits collectifs en R+2, qui illustrent les différentes vagues d'urbanisation de la commune. Le territoire présente par ailleurs des **paysages contrastés selon les entrées de ville** : certaines sont masquées par la topographie ou par des boisements, d'autres, plus routières, créent une rupture nette entre les champs ouverts et le bâti.

Le vallon du ru de Préfolle, avec ses prairies et sa végétation de bord de cours d'eau, offre une respiration paysagère peu commune sur ce plateau et mérite, à ce titre, une attention particulière dans les futurs aménagements.



Une commune familiale et attractive



4 434 habitants en 2022

Commune la plus peuplée de la CCBRC

+ 2 % - Taux de variation annuel moyen

0,7% pour la CCBRC



+ 28,4 % de ménages entre 2011 et 2022

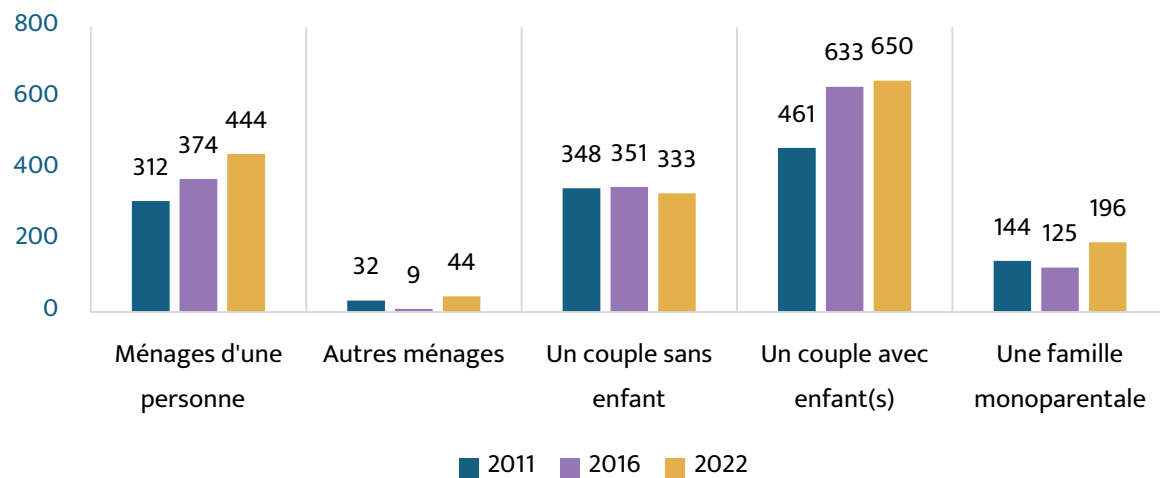
2,61 personnes – taille des ménages en 2022

2,52 personnes pour la CCBRC

2,0 - Indice de jeunesse

1,3 pour la CCBRC

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



Guignes connaît depuis plus de cinquante ans une **croissance démographique continue et soutenue**, sa population étant passée de 1 514 habitants en 1968 à 4 434 en 2022, avec un rythme récent de 2 % par an, nettement supérieur à celui de l'intercommunalité et du département.

Cette dynamique s'explique à la fois par un **solde naturel positif** (les naissances l'emportent sur les décès) et par **l'arrivée de nouveaux habitants**, notamment en provenance de la Métropole du Grand Paris. Ces nouvelles arrivées sont corrélées à une **production de logements soutenue** depuis les années 2000, portée par plusieurs opérations aux typologies adaptées aux familles.

Le parc de logements a ainsi triplé depuis 1968 pour atteindre 1 823 logements en 2022. Ce rythme de construction, bien que toujours supérieur à celui des territoires voisins, tend désormais à **ralentir**. Le nombre de ménages a, quant à lui, suivi la même trajectoire.

Ces nouvelles familles, plus nombreuses que les ménages déjà installés, expliquent la légère **hausse de la taille moyenne des ménages depuis 2011** : à Guignes, les foyers restent ainsi un peu plus grands qu'ailleurs, alors qu'en général chaque logement accueille de moins en moins de monde au fil du temps (départ des enfants, séparations, personnes âgées vivant seules), comme en témoigne la baisse de 3,11 personnes par ménage en 1968. La population reste, de ce fait, **jeune et familiale**, même si les ménages installés lors de ces opérations vieilliront progressivement sur place, ce qui appelle à anticiper dès à présent les **besoins liés au vieillissement**.

Un territoire à vocation résidentielle

2 353 Actifs en 2022

+33% depuis 2011, corrélé avec la dynamique démographique



80,6% - Taux d'activité des 15 – 64 ans en 2022

8% - Taux de chômage en 2022, en baisse depuis 2011 (9,8%)

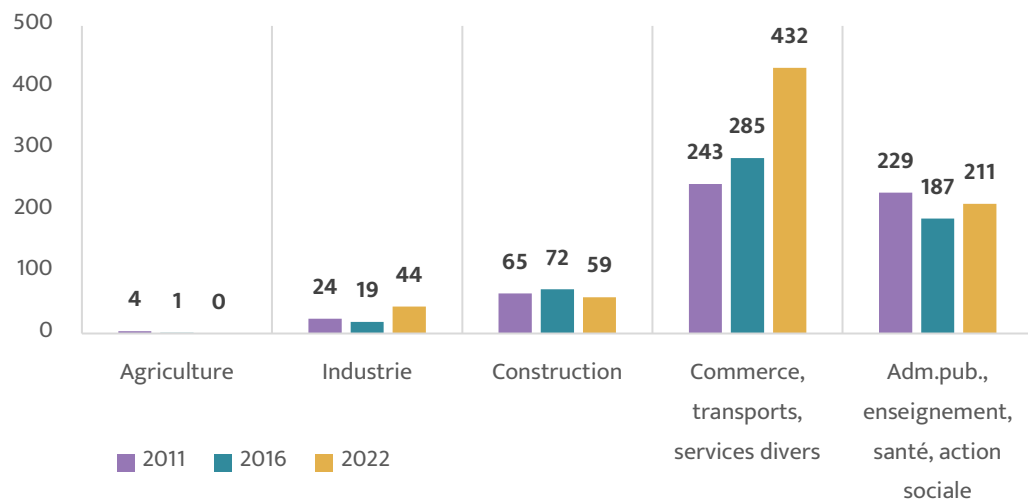
6,6% pour la CCBRC en 2022



17,3% - Retraités en 2022, en baisse depuis 2016 (18,3%)

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

2022



Guignes compte **de plus en plus d'actifs**, avec un taux d'activité élevé et **un chômage en baisse**, une dynamique liée à l'importante construction de logements observée depuis les années 2000.

La commune offre cependant peu d'emplois sur son propre territoire : on dénombre **30 emplois locaux pour 100 actifs guignois**, un ratio qui continue de diminuer. Guignes fonctionne ainsi à la manière d'une "**ville dortoir**", la plupart des habitants travaillant ailleurs, notamment en Île-de-France, ce qui entretient une forte **dépendance aux bassins d'emplois extérieurs**.

Le **profil des habitants évolue** par ailleurs : la part des cadres a presque doublé en quelques années (de 7 % à 13 % des actifs), tandis que celle des employés diminue (de 38 % à 32 %), sans que l'offre d'emplois locale ne suive cette évolution.

Economiquement, la **zone de l'Orée de Guignes** demeure le principal moteur local, rayonnant au-delà des frontières communales, notamment grâce à ses commerces. Ces derniers restent d'ailleurs concentrés dans la zone d'activités plutôt qu'en **centre-bourg**, ce qui interroge la **vitalité** de ce dernier. Le nouvel axe de contournement pourrait être un levier à l'apaisement du centre-ville, et donc à sa revitalisation.

S'agissant des services et équipements, la commune tend à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par **l'installation d'équipements récents** (bibliothèque et gymnase). La commune reste sous-dotée en offre de médecine générale avec 2 généralistes et dispose par ailleurs d'une offre de soins associant dentistes et professionnels paramédicaux. Les effectifs scolaires **restent stables** mais les conséquences des **évolutions démographiques** sont à anticiper.

Un cadre naturel et environnemental à préserver et valoriser



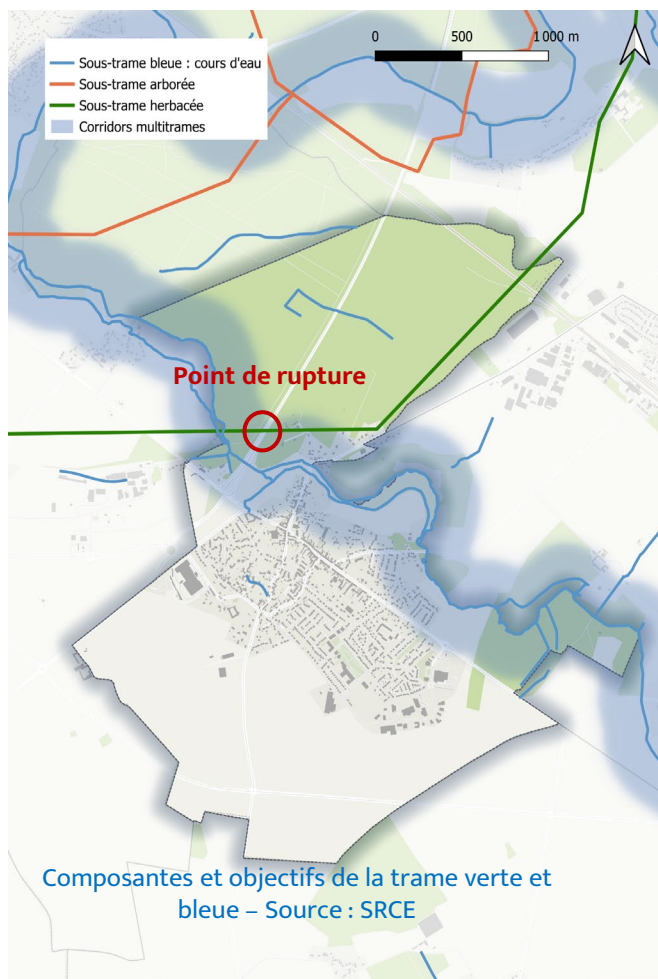
+1,1°C depuis 2005, une hausse projetée : **+2 à +3°C** à l'horizon 2050



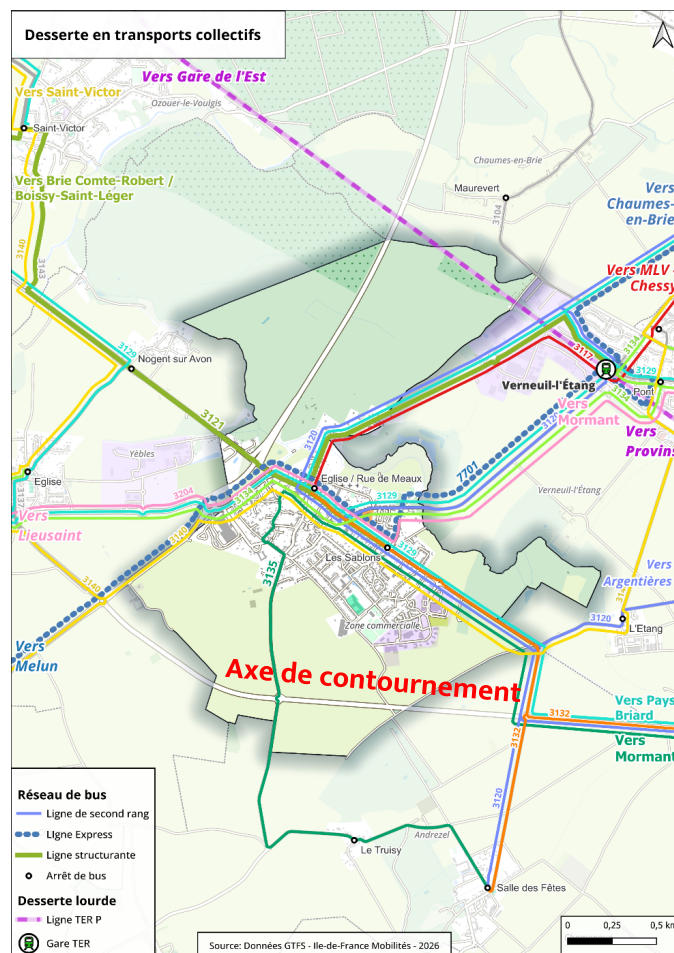
Taux de motorisation en hausse : passant de 91% en 2011 à **94% en 2022**



11 lignes de car reliant les lieux d'emplois principaux
Plusieurs lignes à vocation scolaire



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



Le territoire communal, demeure aux **deux tiers agricole, naturel ou forestier**, avec des boisements au nord et des cultures au sud, séparés par le vallon du ru de Préfolle et du ru d'Avon, affluents de l'Yerres.

Cette organisation crée une **trame écologique bleue et verte cohérente**, même si certains corridors sont **fragilisés, notamment par la RD1036** qui fractionne les continuités.

Le **changement climatique vient accentuer ces fragilités**, notamment à travers la multiplication annoncée des épisodes de canicule. La pollution lumineuse, concentrée sur le centre-ville, fragilise par ailleurs la biodiversité nocturne, déjà mise à l'épreuve par des conditions climatiques plus extrêmes.

Ces enjeux environnementaux rejoignent directement ceux de la mobilité, puisque plus des **trois quarts des déplacements domicile-travail des Guignois s'effectuent en voiture**, un usage renforcé par un taux de motorisation et par une voirie organisée pour la fluidité automobile plutôt que pour les modes actifs (vélo et marche à pied). Cependant la commune dispose d'un potentiel pour développer des alternatives avec 11 lignes de car et un réseau de sentes piétonnes en développement.