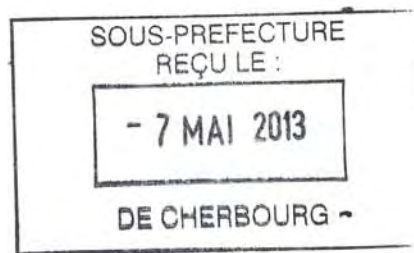


Commune de Saint- Joseph

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le ...24 AVRIL 2013.....



3.1.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Prescription : 9 Mai 2006

Arrêt : ... 11 juin 2012

Enquête publique : du 19 novembre au 19 décembre 2012

Approbation : 24 avril 2013

Sommaire

I Protéger l'environnement naturel et bâti

- 1) Environnement naturel*
- 2) Environnement bâti*

II Dynamiser le territoire communal

- 1) Pour un développement harmonieux et durable*
- 2) Maintien et développement de l'activité économique*
- 3) Pérenniser l'agriculture*
- 4) Accroissement de l'offre d'habitat*

INTRODUCTION

La protection de l'environnement naturel et bâti, s'inscrit désormais dans le cadre d'une mise en œuvre des principes de développement durable : elle constitue véritablement l'enjeu majeur de la politique communale de développement.

C'est en ce sens que se mettent en œuvre les principes de développement durable qui impliquent :

- en matière d'urbanisme et aménagement : la volonté d'assurer l'intégration des différents espaces bâtis et la cohérence entre ceux-ci. ;
- en matière de qualité environnementale du tissu urbain : l'incitation faite aux constructeurs de viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments ;
- en matière de développement social et économique : le souhait de développer un centre bourg durable conjuguant l'activité, l'environnement et la mixité sociale, l'ensemble venant générer les composantes d'une **nouvelle ruralité**.
- en matière de gouvernance et de pilotage : l'affichage de l'ambition d'un projet communal à partager par les habitants pour développer harmonieusement et de façon équilibrée le territoire communal.

La commune de Saint-Joseph, située dans la presqu'île du Cotentin, à proximité de Valognes, est proche des axes de circulation importants : elle est doublement impactée par le tracé actuel de la RN 13 et par les perspectives de sa mise aux normes autoroutières imposant en secteur sud-est notamment, ainsi qu'en secteur nord-ouest de la commune, une modification de son tracé.

La commune s'est largement urbanisée au hasard des différents hameaux et parfois de façon sporadique au long des voies existantes, avec toutes les conséquences que cela peut générer à l'encontre de l'exploitation agricole ; en revanche, la création récente d'un lotissement, point fort du développement communal, n'a pas pour autant désorganisé l'espace agricole avoisinant

Bénéficiant de vastes structures bocagères encore fonctionnelles, la commune a su préserver un pan d'activités économiques lié à l'agriculture.

De même, et sans porter atteinte aux structures d'exploitation, une modification des dispositions du plan d'occupation des sols a permis d'ouvrir à l'urbanisation une zone de développement à vocation d'activité ; cette zone est porteuse d'un réel dynamisme économique communal et intercommunal.

A ce jour, il apparaît indispensable, pour pérenniser et accroître les activités, de trouver une synergie de développement alliant l'économie, l'habitat, dans le respect d'un environnement riche et varié.

C'est sur cette orientation que vient se superposer une identité patrimoniale forte qui doit impérativement être préservée et valorisée.

I – Protéger l'environnement naturel et bâti

Il est indispensable de privilégier la préservation des paysages, variés et de offrant une qualité certaine ; il est tout autant impératif de tenir compte des zones à risques potentiels, à savoir notamment l'inondabilité reconnue en bordure des cours d'eau ou la remontée des nappes phréatiques.

La préservation des paysages de la commune, se décline en une préservation :

- des vues patrimoniales, qu'elles soient ouvertes ou fermées
- des entités paysagères.

La diversité des paysages devra être conservée en déterminant, en tant que de besoin, une prise en compte spécifique pour chaque partie du territoire communal.

1. L'environnement naturel



Le bois des Tourelleries, vestige de l'ancienne forêt de Brix est classé en Zone Naturelle d'Interêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ; il constitue le principal massif boisé de la commune, adjacent à un ensemble contigu conséquent. Sa protection se doit d'être actée.

En complément de cet ensemble primordial, les espaces boisés les plus significatifs sont également répertoriés et protégés en application des dispositions de l'article L 123-1-5°7 du code de l'urbanisme.

En outre, le ruban sensible composant la vallée de la rivière la Gloire, elle même classée en ZNIEFF devra aussi être protégé. Il en sera de même pour les vallées affluentes dont les caractéristiques sont similaires.

La vallée de la rivière « la Claire » en limite nord-ouest de la commune bénéficie enfin des mêmes mesures de sauvegarde.

Principes de repérages des ZNIEFF

- LEGENDE
-  ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Floristique et Faunistique) de type 2 : la vallée de la Gloire
 -  ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Floristique et Faunistique) de type 2 : l'ancienne forêt de Brix



Néanmoins, les risques d'inondation par débordement de cours d'eau restent mesurés ; ils demeurent localisés dans les parties basses jouxtant la rivière « la Gloire » ou ses affluents. Du fait, ces phénomènes épargnent quasiment les zones urbanisées qui se situent plus en hauteur par rapport à la rivière. Dans des occurrences encore moins fréquentes, la zone humide, alluviale, formant le lit majeur de la rivière, peut être inondée : elle n'est cependant globalement pas habitée, sauf dans la partie dite du « Pont à la Vieille ».




Dès lors, aucune construction ne pourra être permise dans les secteurs de ruissellements naturels avérés.

La carte des remontées de nappes phréatiques montre que les parties actuellement urbanisées de la commune ne sont pas soumises aux remontées de nappes, sauf encore et essentiellement au lieu-dit « Pont à la Vieille ». En conséquence, et afin de ne pas aggraver le risque, il est important de ne pas augmenter le nombre de constructions dans les espaces potentiellement à risque, notamment en partie basse de la commune, proche de la rivière de « la Gloire ».

S'il était toutefois envisagé une extension, même mesurée, d'un ensemble urbain existant, les projets réalisés dans les secteurs de proximité des zones inondables que ce soit par débordement des cours d'eau ou par remontées de nappes phréatiques, devront être accompagnés d'une étude complète du phénomène avéré et des solutions pouvant être ponctuellement adoptées.

Principes de repérages des zones de remontée de nappe, de débordements de cours d'eau et d'EBC

Préservation des boisements et prise en compte des risques hydrauliques

-  Inondations par débordement de cours d'eau (aléas fort)
-  Inondations par remontée de nappe souterraine (aléas fort)
-  Espaces Boisés Classés

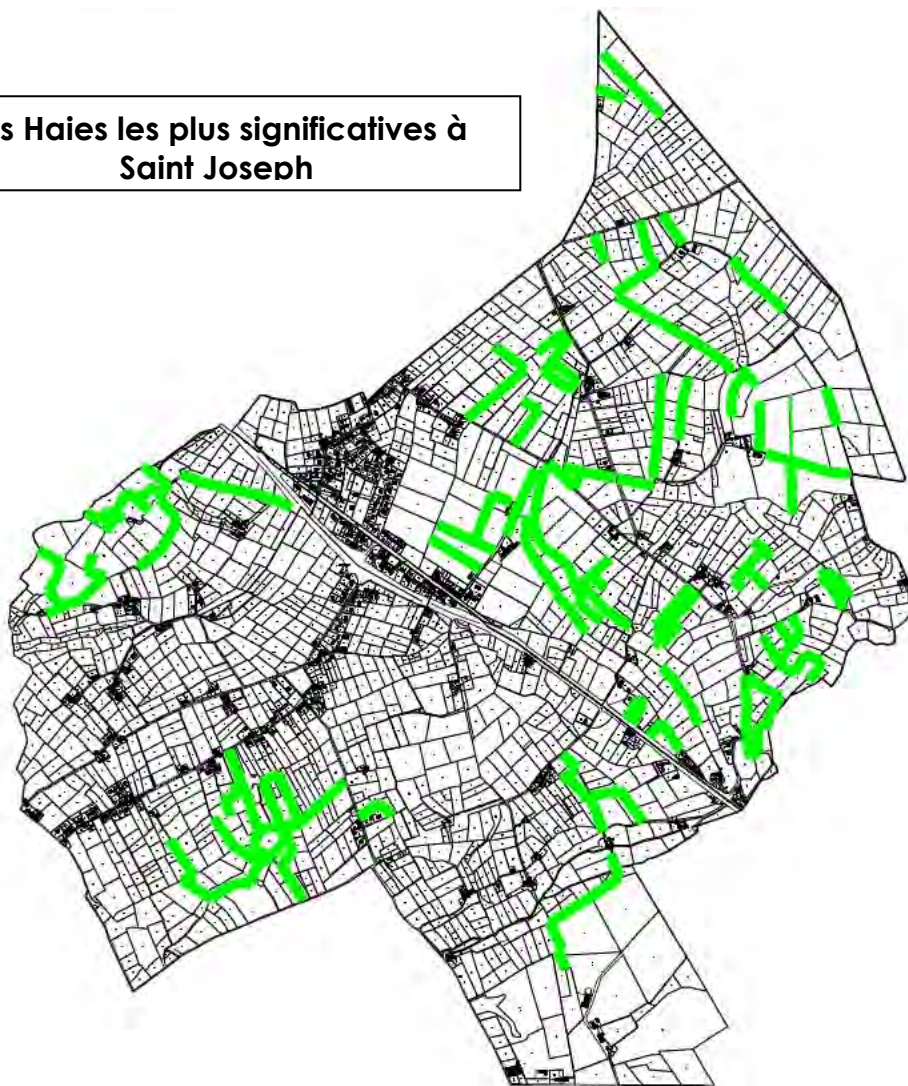


Le bocage doit être préservé et entretenu.

L'important maillage bocager est resté qualitativement fonctionnel ; il assure à la commune un cadre de vie naturel et agréable, des reboisements étant actuellement encourus sur certaines parcelles.

Un ensemble des haies répertoriées au plan sera protégé au regard des dispositions de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Les Haies les plus significatives à Saint Joseph



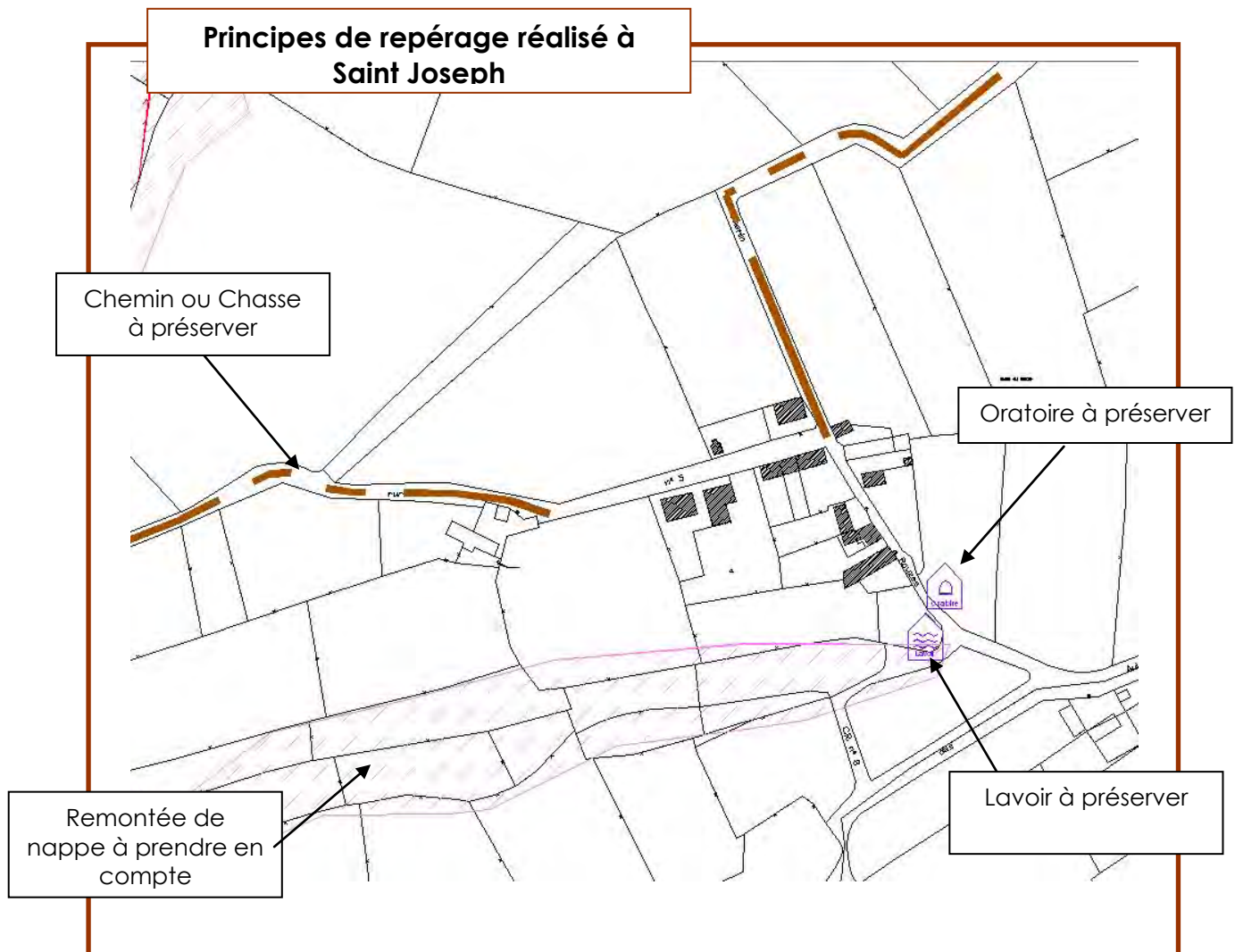
Les haies ont un rôle hydraulique et brise-vents indispensable au maintien d'un bocage de qualité



Les « chasses », chemins ou sentiers principalement utilisés par les agriculteurs devront être préservés, tant dans un souci d'accès aux parcelles mises en valeur, que pour la conservation du caractère patrimonial de ces chasses.

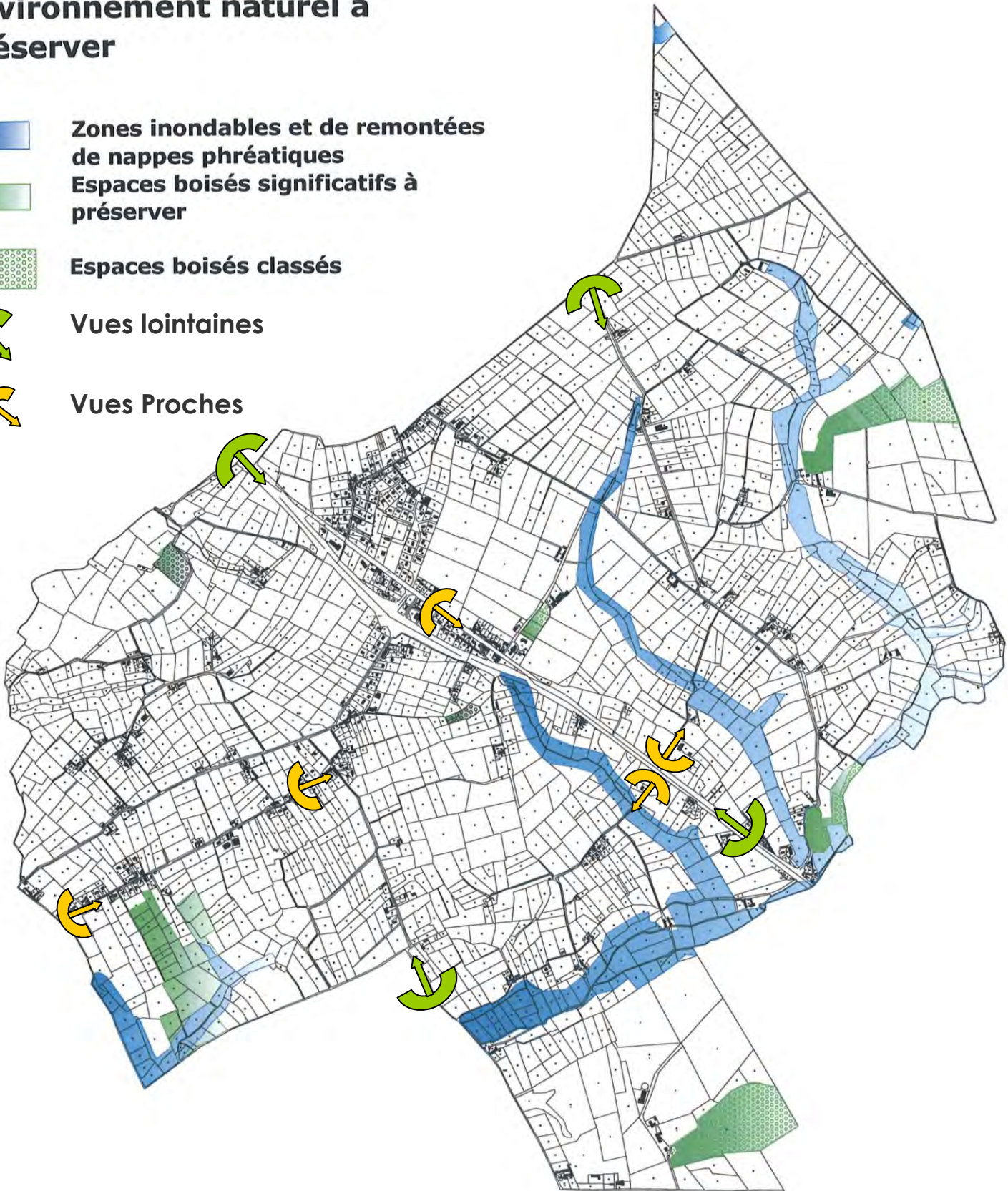
Ces dernières peuvent aussi faire le lien entre des hameaux pour générer des modes de déplacement alternatif, piéton, vélo, équin.

Les VUES particulièrement intéressantes à sauvegarder - telles que les vues sur le clocher de l'église - doivent être respectées.



Environnement naturel à préserver

-  **Zones inondables et de remontées de nappes phréatiques**
-  **Espaces boisés significatifs à préserver**
-  **Espaces boisés classés**
-  **Vues lointaines**
-  **Vues Proches**



2. **L'environnement bâti**

L'idée force est de créer une commune harmonieuse dans son développement.

Pour y parvenir, il est indispensable que les typologies de bâti nouvelles puissent se marier harmonieusement avec celles du bâti ancien. Cette union doit concilier la création architecturale et la construction de bâtiment de haute qualité environnementale et haute performance énergétique.



Préalablement, ont été répertoriés les bâtiments civils ou religieux (lavoir, chapelles, oratoires,...) qui devront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, afin que soit pérennisé dans l'environnement qui est ou qui sera le leur, leur intérêt historique et architectural.



L'urbanisation nouvelle qui pourra se faire en densification devra respecter ce patrimoine. L'intégration des nouvelles constructions privilégiera tout autant cette exigence de respect.

L'environnement bâti actuel pourra être optimisé par la création de sentes piétonnes inter quartiers.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être privilégiée, notamment à proximité des constructions patrimoniales répertoriées.

Enfin, l'absence d'urbanisation nouvelle dans les espaces spécifiquement ruraux va permettre de préserver le bâti traditionnel qui constitue la composante « humaine » du territoire bocager.

II - Dynamiser le territoire communal

La commune de Saint-Joseph a pour objectifs principaux :

- **de maîtriser un développement harmonieux et durable,**
- **de maintenir et développer l'activité économique**
- **de protéger l'agriculture**
- **d'accroître l'offre d'habitat**

Le développement de l'offre d'activités et l'accroissement de l'offre d'habitat sont intimement liés, l'un ne pouvant se réaliser sans l'apport de l'autre.

Il est indispensable de générer des possibilités d'évolution pour chacune des composantes du territoire.

Ces quatre objectifs principaux doivent se concilier pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Ils doivent aussi se concilier avec les grands principes d'une gestion économe de l'espace qui se déclinent en une extension modérée de l'urbanisation, une densification de l'espace bâti existant du bourg, une mixité urbaine et sociale et enfin l'arrêt du mitage dans les hameaux les moins significatifs formant un habitat déjà trop diffus.

1.) Pour un développement harmonieux et durable

1.1. Un accroissement harmonieux des équipements structurants

La commune ne pourra s'étendre au-delà du potentiel offert par les équipements publics structurants ; figure notamment parmi ceux-ci, le groupe scolaire.

Les autres équipements, qu'ils soient publics ou privés, tel le commerce de proximité, sont également pris en compte pour la localisation des extensions urbaines.

La réalisation de logements amènera une part d'enfants supplémentaires dans la commune, ce qui va permettre de pérenniser les aménagements existants du groupe scolaire.

Le maintien de l'ensemble des classes existantes est un objectif prioritaire clairement affiché.

En prospective, il convient d'imaginer un développement cohérent des équipements structurants en rapport avec l'accroissement du nombre de logements, de la population et des activités économiques, ce pour créer un bourg qualifié de « durable ».

Les équipements publics intergénérationnels devront être réalisés dans la commune.

A ce titre, la municipalité a déjà entamé un programme avec la bibliothèque qui pourrait être déplacée plus au centre du bourg, en lien avec la salle polyvalente.

Toutefois, le taux d'équipement public est déjà important pour la taille de la commune : il ne s'agit donc pas, le cas échéant, de multiplier les équipements existants mais plus de les cibler en fonction des demandes particulières.

Il pourrait être réalisé à cette fin une résidence de quelques logements 5/6 pour les personnes âgées qui ne souhaitent pas quitter la commune mais qui n'auraient plus les capacités de rester seules chez eux.

1.2. La problématique hydraulique

La bonne qualité biologique et physico-chimique des cours d'eau doit être privilégiée (contrôle des rejets agricoles, domestiques et industriels). Le choix des futures zones d'aménagement doit prendre en compte la topographie et l'hydrographie du territoire.

On constate aujourd'hui un problème de ruissellement sur la commune de Saint-Joseph.

Le double objectif est d'une part, de freiner le lessivage des sols et la formation de ravines lorsque les écoulements liés aux précipitations deviennent trop rapides, d'autre part de ralentir l'arrivée massive et rapide des flux d'eau en aval.

Le dénivelé de 82 mètres entre le point haut et le point bas de la commune permet à l'eau de ruisseler en gravitaire vers le lit de la rivière « la Gloire ». Les pentes plus ou moins importantes sont un facteur non négligeable pour les problèmes de ruissellement qui touchent la commune. Bien que moins prononcée, la problématique est la même sur la frange nord-ouest de la commune en direction de la rivière « la Claire ».

Il est en conséquence impératif de conserver les haies et talus perpendiculaires à la pente pour que l'écoulement des eaux vers l'aval soit ralenti et qu'une fraction importante des eaux vouées au ruissellement puisse être absorbée sur place.

Ce maillage sera utilement renforcé par la présence de fossés et de noues qui composent des obstacles naturels limitant les inondations.

Dès lors, dans le cadre des aménagements urbains futurs, il conviendra pour la commune, afin de limiter le renforcement de son réseau de collecte, d'exiger la mise en place de dispositifs de régulation et de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, conservation des haies, techniques alternatives,...) et de pondérer les surfaces imperméabilisées.

Ainsi, des méthodes alternatives de gestion des eaux pluviales seront utilement mises en place.

En outre, la récupération des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle.

Au niveau de la construction proprement dite :

- l'installation de citernes sera préconisée pour permettre la récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour

arrosage des jardins, des espaces verts ou lavage extérieur (voiture, fenêtres, terrasse, aires de stationnement...)

- une sensibilisation des occupants vers une diminution de leur consommation en eau potable (incitation à la mise en place d'équipements, diffusion de conseils et de pratiques) contribuera à maîtriser la charge polluante des eaux usées rejetées au niveau des zones d'habitat et des zones d'activités.

1.3. La question des déchets

Optimiser la collecte des déchets des ménages sur le territoire communal est nécessaire afin de limiter les déplacements et donc les nuisances (porte à porte, apport volontaire, positionnement des différents points de collecte...).

Une sensibilisation des administrés sur les comportements d'achat, le tri, la valorisation pourra encore s'avérer utile.

La communauté de communes met en place des composteurs avec subventions (convention entre l'utilisateur et la communauté de communes) pour réduire les déchets verts.



1.4. La sécurisation des déplacements

La sécurisation des déplacements au sein de la commune pourra se réaliser par la création d'itinéraires prévus pour des modes de déplacements doux alliant la marche à pied et la bicyclette.

L'intérêt est de pouvoir rallier, des principaux points urbanisés, le centre du bourg, et le cas échéant pouvoir relier différents pôles urbanisés entre-eux.

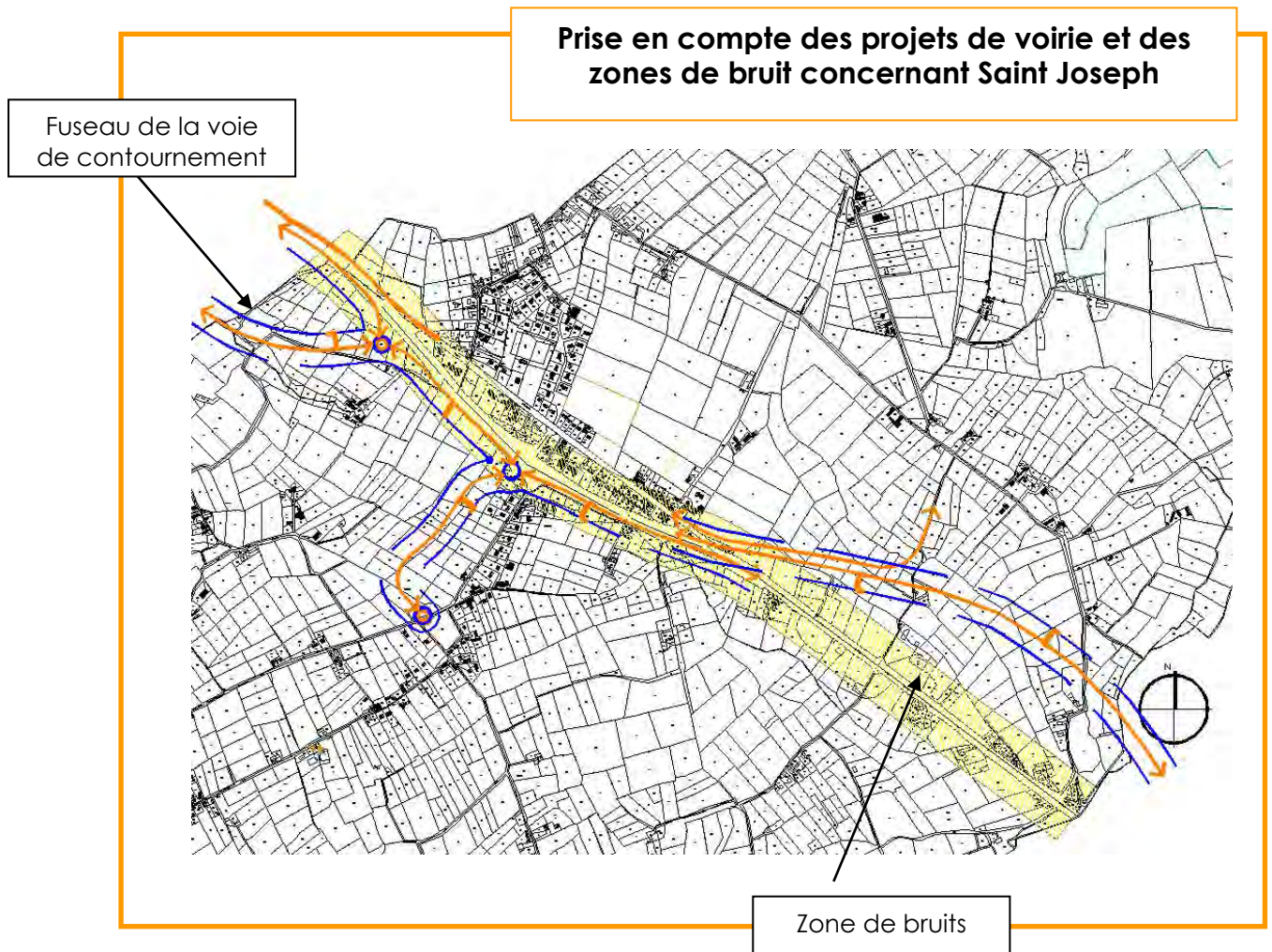
Il est en outre nécessaire de renforcer, densifier et sécuriser le réseau de circulation piétonne, au cœur de la zone agglomérée, par la réalisation de cheminements piétonniers qui puissent être empruntés par les personnes à mobilité réduite (trottoirs, enrobé avec marquage au sol, stabilisé...).

En vue d'une sécurisation optimale, les voies piétonnes et cyclables devront, dans la mesure du possible, être indépendantes des voies routières. Le cas échéant, des emplacements réservés seront mis en place pour élargir l'emprise des voiries ou pour créer ces voies.

Des sentiers pédestres et équestres doivent être maintenus, voire étendus, dans la partie rurale de la commune.

L'ensemble des arrêts de bus (lignes régulières ou scolaires), aura à être sécurisé.

Enfin, le tracé de la future voie de contournement par déviation de la RN 13, avec toutes les contraintes qu'un pareil ouvrage imposera, se doit d'être pris en compte dans les dispositions du PLU.



1.5. La Sécurité

Les « chasses » devront pouvoir être empruntées par tous publics. Elles sont nombreuses dans la commune. Si les engins motorisés doivent pouvoir les emprunter, notamment à des fins de transport ou d'exploitation agricole, les modes de déplacement alternatifs doivent y être parfaitement accueillis. Leur entretien régulier reste donc de mise pour l'autorité municipale qui en a la gestion.

Ces « chasses » font l'objet d'un repérage sur le document graphique.

En tout état de cause, leur continuité sera expressément préservée.

Les croisements avec les routes, qu'elles soient actuelles ou à venir, doivent être sécurisés.

La lisibilité des carrefours doit être améliorée.

La voie principale du centre bourg a fait l'objet d'une requalification pour en casser la linéarité et la sécuriser par des ouvrages ou traçages spécifiques au sol. Elle a permis une sécurisation des entrées et sorties de l'école. Le déplacement piéton et cycliste le long de la voie est rendu facile.

Les nuisances sonores dues à la présence de la RN 13 devront être prises en compte dans l'aménagement de l'espace. Il est nécessaire de concilier l'optimisation de l'espace et la préservation de la tranquillité des nouveaux occupants du bourg.

Cette prise en compte sera bien entendu transposée sur le tracé de la future voie telle qu'elle est envisagée dans les parties nord-ouest et sud-est de la commune. Il en sera de même pour un ouvrage transversal de raccordement.

2. Maintien et développement de l'activité économique

Cet objectif se traduit par la volonté de mettre en valeur un bourg déjà bien marqué par un regroupement des services que propose la commune (Mairie, groupe scolaire, cantine et garderie, salle des fêtes, terrains de sports, bibliothèque et église), mais encore insuffisamment aménagé pour qu'une véritable vie de village s'y anime.

Très positivement, un regain socio-économique réel s'amorce en raison de la création d'un commerce de proximité et d'un bar au centre de la commune.

Ainsi, l'ensemble des infrastructures de vie communale permet-il d'entrevoir un avenir serein pour Saint-Joseph.

La commune souhaite conforter l'activité économique communale et profiter de la vitrine qu'offre le passage de la RN 13 pour diversifier l'offre de terrains à vocation d'activité. Pour ce faire, la modification du plan d'occupation des sols qui est intervenue récemment et antérieurement au plan local d'urbanisme est reprise dans le dispositif du PLU.

Un équipement commercial a été créé à proximité de la mairie. Il sera optimisé par la réalisation du projet de requalification de la voirie.

L'activité économique du centre bourg est également en lien avec la présence des équipements publics situés à proximité (manifestations sportives, culturelles ou festives,...).

3. Pérennisation de l'agriculture

L'objectif principal est le maintien d'une activité agricole pérenne sur le territoire communal.

Néanmoins, **le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture** relève déjà un phénomène trop important de dispersion de constructions nouvelles dont l'édification est venue entraver certaines pratiques agricoles liées à l'élevage (interdiction d'héberger des animaux, interdiction d'effectuer des épandages à proximité des lieux bâtis).

La Chambre d'Agriculture a donc élaboré un document de référence recensant les sièges ou bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les plans d'épandage annexés aux dossiers d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Une étude cartographique des structures foncières d'exploitation, avec la nature de celles-ci a été également réalisée.

De ce diagnostic, il ressort la nécessité de préserver de toute urbanisation nouvelle, les grandes continuités agricoles encore subsistantes.

Dès lors, et afin d'enrayer le phénomène trop important de mitage des espaces ruraux, le développement de l'urbanisation doit s'entreprendre en pourtour immédiat ou en continuité de secteurs déjà extraits d'une vocation agricole prépondérante.

La densification de l'urbanisation pourvoira également à restreindre autant que faire se peut, les prélèvements opérés.

Il convient de conjuguer un prélèvement minimal de surfaces avec une localisation des plus appropriées.

En outre, la valeur d'un terroir voué à l'élevage doit être préservée, d'où l'intérêt de conserver le bocage, les fossés et les haies qui jouent aussi un rôle hydraulique majeur dans la retenue des couches fertiles des sols.

Le développement de l'urbanisation spatialement limité et judicieusement réparti devra au surplus se réaliser en synergie avec le maintien de l'activité agricole. L'enjeu est d'éviter les conflits entre l'agriculture et l'habitat.

Ainsi pourra-t-il se reconstituer une trame bocagère en limite externe des secteurs à urbaniser.

4. L'accroissement de l'offre d'habitat

1.1 Projection démographique

Les objectifs de population que la commune se donne pour 2020 sont d'une moyenne de 40 logements, soit près de 100 habitants supplémentaires possibles.

Cela permet de définir un seuil à 940 habitants environ à l'échéance moyenne du plan local d'urbanisme, soit une période de 10 ans.

1.2 La politique de développement souhaitée

(a) *La densification du centre bourg*

De par la volonté de pérenniser le groupe scolaire, il semble indispensable d'offrir plusieurs typologies de logements et notamment un parc locatif, étant précisé que le renouvellement de population au sein de ces logements est plus rapide et souvent réalisé par des personnes jeunes avec enfants.

Cette densification permettra de dynamiser une vie de village directement liée à la présence des habitants qui demeurent en son cœur.

Le commerce de proximité et les services doivent permettre de créer un lien social.

(b) L'extension de l'urbanisation

La commune de Saint-Joseph souhaite pouvoir offrir une réelle capacité d'extension urbaine par la création de logements neufs et ainsi, attirer une nouvelle population et notamment des jeunes pour maintenir le nombre d'enfants scolarisés.

Les secteurs de développement doivent être définis en tenant compte de l'ensemble des paramètres déjà indiqués à savoir, la protection des espaces agricoles par une gestion économe de l'espace et un terme mis au processus d'urbanisation diffuse.

En outre, les zones d'urbanisation future devront être ouvertes à l'appui d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation qui permet de maîtriser le flux des nouvelles populations.

Ainsi l'ouverture à l'urbanisation modérée et progressive va-t-elle dans le sens d'une réelle prise en compte des principes de développement durable.

La commune doit aussi ouvrir des terrains à bâtir pour attirer une variété de nouvelles populations. Cet élément est à mettre en parallèle avec la densification du centre bourg.

Dès lors, l'extension de l'urbanisation est naturellement envisagée :

Pour l'habitat : essentiellement, dans le prolongement vers le nord de l'agglomération principale s'orientant déjà dans cette direction, un phasage des opérations étant prévu pour atteindre in-fine le diverticule urbain déjà esquissé hameau des Malos.

De façon beaucoup plus marginale, quelques zones de densification modérée de l'urbanisation accompagneront de façon limitée, un processus déjà engagé d'urbanisation dans les secteurs dits « la Fresnée » et « le Tertre ». Il s'agit pour ces deux secteurs, non pas de créer de nouvelles zones à bâtir mais d'utiliser la cas échéant, le potentiel constructible de certains espaces ; dans les faits, l'urbanisation en longueur, en bordure de voie ne pourra se réaliser que s'il existe une réelle possibilité de comblement de « dents creuses » pour rejoindre un groupe d'habitat isolé qui pourra être amalgamé au bâti du village ;






.Pour les équipements publics, en continuité immédiate de la partie de bourg ancien où s'interpénètrent les équipements structurants déjà existants et les secteurs bâtis à plus forte densité ;

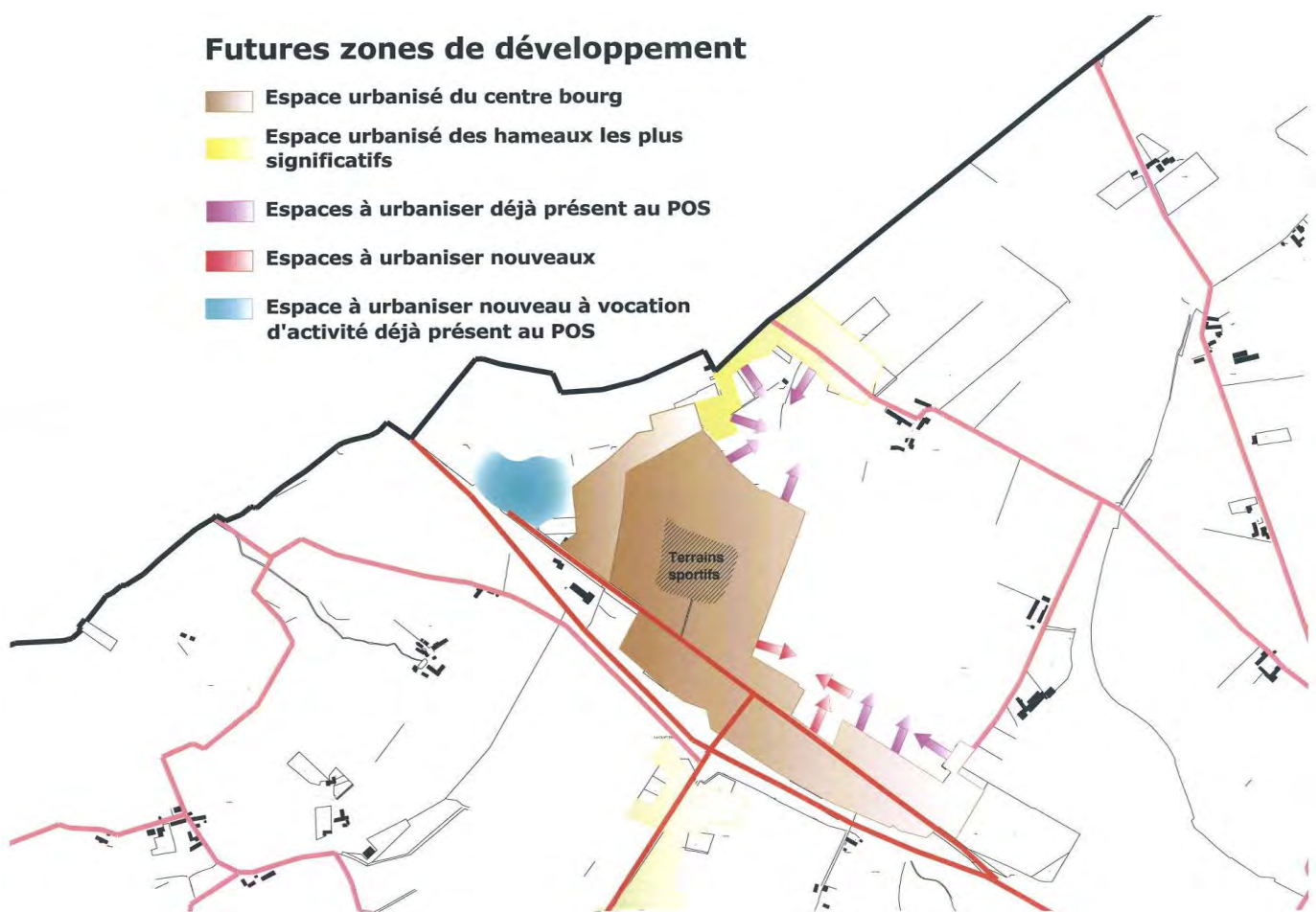
.Pour les secteurs d'activités, plus en vitrine, au long de la RN 13, l'hypothèse marquée d'une déviation de cette voie dans la partie nord-ouest de la commune, ne venant pas contrecarrer la visibilité de la zone envisagée.

En serré en angle entre les zones urbaines ou à urbaniser du centre bourg, un reliquat de zone agricole qui pérennisera en premier lieu la poursuite de cette activité, restera exempt de toute construction afin de réserver un potentiel foncier pouvant être utilisable sur le long terme.

La mise aux normes de la RN 13, assortie d'un contournement des lieux-dits « la Chasse au Clair » et « le Pont à la Vieille », ne permet pas de préjuger des partis d'urbanisation qui pourront être pris dans ce secteur. Eu égard à l'échéance d'une pareille opération, et d'un impact sur les structures foncières pouvant susciter la mise en place d'un aménagement foncier, la commune a finalement opté pour le maintien de la vocation agricole du secteur.

Futures zones de développement

-  Espace urbanisé du centre bourg
-  Espace urbanisé des hameaux les plus significatifs
-  Espaces à urbaniser déjà présent au POS
-  Espaces à urbaniser nouveaux
-  Espace à urbaniser nouveau à vocation d'activité déjà présent au POS



1.3 La mixité urbaine et sociale

(a) La typologie d'habitat

Le développement de la commune implique que différentes typologies d'habitats soient présentes à Saint-Joseph. C'est l'une des conditions pour qu'un large public puisse être accueilli dans la commune.

La mise en application du principe de mixité urbaine et sociale implique donc de dépasser l'histoire urbaine de la commune sans toutefois la renier. Ce « challenge » suppose la sauvegarde de l'architecture, voire sa rénovation, tout en proposant aux habitants futurs, un panel de logements plus large et mieux adapté aux besoins nouveaux en matière environnementale ou en réduction des consommations d'énergie.

C'est donc l'attractivité de la commune qui est en jeu. Une mono-fonctionnalité est réductrice et discriminante alors que la plurifonctionnalité est synonyme d'ouverture et de respect de la différence.

En outre, la mixité urbaine et sociale doit être respectée, même si aucun seuil ne peut être appliqué à Saint-Joseph.

Une synergie de développement de l'habitat doit être trouvée pour favoriser la mixité urbaine et sociale. Elle s'articulera autour des typologies suivantes :

- . rénovation et aménagement de l'ancien,
- . maisons de ville,
- . pavillons traditionnels,
- . logements individuels groupés
- . petits collectifs

Pour introduire une réelle mixité sociale, une partie de ces logements sera à vocation locative. Partiellement, il pourra s'agir aussi de logements permettant l'accèsion à la propriété.

(b) La question sociale

La part des logements sociaux est inexistante à Saint-Joseph. L'augmentation en volume, même s'il ne s'agit que de quelques logements de ce type pourrait permettre de répondre à une certaine demande qui se fait actuellement jour.

La demande pourrait être également relayée, peut-être plus ponctuellement, par le développement du locatif hors HLM.

(c) Les hameaux

Même si l'urbanisation ne peut s'étendre dans les écarts, il est néanmoins important de préserver la possibilité pour les personnes qui y habitent, d'étendre leur logement de manière modérée et de telle façon que cet agrandissement n'implique pas la possibilité de créer deux ou plusieurs logements séparés nouveaux. Cet agrandissement restera toutefois limité afin que soit évacuée toute possibilité de dupliquer des constructions existantes.

CONCLUSION

Faire cohabiter les deux principes de développement communal nécessaire et de préservation tout aussi indispensable de l'agriculture, reste toujours une équation difficile à résoudre.

Elle l'est d'autant plus lorsque des phénomènes d'urbanisation mal maîtrisés sont venus dénaturer l'équilibre fragile devant présider entre ces deux notions.

Le présent PADD a voulu, en reprenant l'état actuel de la situation, satisfaire les besoins exprimés par la commune pour assurer son essor tout en lui sauvant un patrimoine essentiel qui réside au fond de chaque maille bocagère que l'agriculture et les agriculteurs ont su lui conserver.