

UNIVERSITE François Rabelais TOURS  
ECOLE POLYTECHNIQUE DE L'UNIVERSITE DE TOURS  
Département Aménagement  
35 Allée Ferdinand de Lesseps  
37200 TOURS



# **CREATION DE LOGEMENTS DANS UNE POLITIQUE D'EXPANSION DE L'HABITAT A POGNY (51)**

**Projet d'aménagement d'un lotissement**

## REMERCIEMENTS

Ce projet individuel est certes un travail personnel, mais il n'aurait toutefois pas pu voir le jour sans la contribution de nombreuses personnes qui ont su répondre à mes interrogations et à mes attentes durant ces semaines de travail. Je tiens donc à remercier vivement :

- Mr Maurice HUET, maire de POGNY
- Mr MARTOUZET, mon tuteur et professeur en Aménagement à Polytech'Tours
- Mr CHENU, propriétaire du terrain objet de mon projet
- Mr CHONE, agence d'urbanisme de Châlons-enChampagne
- Les maires des villages de la communauté de communes :  
Mr René Schuller maire de Saint-Germain  
Mr Alain Braillon maire de Chepy  
Mr Fabrice Revelli maire de Vésigneul-sur-Marne  
Mr Jean-Paul Brignoli maire d'Omey
- Les habitants et les commerçants de Pogny pour avoir répondu à mes questionnaires)

Et aussi tous ceux qui ont répondu avec soin à mes questions au téléphone.

## SOMMAIRE

REMERCIEMENTS .....	2
INTRODUCTION .....	4
<b>Partie I : Pogny, le dynamisme d'une commune rurale .....</b>	<b>5</b>
A. Présentation de la commune .....	6
1. Localisation géographique.....	6
2. Pogny, au cœur d'une communauté de communes.....	7
B. Les données socio-économiques .....	8
1. Evolution démographique .....	8
2. Fonctionnement économique du village .....	10
C. Dynamisme de la communauté de communes .....	11
1. Une Communauté de Communes riche en services .....	11
2. Le dynamisme d'une communauté de communes .....	13
<b>Partie II : Etude de l'évolution du logement en milieu rural .....</b>	<b>15</b>
A. Un Plan Local d'Urbanisme revisité.....	16
1. Structure urbaine et architecture.....	16
2. Agrandissement du territoire constructible de Pogny.....	18
B. Un besoin de logements .....	20
1. Evolution du bâti .....	20
2. Les demandes de logements .....	21
<b>Partie III : Vers une orientation d'une politique d'habitat à long terme.....</b>	<b>23</b>
A. Comment répondre à une demande urgente tout en gérant une politique d'habitat à long terme .....	24
1. Utiliser les logements vacants.....	24
2. Optimiser l'espace en repérant les « dents creuses » .....	25
3. Pratiquer un étalement urbain en milieu rural .....	26
B. Exemple de création de logements : le lotissement.....	29
1. Présentation du site .....	29
2. Propositions d'aménagement .....	30
CONCLUSION .....	38
INDEX DES DOCUMENTS.....	40
BIBLIOGRAPHIE .....	42
ANNEXES.....	44

## INTRODUCTION

Pogny est une commune rurale qui se situe dans le Nord-Est de la France, dans le département de la Marne. Elle fait partie des communes proches de Reims et de Châlons-en-Champagne qui attirent de plus en plus de personnes.

La problématique de l'habitat en milieu rural et particulièrement dans le village où je réside m'est apparue au cours d'une observation effectuée depuis plusieurs années. Pendant cette période, Pogny a connu une augmentation impressionnante de logements par rapport à son nombre d'habitants (635 habitants en 1999).

En effet, depuis plusieurs années, le village et son intercommunalité sont submergés de demandes de logements. Ainsi, depuis un certain temps, il s'est vu construire de nombreux lotissements afin d'accueillir les nouveaux demandeurs, pour la plupart, des jeunes couples. Les lotissements sont très variés, allant de maisons R avec très peu de terrains jusqu'aux pavillons R+2 possédant de grands espaces. Pour le moment, les lotisseurs utilisent le peu d'espace qu'il reste à la commune de Pogny pour bâtir. Mais le village n'étant pas très vaste, la « saturation » de l'espace constructible pourrait vite poser problème. Alors, comment répondre aux demandes de logements en prenant compte du manque de territoire constructible à Pogny ?

L'objet de ce projet s'est donc naturellement tourné vers l'étude d'une politique d'habitat. L'intérêt est de définir les besoins en logements de la communauté de communes et d'étudier l'utilité des nouveaux logements, pour finalement présenter un exemple d'aménagement d'un lotissement qui répondra au besoin pressant de la commune.

Ainsi il sera possible de créer une politique d'habitat à long terme pour ces villages proches de Châlons-en-Champagne, comme Pogny.

Il conviendra donc de procéder dans une première partie, à un état des lieux non exhaustif de la commune et de présenter au mieux la vie rurale dans la communauté de communes.

Ensuite, une seconde partie traitera de l'analyse du logement dans le village de Pogny comparé à sa communauté de communes. Cette partie permettra de bien cerner l'évolution de la population et du bâti.

Ainsi, la troisième partie permettra d'exposer les différentes solutions qui permettront d'aider à l'évolution du village. Finalement, une proposition de lotissement sera présentée pour clôturer ce projet.



## **Partie I : Pogny, le dynamisme d'une commune rurale**



## A. Présentation de la commune

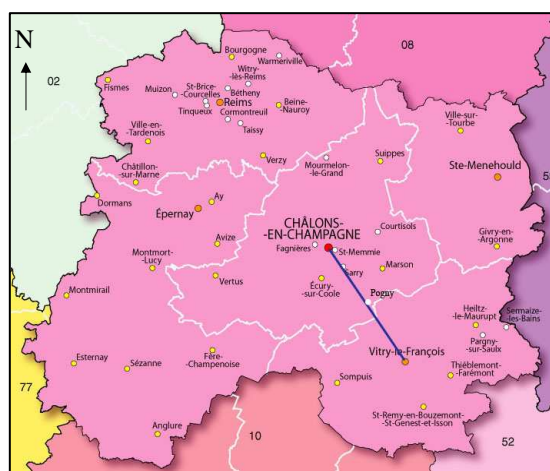
### 1. Localisation géographique

Située au cœur de la Champagne-Ardenne, dans le département de la Marne, Pogny, avec ses 896 habitants (source INSEE : 2007), s'étend sur une superficie de 14,05 km<sup>2</sup> avec une densité de 45 hab/km<sup>2</sup>. Le cœur du territoire de Pogny est délimité par deux barrières. La Marne, barrière naturelle borde le Sud-Ouest du village tandis que la RN44 longe le Nord-Est. Ces deux bordures présentent une limite à l'extension du bâti du village.

La commune se localise au milieu de l'axe reliant Vitry le François et Châlons-en-Champagne (préfecture du département de la Marne et de la région), les deux villes les plus proches de Pogny qui offrent le plus d'emplois.



Carte 1 : La Champagne-Ardenne  
Source : [www.futura-sciences.com](http://www.futura-sciences.com)



Carte 2 : Pogny dans la Marne  
Source : [www.Marne.com](http://www.Marne.com)

Pogny est proche :

- de grands accès routiers avec :
  - La RN 44, axe principal du village et le plus important. Il permet de relier Pogny à Châlons-en-Champagne (10 min) et Reims (45 min).
  - L'A4 (accès à 30min de Pogny) relie Reims (35min) et Paris (2h)
  - L'A26 (accès à 30min de Pogny) relie Calais à Troyes (Aube)
- D'une gare TGV (45min) localisée à Bezannes dans l'arrondissement de Reims
- De l'aéroport de Vatry, principalement aéroport de fret. Il possède cependant un réseau réservé aux passagers avec de multiples destinations

Ce tissu routier est également accessible par tous les villages composant la communauté de communes de la Vallée de la Craie.



Carte 3 : Localisation de Pogny avec ses axes routiers  
Source : [www.viamichelin.com](http://www.viamichelin.com)

De plus, Pogny et son intercommunalité possèdent un environnement avantageux, avec deux parcs naturels situés à proximité :

- Le parc naturel régional de la Montagne de Reims réputé pour ses Faux de Verzy
- Le parc naturel régional de la Forêt d'Orient, véritable réserve ornithologique, et lieu de passage des oiseaux migrateurs

## 2. Pogny, au cœur d'une communauté de communes

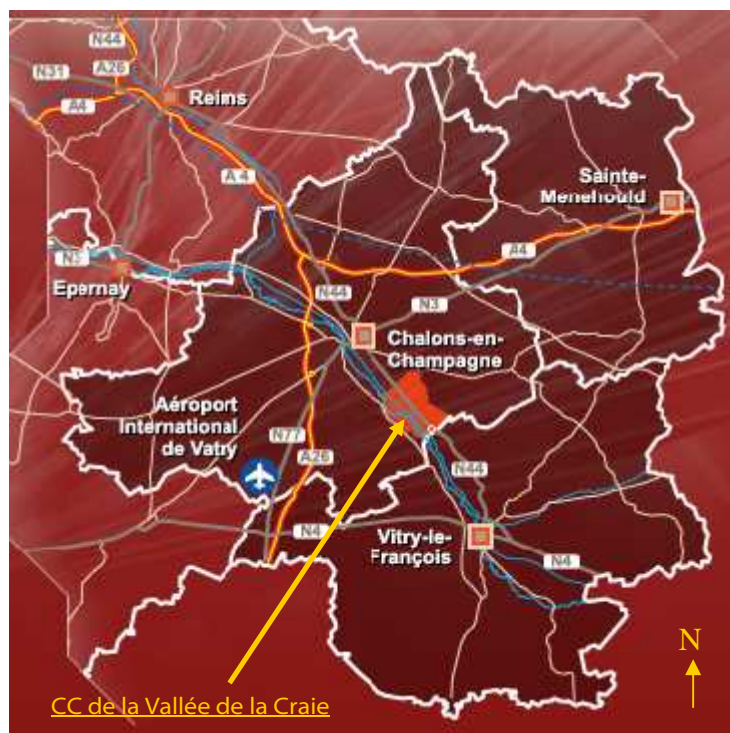
Pogny est le village principal de la communauté de communes de la Vallée de la Craie créée le 30 Décembre 1997 avec un nom très descriptif de la terre locale. Elle est composée de 5 villages répartis le long de la RN44. Voici la liste des villages du plus proche de Châlons-en-Champagne au plus éloigné :

- Chepy
- Saint Germain la Ville
- Vésigneul
- Pogny
- Omev

La communauté s'étend sur près de 50km<sup>2</sup> et comporte environ 2000 habitants.

La création de cette communauté de communes a engendré une nette évolution des communes. En effet, cette alliance permet d'envisager un

aménagement du territoire à plus grande échelle, comme la création d'une grande école primaire commune en 2004 sur le territoire de Vésigneul. Par cette école, les maires n'ont donc plus à se soucier de « remplir » les classes. La politique de logement peut donc s'orienter vers une politique d'extension des villages.



Carte 4 : Localisation de la Communauté de Communes de la Vallée de la Craie dans la Marne  
Source : [www.champagne-centrale.com](http://www.champagne-centrale.com)

## B. Les données socio-économiques

### 1. Evolution démographique

#### Une démographie en pleine expansion

La population de Pogny a atteint son apogée en 1990 avec 718 habitants. A cette époque, on constate une nette baisse des naissances dans la commune combinée à un fort taux de mortalité, dus à une population vieillissante. Pogny perd alors 83 habitants.

Cependant, dans les cinq dernières années, la population a considérablement rajeuni. Pogny attire maintenant de nombreuses jeunes familles ayant des enfants en bas âge pour s'installer dans des habitats individuels.

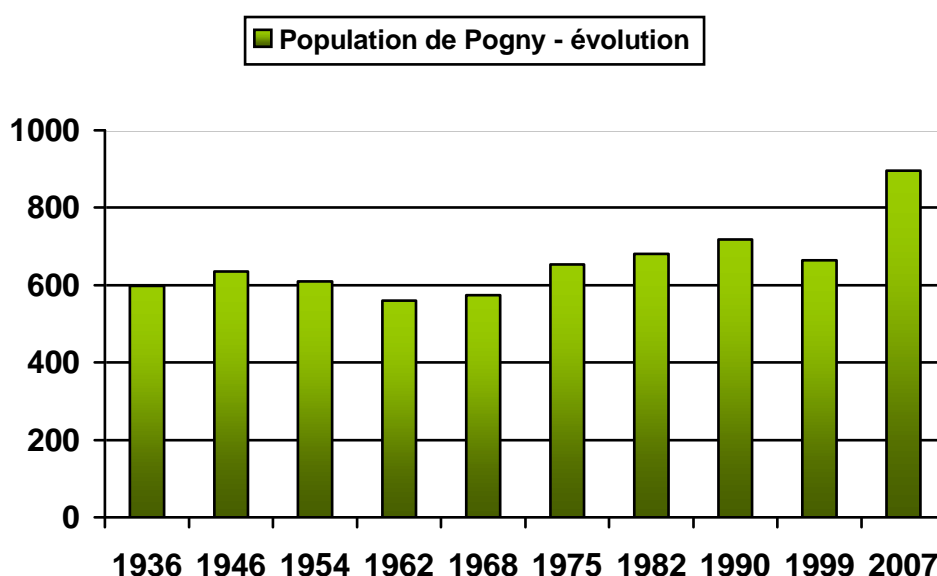
D'après une estimation faite à partir du recensement 2007, le village posséderait désormais 896 habitants, une expansion démographique qui aide à l'évolution du village.

Mais Pogny n'est pas le seul village à connaître une augmentation démographique. Même si les recensements effectués par l'INSEE n'ont pas

encore été effectués dans les autres villages de la communauté, l'évolution (visuelle) du bâti à Vésigneul, Chepy et Saint-Germain laisse penser que la croissance démographique est bien réelle dans ces villages.

	Population (en nb d'hab.)						Variation totale (en % d'hab.)			
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	68-75	75-82	82-90	90-99
<b>Pogny</b>	574	654	681	718	635	896	1,89%	0,58%	0,66%	-1,35%

Source : Recensements INSEE



Graphique 1 : Evolution de la population de Pogny de 1936 à 2007

Source : Recensements INSEE

### **Un solde migratoire assez déficitaire mais en changement**

Le solde migratoire porte un net préjudice au développement de la commune dans les années 90. Aucune raison n'a été donnée pour expliquer cette migration assez importante (près de 11% de la population de Pogny). Cependant, la migration est devenue un atout dans les années 2000. En effet, le solde migratoire est principalement responsable de la forte augmentation démographique de la commune.

Si on analyse les différentes variations de population dans les dernières années, on peut conjecturer que dans les années à venir, le solde migratoire risque fortement d'augmenter. En effet, la population récente de Pogny est une population jeune, on peut donc imaginer un fort taux de croissance dans les dix prochaines années. De plus, le village étant demandé pour se loger, le solde migratoire pourrait venir s'ajouter à un solde naturel, déjà conséquent pour ce village.



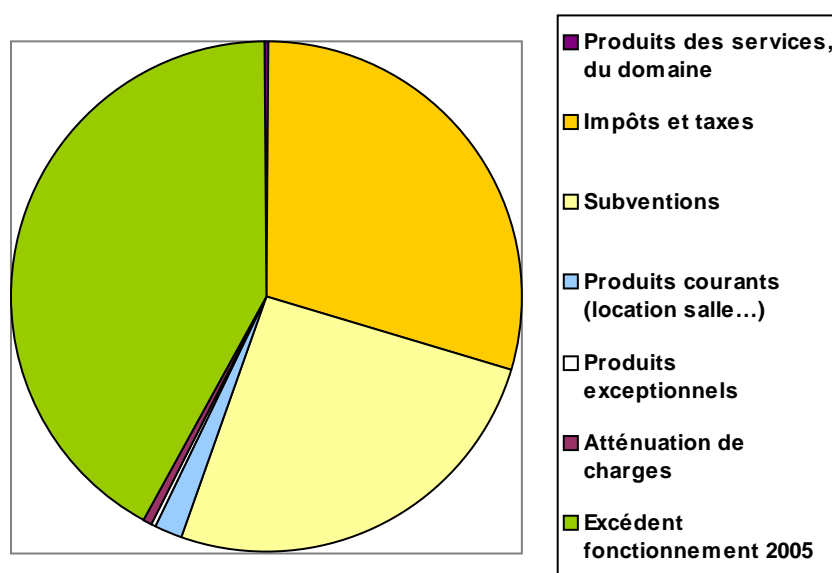
Surtout que le développement de Châlons-en-Champagne et de Vitry le François rend Pogny très attractif du fait de sa situation géographique. Beaucoup d'actifs travaillent dans ces deux villes. Pogny devient un village « dortoir » pour ces deux villes, mais cela ne le rend pas moins dynamique.

	Taux démographiques de Pogny (variation annuelle)			
	1962-1968	1968-1975	1975-1990	1990-1999
Taux d'évolution dû au solde naturel	1,33%	0,54%	0,26%	-0,08%
Taux dévolution dû au solde migratoire	-0,92%	1,35%	0,32%	-1,27%

Source : Recensements INSEE

## 2. Fonctionnement économique du village

Le budget du village permet de comprendre l'intérêt d'une expansion démographique. En effet, on remarque la part importante de recette due aux impôts et taxes des habitants (taxe habitation, foncier bâti, foncier non bâti...). Ainsi, plus la population sera importante, plus les recettes du village seront importantes, ce qui permettra ensuite d'investir soit dans différents logements, soit dans de nouveaux commerces, services et activités. Les taxes d'habitations sont une raison majeure de la volonté d'expansion du village.



Budget primitif de 2006

Graphique 2 : **Budget primitif de Pogny pour l'année 2006**  
Source : Pogny Info

## C. Dynamisme de la communauté de communes

### 1. Une Communauté de Communes riche en services

La communauté de communes de la Vallée de la Craie se distingue grâce aux nombreux commerces et services qu'elle possède. Ceux-ci sont majoritairement localisés sur Pogny mais profitent à tous. Cependant, certains villages en sont assez déficitaires.

Ce tableau récapitule les commerces et services présents dans la communauté de communes :

	<b>Commerces</b>	<b>Services</b>
<b>Omey</b>	- Tabac, café	- aucun
<b>Pogny</b>	- Ecomarché - Boulangerie-Pâtisserie- Chocolatier - Pharmacie - Opticien - Fleuriste - Restaurant - Bar tabac PMU - Banque (Crédit agricole) - Station essence - Station de lavage - Brocante	- Paysagiste - coiffeurs (2) - Dentiste - Médecins (2) - Kinésithérapeutes (2) - Entreprise multiservices à domicile - Garagiste - Fermes - Poste - Notaire - Déchetterie
<b>Vésigneul</b>	- aucun	- aucun
<b>Saint-Germain</b>	- Tabac, café, hôtel, restaurant - Boulangerie-Pâtisserie + point Poste - Drouin François (Vins, spiritueux, alcool)	- Maison de retraite Inter cantonale - Basson services (dépannage informatique) - Delaunay Pascal (Entreprise de maçonnerie) - Mergem Eric (Entreprise de maçonnerie)
<b>Chepy</b>	- aucun	- aucun

Source : réalisation personnelle



Photographie 2 : Centre commercial de Pogny

Source : réalisation personnelle



Photographie 3 : **Restaurant-Pizzeria**  
Source : Réalisation personnelle

### Quelques services de Pogny...



Photographie 4 : **Paysagiste**  
Source : Réalisation personnelle

On remarque bien que certains villages de la communauté de communes ne comportent pas beaucoup de services et commerces. C'est pourquoi Pogny est considéré comme le cœur de celle-ci et mérite qu'on y concentre des projets d'habitats.

L'autre village qui pourrait mettre en « concurrence » Pogny est Saint-Germain-la-ville. En effet ces deux villages, du fait de leurs services et commerces, luttent contre l'effet « dortoir » engendré par la proximité de Châlons-en-Champagne

Les commerces et services ne sont pas les seuls avantages présents sur le territoire. En effet, la Vallée de la Craie possède également des industries, certaines étant réputées. Cependant, ces sociétés ne représentent pas vraiment un argument pour justifier l'augmentation de la population puisque ces industries embauchent très peu.

**Omey** : OMYA SAS

**Pogny** : Les silos France Luzerne

**Saint-Germain** : Champagne Céréales (silos), OmyaColor



Photographie 5 : **OMYA SAS**  
Source : société Omya



## 2. Le dynamisme d'une communauté de communes

La vie associative dans une communauté de communes, comme dans une commune, est très importante. Elle est surtout nécessaire pour attirer une nouvelle population, jeune et dynamique.

D'après un questionnaire réalisé auprès de couples avec enfants habitant la communauté de communes, les activités sont largement utilisées et appréciées. Ce facteur pourrait être déterminant pour attirer une population jeune projetant d'avoir des enfants. C'est pourquoi il est important d'entretenir ces activités et seul un accroissement de la population pourra les faire évoluer.

Afin de rendre compte du dynamisme des communes, voici un tableau récapitulatif des activités proposées dans la communauté de communes :

<b>Conseil de jeunes</b> sorties, stages, activités diverses, site Internet				
<b>OMEY</b>	<b>POGNY</b>	<b>VESIGNEUL</b>	<b>ST GERMAIN</b>	<b>CHEPY</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Football</li><li>- Echecs</li><li>- Ecole de musique intercommunale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Baby-Gym</li><li>- CLSH</li><li>- Club féminin</li><li>- Aide à domicile</li><li>- Badminton</li><li>- Tir à l'arc</li><li>- Tennis</li><li>- VTT</li><li>- Cirque</li><li>- Informatique</li><li>- Club Jeunes</li><li>- Animation village</li><li>- Cyclo-Pogny</li><li>- Société de pêche</li><li>- Football</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Peinture sur soie</li><li>- Aquarelle</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gymnastique au sol</li><li>- CLSH</li><li>- Ateliers créatifs</li><li>- Ecole de musique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Judo</li><li>- Club maquettes</li><li>- Club Belote</li></ul>

Source: réalisation personnelle

Sans oublier les nombreux évènements ponctuels qui viennent rythmer la vie des villageois (bals, course cycliste, accueil du Paris-Dakar...)

Une fois de plus, on remarque que Pogny est le centre du pôle associatif de la communauté de communes. En effet, ce village possède tous les équipements nécessaires afin d'accueillir de nombreuses activités. (salle de sport, terrain de foot, de tennis...)

**Synthèse :**

Pogny représente réellement le cœur de la Vallée de la Craie, communauté active et dynamique, qui dispose de nombreux services et commerces. Dans les dix dernières années, le village a eu une expansion démographique de plus d'1/3 de ses habitants.

Il est donc important de faire une étude sur l'habitat pour comprendre l'utilité de nouveaux lotissements, afin d'aider à l'extension du village.



Photographie 6 : **Les nouveaux lotissements pavillonnaires**

Source : réalisation personnelle

## Partie II : Etude de l'évolution du logement en milieu rural



## A. Un Plan Local d'Urbanisme revisité

### 1. Structure urbaine et architecture

#### Structure

Etant une commune de petite taille, la structure urbaine du village est assez simple comme en témoigne le plan du village. (voir p 17)  
Le village est délimité par le canal au Sud-Ouest et la RN44 au Nord-Est. Il est donc difficile pour la commune de s'étendre au-delà de ces barrières.  
Ainsi, afin de répondre aux demandes de logements, il est important d'optimiser le territoire de la commune en repérant les « dents creuses ».

#### Architecture

Pogny ne possède pas réellement une identité architecturale. On peut noter certes une architecture légèrement historique comme des maisons à colombages, mais ce type d'architecture reste très minime.

Deux styles de construction ressortent :

- Pour ce qui est du centre bourg, les maisons sont à la limite de la voirie et possèdent un terrain à l'arrière. (style urbain)
- Pour le reste du village, le style de construction est souvent une maison au milieu d'un terrain assez important pour la plupart du temps.

Dans les prochaines années, on pourrait allier ces deux styles de bâti, sachant que le style urbain permettrait d'accueillir une population plus importante sur un terrain de même taille.



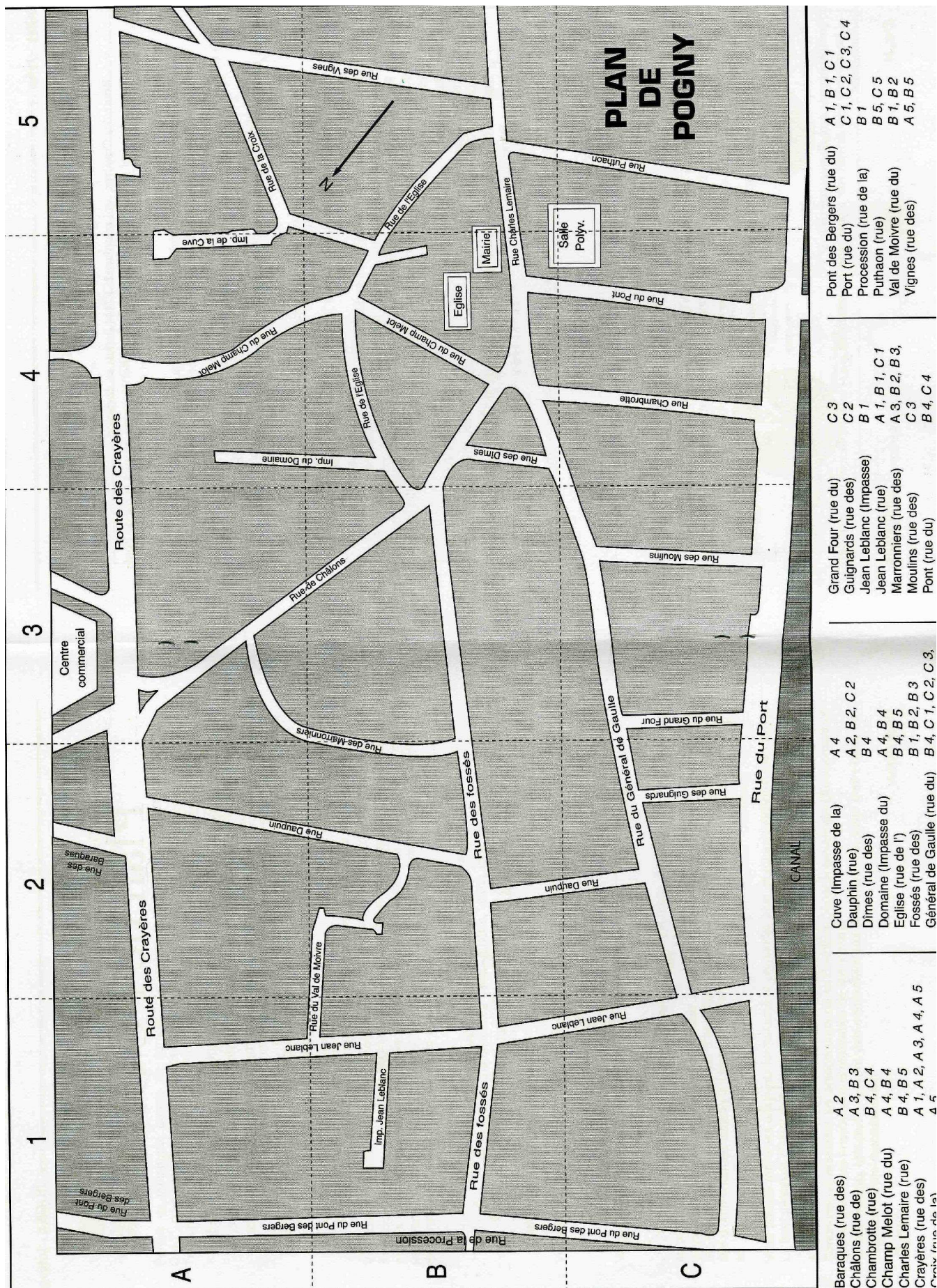
Photographie 8 : **Centre bourg**  
Source : réalisation personnelle



Photographie 9 : **Maison à colombage**  
Source : réalisation personnelle

Il est étonnant de constater que le village n'impose pas une architecture appartenant à la région ou du moins au village. En effet, certaines maisons de Pogny possèdent une architecture méditerranéenne, ce qui porte préjudice à l'identité du village.





Carte 5 : Plan de Pogny  
Source : Pogny Info

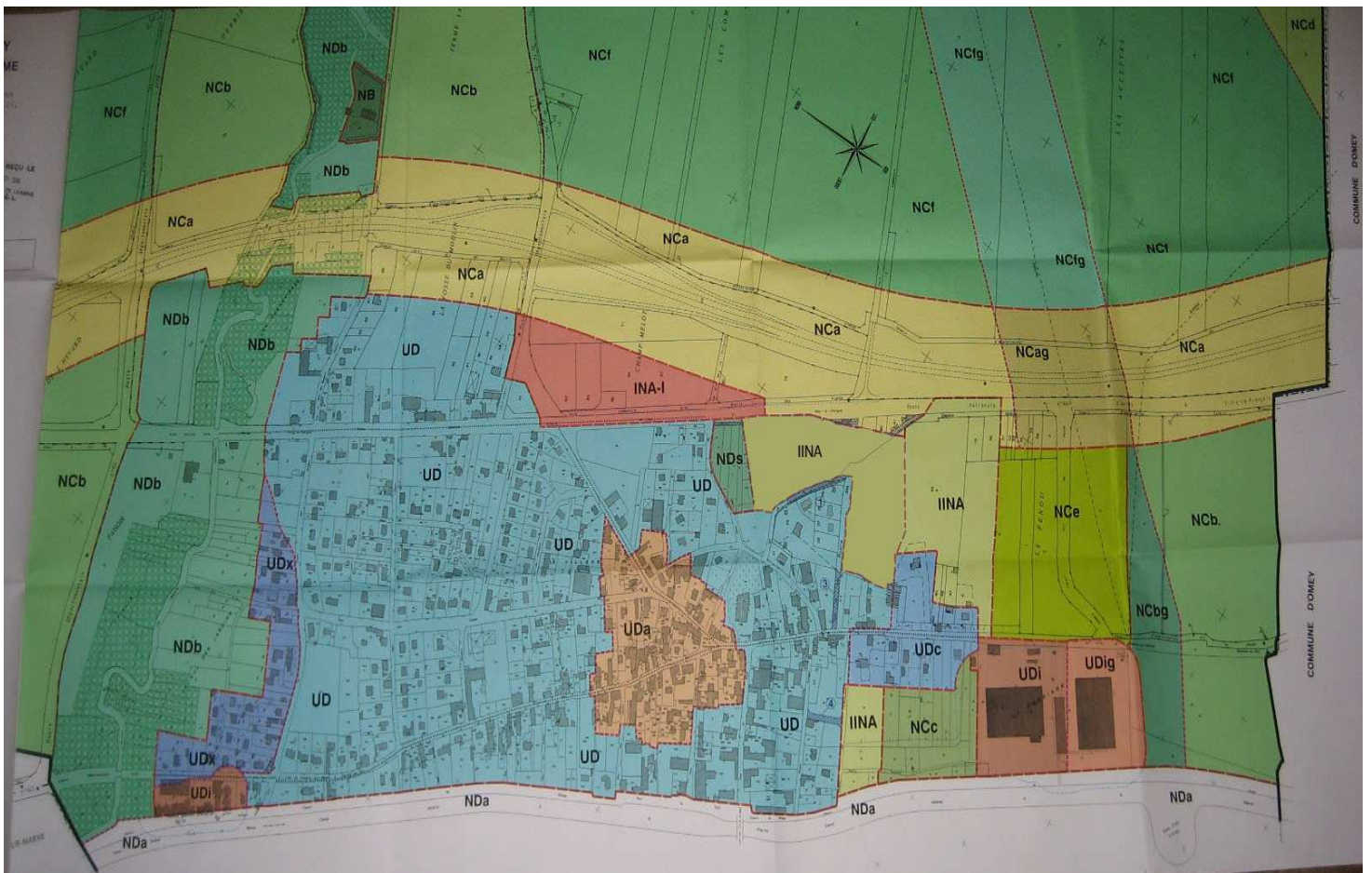




Photographie 10 : **Maison style méditerranéenne**  
Source : Réalisation personnelle

## 2. Agrandissement du territoire constructible de Pogny

Avant la déviation, le village avait certaines difficultés à s'étendre. En effet, la RN44 représentait une réelle barrière à l'expansion du village, notamment à cause du danger encouru par le nombre important de véhicules circulant chaque jour (20000 véhicules par jour).



Photographie 11 : **Plan d'occupation des sols de 1999**  
Source : mairie de Pogny et réalisation personnelle

Mais une fois la déviation réalisée, le territoire constructible de Pogny a pu évoluer. C'est pourquoi un nouveau PLU a été étudié pendant une dizaine d'années et approuvé le 31 Octobre 2006.

Maintenant, de nouvelles zones constructibles ont été créées :

- La zone entourant le château d'eau, au sud-est de l'impasse de la Cuve, est devenue zone UD, c'est-à-dire constructible à toutes sortes d'habitations, également des lotissements
- Le territoire au sud-est de la rue des vignes est également devenu zone UD

De nouvelles voies ont donc été construites par la commune pour permettre l'accès aux nouvelles habitations.

Le Plan Local d'Urbanisme a donc permis une nette expansion du village, avec de nouveaux lotissements.



Photographie 12 : **Plan Local d'Urbanisme de 2006**

Source : mairie Pogny

Malgré le changement du PLU, Pogny reste en manque de terrains à bâtir. Si la population continue d'accroître comme dans les 5 dernières années,



on peut imaginer une saturation au niveau des logements dans les 20 prochaines années.

Néanmoins, les villages de la communauté de communes ne sont pas tous dans le même cas. Certains villages comme Vésigneul qui possède très peu d'habitants (218 habitants), peut encore s'étendre et accueillir de nouveaux bâtis.

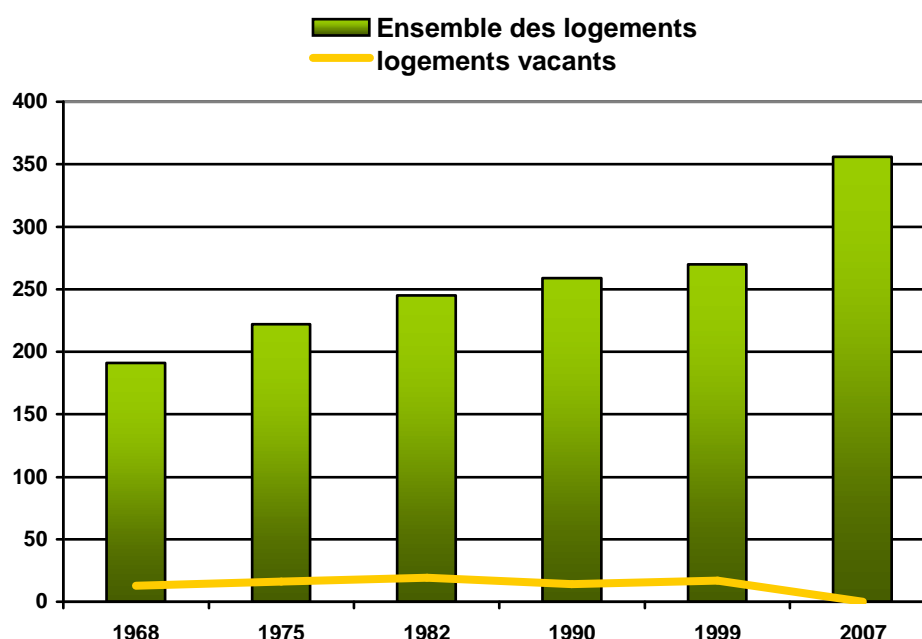
## B. Un besoin de logements

### 1. Evolution du bâti

Même si l'évolution démographique de Pogny n'a pas toujours été croissante, l'évolution du bâti elle n'a jamais cessé d'augmenter.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Ensemble des logements</b>	191	222	245	259	270	356
<b>Nombre moyen d'occupants</b>	3,3	3,4	3,1	3,0	2,5	2,1
<b>Logements vacants</b>	13	16	19	14	17	0

Source : INSEE



Graphique 3  
Source : Recensements INSEE

Il est important de noter qu'en 2007, aucun logement n'a été recensé vacant. Cette hypothèse doit être prise en compte lors de l'étude du logement dans le village.



Les autres villages de la communauté de communes ne sont pas épargnés par cette croissance de logements. On remarque également que Chepy, le village le plus proche de Châlons-en-Champagne de la communauté de communes a été le plus touché par la croissance de logements. Le deuxième village qui connu un accroissement de logements est Pogny, situé à une douzaine de kilomètres de Châlons.

	<b>Chepy</b>	<b>Saint-Germain</b>	<b>Vésigneul</b>	<b>Pogny</b>	<b>Omey</b>
Evolution du logement de 1990 à 1999	+5,6%	+2,7%	+2,1%	+3,5%	-2,6%

Source : Recensements INSEE

On peut donc en déduire que deux types de recherches sont effectuées pour le logement sur l'axe Châlons-Vitry : la proximité de Châlons et un lieu agréable offrant une multitude de services et commerces.

## 2. Les demandes de logements

Chaque jour, la mairie reçoit de nombreuses demandes pour habiter Pogny. Cependant, l'axe Châlons-Vitry n'est pas le plus demandé dans la région. L'axe Châlons-Reims est bien plus demandé du fait de l'importance d'une ville comme Reims.

En effet, le choix du logement se fait en priorité par rapport au lieu de travail du couple. La recherche de logements est donc liée à la proximité du lieu de travail. Une ville comme Reims (près de 200 000 hab.) accueillant de nombreuses entreprises (luzerne, champagne...) représente un pôle important d'offres de travail.

En ce qui concerne l'axe Châlons-Vitry, Pogny est situé au milieu de cet axe. Cet aspect est autant un avantage qu'un inconvénient.

C'est un avantage pour les couples travaillant dans les deux villes mais un inconvénient car Pogny devient donc le village le plus éloigné des deux villes. La demande de logements se faisant suivant la proximité du lieu de travail, les recherches sur l'axe Châlons-Vitry commencent aux proximités de ces deux villes pour finalement agrandir le périmètre de recherche jusqu'à trouver un logement au plus près du lieu de travail.

Ce type de recherche porte donc préjudice à Pogny situé à 12km de Châlons-en-Champagne.



Carte 6 : Les axes principaux de la marne  
Source : www.viamichelin.fr et réalisation personnelle

Cependant, malgré cet inconvénient, Pogny présente d'autres avantages qui peuvent soulever l'intérêt des demandeurs de logements comme la zone commerciale construite en 2002 qui accueille de nombreux commerces et services. De même, le dynamisme du village avec ses associations peut aussi attirer une population jeune qui rechercherait des activités pour leurs enfants.

En zone rurale, l'offre suscite ou bride la demande, c'est pourquoi il faut bien différencier les besoins réels de la demande exprimée.

### **Synthèse :**

Depuis la déviation en 1997, le territoire constructible de Pogny s'est nettement agrandi et par ce changement, l'évolution du bâti a considérablement augmenté, accueillant une population jeune et dynamique. Même si Pogny n'est pas le village le plus demandé en logements, le fait qu'il n'y ait aucun logement vacant en 2007 traduit néanmoins une importante demande.

Bien que de nombreux logements (occupés par des personnes âgées) soient amenés à être libérés dans les dix prochaines années, ce village en expansion nécessite encore des logements afin qu'il puisse évoluer et pourquoi pas accueillir d'autres commerces, voire des entreprises.

Cependant, le problème de Pogny réside dans le fait qu'il manque cruellement de terrain. C'est pourquoi il est important d'optimiser son espace en utilisant le territoire non bâti à l'intérieur du village et savoir si la population excédante pourrait être redirigée vers un autre village de la communauté de communes.

## **Partie III : Vers une orientation d'une politique d'habitat à long terme**



## **PREAMBULE :**

### Objectifs d'intégration de logements dans une commune de 900 habitants.

Même si ce n'est pas le plus demandé en terme de logements, nous avons vu dans la partie II que le territoire de Pogny reste un secteur apprécié sur l'axe Châlons-Vitry. La demande est également présente dans toute la communauté de communes, en commençant par les villages les plus proches de Châlons-en-Champagne.

Afin d'éviter que la communauté de communes devienne une « cité dortoir » des villes proches, il est important de concentrer les logements et attirer la population dans une commune dynamique. Ainsi, la commune deviendrait indépendante de par ses services et ses commerces. La politique d'habitat s'est donc naturellement tournée vers le territoire de Pogny, village vivant qui contient le plus de services et commerces de la communauté de communes.

En créant des logements, l'objectif est de garder ses habitants et être en mesure d'accueillir une nouvelle population qui se décentralise des villes alentours. Il est intéressant de noter que lorsqu'une commune se stabilise ou accroît le nombre de ses habitants, c'est autant de commerces et services qui sont sauvés.

## **A. Comment répondre à une demande urgente tout en gérant une politique d'habitat à long terme**

### **1. Utiliser les logements vacants**

Comme nous l'avons souligné en partie II, Pogny ne possède pas de logements vacants à l'heure actuelle. De même, les autres villages n'en possèdent pas ou très peu (source : les maires de la communauté de communes), cette proposition à court terme est donc peu pertinente.

Cependant, les villages de la Vallée de la Craie logent de nombreuses personnes âgées et particulièrement Pogny, où de nombreuses personnes, pour la plupart du temps âgées, habitent seules dans des maisons de type T4-T5.

Cette constatation est relativement importante pour le long terme, car dans les dix prochaines années, on peut prévoir une libération massive des logements. Les futurs logements vacants présentent donc un intérêt certain pour les futurs acheteurs ou locataires. Certains demandeurs vont jusqu'à se renseigner sur l'âge des habitants pour avoir une idée de la libération des logements.

Il faut donc prendre en compte cet aspect dans la politique d'habitat. En effet, lors de la libération de ces logements, il sera préférable de les mobiliser quitte à les réaménager, plutôt que proposer une extension du village qui entraînerait un étalement urbain en milieu rural.



## 2. Optimiser l'espace en repérant les « dents creuses »

Comme l'étude de la partie II le montre, Pogny connaît un réel problème de terrains constructibles. En regardant le POS p. 19, on remarque que le territoire est pratiquement construit entièrement. Cependant, il reste des « dents creuses », c'est-à-dire des emplacements en plein cœur du village, au milieu d'habitations, qui n'ont pas encore été bâtis. Cela permettrait d'éviter un étalement urbain en zone rurale.

C'est pourquoi, pour permettre d'accueillir une nouvelle population, il est important d'utiliser ces « dents creuses ».

Malheureusement pour le village, la totalité de ces terrains sont privés et il est parfois difficile de sensibiliser un propriétaire qui préfère attendre que le terrain prenne plus de valeur.

### ➤ Création de lotissements en « dents creuses »

Pour le maire du village, les lotissements ne rentrent pas dans sa politique d'aménagement de l'habitat, justifiant qu'il est préférable de garder une identité du village. Or, les terrains disponibles en « dents creuses » étant des terrains privés et la politique de l'habitat étant libre, il n'a aucun intérêt à s'opposer à des projets de lotissements.



Ainsi, dans les cinq dernières années, Pogny ainsi que les autres villages de la communauté de communes et spécialement Saint-Germain ont connu une nette croissance de lotissements, comme le montre la photo ci-contre.

Photographie 14 : **Premier lotissement construit à Pogny**  
Source : Réalisation personnelle

Créer des lotissements est une façon de répondre à la demande pressante de logements.

Le lotissement peut alors être tourné vers des propriétaires mais il peut également être créé pour des locataires.

En effet, le milieu rural n'est plus aussi marqué par la sur-représentation des agriculteurs. L'émergence de nouvelles catégories socioprofessionnelles a modifié les besoins en logements. Il y a désormais plus d'ouvriers et d'employés que d'agriculteurs dans les communes rurales. Et même si les locataires ne représentent pas une majorité sur le territoire de Pogny et l'intercommunalité, la mobilité professionnelle plus marquée par cette nouvelle génération va accroître la demande en logements locatifs. Créer des logements locatifs en milieu rural et particulièrement à Pogny permettrait donc

de répondre à une demande en logements plus variée et ainsi accueillir une population plus importante et plus jeune.

Un exemple d'aménagement de lotissement au cœur du village sera proposé en deuxième partie.

➤ Proposition de logements collectifs

Dans les dix prochaines années, s'il ne reste plus de logements vacants, la communauté de communes de la Vallée de la Craie va rencontrer un problème majeur: le manque de territoire constructible. Il est important dès maintenant d'essayer de contrer ce problème et d'éviter une stagnation certaine du nombre d'habitants. Omev a déjà expérimenté cet aménagement en construisant un immeuble R+4 avec 35 logements qui à ce jour ne sont pas libres.

On peut donc imaginer que le logement collectif pourrait être une solution à long terme pour ce problème de place. Il est important de sensibiliser le maire à ce propos. L'idée n'étant pas de faire des H.L.M mais des collectifs en R+2 avec des cours intérieures, dans un style urbain mais en milieu rural, en respectant l'architecture locale.

Cela pourrait également permettre d'accueillir des personnes qui aimeraient vivre à la campagne sans avoir la contrainte de s'occuper d'un extérieur.

Lors de la création de logements sur le territoire de Pogny, il serait judicieux d'étudier l'intérêt des logements collectifs locatifs ou non.

### **3. Pratiquer un étalement urbain en milieu rural**

Afin d'accueillir de nouveaux logements, il faut trouver des emplacements libres. Le village a déjà changé son Plan Local d'Urbanisme pour délimiter les nouveaux espaces constructibles.

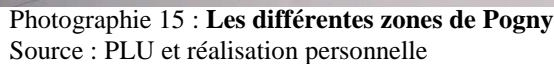
➤ Etendre mais avec une certaine mesure

Comme il a été présenté dans la présentation de Pogny, celui-ci est délimité par deux grandes barrières: la marne et surtout son canal, et la RN44. Au Nord du village, on peut également se représenter la Moivre, un petit cours d'eau, comme une autre limite naturelle au territoire du village.

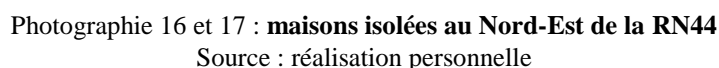
Ainsi si les propositions précédentes ne suffisent pas à répondre à la demande de logements, l'étalement urbain en milieu rural est également envisageable, sachant que la commune se devra de créer des voies qui permettront d'accéder aux nouvelles constructions.

Ce cas a déjà eu lieu dans la nouvelle zone constructible de Pogny.

Seulement, il n'est pas évident d'étendre le village dans la limite des barrières. Certaines zones ne sont pas UD à cause de différentes raisons qui ne

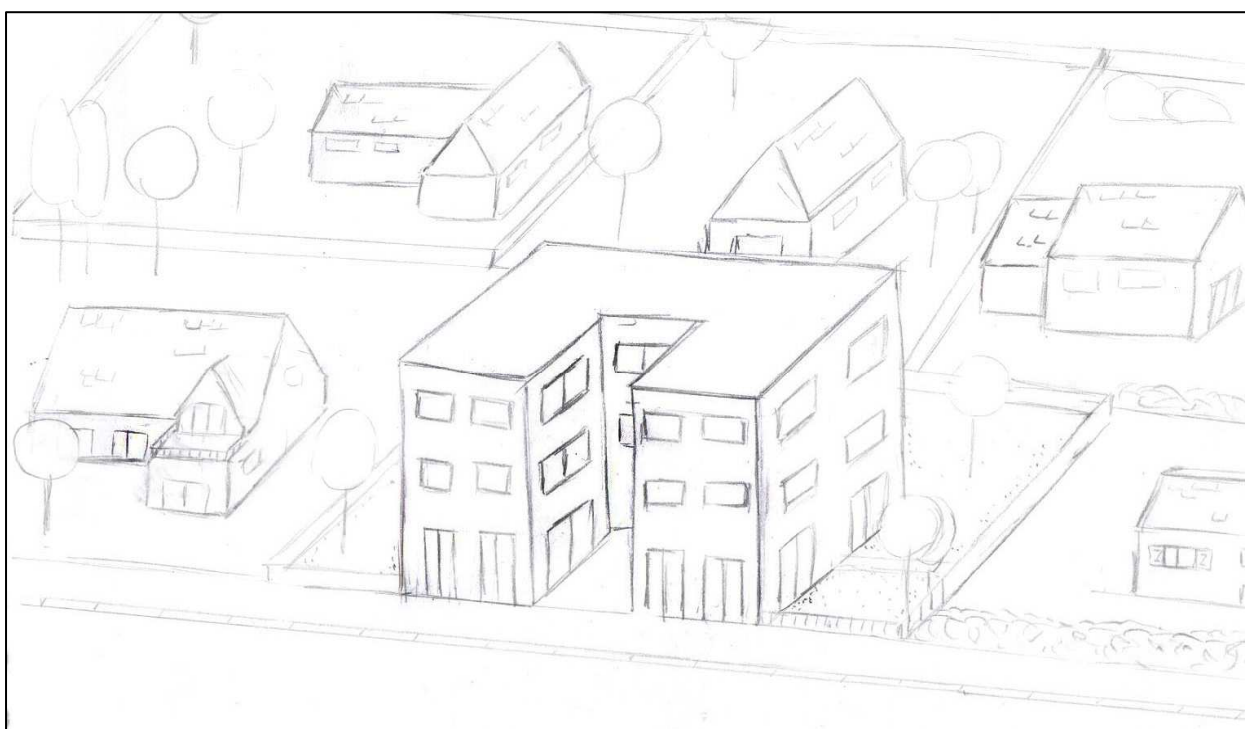


➤ Etendre au-delà des limites



Ce projet est très risqué car même s'il existe déjà 2 maisons dans cet espace éloigné du centre bourg, il n'est pas évident que le terrain présente des avantages pour les futurs demandeurs.

Cependant, cette hypothèse n'est pas à éliminer. Elle permettrait une réelle extension du village qui pourrait devenir une vraie « petite ville ». Cependant ce n'est pour l'instant pas le souhait du maire et de ses habitants. En effet, il est important de garder l'aspect rural du village avec ses cloches qui sonnent, des routes peu empruntées, aspects qui surprennent et ne sont pas toujours appréciés des nouveaux arrivants.



Croquis 1 : **Aperçu d'un logement collectif en milieu rural**

Source : réalisation personnelle



## B. Exemple de création de logements : le lotissement

Afin de répondre rapidement à la demande de logements et d'éviter l'étalement urbain en milieu rural, le lotissement dans les « dents creuses » est une solution rapide et efficace, qui permet d'accueillir de nombreuses personnes dans un espace réduit.

### 1. Présentation du site

#### ➤ Situation au sein de la commune



Photographie 18 : **Présentation de l'îlot**  
Source : PLU et réalisation personnelle

Sachant que le village ne possède plus beaucoup de terrains en périphérie, il est important de choisir un terrain non utilisé au cœur de la commune, ce qui évitera par la même occasion un étalement urbain en milieu rural, pas toujours possible.

Le terrain choisi pour aménager un lotissement se situe donc au cœur d'habitations, dans le « bas » du village, rue du Pont des Bergers.

Ces habitations composent un îlot de 18 résidences allant de R à R+2, encadré par la rue du Pont des Bergers, la rue des Fossés, la rue Jean Leblanc et la rue du Général de Gaulle.

#### ➤ Description de l'environnement du site choisi

L'emplacement choisi est un champ de 7000m<sup>2</sup>. Il ne possède qu'une ouverture sur la route du Pont des Bergers, cela va donc réduire les possibilités d'aménagement du terrain.



Autour du terrain se trouve un petit pré de 2000m<sup>2</sup>, on peut donc imaginer une extension du lotissement dans les années à venir, ainsi il est intéressant de créer un aménagement qui pourra tirer profit de cet espace dans quelques années.

Photographie 19 : **Vue du site choisi**  
Source : réalisation personnelle

## 2. Propositions d'aménagement

Ce terrain étant privé, il n'appartient qu'au lotisseur de choisir l'aménagement de son espace. Mais certaines propositions n'ont jamais été envisagées. Chaque aménagement possédant ses atouts et ses inconvénients, il est important d'en présenter plusieurs.

Afin de réaliser cet aménagement, il a fallu prendre en compte le PLU qui impose des contraintes au lotisseur, comme par exemple, des surfaces minimales de 700m<sup>2</sup> dans la zone UD.

Voici différentes propositions, susceptibles de répondre aux demandes de logements dans le village.

- Première proposition : au style urbain



Schéma : **Aménagement de 9 lots dans un style urbain**

Source : réalisation personnelle

Cet aménagement s'inspire non seulement d'un style urbain mais également du centre bourg du village, l'idée étant de répondre à la forte demande de logements. Le jardin se situe à l'arrière du bâti.

Cette disposition possède l'avantage de créer beaucoup de logements, et laisse la possibilité d'utiliser le pré au dessus.

Cet aménagement ne reste malheureusement pas dans l'identité du village et il est possible que cela ne rentre pas dans l'attente des demandeurs, qui préfèrent pour la plupart une maison un peu plus isolée. Cette configuration est intéressante au niveau du logement, mais l'urbanisation du village n'est peut-être pas nécessaire.

- Deuxième proposition : en gardant l'identité du village



Schéma2 : **Aménagement de 7 lots avec jardins en vis à vis**  
Source : réalisation personnelle

Cette disposition offre sept logements sur de grands terrains avec des jardins en vis-à-vis. Ce style est en parfait accord avec l'identité du village où en général, on trouve une habitation au centre d'un terrain. Ces terrains sont vastes, ils représentent parfaitement l'idée de la vie à la campagne. Les maisons sont isolées et tranquilles.

La voirie étant réservée aux habitants du lotissement, elle est peu empruntée et réservera donc une sûreté appréciable des nouveaux propriétaires ou locataires.

De plus, cet aménagement laisse la possibilité d'agrandir le lotissement avec le pré qui se situe au dessus.

Donc même si cette configuration ne peut accueillir que 7 lots, elle répond aux demandes générales faites sur le territoire de Pogny et reste une des meilleures propositions.

- Troisième proposition : avec un parc central



Schéma3 : **Aménagement de 7 lots avec parc central**  
Source : réalisation personnelle

Cette troisième idée propose un aménagement de 7 lots avec un jardin central qui empêche le vis-à-vis direct. Les habitants de ce lotissement peuvent donc profiter de leur jardin et du petit parc extérieur. La voirie reste sûre puisque utilisée que par les habitants du lotissement.

Les habitations sont légèrement en retrait de la rue du Pont des Bergers ce qui assure une tranquillité aux logements, aspect souvent recherché par la population rurale.

Cependant, il est clair que l'espace n'est pas rentabilisé, et il est peu probable que le parc central soit très utilisé, les habitations possédant déjà des jardins privés.

Ce lotissement ne représente donc un avantage économique ni pour le lotisseur (perte de terrains à bâtir) ni pour la commune (espace public à entretenir).

Mais cette configuration présente un aménagement agréable qui pourra satisfaire la population rurale.

- Quatrième proposition : avec un rond-point



Schéma4 : **Aménagement de 7 lots avec un rond-point**

Source : réalisation personnelle

Avec cet aménagement de sept lots possédant un rond-point, la circulation se fait aisément. Le lotissement aspire à une sûreté de circulation. Les terrains sont vastes et cette configuration reste dans le style du village.

Cependant le pré situé au dessus ne pourra permettre un agrandissement du lotissement dans les années à venir, ce qui ne rentre pas vraiment dans une politique d'habitat où la place doit être optimisée. De plus, un rond-point nécessite un grand espace public.

Cette configuration peut donc réduire la taille des terrains ce qui ne conviendra pas au lotisseur, et le rond-point représente un espace public à entretenir, ce qui ne conviendra pas à la commune.

Néanmoins, ce lotissement un peu replié sur lui-même laisse imaginer une tranquillité certaine, ce qui peut être un critère déterminant chez certains demandeurs.

- Cinquième proposition : avec une maison centrale



Schéma5 : **Organisation d'un lotissement avec 7 parcelles**

Source : réalisation personnelle

Cette proposition a pour but de minimiser l'espace public et de créer de grands terrains pour les particuliers. Sept lots sont aménagés, possédant tous une grande surface privée.

La voirie n'est pas très importante, ce qui ne représentera pas un coût très grand pour le village.

Cette configuration reste dans l'identité du village, cependant le lot central a peu de chance d'être apprécié. Car même si le terrain est vaste, une propriété encerclée de routes n'est pas des plus calmes, mais avec une bonne barrière végétale, cela ne présente peut-être qu'un inconvénient mineur.

Malheureusement le pré au dessus du lotissement ne pourra pas être utilisé pour l'agrandir. Cela peut alors engendrer de nouveaux coûts pour le village en cas de création de bâtis sur ce pré.

Malgré le terrain central, cet aménagement possède une configuration qui rentre dans l'idée d'une vie à la campagne.

- Sixième proposition : avec une voie végétale



Schéma6 : **Lotissement de 6 lots avec allée verte**

Source : réalisation personnelle

Ce lotissement possède une configuration très rurale et est en parfait accord avec l'identité du village où l'on trouve de nombreuses parcelles de grandes tailles avec une habitation au milieu. Les parcelles autour du lotissement montrent bien cette idée.

Ce type de logement convient très bien à une population urbaine mais s'oriente plus vers des familles aisées, le prix du terrain pouvant atteindre 80€/m<sup>2</sup>.

Le terre-plein végétal donne un caractère rural au lotissement, mais il doit être entretenu par la commune, ce qui économiquement est moyennement acceptable.

Ce lotissement est donc destiné à une population spécifique au niveau social assez élevé, population qui n'est pas majoritaire parmi les demandeurs de logements à Pogny.

- Septième Proposition : une idée très urbaine



Schéma7 : **Aménagement de 7 lots dans un style urbain**

Source : réalisation personnelle

Cet aménagement est dans le même principe que la première proposition, c'est un style très urbain avec des habitations en limite de terrains face à la route.

Il permet d'accueillir sept logements. On peut remarquer le terrain important à l'arrière du bâti. Mais les façades en bord de route ne sont pas appréciées et recherchées par toute la population, surtout la population rurale. De plus, des jardins en longueur ne sont pas toujours faciles à aménager.

Avec cette configuration, il est impossible d'agrandir le lotissement par le pré derrière. Cependant, l'avantage est qu'il n'y a pas de constructions de voirie, ce qui pourrait être intéressant pour la commune.

Ces inconvénients font donc de cet aménagement une proposition peu envisageable en ce qui concerne l'habitat à Pogny.



### **Synthèse :**

Chaque jour, Pogny et sa communauté de communes reçoivent des appels pour se loger dans ces villages.

La plupart des terrains disponibles étant privés, les maires ne peuvent gérer l'habitat dans leurs villages.

A Pogny, le terrain constructible est amené à diminuer fortement. Il faut donc réfléchir aux différents aménagements possibles qui freineront la stagnation quasi certaine des logements dans les vingt prochaines années. C'est pourquoi diverses propositions ont été amenées afin d'aider au développement continu du village. Plus précisément l'aménagement d'un lotissement a été proposé.

Choisir une bonne configuration de lotissement peut avoir un impact certain à court terme. Et si on l'applique à l'échelle de la commune sur toutes les parcelles libres, il pourrait avoir un impact bien plus grand, c'est-à-dire sur le logement total du village.



Photographie 20 : **Pogny vu du ciel**  
Source : [www.géoportail.fr](http://www.géoportail.fr)

## CONCLUSION

L'analyse à l'échelle de la commune de Pogny puis dans sa communauté de communes a permis de mettre en évidence l'importance de l'étude de logements.

Ce village et sa communauté de communes font partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Châlons-en-Champagne. Mais en aucun cas le logement et l'habitat sont évoqués dans ce SCOT. En effet, il permet seulement d'établir une cohérence entre la structure des villages.

Pogny ne possède pas donc pas de politique d'habitat, la construction est libre (en respectant le PLU) et se fait suivant la disponibilité des terrains privés.

Le diagnostic de l'évolution de la population entre 1999 et 2007 a montré la nécessité de créer de nouveaux logements afin d'aider à l'expansion de la communauté de communes. L'augmentation importante du bâti confirme cette nécessité. Mais la volonté des maires n'est pas toujours en accord avec cette évolution. En effet, au dessus de 1000 habitants, la commune doit répondre à de nouvelles contraintes et le but de la commune n'est pas de devenir une « petite ville ».

De plus, créer des lotissements est très coûteux pour le village. Celui-ci a le devoir de payer tous les frais de voirie. Cependant, même si le maire peut refuser les permis de construire, il limite rarement les constructions car ces habitations rapporteront plus tard une taxe d'habitation, revenu principal des communes.

Malgré les contraintes d'un village de plus de 1000 habitants, faire évoluer le village et augmenter sa population est nécessaire pour la survie des commerces et des services.

Pendant l'étude du territoire de Pogny, un problème majeur et propre à cette commune est survenu : le manque d'espace constructible. Avec la population vieillissante, de nombreux logements vont devenir vacants dans les dix prochaines années, malgré cela, le village risque d'arriver rapidement à saturation, freinant considérablement l'évolution de la commune.

Il faut donc aménager le territoire et éviter une saturation quasi certaine du bâti dans les vingt prochaines années, et être capable d'accueillir de nouveaux habitants régulièrement. Les logements sociaux n'ont pas été envisagés sachant qu'un village de cette taille n'est pas contraint à l'élaboration d'un tel projet.

La première idée a donc été d'agrandir le territoire constructible. Cependant, les zones internes aux limites telles que la Marne et la RN44 sont pratiquement toutes occupées. L'idée d'agrandir au-delà des limites n'est pour le moment pas envisageable puisque la commune est dans l'optique de rester une commune.

Il faut donc optimiser le territoire libre dans Pogny. C'est pourquoi différentes propositions ont été amenées, certaines permettant une rentabilisation optimale du terrain avec un lotissement de neuf lots, d'autres avec des lots limités mais offrant de grandes parcelles.

Finalement, il est important de répondre aux demandes mais ne pas oublier de prendre en compte l'espace du village qui s'amenuise d'années en années.

## INDEX DES DOCUMENTS

### **Photographies :**

Photographie 1 : Pogny vu de la route des crayères, ancienne route national.	p5
Photographie 2 : Vue panoramique du centre commercial de Pogny.....	p11
Photographie 3 : Restaurant « Le Cadillac » de Pogny.....	p12
Photographie 4 : Fleuriste et paysagiste Provoost de Pogny.....	p12
Photographie 5 : Société OMYA SAS sur le territoire d' Omey.....	p12
Photographie 6 : Un lotissement de pavillons sur le territoire haut .....	p14
Photographie 7 : Nouveau lotissement de huit maisons, route des crayères..	p15
Photographie 8 : Centre bourg de Pogny.....	p16
Photographie 9 : Maison avec architecture à colombage.....	p16
Photographie 10 : Maison d'architecture méditerranéenne à Pogny, un village au Nord-Est de la France.....	p18
Photographie 11 : Ancien PLU.....	p18
Photographie 12 : Nouveau PLU.....	p19
Photographie 13 : Une « dent creuse » dans le « bas » de Pogny.....	p23
Photographie 14 : Premier lotissement de Pogny, agrandi depuis.....	p25
Photographie 15 : Les zones constructibles ou non du PLU.....	p27
Photographie 16 : Maison très isolée au-delà de la RN44.....	p27
Photographie 17 : Maison isolée au-delà de la RN44.....	p27
Photographie 18 : Délimitation de l'îlot comportant le projet d'aménagement.....	p29
Photographie 19 : Emplacement choisi pour bâtir un lotissement.....	p29
Photographie 20 : Pogny vu du ciel.....	p37

### **Cartes :**

Carte 1 : La Champagne Ardenne dans la France.....	p6
Carte 2 : Localisation de Pogny dans la Marne.....	p6
Carte 3 : Pogny par rapport aux axes routiers.....	p7
Carte 4 : Localisation de la communauté de communes dans la Marne.....	p8
Carte 5 : Plan du village de Pogny.....	p16
Carte 6 : Les axes principaux de la Marne.....	p20

### **Graphiques :**

Graphique 1 : Evolution de la population de Pogny de 1936 à 2007.....	p9
Graphique 2 : Recettes de Pogny en 2006 .....	p10
Graphique 3 : Ensemble des logements.....	p20



### **Croquis et Schémas :**

Croquis 1 : Du logement collectif en milieu rural.....	p28
Schéma 1 : Proposition d'aménagement avec un style urbain.....	p30
Schéma 2 : Proposition d'aménagement avec jardins en vis-à-vis.....	p31
Schéma 3 : Proposition d'aménagement avec un parc central.....	p32
Schéma 4 : Proposition d'aménagement avec un rond-point.....	p33
Schéma 5 : Proposition d'aménagement avec une habitation centrale.....	p34
Schéma 6 : Proposition d'aménagement avec une allée végétale.....	p35
Schéma 7 : Proposition d'aménagement urbain en milieu rural.....	p36

## BIBLIOGRAPHIE

### Documents

---

Plan Local d'Urbanisme du village de Pogny, Règlement d'Urbanisme ;  
approuvé par le conseil municipal le 31 Octobre 2006

Plan Local d'Urbanisme du village de Pogny, Complément au rapport de  
présentation ; approuvé par le conseil municipal le 31 Octobre 2006

Plan de zonage n°1 représentant le PLU du territoire général de Pogny

Plan de zonage n°2 représentant le PLU du centre du village

### Ouvrages

---

Comprendre les marchés du logement, sous la dir. de Bernard Coloos, Francis  
Calcoen, Jean-Claude Dria

Les marchés locaux du logement savoir et comprendre pour agir guide des  
indicateurs et démarches

Regards sur le logement, 1990

Logements et habitat, l'état des savoirs, sous la direction de Marion Segaud,  
Catherine Bonvalet et Jacques Brun

Pogny, des origines à nos jours, Robert Boulant, septembre 2005

### Projets individuels

---

Projet de logements : pour une dynamisation du centre bourg des Sorinières  
(44), Hamlet William, IUP2, 2002

Les enjeux du logement locatif en milieu rural, mémoire de recherche,  
Christophe Froger, Mag3, 1996

Aménagement d'un lotissement, Julien Covet, ing1, 2006

### Magazines

---

Techni.Cités n°126 : Réglementation du nouveau lotissement

---

## **Sites Internet**

---

La communauté de communes

INSEE

## **Divers**

---

Pogny info, le journal du village, année 2006, année 2005

## ANNEXES

Annexe 1 : Articles du Plan Local d'Urbanisme

Annexe 2 : Plan du site choisi pour la création du lotissement