

Département de la Côte d'Or

Commune de

VILLARS-FONTAINE



PLAN
LOCAL
d'**U**RBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

2

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE VILLARS-FONTAINE	4
A. CADRE GENERAL ET ENJEUX DU TERRITOIRE	4
B. ORIENTATIONS GENERALES	5
TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX	7
A. CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT	7
• Définir un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune	7
• Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace	8
• Assurer et renforcer la diversification économique et touristique	9
B. INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS.....	10
• Préserver et valoriser le cadre de vie	10
• Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et valoriser les patrimoines bâtis et naturels.....	10
• Assurer la pérennité de l'activité agri-viticole et la préservation du foncier.....	11
• Prendre en compte les éléments de contraintes et les intégrer dans une logique de développement global et durable	11
SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL	13
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	14

Préambule

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 et la Loi ALUR du 24 mars 2014 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

Article L.151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le projet d'aménagement et de développement durable 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.

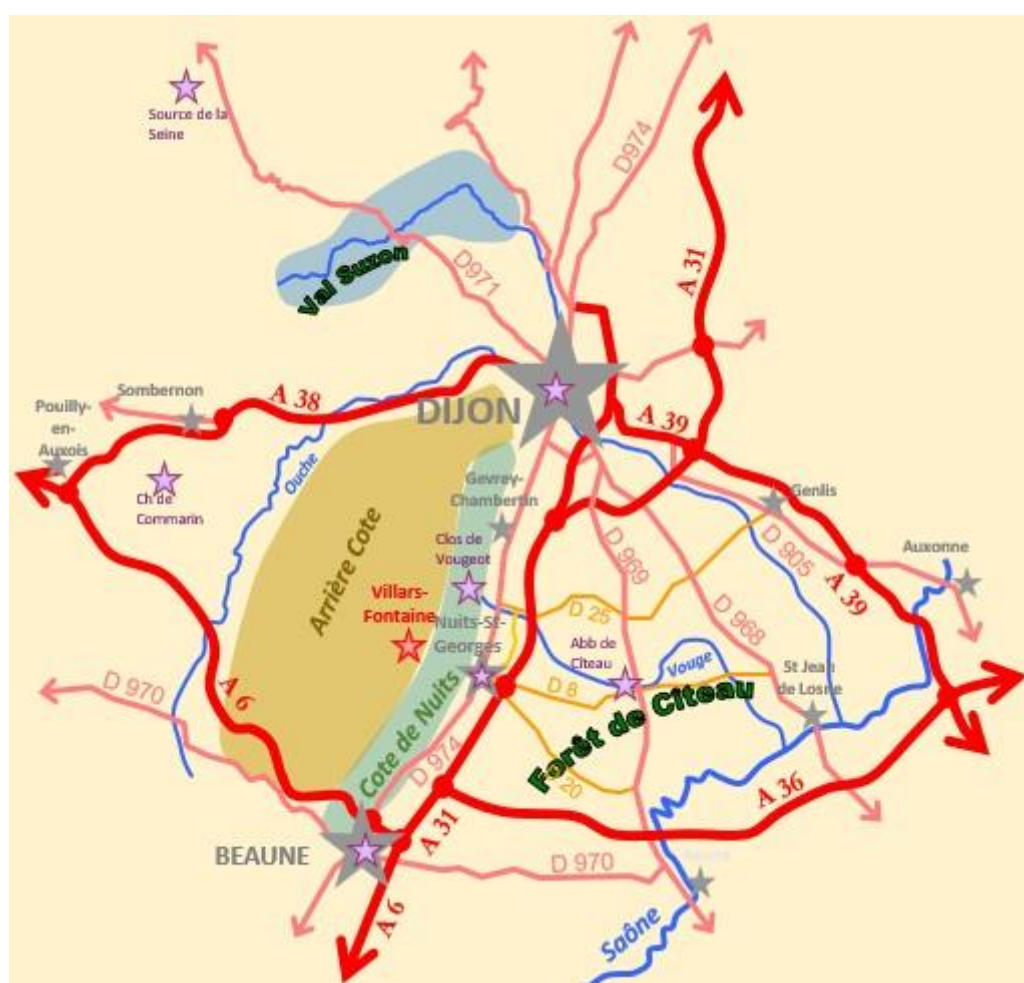
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Cadre de référence de la politique d'aménagement et de développement de la commune de Villars-Fontaine

A. Cadre général et enjeux du territoire

Petite commune viticole et résidentielle des Hautes Cotes, entre Dijon et Beaune, la commune de Villars-Fontaine bénéficie d'un positionnement intéressant à l'interface entre Cote des Grands crus et plaine de la Saône. Ce positionnement au cœur de la prestigieuse région viticole de la Côte des Nuits, la proximité de Dijon (une vingtaine de kilomètres), offrent à la commune un positionnement privilégié tout en conservant une qualité de cadre de vie, liée à la fois à la configuration du village, aux espaces naturels et agricoles et à une logique de maîtrise des extensions urbaines.



Villars-Fontaine a su conserver son caractère rural et viticole, ceci malgré la proximité de Beaune et de Nuits Saint Georges.

La population communale reste stable sans connaître de réelles variations (environ 130 habitants) et, à l'instar de nombreuses autres communes de taille et de situation équivalente, la structure démographique du village se caractérise par un vieillissement progressif et une relative stabilité du parc de logements.

Le territoire communal de Villars-Fontaine s'inscrit dans une typologie géographique et paysagère caractérisée par une mosaïque de milieux naturels et agricoles, les calottes boisées de collines surplombant les vignes et les terres cultivées.

Porte d'entrée dans l'entité géographique des Hautes Cotes, la commune s'étend entre buttes calcaires et vallées, avec une alternance des modes d'occupation des sols. Le village s'est implanté à mi coteaux, à l'interface entre couches calcaires perméables et les couches marneuses moins perméables. Ses nombreuses sources et fontaines ponctuent toute la trame bâtie du village.

La commune bénéficie également de milieux naturels et agricoles de qualité. Le finage s'inscrit dans l'aire d'appellation des Hautes Cotes et l'activité viticole reste prégnante avec plusieurs exploitations présentes au sein de la commune. La trame verte, que ce soit les boisements surplombant le village ou les espaces plus humides de la vallée, offrent une richesse écologique et environnementale de premier ordre.

Villars-Fontaine est à la fois concernée par des zones d'inventaires des milieux naturels (ZNIEFF) et couverte par les périmètres des zones NATURA 2000. Le territoire communal s'inscrit au sein d'une vaste zone NATURA 2000 ZPS « Arrière Cote de Dijon et de Beaune » et est également concernée pour partie par la zone NATURA 2000 multi-sites ZSC « Gites et Habitats à Chauves-Souris en Côte d'Or ».

B. Orientations générales

A la différence des communes de la plaine et de la Cote qui connaissent une certaine pression urbaine en raison de leur positionnement sur l'axe Dijon-Beaune, les communes de l'arrière Cote s'inscrivent dans un contexte urbain moins prégnant qui amène aujourd'hui à repenser les logiques initiées en matière de développement urbain.

A l'instar de nombreux autres villages, Villars-Fontaine jouit d'un cadre paysager, architectural de qualité offrant une qualité de cadre de vie indéniable aux portes de Nuits Saint Georges et de Beaune.

La commune ne souhaite pas s'inscrire dans la dynamique urbaine qui a prévalu au cours de la décennie passée au droit des communes de la plaine. Au contraire elle souhaite revoir son potentiel urbain afin que celui-ci soit plus en cohérence avec sa structure urbaine et ses capacités d'accueil.

En parallèle la commune a initié depuis quelques années la valorisation d'un ancien site d'exploitation des calcaires présent à l'Est du village. Cette vaste zone d'extraction, dont l'activité a cessé depuis une décennie a fait l'objet d'une acquisition par la commune, qui s'attache aujourd'hui à porter une réelle valorisation à cet espace au travers du développement d'un lieu de manifestations culturelles (sur la partie Ouest de l'ancien site), les autres emprises étant dévolues à une activité industrielle de stockage de matériaux inertes.

La mise en œuvre du projet communal s'est attachée à prendre en compte et à répondre à un ensemble de problématiques interdépendantes liées à la nécessaire maîtrise du développement urbain, à la protection du territoire sous toutes ses composantes (milieux naturels, paysages, patrimoines, espaces agricoles,...), mais également à la prise en compte et le devenir du site de l'ancienne carrière afin de pouvoir y développer la politique communale en matière de valorisation culturelle, touristique et économique. Les espaces des carrières sont l'objet d'étude pour l'installation éventuelle d'énergie développement durable.

Le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la commune de Villars-Fontaine de mettre en place une politique de maîtrise, de préservation, d'organisation et de gestion de son territoire, de manière à assurer le maintien de la qualité du cadre de vie, la préservation des terres agricoles et des milieux naturels. En outre, il permettra d'anticiper de nouvelles potentialités de développement en matière d'habitat, d'économie viticole, mais également en matière de tourisme et de loisirs, et ainsi inscrire l'action communale dans une réelle logique de développement durable et intégré.

La réflexion préalable portée par les élus, s'est appuyée sur les enjeux suivants :

- Préserver le caractère pittoresque du territoire communal,
- Préserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles et environnementales du territoire,
- Préserver les paysages,
- Valoriser les patrimoines bâtis et naturels,
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques, viticoles, culturelles et touristiques
- Conforter les équipements présents et le devenir du site des anciennes carrières.

Au regard de ces différents enjeux, les éléments de synthèse issus des travaux du conseil municipal ont permis d'aboutir à la définition d'un projet communal reposant sur deux grandes thématiques dont l'objectif est d'assurer la préservation du cadre de vie communal à savoir :

- Concevoir un urbanisme raisonné et cohérent en inscrivant le projet communal dans une logique de développement durable en cohérence avec la nature de la commune.
- Préserver et mettre en valeur le territoire en instaurant une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis.

Traduction des objectifs communaux

A. Concevoir un urbanisme raisonné et cohérent

- Définir un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune

Commune rurale qui a su conserver son caractère au cours des dernières décennies, Villars-Fontaine souhaite revoir son potentiel urbain afin que celui-ci soit plus en cohésion avec sa structure urbaine et ses capacités d'accueil.

- Limiter/ réorganiser le développement de l'urbanisation en cohérence avec la nature du village

Ce principe de développement communal doit s'inscrire dans une logique de développement modéré à même de garantir à la commune un développement équilibré en adéquation avec les équipements communaux.

Cette volonté d'un développement modéré et organisé permettant de répondre de manière effective à une volonté de protection, de préservation mais également d'intégration, va se traduire au travers des principes et des objectifs suivants :

- Favoriser la densification des dents creuses
- Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme de la commune
- Penser une urbanisation future intégrée
- Poursuivre le renouvellement urbain à l'intérieur du bâti existant : rénovation des logements vacants, réhabilitation et valorisation des volumes bâtis importants.

- Préserver les caractéristiques des ensembles bâtis (village ancien, arrière front boisé, perspectives paysagères...)

La trame bâtie du village s'inscrit dans un ensemble relativement homogène, caractérisée par sa forme compacte qui s'inscrit en continuité de la typologie « habituelle » des villages des Hautes Cotes. Les éléments traditionnels d'agglomérations (Mairie, rue principale...) agissent en tant qu'amorce d'une centralité dense que le développement ultérieur a pu assouplir.

Cette configuration plutôt linéaire trouve son explication dans la configuration originelle de la commune ainsi que de son positionnement à flanc de montagne.

La densification et le renouvellement urbain se feront dans le respect du patrimoine architectural et urbain existant : préservation du patrimoine, des bâtiments anciens et de leurs caractéristiques architecturales, prise en compte des spécificités du bâti traditionnel et de la structure urbaine ancienne pour les nouvelles constructions...

- Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme de la commune et penser une urbanisation future intégrée en liaison avec l'existant

L'objectif recherché est une urbanisation des « vides » existants à l'intérieur et aux abords immédiats des zones urbanisées. Les zones constructibles devront jouxter ou faire partie des secteurs déjà urbanisés, à proximité du centre du village, de façon à renforcer la cohésion de chaque entité urbaine dans le respect du paysage.

Le village s'appuie sur un potentiel de densification estimé à 6 logements pour 6 761 m².

L'objectif moyen de la commune en termes d'urbanisation est d'une nouvelle construction par an, le potentiel constructible des zones urbaines étant évalué à 15 constructions dont 3 réhabilitations. Ceci permettra à Villars-Fontaine de se développer de façon cohérente avec le bâti existant tout en permettant une projection à long terme des potentialités de construction.

- Faciliter l'usage de matériaux et de techniques de constructions à même de réduire les émissions de Gaz à effet de Serre

Dans le respect des engagements de l'Etat, dans le cadre du protocole de Kyoto en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et des mesures issues du Grenelle de l'environnement, le PLU va permettre à la commune de Villars-Fontaine, la mise en œuvre d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement en luttant contre les Gaz à Effet de Serre (GES) au travers des dispositions réglementaires en particulier mais également au travers de la définition des espaces de développement de l'urbanisation en cohérence avec la trame urbaine existante notamment en permettant l'usage de matériaux et de techniques dans les constructions à même de permettre la réduction de ces GES.

- **Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace**

Le bâti communal sans présenter de particularisme ou typicité majeure n'en garde pas moins un caractère local, image d'un développement ancien qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, en raison de l'image qu'il représente pour la commune : préservation du patrimoine, des bâtiments anciens et de leurs caractéristiques architecturales.

De même le territoire communal s'inscrit dans l'aire d'appellation des Hautes Cotes qui revêtent aujourd'hui une image emblématique qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Cette image de marque gage de la qualité du terroir local se doit d'être exprimé dans les documents réglementaires tels que le PLU.

Il en va de même de la valorisation du site de l'ancienne carrière (cirque à ciel ouvert, avec grand front de taille de 15 m), que la commune a décidé d'aménager en lieu de spectacles en plein air.

Afin de répondre à ce double objectif de valorisation des patrimoines bâtis et naturels et dans sa volonté d'organiser le développement communal, les principes suivants vont être mis en œuvre dans le cadre du projet communal :

- Hiérarchiser le zonage des différents espaces bâtis (cœur de village, extensions, habitat isolé)
- Prendre en compte les spécificités du territoire et définir les dispositions à même de permettre le développement économique en s'appuyant sur les richesses du territoire (viticulture, tourisme, loisirs, site des carrières, ...)
- Encadrer la constructibilité et préserver les caractéristiques spécifiques de la commune
- Intégrer la dimension intercommunale de certains équipements (le site de la Carrière...)

- **Assurer et renforcer la diversification économique et touristique**

L'activité agricole et notamment viticole, très dynamique sur la commune, sera affirmée en pérennisant et permettant le développement des exploitations viticoles situées dans le village par un règlement approprié. Les vignes seront préservées par un classement en zone agricole et en tenant compte de l'aire de production des vins à appellation d'origine contrôlée.

La commune souhaite aussi affirmer et pérenniser l'activité touristique : chemins de randonnées, chambres d'hôtes, restaurant, caves à vin, visites des exploitations viticoles...

Dans le même temps, la commune a initié, depuis quelques années, la valorisation, pour partie, d'un ancien site d'exploitation des calcaires présent à l'Est du village au travers du développement d'un lieu de manifestations culturelles, les autres entreprises étant destinées à une activité industrielle de stockage de matériaux inertes et éventuellement l'installation de production d'énergie de développement durable.

Ces caractéristiques sont tout particulièrement à valoriser et à préserver au travers des principes suivants :

- Encourager le développement et la diversification économique et touristique du village
- Intégrer la mixité des fonctions dans les enveloppes bâties (habitat, commerces, services, hébergements...)
- Favoriser le développement des communications numériques
- Mettre en place une réelle politique de développement touristique et culturelle dans le respect des enjeux environnementaux (site de la carrière, cheminements...)

B. Instaurer une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis

• Préserver et valoriser le cadre de vie

L'activité principale de Villars-Fontaine est viti-vinicole. Les 290 ha de la commune comprennent entre 60 et 95 ha de vignoble dont la majeure partie est exploitée par les viticulteurs de la commune. Villars-Fontaine est une commune rurale, de petite taille, et bien que caractérisée par son activité viticole, la qualité de son paysage et de son centre ancien sont aussi des atouts. Ces éléments et la préservation du cadre de vie font de Villars-Fontaine une commune attrayante pour de nouveaux résidents.

La commune de Villars-Fontaine dispose d'un patrimoine naturel indéniable tant du point de vue floristique que faunistique. Ainsi des zones d'intérêt écologiques ont été recensées par la DREAL (*direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement*) sur la commune : ZNIEFF, ZICO, ZPS. L'analyse du milieu naturel a montré que l'intérêt écologique principal de la zone d'étude réside dans les massifs boisés, les friches calcaires, le Meuzin et ses abords. Ces espaces naturels sensibles seront protégés par un classement majoritaire en zone naturelle, et en éléments du paysage à préserver pour la ripisylve qui constitue, en outre, un patrimoine paysager.

L'assurance de la pérennité de ce cadre de vie tant au sein de la trame bâtie qu'à l'échelle du territoire est également un objectif fort de la mise en œuvre du projet communal ; cette préservation et cette mise en valeur s'appuyant sur les objectifs et principes suivants :

- Préserver les paysages, les éléments naturels gagent d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire
- Préserver le coteau viticole et ses éléments emblématiques
- Intégrer une dimension paysagère dans le projet communal (préserver les paysages et favoriser l'intégration des constructions)
- Identifier les éléments du bâti remarquables et assurer les conditions de leur préservation

• Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et valoriser les patrimoines bâtis et naturels

Bien que fortement dévolu à l'activité agricole et viticole, le territoire communal se caractérise par la présence de milieux naturels remarquables couvrant un vaste champ en termes d'écosystèmes. Le finage s'inscrit dans l'aire d'appellation des Hautes Cotes et l'activité viticole reste prégnante avec plusieurs exploitations présentes au sein de la commune. La trame verte, que ce soit les boisements surplombant le village ou les espaces plus humides de la vallée, offre une richesse écologique et environnementale de premier ordre.

Ces différents milieux font l'objet de protections réglementaires et contractuelles (ZNIEFF, NATURA 2000).

La maîtrise de l'urbanisation à l'échelle du territoire communal se doit d'être pensée non seulement dans une logique d'évolution de la trame bâtie mais également dans une logique de maintien des grands équilibres territoriaux en s'assurant de la préservation des espaces naturels et agricoles.

La préservation de ces espaces naturels est un des objectifs du projet communal et s'appuiera sur les principes suivants :

- Identifier et préserver les composantes écologiques et environnementales du territoire
 - Valoriser les composantes naturelles (boisements, vergers, pelouses, zones humides,)
 - Apporter une protection optimale aux espaces naturels remarquables (NATURA 2000)
- **Assurer la pérennité de l'activité agri-viticole et la préservation du foncier**

Villars-Fontaine dispose de terres offrant de relativement bonnes potentialités viticoles. L'activité agricole communale est dynamique et orientée vers la viticulture, avec des exploitations viticoles présentes sur le territoire communal. Situées dans le village ou en périphérie immédiate, ces exploitations doivent être protégées, ainsi que l'activité agricole de façon générale. Les agriculteurs et viticulteurs sont en effet des acteurs importants vis à vis de la qualité du cadre de vie et de l'environnement local : paysage, pollutions et nuisances (gestion globale de l'eau, pratiques agricoles). Ils sont donc susceptibles de jouer un rôle dans la mise en œuvre de certaines orientations spécifiques du projet de village, notamment le maintien du caractère rural du village.

La mise en œuvre du projet d'aménagement communal doit permettre d'assurer le maintien des équilibres qui aujourd'hui font l'identité de la commune. Le PLU doit permettre la consolidation de la trame bâtie existante, en anticipant sur les besoins d'équipements et les fonctionnalités futures ; cependant ce développement se devra d'être pensé dans le respect d'objectifs de protection des terres agricoles, de mise en valeur des espaces naturels et des ressources.

Ces éléments de connaissance et de réflexion sont intégrés dans le projet communal et cette préservation/mise en valeur s'appuie sur les objectifs et principes suivants :

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les emprises agricoles et assurer la protection des terres cultivées
 - Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles
- **Prendre en compte les éléments de contraintes et les intégrer dans une logique de développement global et durable**

Etant donné la situation géographique de la commune, la voiture particulière est le principal mode de déplacement utilisé pour accéder à un emploi extérieur à Villars-Fontaine.

Bien que la bretelle d'autoroute la plus proche du village soit distante de 6 km (A 31), Villars-Fontaine se situe en dehors des grands axes routiers. La commune est toutefois traversée par deux routes départementales : la R.D. 35 qui relie Nuits-Saint-Georges à l'Est à Pont-de-Pany au Nord et la R.D. 116 qui relie Clemencey à Villars-Fontaine du Nord au Sud.

Ces routes possèdent un rôle de desserte locale et sont complétées par un réseau de voies communales et de chemins ruraux qui dessert l'ensemble du territoire communal, notamment les espaces agricoles et forestiers.

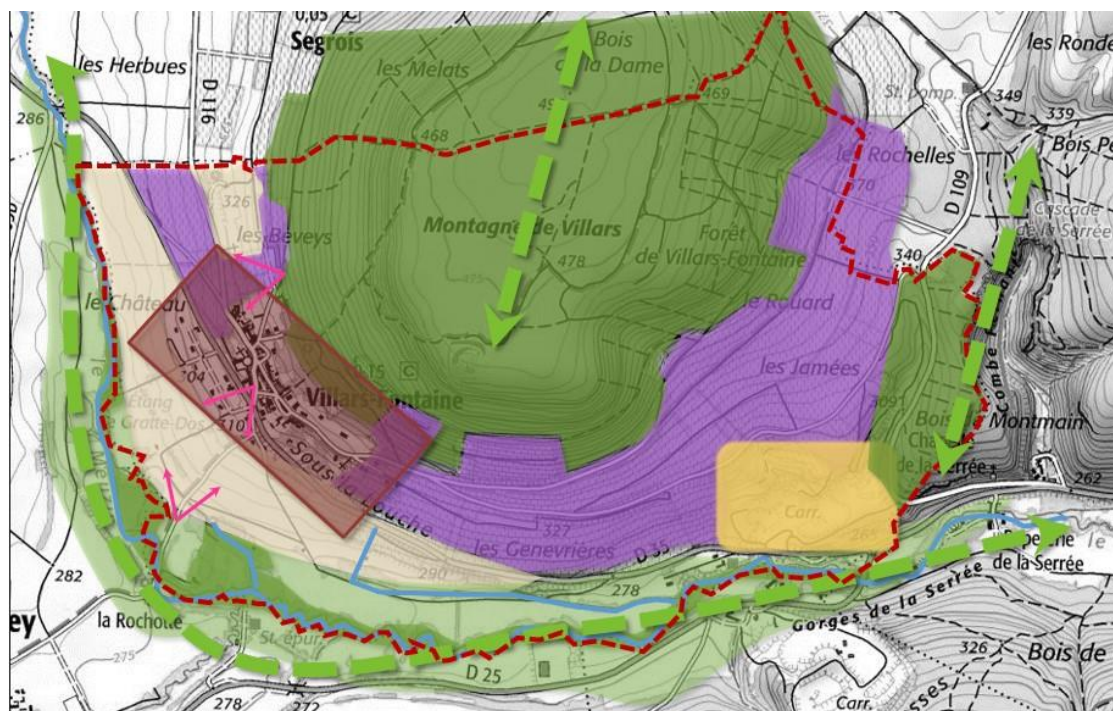
Les dessertes de la commune par les services de transports en commun sont inexistantes, en dehors du ramassage scolaire. Les déplacements les plus fréquents ont lieu vers la ville de Nuits-Saint-Georges, où des transports en commun vers Dijon ou Beaune existent.

En ce qui concerne la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile à l'intérieur de la commune, des recommandations portant sur la nécessité de « bouclage » de la voirie à créer, et sur la nécessité de créer des liaisons automobiles et piétonnes vers le centre du village et entre quartiers ont également été évoquées.

Ces éléments de connaissance et de réflexion sont intégrés dans le projet communal au travers de ces objectifs :

- Prendre en compte les contraintes en termes de déplacements et de sécurité routière (encadrer le développement de certains secteurs en particulier le long des voies de communication...)
- Privilégier le développement des liaisons douces à l'échelle de la commune.

Synthèse graphique du projet communal



- Une urbanisation à maîtriser et structurer dans le respect des caractéristiques du cadre bâti, paysager et viticole
- Intégrer la valorisation du site de l'ancienne carrière
- Espaces agri-viticoles, des enjeux paysagers et économiques à préserver et à mettre en valeur
- Des paysages et des panoramas à préserver et mettre en valeur
- Massifs forestiers, boisements humides une richesse écologique et paysagère à préserver
- La vallée du Meuzin, un facteur d'identité locale et une richesse environnementale et hydraulique à préserver et mettre en valeur
- Des continuités écologiques à préserver et mettre en valeur



Cadre de vie, paysages

- Parcs, jardins, vergers, alignements boisés, un écrin pour le village à valoriser et renforcer
- Cheminement doux, une ouverture un lien avec les espaces naturels et agricoles à préserver et valoriser
- Valoriser l'intégration paysagère de la trame bâtie

Agriculture, espaces naturels et biodiversité

- Espaces agricoles/viticoles: anticiper les évolutions des exploitations et intégrer une dimension paysagère à la préservation de ces espaces
- Boisements, ripisylves, une mosaïque de milieux et une biodiversité remarquable à préserver/valoriser

Espaces urbanisés et enveloppe bâtie

- Voies structurantes: un espace partagé, un espace de référence
- Des éléments emblématiques à valoriser et préserver Château, fontaines, murs,...
- Une enveloppe bâtie à valoriser en favorisant un développement cohérent et organisé
- Intégrer une réflexion sur l'organisation du développement de l'urbanisation
- Valoriser les entrées de village et limiter le développement linéaire

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Comme cela a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durable élaborée par la commune de Villars-Fontaine s'inscrit dans une démarche cohérente et adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire, en cohérence avec les documents d'ordre supérieur à l'échelle du territoire (SCoT, SRCE, SDAGE,...).

La commune a connu un déclin de la population de l'ordre de 0,5% entre les périodes de 2010-2015 et, selon les chiffres de l'INSEE, sur les 71 logements que compte Villars-Fontaine, 73,1% sont des résidences principales, 15,6% des résidences secondaires et enfin 11,3% sont des logements vacants.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance de l'ordre d'**un logement par an** en moyenne.

Par ailleurs le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une urbanisation intégrée par comblement des dents creuses. Cette logique a pour but d'assurer une préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels.

Cet objectif de protection, de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables à même de renforcer l'image de la trame bâtie, mais également sur la définition de prescription réglementaire à même de garantir la qualité architecturale et paysagère des éléments emblématiques présents au sein des enveloppes bâties de la commune.

Le SCOT fixe un niveau de densité moyenne minimale à **12 logements/ha** en ce qui concerne la commune de Villars-Fontaine.

L'objectif du PLU est de définir un potentiel d'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 15 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit une moyenne de 1 logement/an.

Cette logique de densification et de lutte contre l'étalement urbain va également s'appuyer sur une logique d'anticipation par une définition d'espaces d'urbanisation et de développement futurs non aménageables dans le cadre du présent projet et encadrés par des principes et orientations d'aménagement.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de maîtriser et d'organiser son développement sans pour autant avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en termes de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.