



Commune de Vaire

Code INSEE : 25575

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR VAIRE - ARCIER

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durable*

Approbation du PLU18 décembre 2017

Mise à jour n°128 juin 2019

Mise à jour n°220 juin 2024

Département du Doubs

COMMUNE DE

VAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

sur le territoire de l'ancienne commune de VAIRE-ARCIER

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P i è c e n ° 2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 14 décembre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire
le 18 décembre 2017

INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.

Tél : 03. 84. 75. 46. 47 - email : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - email : initiativead25@orange.fr



REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Mise à jour le 28 juin 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 18/12/2017 approuvant le P.L.U.*

Le Président

SOMMAIRE

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?	1
2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	2
① Un développement cohérent et durable du village dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.	3
② Un aménagement de village à conforter, un fonctionnement urbain et des déplacements à améliorer, des équipements à compléter.	7
③ Un projet environnemental et paysager valorisant le cadre de vie et prenant en compte les risques et nuisances.	8
④ Le maintien et le développement des activités touristique, agricole et économique.	10
3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.	11

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Un **projet** se définit comme étant la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires, et ce, dans une perspective bien définie.

La notion de **développement durable** est évoquée dans l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement :
« *l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* »

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 dite loi SRU, complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, met en avant la notion de projet urbain, traduit, dans le document d'urbanisme, par le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)*, présenté à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune, dans le respect des objectifs et principes énoncés dans les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'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. »

Le P.A.D.D. expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur le territoire de l'ancienne commune de Vaire-Arcier devient l'expression du P.A.D.D. qui se traduit dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, pièces opposables aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. C'est du P.A.D.D. que découlent les actions d'aménagement et d'urbanisme qui seront mises en œuvre sur le territoire communal.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les quatre orientations générales, issues des politiques locales, retenues par la commune sont :

① Vaire-Arcier :

**Un développement cohérent et durable du village
dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.**

② Vaire-Arcier :

**Un aménagement de village à conforter,
un fonctionnement urbain et des déplacements à améliorer,
des équipements à compléter.**

③ Vaire-Arcier :

**Un projet environnemental et paysager valorisant le cadre de vie
et prenant en compte les risques et nuisances.**

④ Vaire-Arcier :

Le maintien et le développement des activités touristique, agricole et économique.

Les orientations ne sont pas classées par ordre de priorité. Elles sont déclinées dans les pages suivantes.

La politique de l'habitat se décline de la façon suivante :

- Optimisation du tissu urbanisé par la prise en compte des dents creuses de surfaces importantes (> 2500 m²). L'analyse du tissu urbanisé a permis de définir un potentiel d'environ 10 à 15 logements, avec la mise en place d'au moins un secteur intégrant une densité de 13 logements/ha.
- Production dans le prolongement du village d'une trentaine de logements s'inscrivant dans l'enveloppe foncière définie par le SCoT. Le projet urbain définit les surfaces et les densités pour répondre au SCoT.
- Favoriser la mixité sociale et urbaine et proposer une diversité de l'offre de logements à travers les différentes opérations avec :
 - . différentes tailles de parcelles constructibles.
 - . une diversité des opérations d'aménagement : parcelles libres individuelles, petites opérations (afin de finaliser et boucler de façon optimale les récentes opérations d'urbanisation), opération d'aménagement d'ensemble en lien avec le cœur du village (voir page suivante).
 - . une production de logements locatifs dans la principale opération urbaine.
- Intégrer les problématiques énergétiques des bâtiments neufs ou anciens.

Cette politique permet de répondre aux objectifs communaux espérés et comprend les objectifs du PLH qui sont la réalisation de 60 logements sur la période 2010-2035 (dont 12 ont déjà été réalisés entre 2010 et 2013).

Cet objectif sera décliné dans le P.A.D.D. et le P.L.U. :

- dans le temps et dans l'espace,
- suivant une programmation prenant notamment en compte la problématique de l'assainissement et le bon fonctionnement de l'école.

L'optimisation du tissu urbanisé passe également par l'utilisation du bâti existant (par réhabilitation, remise sur le marché de logements vacants) et des petites parcelles viabilisées non bâties. Il offre un potentiel de construction estimé entre 10 et 15 logements, la commune ne maîtrisant pas les conditions de développement de ce potentiel.

⇒ **Un choix d'urbanisme renforçant la centralité du village de Vaire-le-Grand et prenant en compte le développement durable.**

La recherche d'une cohérence urbaine et la prise en compte du développement durable induisent un objectif de densification des zones bâties et orientent le futur développement urbain à proximité du centre du village de Vaire-le-Grand, en raison de la présence des équipements publics et notamment de l'école.

Le renforcement du bâti selon cette logique affirmera la fonction de centre du **pôle mairie-école**, pivot de la vie communale. La proximité des lieux de vie constitue en effet un critère de choix important pour la localisation des futures zones constructibles et la réalisation d'un programme mixte de logements.

Le projet de village est donc défini de façon à structurer le développement urbain autour de Vaire-le-Grand (conforter sa centralité), tout en permettant la densification de Corcelle et d'Arcier.

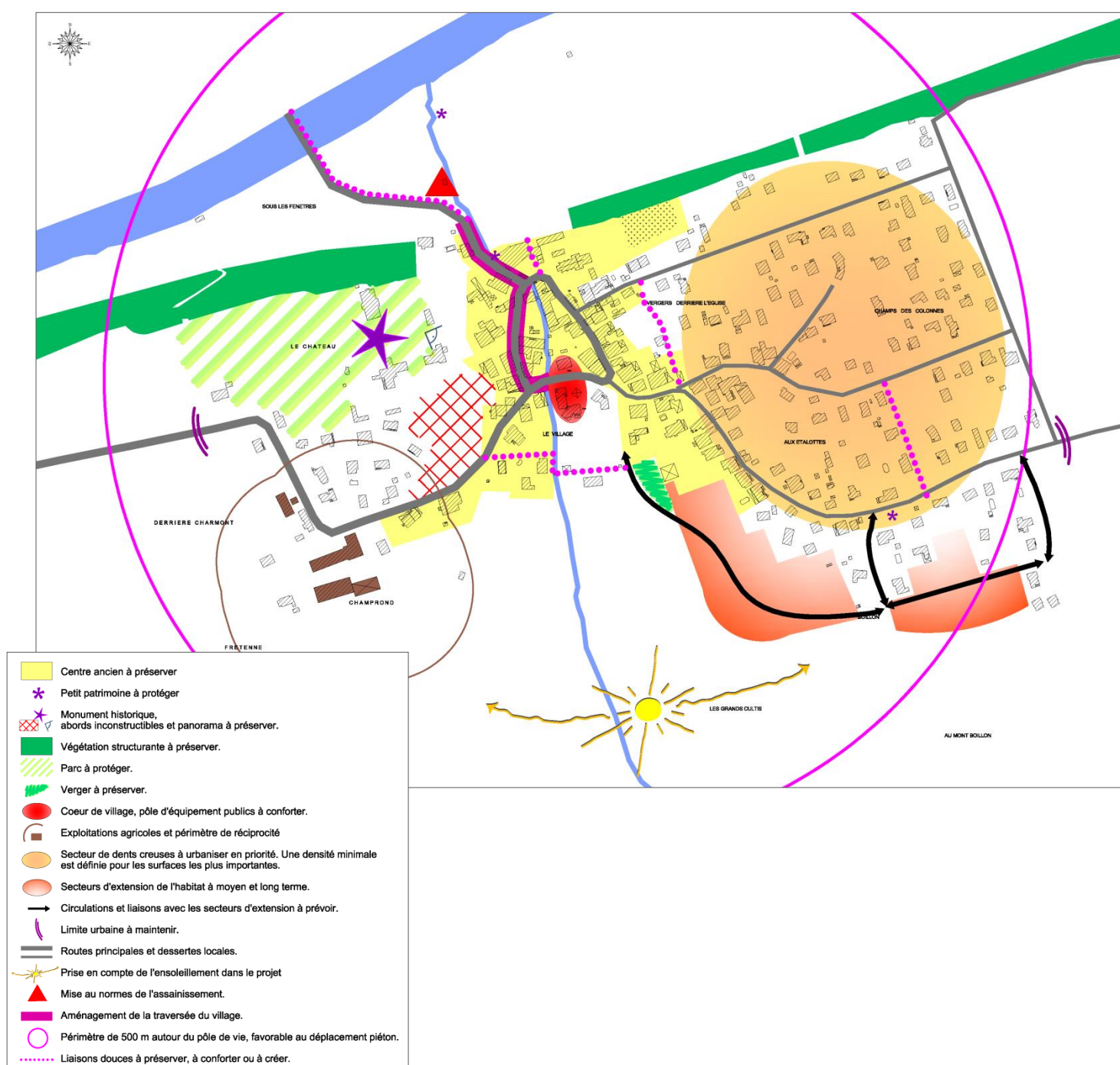
L'extension d'un hameau de cinq bâtiments au plus (considéré comme urbanisation isolée au sens du SCoT) est interdite.

La programmation pour répondre au scénario de développement et d'aménagement retenu sera la suivante :

- **A cours terme**, un développement de l'urbanisation **à l'intérieur des enveloppes urbaines du village de Vaire-le-Grand et des hameaux de Corcelle et d'Arcier.**
Ce renouvellement urbain se fera par densification de l'urbanisation existante (dents creuses, optimisation de parcelles), résorption de la vacance et réhabilitation de bâti existant.
- La délimitation de **secteurs d'extension de l'habitat** au Sud du village de Vaire-le-Grand complètera le projet urbain. Des secteurs ont été identifiés pour accueillir une trentaine de logements avec des densités variables.

L'aménagement et l'urbanisation des deux sites présentés ci-dessous permettront d'aboutir à un schéma de circulations et déplacements cohérent et réfléchi au Sud-Est du village. En termes d'orientations d'urbanisme notons :

- Un secteur à urbaniser à moyen terme, situé au Sud-Est du village, au lieu-dit « Au Mont Boillon ». L'urbanisation de ce secteur complétera les dernières opérations d'urbanisation réalisées et affirmera les limites urbaines.
- Un secteur à urbaniser de taille plus importante au lieu-dit « les Grands Cultis » comprenant une mixité de logements. Ce site n'est pas desservi par l'ensemble des réseaux (accès inexistant ou sous-dimensionné notamment). Situé au Sud-Sud-Est du village, il se caractérise par sa proximité avec le centre de Vaire-le-Grand (école-mairie-salle des fêtes) afin de favoriser les déplacements doux et de renforcer la cohésion de l'unité urbaine dans le respect du paysage. Il se situe en liaison avec le site précédent. Son urbanisation est prévue à plus long terme. Elle permettra une réflexion sur l'aménagement cohérent et la circulation à l'intérieur de ce nouveau quartier et vers le centre du village.



⇒ **Des principes à respecter pour le développement de l'urbanisation de Vaire-Arcier.**

- Limiter les nouveaux accès sur les routes départementales, conformément aux demandes du Conseil Général, pour des raisons de sécurité : utilisation d'accès existants, nouveaux accès regroupés...
- Limiter l'étalement urbain en maintenant les limites actuelles des zones d'habitat au niveau des routes principales, notamment à l'entrée Ouest du village.
- Prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux dans le choix des sites d'extension du village (voir orientation n° ③) : le développement urbain est positionné pour renforcer l'habitat dans la continuité du bâti existant, préservant la grande majorité des milieux naturels et agricoles de la commune.
- Maintenir ou créer des liaisons (automobile et piétonne) entre les « quartiers » existants ou futurs et le centre du village : une liaison entre le principal secteur d'extension et le centre du village sera notamment réalisée.
- Prendre en compte les dispositifs d'assainissement en cours et à venir afin notamment de répondre au SDAGE.
- Construire en intégrant les principes de développement durable :
 - . Valoriser les déplacements moins consommateurs d'énergie à l'intérieur du village, favorables à la préservation de la qualité de l'air.
 - . Favoriser l'utilisation de l'énergie solaire passive et des énergies renouvelables par une implantation et une exposition favorable des nouvelles habitations prenant en compte le meilleur ensoleillement et en permettant les dispositifs de captation des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie ...).
 - . Permettre l'utilisation de techniques, matériaux ou dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale, intégrant des principes de développement durable, des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.
 - . Privilégier l'infiltration des eaux pluviales. Gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble (dispositifs de stockage et de régulation des eaux pluviales).
 - . Limiter l'imperméabilisation des sols.
 - . Intégrer le tri sélectif dans les opérations d'ensemble.

La municipalité instaurera le droit de préemption urbain pour pouvoir participer au développement du village le cas échéant.

② Un aménagement de village à conforter, un fonctionnement urbain et des déplacements à améliorer, des équipements à compléter.

Le développement du territoire doit tenir compte des équipements collectifs, de la mobilité et des déplacements au sein du village. Il entraîne des besoins en termes d'équipements et la nécessité de prévoir les circulations.

⇒ **Accompagner le développement du village par des équipements et aménagements adaptés.**

- Résoudre la problématique de l'assainissement de Vaire-le-Grand. La station d'épuration est saturée et ne répond plus aux normes actuelles. La commune a engagé des actions (mise en séparatif de la rue du Centre) qui permettent de limiter les eaux claires et améliorer les traitements actuels. Une solution communale ou intercommunale, à moyen terme, sera mise en place afin de résoudre la problématique du traitement des effluents de Vaire-le-Grand (études en cours).

La mise en place d'un assainissement conforme aux normes sera un préalable à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser.

- Affirmer le centre du village (mairie-école) en privilégiant le regroupement des équipements publics, en anticipant la possibilité d'étendre le groupe scolaire, et en prévoyant une zone de jeux à proximité de l'école et/ou en lien avec le développement urbain.
- Concernant les réseaux d'énergie, la commune souhaite poursuivre la mise en souterrain du réseau électrique en lien avec les travaux d'aménagement et de requalification du village. La commune possède sur son territoire une centrale hydroélectrique privée qui devra pouvoir trouver sa place et son maintien dans le P.L.U. La commune n'envisage pas de développer un réseau d'énergie public, mais le P.L.U. permettra la mise en place de réseaux d'énergie dans le cadre de projets privés ou supra-communaux (chaufferie bois, géothermie, éolien, méthanisation...) dans le respect des sites et des paysages.

⇒ **Faciliter la mobilité, conforter les déplacements doux dans le village.**

- Définir les secteurs de développement urbain permettant le déplacement piéton vers le centre du village (distances favorables inférieures à 500 m).
- Prendre en compte les lignes et arrêts de bus dans le projet urbain.
- Maintenir les trajets existants et compléter les chemins piétonniers à l'intérieur du village : création d'une liaison douce entre la rue des Colonnes et la rue de Nancray notamment.
- Poursuivre l'aménagement de la traversée du village (rue du Centre) pour protéger le piéton, favoriser les déplacements doux vers la vélo-route et la gare de Novillars (en concertation avec le Conseil Général).
- Mutualiser le stationnement, intégrer le stationnement « visiteurs » et le stationnement pour les vélos dans les opérations d'aménagement d'ensemble et/ou les aménagements publics.
- Porter une réflexion particulière sur les accès aux futurs secteurs à urbaniser, sur les déplacements à l'intérieur et entre ces secteurs et avec le centre du village. La volonté d'un aménagement et d'un plan de circulation global (chemins piétons, sens unique, double sens de circulation...) justifie la nécessité de travailler sur l'ensemble du site Sud-Est du village.

⇒ **Permettre le développement des communications numériques en lien avec le schéma numérique de la CAGB.**

- Offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques en privilégiant l'accueil de population et d'activités dans et autour du village de Vaire-le-Grand qui bénéficie d'une bonne couverture ADSL.
- Permettre le développement des communications numériques en imposant la pose de fourreaux pour la fibre optique lors des travaux de voiries dans les opérations d'ensemble.

③ Un projet environnemental et paysager valorisant le cadre de vie et prenant en compte les risques et nuisances.

⇒ **Protéger et pérenniser le cadre de vie de qualité et le patrimoine du village et des hameaux.**

- Réaliser la densification et le renouvellement urbain 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....
- Identifier et préserver le patrimoine local (calvaires, murs en pierre...), repérer les sites archéologiques et assurer leur préservation.
- Préserver le château, classé au titre des monuments historiques (pas de développement urbain sur le coteau Est et Sud-Est, ni à l'Ouest du parc du château), le site classé des sources d'Arcier, les parcs.

⇒ **Maintenir l'identité de la commune et conforter sa qualité paysagère.**

- Proscrire l'étirement du village et des hameaux. Préserver notamment l'ossature bâtie existante de Corcelle (pas de zone constructible au Sud de la VC n°4, ni à l'Ouest du hameau) et limiter la zone constructible d'Arcier à l'enveloppe bâtie du hameau central.
- Préserver les sites paysagers remarquables : le fond de la vallée du Doubs qui restera inconstructible (même pour l'agriculture), les points de vue sur le château qui seront préservés, l'entrée Nord de Vaire-le-Grand et sa cascade.
- Préserver le panorama depuis le château, en maintenant une homogénéité du bâti et du village depuis le château (hauteur, toiture ...) tout en permettant de répondre à la Réglementation Thermique 2012 voire 2020.
- Préserver le paysage agricole en favorisant le maintien de l'activité agricole et en limitant le prélèvement des terres agricoles. Outre son intérêt économique, l'activité agricole permet l'entretien des paysages et participe à l'image champêtre de la commune.
- Identifier et protéger la végétation structurante sur le territoire communal : petite falaise boisée entre la vallée et le plateau qui favorise l'intégration paysagère du village.



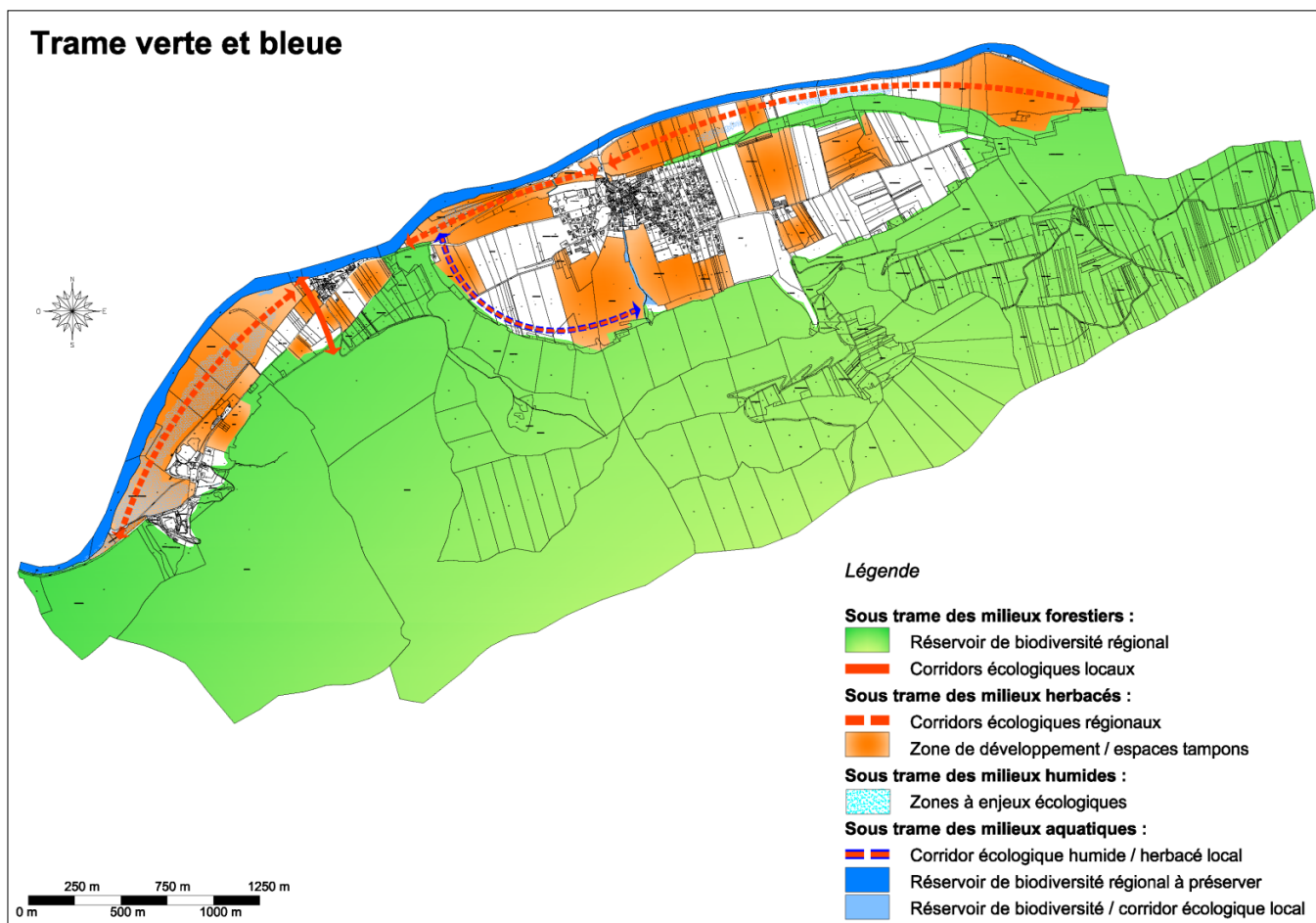
⇒ **Restaurer la partie amont du ruisseau du Chaney et permettre la remise en bon état de cette continuité écologique.**

La restauration physique du ruisseau du Chaney présente un grand intérêt biologique. D'une part, les petits ruisseaux de plaine, affluents du Doubs sur son cours moyen, sont rares. D'autre part, les peuplements aquatiques des petits cours d'eau apicaux, disposent d'une forte valeur patrimoniale, renforcée ici par la présence d'une population de truite fario de souche autochtone. Il se place à ce titre comme un réservoir biologique très intéressant pour cette espèce dans la moyenne vallée du Doubs.

Des mesures d'actions destinées à restaurer la qualité physique du ruisseau ont été développées dans le but de retrouver un peuplement aquatique diversifié et abondant.

⇒ **Maintenir une cohérence environnementale et préserver les autres continuités écologiques.**

- Préserver les rares haies et bosquets résiduels qui ponctuent le plateau agricole et la vallée.
- Préserver la ripisylve qui accompagne les cours d'eau (Doubs, ruisseau du Chaney, ruisseau de la Bergerette) et participe à la trame verte et bleue.
- Maintenir les zones humides et leur fonctionnement hydraulique.
- Conforter les grands espaces agricoles et naturels qui entourent la commune pour participer à l'équilibre global de ces espaces et la préservation des paysages ruraux et forestiers :
 - . La ZNIEFF de type I sera inconstructible, conformément aux objectifs du SCoT.
 - . Toute construction sera interdite sur l'ensemble de la zone Natura 2000.
 - . La fonctionnalité des continuités écologiques présentes au sein du territoire sera maintenue (éviter leur coupure par des zones à urbaniser notamment).



⇒ **Protéger les ressources en eau pour préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles.**

- Limiter le développement des zones constructibles et classer la majorité du territoire communal en zones naturelle et agricole.
- Favoriser l'assainissement collectif :
 - . avec la mise en place d'un système de traitement des eaux usées aux normes et de capacité adéquate.
 - . en délimitant de nouvelles zones urbanisables raccordables au réseau collectif à Vaire-le-Grand et en limitant les possibilités de constructions dans les hameaux.
- Protéger les sources, la ripisylve, les abords des cours d'eau et les zones humides.
En dehors de la zone urbanisée, une bande inconstructible préservera le ruisseau de Chaney (qui prend sa source en amont du village) et ses abords.

- Gérer les eaux pluviales dans les secteurs de développement urbain : infiltration, stockage des eaux pluviales, régulation des débits rejetés.
- Afficher l'importance des captages sur la commune : trois captages et leurs périmètres de protection sont situés sur la commune (un à Vaire-le-Grand et deux à Arcier, dont la source d'Arcier qui alimente Besançon).

⇒ **Prendre en compte les risques et nuisances environnementaux ou liés à l'activité humaine.**

- Prendre en compte et identifier les risques naturels (inondation, ruissellement, mouvement ou effondrement de terrain) : pas de nouveau logement dans les zones inondables, ni dans les zones à risque de glissements de terrains d'aléas moyen à très fort, ni au niveau des indices karstiques.
- Ne pas développer le village vers les zones de dangers liées au passage du pipeline.

④ Le maintien et le développement des activités touristique, agricole et économique.

⇒ **Inscrire la vocation de loisirs ou touristiques de la commune dans une démarche d'un territoire plus vaste, intercommunal.**

- Conforter et valoriser les chemins piétons et de randonnées sur la commune, en lien avec les itinéraires communautaires, notamment.
- Affirmer le centre de Vaire-le-Grand comme point de départ vers les différents pôles d'attractivité du territoire : château de Vaire-le-Grand, sources d'Arcier, chemins de randonnée. Les stationnements existants autour de l'école peuvent en effet accueillir les touristes et randonneurs (mutualisation des stationnements) et pourront être confortés par une signalétique adéquate.

⇒ **Préserver l'activité agricole sur la commune.**

- Pérenniser et permettre le développement des exploitations agricoles par un règlement approprié. Vaire-Arcier dispose en effet de terres offrant de relativement bonnes potentialités agricoles.
- Classer en zone agricole les bâtiments des exploitations agricoles à vocation d'élevage ainsi que les périmètres de réciprocité et les parcelles stratégiques ¹ (excepté quelques parcelles intégrées au village et déjà bâties, tout en respectant la réglementation agricole).
- Classer en zone agricole les terrains de production de la roseraie pour préserver cette identité sur la commune.
- Préserver les terres agricoles de façon générale par un classement en zone agricole, ou en zone naturelle pour les secteurs agricoles présentant un intérêt écologique ou paysager.
- Permettre la diversification de l'activité agricole dans le respect de la réglementation.

⇒ **Assurer un développement économique adapté à la commune.**

Vaire-Arcier n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques dans le cadre du SCoT.

Le projet de village visera à permettre le maintien et l'évolution des activités existantes (notamment sur le site de « la Poudrière » à Arcier). L'implantation, dans le village et les hameaux, d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, petits artisans) sera favorisée et fortement souhaitée.

¹ Surface en herbe à proximité des bâtiments d'élevage.

3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Ce chapitre récapitule et chiffre les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le cadre du P.L.U.

Consommation de l'espace des dernières années.

La construction de logements est assez régulière depuis 2002 avec en moyenne un peu moins de 3 logements par an.

La consommation foncière a été analysée sur la période 2002-2013 (données disponibles), elle est modérée.

2,55 ha ont été consommés en 12 ans, soit une consommation foncière moyenne annuelle de 0,21 ha/an. 1,7 ha ont été prélevés sur l'espace agricole et 0,85 ha ont été prélevés sur des jardins.

- 2,4 ha ont été consommés pour le développement de l'habitat (zones U et NA du P.O.S.),
- 0,15 ha pour des équipements publics (atelier municipal).

Pour l'habitat, 24 logements ont été construits pendant ces 12 années, soit 2 logements par an. La densité moyenne brute s'élève à 10 logements par ha et la consommation foncière moyenne annuelle à 0,2 ha/an. 15 logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine sur 1,45 ha (densité de 10,4 logements par ha) et 9 en extensif sur 0,9 ha (densité de 10 logements par ha).

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Le P.L.U. prévoit une consommation de 4,3 ha pour l'habitat sur 22 ans (2014-2035), soit 0,19 ha par an. Le nombre de logements à créer est d'environ 48 logements (en extensif et dents creuses importantes), soit 2,2 logements par an.

- S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements, en conformité avec les objectifs du SCoT, et en prenant en compte les possibilités de renouvellement urbain.
La consommation annuelle d'espace sera réduite de l'ordre de 8% dans le cadre du P.L.U. par rapport aux dix dernières années.
- Inscrire plus de 35% du développement urbain (en surface et en logements) au sein de l'enveloppe bâtie existante.
- Favoriser la réduction de la consommation d'espace et l'optimisation du terrain constructible au sein de l'enveloppe urbaine en fixant des règles de constructions adaptées, et en imposant une densité minimale sur une « grosse dent creuse » : densité de 11,7 logements /ha.
- Poursuivre la réduction de la consommation d'espace et l'optimisation du terrain constructible hors de l'enveloppe urbaine. Concernant l'habitat, le projet de P.L.U. prévoit une extension mesurée en termes de surfaces (2,75 ha) et une lutte contre l'étalement urbain :
 - Les zones de développement urbain se situent dans la continuité immédiate du village de Vaire-le-Grand.
 - L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble sur les zones à urbaniser, la définition d'une densité minimale (densité brute moyenne de près de 11 logements par ha), les règles de constructions adaptées permettront d'optimiser les surfaces constructibles.
La densité de logements prévue dans les zones à urbaniser sera de l'ordre de 10% supérieure à la densité de logements créés sur la période 2002-2013.