



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AÏ-CHAMPAGNE

Tél. : 03.26.55.43.10

Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE DIZY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 30 avril 2019
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

À DIZY, le :

La Maire, Barbara NAVEAU :

RÉVISION
Projet arrêté le : 27 mars 2018
Approuvée le : 30 avril 2019

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

I -	DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	3
II -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	4
III -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME.....	5
	3.1. Habitat	5
	3.2. Aménagement.....	6
	3.3. Préservation et valorisation du patrimoine bâti.....	6
	3.4. Règles d'urbanisme	6
IV -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT.....	7
V -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	8
VI -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	8
VII -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE	9
VIII -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES.....	9
IX -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....	10
X -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS.....	10
XI -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	11
XII -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES	11
XIII -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	12
XIV -	OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	13

I- DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Débat au sein du Conseil municipal :

Le débat au sein du Conseil municipal, prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu le mardi 17 octobre 2017.

À l'issue de ce débat, les orientations générales présentées ci-après ont été retenues.

II - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

La commune de DIZY s'intègre dans l'ensemble urbain d'Épernay et joue un rôle économique important en tant que commune membre de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) puisqu'elle dispose de commerces, services et activités économiques diverses et variées.

L'évolution de la commune de DIZY sur les trente dernières années a permis d'enrichir la mixité de la population dans un contexte économique, social et immobilier en pleine évolution. Cette évolution a permis d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants et entreprises, de garantir un niveau d'équipement et de service et de préserver la mixité sociale et intergénérationnelle.

Elle accueille 10,4 % de la population de la CCGVM (1599 habitants sur les 15356 habitants selon les chiffres INSEE de la Population légale 2014).

Par ses équipements, activités et services, la commune est susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Pour un bon fonctionnement et le maintien de son rôle central, elle doit conserver au minimum son attractivité en maintenant son niveau de population et si possible en accueillant une nouvelle population.

Le PADD élaboré prend en compte les politiques sectorielles et/ou supra communales pour respecter les grands équilibres préconisés par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER) notamment.

C'est pourquoi un taux moyen annuel de croissance raisonnable de 0,6 % est retenu comme objectif de développement, cela sur une période estimée à 10 années pour la durée d'application du plan local d'urbanisme, soit une croissance d'environ 100 habitants.

Ce taux permet de retrouver peu à peu le niveau de population de l'année 2008, soit 1676 habitants avant de connaître une période de diminution.

Pour cela, l'attractivité du village doit être confortée, voire améliorée en prenant en compte les objectifs suivants :

- disponibilité de terrains à bâtir ; DIZY ne dispose quasi plus de terrains à bâtir, mais veille à laisser à ses quartiers résidentiels et économiques la possibilité permanente d'évoluer ;
- règles de construction facilitant la construction ;
- possibilité d'accueillir une diversité d'activités économiques compatibles avec la structure du village : petits commerces, artisanat, profession libérale...
- mixité de la population : propriétaires et locataires ; maintien de la mixité générationnelle ;
- maintien des activités viticoles, vinicoles et agricoles autres pour conserver le caractère rural du village ;
- la prise en compte simultanée des trois dimensions du développement durable (environnement, social, économie) sera également l'une des priorités de ce projet notamment dans le cadre de la définition et de la conception de ses opérations d'aménagement et d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), plus ambitieux que l'ancien Plan d'Occupation des Sols, doit comporter une fois le diagnostic établi, un document traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement : le PADD.

III - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME

La lisibilité et la cohérence du paysage urbain doivent permettre une articulation harmonieuse entre bâti et espaces publics.

3.1. Habitat

Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Les limites des zones naturelles et agricoles, une fois le document d'urbanisme approuvé, ne peuvent être changées que par une révision du plan local d'urbanisme, la délimitation des zones urbaines en contact avec ces dernières doit être faite de manière à permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones, de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés déjà bâties.

Type d'habitat

DIZY doit se donner les moyens de faire face à un développement urbain qui tient compte de :

- la forte pression foncière autour du pôle sparnacien ;
- maintien de la population en place en répondant à ses souhaits et aspirations ;
- l'arrivée d'une nouvelle population des villes et communes avoisinantes.

L'habitat doit répondre au double objectif de mixité urbaine et sociale.

Celui-ci est composé à 77 % de maisons individuelles et 23 % d'appartements.

Le logement locatif, constitué d'un parc à dominance d'appartements, mais aussi de maisons individuelles, doit contribuer à permettre :

- un renouvellement régulier de la population communale ;
- de préserver l'accès aux jeunes couples avec enfants permettant de maintenir les effectifs pour les écoles ;
- offrir un habitat adapté aux besoins et ressources des jeunes ;
- favoriser aux retraités l'accès aux rez-de-chaussée des habitations ;
- offrir des logements adaptés aux personnes à mobilité restreinte ou handicapées.

Pour inciter le logement locatif, l'aménagement des constructions ou le changement d'affectation en vue de créer de nouveaux logements dans les constructions existantes doivent être facilités.

Dans le centre ancien, la transformation, la requalification, le changement d'affectation ne doivent pas être gênés par des règles d'urbanisme qui viendraient restreindre la création de nouveaux logements.

L'incitation à la rénovation et la réhabilitation doit être menée via la CCGVM, qui exerce la compétence à la réhabilitation de l'habitat ancien, par des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le renouvellement de ce type d'opérations.

3.2. Aménagement

Le développement envisagé par la commune en matière de population nécessite l'aménagement de nouveaux terrains à bâtir. Pour préserver les espaces agricoles et viticoles, l'urbanisation est concentrée dans la zone urbaine existante.

La principale zone disponible est celle du lieudit « Les Rechignons » qui doit faire l'objet d'une urbanisation organisée. La zone permet d'aménager correctement un nouveau quartier sans préjudice notable sur les terres agricoles.

Compte tenu de l'importance de l'activité agricole, les terres classées AOC Champagne ont été extraites des zones à urbaniser et placées en zone agricole. Il en va même en ce qui concerne les parcelles en vigne situées à l'intérieur de l'agglomération. Ces parcelles du fait de leur valeur économique sont quasiment gelées pour le développement de l'habitat. D'autre part, elles constituent une caractéristique de l'agglomération.

La commune souhaite maintenir la possibilité d'accueillir des équipements sportifs ou salle polyvalente dans le quartier de La Briqueterie. Pour cela, un secteur particulier doit prévoir ces activités. L'emplacement de ce secteur est en zone inondable et les constructions y seront donc limitées et devront prendre en compte cet aléa.

3.3. Préservation et valorisation du patrimoine bâti

Dans la partie ancienne de l'agglomération, des constructions présentent des caractéristiques architecturales qu'il est souhaitable de conserver en raison de leurs spécificités et de leurs qualités.

Dans ce but, un recensement de ces constructions doit être fait afin de les identifier précisément pour en constituer une liste. Cette liste doit permettre de préciser les éléments architecturaux particuliers à conserver. Le règlement d'urbanisme fera référence à cette liste et y renverra pour qu'en cas de travaux sur ces constructions les propriétaires soient avertis de la protection qui s'applique (conservation, mise en valeur...).

3.4. Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme à retenir doivent concourir à conserver la structure actuelle de l'agglomération, notamment :

- la densité très importante de la partie la plus ancienne du village avec ses constructions à l'alignement de la voie publique et accolées les unes aux autres ;
- l'aspect plus aéré des quartiers résidentiels plus récents.

Cependant, la densification des constructions doit être possible, ceci afin de contrecarrer l'étalement urbain, de façon à permettre aux constructions actuelles d'être complétées et à permettre le fractionnement de terrains pour la création de nouveaux lots à bâtir.

Un secteur particulier de la zone urbaine doit être créé afin de soumettre les sous-sols à des règles de construction évitant le problème de remontée de nappe qui peut entraîner la présence d'eau dans les sous-sols.

Le règlement doit prendre en compte les caractéristiques des différentes zones industrielles pour ne générer qu'un minimum de nuisances pour les habitants.

Les cœurs d'îlots devront faire l'objet d'un classement en zone naturelle pour protéger ces espaces de nature.

IV - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT

Du fait que l'agglomération se trouve au pied d'un bassin versant de plus de 400 hectares, composé principalement de forêts et du vignoble, l'effort d'équipement sera poursuivi en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales notamment par :

- la création d'un passage pour l'entretien d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales sur la Rue de la République ;
- la création d'un bassin de retenue des eaux pluviales du coteau viticole sur la Rue de la République ;
- le renforcement du réseau d'eaux pluviales dans l'agglomération pour tenir compte des quantités collectées en amont (loi GENAPI).

En ce qui concerne l'assainissement, les efforts faits par la commune et la communauté de communes doivent être appuyés dans le plan local d'urbanisme par l'obligation de raccordement au réseau dans toutes les zones urbaines lorsque le réseau existe.

En matière d'équipements sportifs, le plan local d'urbanisme doit permettre de compléter les équipements existants au sud de l'agglomération.

Actions Agenda 21

Actuellement, par rapport aux actions définies à l'Agenda 21, les actions suivantes ont été réalisées :

- installations de panneaux d'affichage ludiques et évolutifs : pupitres bois placés à 17 endroits stratégiques ;
- installation de 40 poubelles dans la commune ;
- installation de 30 bancs en plastique recyclé vert et de 10 tables de pique-nique plastique recyclé couleur bois ;
- étude de faisabilité d'une chaufferie bois centralisée des bâtiments communaux ;
- installation d'éclairage basse consommation dans les écoles ;
- installation sur la médiathèque d'une pompe à chaleur air/eau en remplacement du chauffage électrique existant ;
- installation sur la crèche d'une pompe à chaleur système « inverser » en remplacement du chauffage électrique existant ;
- création d'une chaufferie centralisée avec réseau de chaleur desservant la Mairie, l'école élémentaire, la salle des fêtes, deux logements ; ensemble piloté par un système de gestion technique centralisé.

Les actions suivantes sont en cours de réalisation :

- diagnostic sur l'éclairage public réalisé par le prestataire CCGVM ;
- poursuite des travaux d'hydraulique du vignoble.

Les actions à réaliser sont notamment :

- promotion d'une démarche environnementale et de développement durable pour l'habitat ;
- poursuite des actions favorisant les économies d'énergie (électricité/gaz) et d'eau ;
- actions favorisant les choix de plantations pérennes et annuelles dans les espaces verts de la commune (Charte Fredonca).

V - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique de la commune passe notamment par la possibilité de maintenir ou d'accueillir des activités, cela dans toutes les zones urbaines de la commune.

Le règlement d'urbanisme devra donc prévoir dans ces zones la possibilité d'accueillir des activités :

- artisanales ;
- de services ;
- des commerces ;
- agricoles, notamment les activités de vitiviniculture.

L'extension des activités existantes doit être prévue.

Ces activités doivent également être admises dans la zone de développement du lieudit « Les Rechignons ».

Pour les activités économiques plus « lourdes » se rapprochant de l'industrie, les zones au sud et au nord seront conservées.

Ces zones sont particulièrement destinées à concentrer ces activités de manière à ce que celles-ci ne s'éparpillent pas dans les zones destinées plus particulièrement à de l'habitat, évitant ainsi les nuisances sonores, voire olfactives ou encore de circulation pour les habitants.

Les activités agricoles, dont les vitiviniholes, étant présentes dans la plupart des zones urbaines, celles-ci doivent être prises en compte dans le règlement d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent concerner les stockages des matériels, produits phytosanitaires, carburants, récoltes, cuveries...

VI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial actuel permet de satisfaire les besoins des habitants et même une zone de chalandise plus large.

Il s'est surtout développé dans les zones commerciales à l'extérieur de l'agglomération, profitant d'espaces plus adaptés à la création de cellules commerciales d'un usage fonctionnel et bénéficiant d'une bonne desserte et de possibilités de stationnement.

Par ses règles, le document d'urbanisme ne doit pas être un frein au maintien ou à l'installation de « petits » commerces dans le centre ancien afin que celui-ci puisse retrouver une attractivité.

Permettre la création d'habitats mixtes (habitat/commerces) promouvant l'arrivée de petits commerces sur le territoire.

Créer une liaison entre les zones commerciales du « Petit Bois » et celle des « Bas Jardins » qui constituent la Zone Artisanale « Porte du Vignoble », afin de faciliter les échanges entre ces zones sans avoir à repasser par le giratoire de la Route Départementale 951.

Cette liaison permettra un accès plus fluide, et sera accessible de jour comme de nuit pour l'ensemble de la ZA « Porte du Vignoble ».

Action Agenda 21 :

- redynamisation de la zone d'activités « Porte du vignoble », action qui relève de la compétence de la CCGVM en Fiscalité Professionnelle Unique (FPU), notamment grâce à une signalétique adaptée ;
- identification et mise en valeur des commerçants, artisans, industriels et viticulteurs de la commune ;

VII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Utiliser le potentiel géothermique du sous-sol.

Encourager le recours aux énergies renouvelables et les modes de construction durable, notamment sur les équipements publics.

Anticiper le développement des réseaux d'énergies dans les projets d'aménagement, en proposant de promouvoir tous les projets d'énergies renouvelables du territoire.

VIII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Soutenir le développement numérique, la commune de DIZY faisant partie des communes prioritaires qui bénéficieront d'ici à 2020 de la fibre sur leur territoire. Le faible débit actuel est un réel handicap au quotidien pour l'ensemble de la population active et des particuliers, il constitue un véritable frein à l'installation des entreprises et commerces.

De plus, il est indispensable de préserver le réseau de téléphonie mobile du territoire.

IX - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Les transports et déplacements à Dizy sont assurés majoritairement par voiture.

Le nombre moyen de voitures par ménage ne cessant d'augmenter, il est impératif de prévoir des possibilités de stationnement sur la propriété privée pour chaque logement.

Les transports en commun sont actuellement limités aux transports scolaires. La compétence transports et donc la politique de mobilité relèvent de la CCGVM destinataire du « Versement Transport ». Elle travaille sur le développement à terme de transport à la demande et sur une extension de lignes de transports en commun existantes depuis Épernay.

Poursuivre les démarches et négociations avec la Communauté d'Agglomération Épernay Coteaux et Plaine de Champagne (CAECPC) en vue de créer une liaison par transport en commune entre DIZY et ÉPERNAY.

Au sein de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, œuvrer pour la création d'un plan de déplacement urbain, des transports en commun ou encore d'un service de transport à la demande, en concertation avec la CAECPC.

Pour faciliter les déplacements et sécuriser certains carrefours, des emplacements réservés seront définis pour permettre leur aménagement.

En fonction des constructions nouvelles faites depuis l'approbation du dernier plan local d'urbanisme, d'autres élargissements pourront être envisagés en définissant de nouveaux emplacements réservés dans le but d'élargir certaines voies ou chemin pour faciliter la desserte de ces constructions.

Poursuivre ou engager les actions **Agenda 21** de la commune :

- création d'itinéraires piétons dans Dizy ;
- mise en place du « Pédibus » pour les écoliers ;
- création d'un parking de covoiturage ;
- création de pistes cyclables.

X - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS

Les équipements municipaux de loisir sont constitués essentiellement des équipements sportifs au sud de l'agglomération : terrain de football et de tennis.

Le plan local d'urbanisme doit laisser la possibilité de compléter ces équipements.

Action Agenda 21

Communication pour l'organisation de manifestations éco responsables sur la commune et encouragement des initiatives des associations : aide à la mise en place du tri sélectif lors des manifestations associatives, des locations de la salle des fêtes et de la salle des Cerisières [Maison des Associations].

XI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique [ZNIEFF] présentes sur le territoire communal ainsi que la zone Natura 2000 seront maintenues intégralement dans une zone naturelle interdisant les constructions.

Les terres plantées en vigne sur les pourtours de l'agglomération seront sorties de la zone urbaine ou à urbaniser et intégreront la zone agricole, afin d'en protéger sa nature ainsi que sa valeur économique.

Cette exclusion sera faite sans pour autant que le résultat soit un découpage complexe de la zone urbaine : certaines parcelles plantées de faible taille et donnant directement sur une voie peuvent rester dans la zone urbaine.

Les exploitations agricoles feront l'objet d'un secteur particulier de la zone agricole, limitant les constructions à cet usage.

Dans la zone agricole, il est choisi de limiter la possibilité d'établir des constructions à usage d'habitation afin de ne pas miter cet espace à plus ou moins long terme.

Le massif forestier conservera sa protection d'espace boisé classé à conserver.

Les zones à dominante humide, dans la mesure où elles n'ont pas été bâties jusqu'à présent, seront classées en zone naturelle.

XII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES

Les coteaux champenois ont été classés au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO en 2015, sous la dénomination « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ». Le décret portant classement du Site des coteaux historiques du Champagne, en date du 2 juin 2016, est joint en pièce annexe au dossier du plan local d'urbanisme.

Comme indiqué sur la carte de candidature à l'UNESCO, la commune de DIZY dispose d'une petite portion des coteaux au sud-est au lieudit « Moque-Bouteille » faisant partie du périmètre du bien. Le restant des coteaux étant inclus dans la zone tampon.

La délimitation du site classé sur la commune correspond approximativement à la zone tampon.

Dans un site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) voire de la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS, mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Compte tenu de ce classement, la conservation des paysages s'impose et passe notamment par la préservation des espaces naturels et agricoles.

La zone agricole concourra à maintenir l'aspect des coteaux viticoles par la limitation stricte de la nature des constructions qui y seront autorisées.

Au sommet des coteaux viticoles, la protection du paysage passe par le classement en espaces boisés classés à conserver des boisements situés en bordure de plateau marquant la coupure avec les terres agricoles de ce plateau.

Le développement de l'urbanisation sera concentré sur les dents creuses afin de ne pas consommer davantage de terres agricoles ou naturelles, et de manière à ne pas atteindre la perception de l'agglomération depuis les points de vue extérieurs.

XIII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Au nord du territoire, un réservoir écologique est composé par le vignoble et la présence du massif forestier.

Le front boisé du plateau forme une séparation entre les terres du plateau et le vignoble et constitue ainsi une zone de transition. Le vignoble reste totalement ouvert, mais si la continuité écologique est présente l'absence de quasiment toute végétation en dehors de la vigne en fait un espace peu propice à la faune en général.

Ce réservoir écologique est fractionné en deux parties par la route départementale 951 qui traverse la commune dans le sens nord-sud. Entre ces deux parties écologiques, la continuité écologique n'est assurée que par la présence d'un tunnel en bordure de la commune de Dizy et de Hautvillers. Bien que le passage soit totalement artificialisé, le passage est facilité par l'isolement du site qui voit peu d'activité humaine et peu de circulation automobile, quasi inexistantes en dehors des horaires de travail et la nuit.

Dans ces deux réservoirs écologiques, le passage est libre pour les animaux, mais très découvert du fait de la présence des vignes.

Pour améliorer les déplacements des animaux, il convient de protéger les rares bosquets et haies présents dans ces réservoirs, notamment ceux présents près de la « crayère » en bordure de la RD 251 qui constituent un abri intermédiaire entre le massif boisé et le reste du territoire communal. L'engagement de la profession en faveur d'un enherbement progressif du vignoble concourt à rendre moins hostile le vignoble vis-à-vis de la faune en diminuant l'aspect artificiel et dénudé des routes de vignes, notamment leur aspect totalement dégagé en hiver.

La protection des réservoirs écologiques passe par le classement en zone naturelle ou agricole limitant ainsi les constructions, par la protection des boisements existants.

La protection du corridor entre les réservoirs écologiques passe également par le classement en zone naturelle ou agricole, empêchant ainsi des activités humaines venant contrarier le caractère paisible de ce corridor.

Au sud du territoire communal, la partie urbanisée de la commune vient également former une coupure nord-sud entre deux réservoirs écologiques constitués par les terres agricoles du fond de la vallée de la Marne.

La liaison entre ces deux réservoirs est assurée par le canal latéral à la Marne qui forme un corridor écologique.

La protection de ce corridor passe par un classement des abords du canal dans une zone limitant strictement les constructions, mises à part les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du canal.

Au cœur de l'agglomération, en plus des jardins parfois importants pour certaines propriétés, on note la présence de réservoirs écologiques constitués par des vignes. La continuité écologique entre ces réservoirs est difficile compte tenu de leur imbrication dans le tissu urbain.

La protection de ces espaces nécessite un classement soit en zone agricole sans possibilité de construire soit en zone naturelle. La continuité écologique sera favorisée par l'absence de clôture de ces espaces.

XIV - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Le nouveau document d'urbanisme devra exclure des zones urbaines et à urbaniser les principales parcelles comprises dans la zone d'appellation Champagne, réduisant en cela l'étalement urbain et protégeant l'aire d'appellation.

Les anciennes zones de développement des constructions qui n'ont pas connu d'aménagement doivent être abandonnées, et le développement de l'urbanisation doit se faire sur les dents creuses à l'intérieur de l'agglomération.

De manière à inciter la construction à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée de la commune, ce qui permet de limiter l'étalement urbain, le règlement d'urbanisme doit comporter des prescriptions de nature à permettre la densification des constructions.

Il s'agit notamment des différentes règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété, ou aux limites des voies publiques, et de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions.

Chiffrage des objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Le développement annuel moyen souhaité par la commune étant de 0,6 %, ce qui correspond à environ 100 nouveaux habitants à l'issue des dix ans envisagés pour l'application du plan local d'urbanisme.

Le bilan de l'état actuel fait ressortir pour la zone urbaine une potentialité de 19 nouveaux terrains à bâtir par l'exploitation des « dents creuses ».

Une partie des terrains ne sera pas disponible pour accueillir de nouveaux habitants, certains propriétaires se gardant les terrains pour leurs propres besoins, créant ainsi un phénomène de rétention foncière.

Cette rétention peut être estimée à un tiers des terrains, il reste alors 13 terrains à bâtir, ce qui ramène le potentiel réel à 28 nouveaux habitants.

Avec une superficie de 1,9 ha et compte tenu des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial d'Épernay et sa Région (SCoTER) fixant pour la commune de DIZY la capacité de 30 logements à l'hectare, la zone UF au cœur de l'agglomération présente un potentiel de 57 logements ou encore 125 habitants permettant aussi de répondre aux souhaits de développement de la commune.

La concentration des capacités de développement à l'intérieur de l'agglomération permet de limiter la consommation de l'espace et rend inutile l'étalement urbain qui multiplierait les capacités d'accueil de nouveaux habitants.