



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Hérault - Commune de Saint-Drézéry

SAINT-DRÉZÉRY



Révision du POS valant élaboration du PLU 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Arrêté le : 12 septembre 2011

Approuvé le : 21 mai 2012

POS / PLU	Approbation	Auteur
élaboration du POS	16/03/1990	D.D.E
1ère révision	20/12/2001	D.D.E
1ère modification	12/04/2007	C.E.A.U
2ème modification	03/11/2008	URBANIS

1. Présentation générale

La commune de Saint-Drézéry, située au Nord-Est de l'agglomération montpelliéraine, compte 2093 habitants en 2006. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été mise en œuvre par les élus afin de définir les orientations du projet d'aménagement communal sur la base de l'étude urbaine réalisée en 2007.

La particularité du village est son développement sur de grandes parcelles autour du centre ancien. Dans plusieurs secteurs, ce type de développement a maintenu un cadre de vie champêtre. Mais l'étalement urbain pose aujourd'hui des problèmes de gestion ; le principal étant l'inaptitude des sols à l'assainissement autonome qui oblige à réaliser un réseau de collecte des eaux usées. La priorité affichée à travers le projet communal est d'urbaniser les terrains non bâtis au sein du village tout en améliorant les équipements existants. Ce choix permet de préserver les espaces naturels qui représentent plus de 80 % du territoire communal. L'étude urbaine a établi un plan de référence pour le secteur des Roubines, mais ce dernier reste, à l'horizon du PLU, un secteur agricole.

1. Objectifs

La municipalité souhaite conforter Saint-Drézéry en tant que village au sein de l'agglomération montpelliéraine, tout en améliorant le cadre de vie pour ses habitants. Dans un contexte de forte croissance démographique à l'échelle de l'Hérault et de l'agglomération de Montpellier en particulier, le choix des élus est de maîtriser l'évolution de la commune tout en apportant des réponses concrètes aux besoins d'équipements et à une demande constante en matière d'habitats diversifiés.

L'identité et l'attractivité du territoire communal de Saint-Drézéry reposent sur la présence d'une triple richesse :

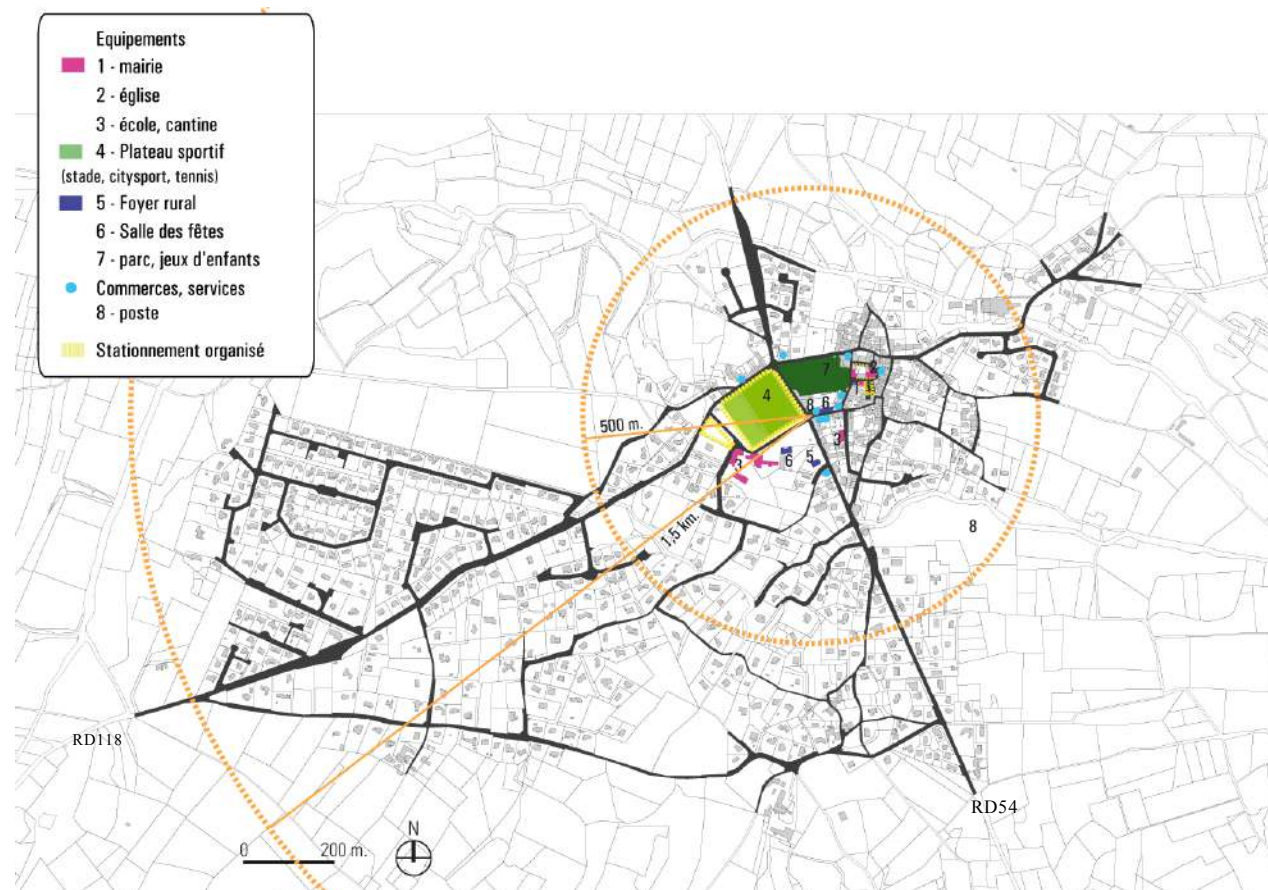
- Un environnement naturel de grande qualité : des plaines agricoles dominées par des collines boisées, ponctuées de mas et traversées par des ruisseaux bordés de ripisylves intéressantes ; des points de vues sur des éléments du patrimoine paysager (Pic Saint Loup, Château de Montlaur...).
- Un centre ancien, relativement important et préservé, entouré par le parc du château et le ruisseau du Bérange qui constituent un écrin.
- Un ensemble d'équipements sportifs et de loisirs, lieu de sociabilité qui jouxte le centre ancien.

Pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, la municipalité a défini plusieurs objectifs :

- **Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles pour leur valeur économique, environnementale et paysagère ;**
- **Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : prévoir l'organisation d'ensemble des terrains non bâtis à l'intérieur du bourg, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, conforter le centre du village en complétant les équipements ;**
- **Promouvoir un développement raisonné et une diversification de l'offre de logements en proposant des formes urbaines alternatives aux maisons individuelles sur de grandes parcelles qui s'intègrent dans le cadre paysager du village.**

La révision du PLU doit également permettre d'intégrer dans la politique communale d'aménagement et d'urbanisme les évolutions législatives et les objectifs et prescriptions des documents de planification de la communauté d'Agglomération de Montpellier.

À la fin des années 70, les premières maisons individuelles s'implantent de part et d'autres de la RD118, très à l'écart du village. Au début des années 80, la croissance se fait plus forte, (la population de Saint-Drézéry double presque passant de 574 habitants en 1975 à 1017 en 1982). L'urbanisation du village s'accélère en raison de l'agrément résidentiel du site et de la proximité de Montpellier. En effet, Saint-Drézéry offre la possibilité aux personnes travaillant à Montpellier d'acquérir un terrain pour un prix comparativement peu élevé en comparaison des communes de la première couronne de Montpellier. Les maisons sont implantées sans organisation dans le quartier des Pouzades à l'ouest de la RD54 et au nord de la RD118, renforçant l'étalement urbain déjà présent depuis la fin des années 70. La commune passe ainsi d'un statut de commune rurale à celui de commune périurbaine. L'approbation du POS (1990) a permis de limiter le développement urbain. Les secteurs d'urbanisation sont localisés entre les habitations les plus éloignées, avec néanmoins une extension le long de la RD118 vers l'Est.



Les risques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques :

- Le territoire communal a été classé en aléa fort face au risque "inondation" dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) dans lequel sont repérées les zones inondables du territoire communal. C'est le PPRI du Bassin Versant Nord de l'Étang de l'Or, approuvé le 18 mars 2003 ;
- La commune est soumise au risque faible à nul de feux de forêt ;
- Près de 80 % du territoire communal de Saint-Drézéry est classé en aléa moyen concernant le phénomène d'argile gonflante et la presque totalité des 20% en aléa faible ;
- La commune est concernée par le risque sismique (aléa faible).

Valeur environnementale, paysagère et patrimoniale

La commune n'appartient à aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Znieff) mais le nord de Saint-Drézéry est concerné par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) des Hautes Garrigues du Montpelliérais. Le territoire de Saint-Drézéry est bordé à l'Ouest par la « Zone de Protection Spéciale » du réseau Natura 2000.

Les réseaux

Les eaux usées

À Saint-Drézéry, seule une partie des constructions de l'agglomération est raccordée au réseau d'eau public de collecte des eaux usées. Il s'agit pour l'essentiel du village ancien, des constructions implantées de part et d'autre des RD 54 et RD 118 ou qui étaient facilement raccordables au réseau. Les constructions situées à l'écart de ce réseau sont assainies par un dispositif non collectif individuel autonome.

Dans le cadre de l'établissement du schéma général d'assainissement, engagé en 1999, les études d'aptitude à l'assainissement non collectif ont démontré l'inaptitude des sols à l'assainissement non collectif individuel autonome. Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public et les constructions existantes doivent se raccorder au réseau public au fur et à mesure de l'extension du réseau. L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de Saint-Drézéry relèvent de l'assainissement collectif. Les constructions agricoles situées dans les zones naturelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif peuvent éventuellement admettre un assainissement non collectif.

La station d'épuration actuelle a été mise en service en 2008, en remplacement d'une station mise en service en 1975. Elle est dimensionnée pour 4000 équivalents-habitants. Le site de l'ancienne station a été réhabilité.

Eau potable

Le syndicat mixte de Garrigues Campagne gère la distribution d'eau potable à Saint-Drézéry. Ce réseau de distribution est affermé depuis 1995 à la société RUAS-VEOLIA. L'adduction se fait depuis la source de Fontbonne par l'intermédiaire d'un réservoir haut service situé sur le massif de la Pène situé à 236 mètres NGF. La distribution de la commune s'effectue par deux services de pression à partir d'une part du réservoir du Miradou et d'autre part du réservoir de Guzargues situé sur la commune de Montaud. Le réservoir du Miradou alimente environ les 2/3 de la population. La qualité moyenne de l'eau distribuée est bonne.

Quelques rares habitations situées en zone naturelle possèdent des forages individuels.

La communauté d'agglomération a acquis la compétence «eau potable» afin de développer des synergies entre services d'eau potable et d'assainissement, dans une problématique de gestion équilibrée et optimisée de la ressource en eau.

Eau Brute

La compétence « eau brute » vient d'être attribuée à Montpellier Agglomération (fourniture d'eau non potable). L'extension du réseau d'eau brute, démarche de développement durable inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Agglomération dès 2005, répond aux besoins de préservation des ressources et milieux naturels et de sécurisation de l'approvisionnement en eau. Pour la commune de Saint-Drézéry, la communauté d'agglomérations envisage pour l'instant uniquement le raccordement des habitations proches du réseau.

L'eau brute présente en effet de nombreux usages potentiels : irrigation des terres agricoles, arrosage des jardins et espaces verts, eau industrielle, défense incendie, soutien des débits d'étiage des cours d'eau ... Montpellier Agglomération pourra ainsi proposer une véritable culture de l'économie de l'eau en fournissant des solutions tant aux particuliers qu'aux industriels et aux agriculteurs.

Les grands paysages

Le territoire de Saint-Drézéry est constitué de deux entités paysagères majeures :

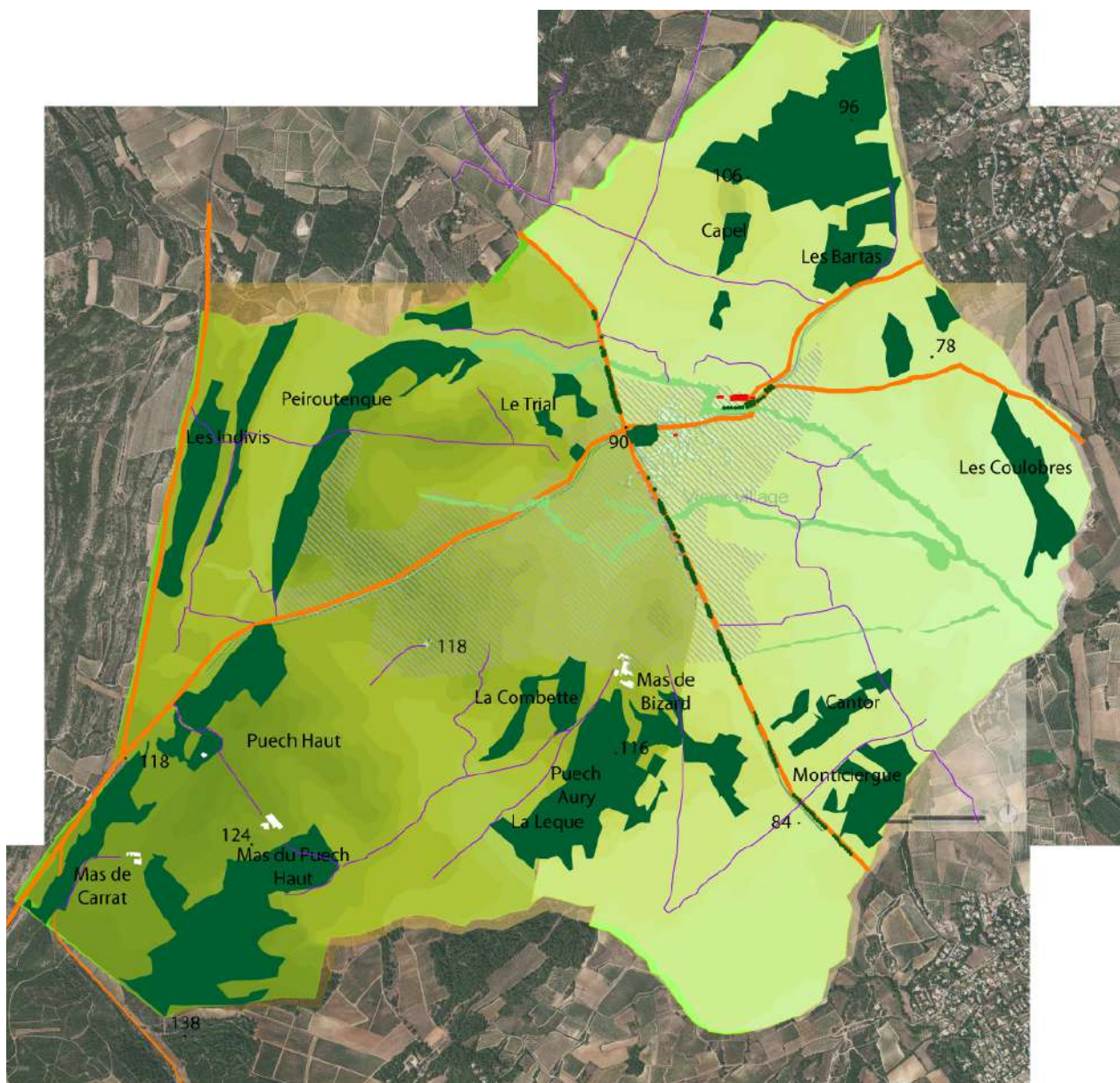
1- La plaine du Bérange : un paysage principalement viticole

Cette entité s'étend sur le Nord, l'Est et le Sud-Est du territoire communal. Principalement cultivée de vignes, on y trouve également quelques parcelles de céréales, des pâturages, des oliviers et des melons (secteur des Roubines). Elle est traversée par la RD118, axe est-ouest qui rejoint Beaulieu, et la RD54 qui relie Sussargues au sud. Des alignements de platanes, souvent bien constitués, bordent ces routes. Les vignes et champs s'étendent en pentes douces vers les ruisseaux. Au nord, la plaine vallonnée compte quelques boisements sur les points hauts. La ripisylve du Bérange et, dans une moindre mesure, celle du Courbessac, encore bien étagées et constituées d'essences diversifiées (peuplier, saule, frêne, sureau ...), sont très perceptibles dans le paysage. Elles présentent aussi un intérêt faunistique lié à l'avifaune. Les cours d'eau et leur forêt sont gérés et entretenus par les propriétaires des parcelles riveraines jusqu'au milieu du lit. C'est un espace inondable et sensible où les aménagements doivent être réalisés avec prudence. Les coupes à blanc et remblaiement sont à éviter.

A l'Est, la plaine est limitée par le village, qui s'est étiré le long des routes départementales. Dans la plaine même, on

trouve peu de bâti : un hangar et un élevage de chevaux. Les anciens ont implanté les mas et le village sur les collines ou à la limite entre la plaine et les collines, préservant les terres cultivées.

Dynamique d'évolution : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération Montpelliéraine définit une zone d'extension du village dans le secteur des Roubines (entre le Bérange et le ruisseau des Mazes). Ce secteur est aujourd'hui planté de cultures annuelles (melons...) ; les terres étant louées à l'année, (voir partie A.6 : agriculture). Le secteur des Roubines offre des vues intéressantes sur le village ancien qui pourront être mises en valeur lors de l'ouverture à l'urbanisation. Ailleurs, le paysage de la plaine pourrait être conforté dans sa diversité si le réseau d'irrigation du Bas-Rhône, actuellement à proximité, s'y développe. La tendance actuelle est aussi au développement des élevages (moutons et chevaux principalement), les pâturages pourraient aussi occuper une part plus importante des sols.



2- À l'ouest et au sud-ouest, les collines et vallons

Les collines sont sillonnées par de nombreux petits valats où des ruisseaux temporaires ont leur lit. Ces ruisseaux ne sont pratiquement pas perceptibles dans le paysage. Seuls les sommets sont boisés. Les coteaux sont principalement cultivés de vignes et ponctuellement d'oliviers. Les boisements confèrent aujourd'hui un caractère paysager intéressant à la commune de Saint-Drézéry car ils forment les «écrins» des extensions du village. Ils sont à dominante de pins d'Alep et chênes verts souvent en taillis, avec une strate arbustive de garrigue (laurier tin, pistachier térébinthe, cornouiller, filaire, coronille, thym...). Plusieurs mas anciens ponctuent cette entité : le mas du Puech Haut, le mas de Carrat, les Mas de Manely et de Bizard rattrappés par les extensions du village. Les collines sont traversées

par la RD21 du nord au sud et la RD118, orientée Est-ouest. Suivant la RD21, le Vallongue crée une sous-entité particulière du fait du relief. A l'entrée du territoire communal, la RD21 passe un «col». La vue s'ouvre sur le vallon dont le flanc ouest (sur le territoire de Montaud) est pentu et aride. La route est longée d'une bande de garrigue puis de vignes dans le fond du vallon.

Dynamique d'évolution : malgré des campagnes d'arrachage récentes et la présence de quelques parcelles cultivées de céréales, ce paysage viticole, récemment restructuré, pourrait connaître une certaine stabilité liée à la qualité du terroir : nombreux secteurs classés en AOC « Coteaux du Languedoc » ou concernés par le nouveau classement AOP.

Les bois et forêts ont des utilités diverses : la défense du sol contre l'érosion, la régularisation du régime des eaux, l'équilibre biologique d'une région, la protection des paysages, le bien-être de la population. La plupart des boisements sont protégés par leur classement en zone naturelle au POS et Espaces Boisés Classés (article L 130-1 du code de l'Urbanisme). Ces protections devront être maintenues.

Un village aux qualités paysagères intéressantes

Le village ancien est entouré d'éléments paysagers remarquables : la ripisylve du Bérange, le parc du château qui dessinent un «écran vert». Les boisements qui accompagnent les reliefs et les ripisylves du Courbessac, du Devois et du Bérange jouent également ce rôle pour les constructions récentes. Dans les extensions, les constructions ont été bâties sur de très grandes parcelles. La végétation naturelle y a souvent été préservée et les chemins peu aménagés préservent un cadre «champêtre». Cette impression de «campagne habitée» est d'autant plus présente que des parcelles non bâties, en friche ou servant de pâturage à chevaux, subsistent au milieu des constructions.



Qualité agronomique des sols et dynamiques du foncier agricole

Sources : Agreste, DIREN, Corinne Land Cover, SCOT

D'après l'inventaire Corinne Land Cover, l'espace agricole représentait en 1999, 84,4 % des 1045 hectares du territoire communal pour 4 % de forêts ou milieux semi-naturels, (principalement situés sur les points hauts).

Les milieux artificialisés représentent environ 11,6 % de la commune.

Un terroir de qualité et une biodiversité assurée

La vigne est la culture dominante, elle crée à elle seule un paysage équilibré, dominé et maintenu par l'homme.

Alors que 65 % des surfaces agricoles communales sont consacrées à la vigne, celles-ci sont éloignées des zones bâties, sauf au nord-ouest du village, sur le coteau du Devois, où 26 hectares de vignes côtoient le lotissement des Loriots.

En matière de valorisation de l'agriculture et de qualité du terroir, il existe 4 AOC sur la commune : l'AOC « Coteaux du Languedoc », (Blanc, rouge, rosé), l'AOC « Taureaux de Camargue », l'AOC « Roquefort » et l'AOC « Huile d'olive de Nîmes ». Ces derniers s'appliquent sur tout le territoire communal tandis que l'AOC « Coteaux du Languedoc » s'étend sur 135 ha en 2000.

Le domaine du Château Puech Haut produit des vins d'appellation « Saint-Drézéry » au sein de l'AOC Coteaux du Languedoc. Les cépages initialement choisis pour les plantations sont Grenache et Syrah. Depuis le propriétaire a acheté des parcelles voisines avec des vieux Carignans (50 à 60 ans) et planté quelques hectares avec les trois grands cépages blancs du Rhône - Viognier, Marsanne et Roussanne. Le domaine produit également de l'huile

d'olive. Les oliviers font partie intégrante de l'histoire de Puech-Haut. Avant d'être une terre de vignoble, les terres n'étaient qu'un vaste champ d'oliviers. De ce champ, aujourd'hui, seul une quinzaine d'hectares a été préservé. Sur le territoire communal, les oliveraies se développent : autour du Puech Haut, mais aussi dans le secteur du trial au nord du village et dans la plaine.

La plaine du Bérage, au Sud et à l'Est du territoire communal, est occupée par un espace de cultures mixtes : céréales (25 ha) dont le blé dur ainsi que les fourrages (58 ha). Deux élevages de chevaux, deux élevages de moutons qui n'existaient pas en 2000, se sont installés (les chevaux : au sud du territoire communal au bord de la RD54 et en bordure de la ripisylve du Bérage à l'Est ; la bergerie en bordure de la RD 54 au nord et une autre au Sud-Est du territoire communal). Deux mielleries sont également installées sur le territoire communal. Ces activités demandent peu d'espace et n'ont pas une grande incidence sur les paysages. Par contre, 40 hectares de melons étaient cultivés dans le secteur des Roubines en 2009. Les terres de ce secteur sont louées et les cultures varient chaque année en fonction des opportunités (orientations de la Politique Agricole Commune et débouchés commerciaux). La diversification des cultures devrait s'intensifier dans les années à venir avec le projet de la Communauté d'Agglomération de développer le réseau d'eau brute. Par ailleurs, la présence de haies mixtes et les ripisylves des nombreux ruisseaux et du Bérage dans la plaine viticole ajoutent à la biodiversité de ce territoire et à ses qualités paysagères.

Dynamique du foncier agricole

Selon le recensement agricole de 2000, la part des terres accordée à la vigne a nettement baissé depuis 1979 : passage de 366 à 206 hectares mais les superficies consacrées à l'AOC « Coteaux du Languedoc » se sont maintenues et ont même légèrement augmenté passant de 123 hectares en 1979 à 135 hectares en 2000. Ce vignoble rénové depuis les années 80 grâce aux aides de la Politique Agricole Commune est le garant de la qualité paysagère et environnementale recherchée par les populations actuelles et futures du village.

La tendance qui se dessine sur le territoire de Saint-Drézéry est une viticulture en train de se restructurer avec des cépages de plus grande qualité et un foncier viticole AOC valorisé. Des vignes ont été plantées cette année. Mais des arrachages ont également été réalisés et les terres labourables ont augmenté. Ces dernières sont également entretenues par le pacage des chevaux qui tend à augmenter sur la commune avec une vocation de loisirs péri-urbain. Il y a peu de friches. On trouve des terres en déprise en bordure de la RD21. Ces parcelles en friche tendent à se reboiser et à fermer le milieu et les paysages. Elles participent à la déstructuration du parcellaire, à l'augmentation du risque incendie et à une dégradation de la qualité des paysages.

La commune appartient au périmètre du « Contrat Territorial d'Exploitation : des garrigues à l'étang de l'Or ». Aucun contrat n'a été mis en place sur la commune de Saint-Drézéry.

Les exploitations agricoles

L'agriculture à Saint-Drézéry est marquée historiquement, comme l'ensemble des communes de l'agglomération, par la viticulture et ses domaines qui ponctuent les paysages. Le plus emblématique est le mas de Carrat, situé sur le puech le plus haut du territoire communal et très perceptible depuis la RD21, entouré de sa pinède. Le Mas du Puech Haut rayonne par sa notoriété, mais est à l'écart des routes principales, accessible depuis un chemin privé. Le mas de Manely a été rattrapé par l'urbanisation et le Mas de Bizard est situé à la limite du bourg, mais il est entouré de réserves foncières dans l'ancien POS.

Le mas de Carrat et le Puech Haut ont gardé une activité agricole. Le mas de Carrat vient d'être réaménagé : des aménagements de l'habitation et une cave viticole sont en cours. Le mas Di Rosso accueille aujourd'hui un élevage de chevaux. Les mas de Bizard et Manely sont intégrés dans les zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols. Le mas d'Arcay se situe à la limite de la commune avec Beaulieu.

Dans les zones naturelles du territoire communal, on trouve peu d'habitat dispersé récent : un second élevage est implanté dans la plaine, près de la ripisylve du Bérage et un troisième est en cours d'implantation. Les bâtiments abritent des activités agricoles. On trouve également des hangars, dont deux ont été construits récemment dans le secteur du Trial. La CUMA, coopérative agricole regroupant une quarantaine d'exploitations agricoles sur trois cantons a aussi un projet de création de hangar. Dans le village, un viticulteur a été répertorié.

3. Le projet

Les objectifs de croissance démographique

➤ Le contexte

Dans un contexte de forte croissance démographique à l'échelle de l'Hérault et de l'agglomération de Montpellier en particulier, le choix des élus est de maîtriser l'évolution de la commune tout en apportant des réponses concrètes aux besoins d'équipements et à une demande constante en matière d'habitat diversifiés.

Si depuis 2004, la croissance est ralentie du fait de la station d'épuration devenue obsolète ; Saint-Drézéry a connu une augmentation importante du nombre de logements depuis 1975 : le parc a triplé en 30 ans (+ 522 logements). Cette croissance qui s'est réalisée sans organisation a généré un tissu urbain distendu et morcelé. De nombreux terrains non bâtis subsistent entre les maisons. De plus, le choix de l'assainissement autonome sur les terrains argileux a imposé de grandes parcelles (jusqu'à 6000m²). Aujourd'hui, les normes de traitements des eaux usées imposent la mise en œuvre de l'assainissement collectif. Les travaux à réaliser s'avèrent complexes et onéreux du fait de l'étalement urbain.

➤ La croissance choisie

Aux vues de travaux à réaliser sur les équipements (mise en œuvre de l'assainissement collectif) et des nombreux terrains non bâtis qui subsistent dans le village, les élus ont choisi de limiter les nouveaux secteurs d'extension urbaine et de favoriser des opérations d'aménagement d'ensemble dans les terrains non bâtis à l'intérieur du village. Le réinvestissement au cœur du village existant permet de rompre avec l'étalement urbain. Les limites actuelles du village sont préservées ainsi que les zones naturelles et notamment agricoles, garantes de l'identité rurale. La réalisation des opérations d'ensemble devra se faire de manière phasée au fur et à mesure de l'amenée des équipements, ce qui permettra aussi une bonne intégration des nouvelles populations.

L'objectif de population est fixé entre 1000 et 1200 habitants à l'horizon du PLU, c'est-à-dire environ 10 ans.

Ce rythme correspond à environ 400 logements nouveaux soit 40 logements par an répartis essentiellement dans le village. Le secteur des Mazes constitue la plus vaste opération projetée (105 à 140 logements). En dehors des opérations d'ensemble, une fois le réseau d'assainissement collectif amené, les potentialités d'évolution du tissu urbain existant seront importantes puisque des maisons sont bâties sur des terrains de 6000 m². Cependant la mobilisation de ces potentialités est difficile à appréhender. Par retour d'expérience sur différentes communes de l'Hérault, cette intensification du développement pourrait se dérouler sur plus de 10 ans.

Les choix de développements se justifient à la fois au regard de la croissance urbaine dans l'agglomération montpelliéraine et des enjeux agricoles (protection du foncier), environnementaux (ZICO, zone de protection spéciale Natura 2000). Ils sont compatibles avec les objectifs du PLH. La croissance s'accompagnera des équipements nécessaires et se veut économe en espaces naturels. Les choix de développements urbains définis dans le PLU sont aujourd'hui l'occasion de remédier aux problèmes liés à la croissance passée tout en préservant l'identité de Saint-Drézéry.

La superficie des secteurs de développement

Les zones d'urbanisation future sont réparties en deux catégories :

- 2AU qui sont des secteurs insuffisamment ou non équipés, réservés à l'urbanisation future ;
- 1AU qui sont des secteurs réservés pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile. La zone 1AU est donc une zone non

constructible en l'état, dans l'attente de l'établissement d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

Ces deux zones représentent 21 hectares qui pourront accueillir environ 420 logements en comptant 20 logements à l'hectare, (intensité définie par le SCoT pour le réinvestissement urbain). Sur l'ensemble du village, les élus souhaitent que l'intensité de chaque opération s'adapte au tissu environnant.

Secteur	Superficie urbanisable	Nbre de logements ENVISAGES
1AU des Mazes	7 ha	Entre 105 à 140 logements
1AU entrée sud-ouest du village	2,7 ha	Entre 41 à 54 logements
1AU à l'Est du Mas de Bizard	1,7 ha	Entre 26 à 34 logements
1AU à côté du cimetière	2,7 ha	Entre 41 à 54 logements
1AU de la cave coopérative	1,4 ha	Entre 21 à 28 logements
2AUb du Devois	1,4 ha	Entre 21 à 28 logements
2AUb du Bérange	0,9 ha	Entre 16 à 24 logements
2AUb de la cave coopérative	1,6 ha	Entre 24 à 32 logements
2AUb secteur sud-ouest	1,7 ha	Entre 26 à 34 logements
TOTAL	21,1 ha	Entre 319 et 428 logements pour + 887 à + 1180 habitants (2,8 pers. par ménage) pour 2020

Remarques :

Dans le village, les terrains non bâtis de petites surfaces qui ne font pas l'obligation d'un projet d'aménagement d'ensemble au PLU représentent une superficie de 8,9 ha. Ils ne sont pas comptabilisés dans les superficies des secteurs de développement.

Les problèmes liés au traitement des eaux usées des dernières années ont certes empêché les nouvelles constructions, mais ces secteurs étaient déjà urbanisables quand l'assainissement autonome était autorisé et ils ont fait l'objet de blocages fonciers. Il en est de même pour le renouvellement urbain : dans les zones urbanisées, la suppression de la taille minimale des parcelles nécessaires pour bâtir peut entraîner une densification du tissu existant. Il s'agit d'un potentiel difficile à chiffrer. Dans les secteurs non encore desservis par les réseaux d'assainissement collectif, ce potentiel ne deviendra effectif qu'après la mise en service des réseaux suivant le phasage des travaux.

Ce potentiel a donc été évalué entre 15 et 20 logements, ce qui correspond environ à 47 habitants supplémentaires.

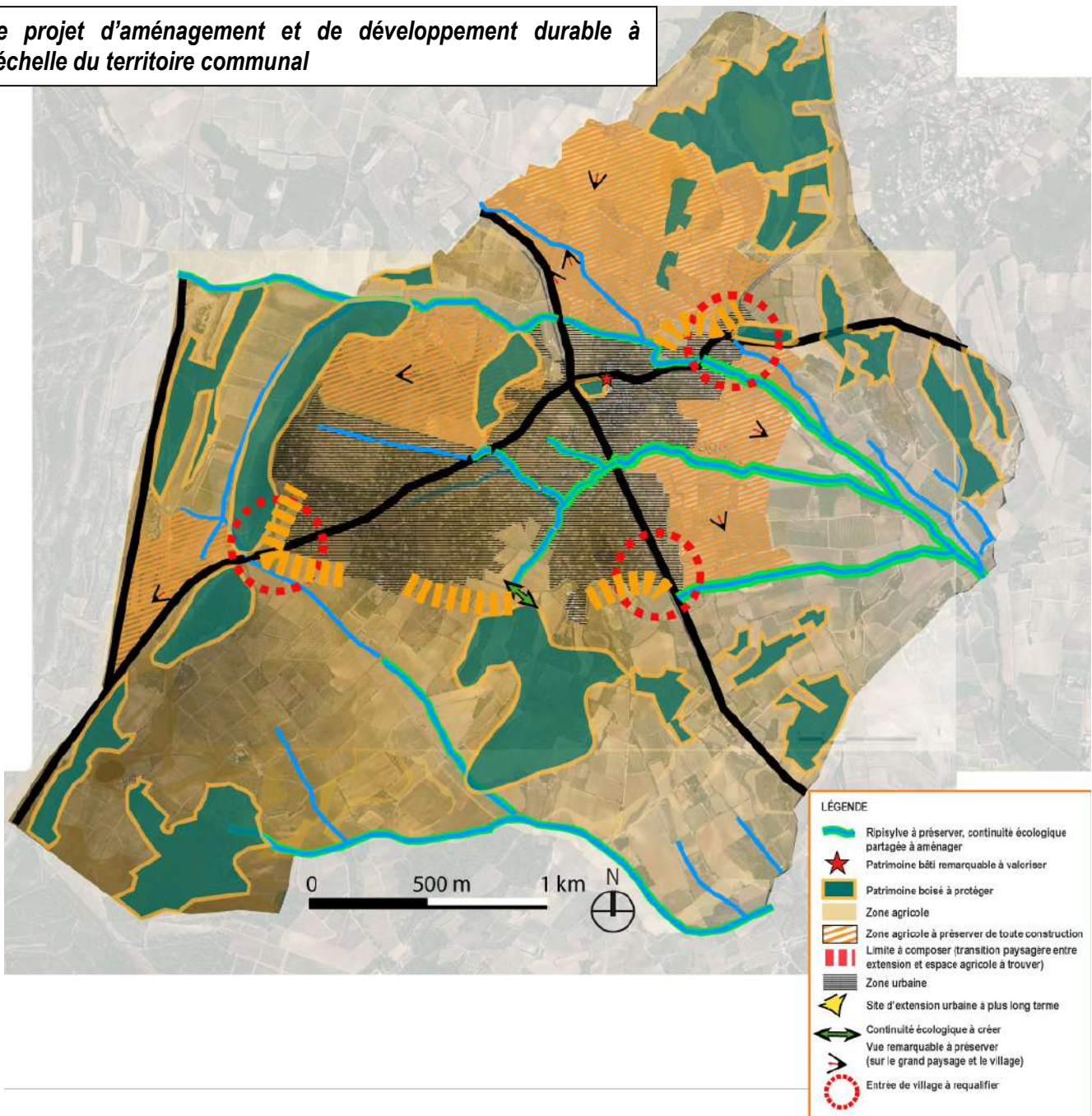
Les choix de la municipalité retenus pour établir le PADD à l'échelle du territoire communal

- Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles pour leur valeur économique, environnementale et paysagère

La zone agricole

Malgré une diminution de la Surface Agricole Utilisée de plus de 38 % et la disparition d'un grand nombre d'exploitations agricoles (-31) entre 1979 et 2000, on peut considérer qu'à Saint-Drézéry, l'activité agricole résiste aux différentes crises. L'effort en faveur de la qualité produit par plusieurs vigneron-producteurs a permis de faire de leur propriété des références à l'échelle du Languedoc-Roussillon et même au-delà. Le vignoble AOC et AOP est principalement localisé sur les collines et vallons qui occupent le Nord, l'Est et le Sud-Est du territoire communal, ainsi que la pointe Ouest. Ces secteurs sont classés en zone agricole comme l'ensemble du terroir agricole disposant de qualités agronomiques reconnues et utilisées par une exploitation agricole effective.

Le projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle du territoire communal



Le classement en zone agricole permet de préserver les exploitations en limitant l'implantation de nouvelles constructions à celles nécessaires à l'activité agricole. Cette disposition permet notamment d'éviter le « mitage » des terres agricoles par des constructions non liées directement aux exploitations. Dans la zone agricole, les constructions existantes qui n'ont pas d'usage agricole n'ont donc pas de possibilité d'extension.

Seul le secteur qui longe le chemin des Grives en entrée sud-est du bourg et celui proche de la cave coopérative sont classés en réserve foncière dans le PLU alors qu'ils étaient classés en zone agricole dans le POS. Le maintien de la quasi-totalité des zones agricoles permet d'affirmer la pérennité du foncier agricole soumis à la pression foncière.

Le PADD ne considère pas uniquement la valeur économique des terres agricoles mais également leur valeur environnementale et paysagère.

Quatre secteurs dans la zone agricole font l'objet d'un classement particulier en zone Ap d'intérêt paysager :

- la plaine au Nord du territoire communal
- le vallon des Cotes, route de Teyran-Montaud, à l'entrée Sud-Ouest sur le territoire communal
- la plaine du Trial au Nord du lotissement des Loriots ;
- le secteur des Roubines.

Dans ces secteurs, toutes nouvelles constructions sont interdites. Il s'agit de préserver les qualités paysagères de ces plaines et vallons qui offrent des vues remarquables sur des motifs paysagers lointains : le Pic Saint Loup, le château de Montlaur ou sur le village. Il s'agit aussi d'éviter le mitage et de préserver les terres classées AOC. Certains sont particulièrement remarquables du fait des écrins boisés qui les entourent. Ces secteurs sont aussi le support de chemins de randonnées ; il s'agit alors de développer une agriculture péri-urbaine. Pour le secteur des Roubines, il s'agit de préserver le cadre paysager lié à la présence des ripisylves de manière à pouvoir développer, à plus long terme, le futur quartier des Roubines en s'inscrivant dans la trame paysagère existante.

Afin de compléter les mesures de protection paysagère de ces secteurs : les ripisylves des ruisseaux qui constituent des éléments à préserver tant du point de vue écologique que de celui des paysages sont protégées par une inscription au PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est important notamment aux abords du bourg et en zone agricole, pour éviter la coupe des arbres liée à l'urbanisation ou à la mise en culture des terres. Cette mesure est étendue aux alignements d'arbres qui bordent les routes départementales RD118 et RD54 et qui constituent des points de repère dans la zone agricole. Enfin, sont classés en espaces boisés classés les espaces boisés de la plaine, souvent réduits, mais stratégiques du point de vue de la préservation de la faune locale. Les boisements du Trial marquent notamment la limite de la zone urbaine dans ce secteur. Il s'agit d'affirmer leur valeur récréative aux portes du village. Au Nord-Est du village, route de Beaulieu, un boisement marque également la limite de la zone urbaine et permet l'intégration des constructions en transition avec la zone cultivée. Le boisement situé au Nord-Ouest de la zone 1AU de la cave coopérative est également inscrit en espace boisé classé.

Dans la zone agricole, l'implantation des constructions agricoles est également réglementée pour des raisons paysagères. Une obligation de regroupement des constructions est faite en référence aux mas traditionnels. Les nouveaux bâtiments devront être édifiés dans un rayon de 75 mètres autour de bâtiments existants. Et les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation devront être contiguës aux bâtiments d'exploitation de manière à créer une unité architecturale. Les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction du bâtiment à usage d'habitation.

Afin de limiter le « mitage » des terres agricoles, les gîtes ruraux, autorisés lorsqu'ils sont complémentaires de l'activité agricole, doivent être aménagés dans le volume des bâtiments existants.

Néanmoins, afin de permettre le développement de leurs activités, les aménagements, y compris les changements de destination, sont autorisés au Mas du Puech Haut et au Mas de Carrat, dès lors qu'ils ne compromettent pas la destination agricole de ces exploitations.

La plupart des routes départementales qui traversent le territoire communal offrent des vues remarquables sur les plaines agricoles, les boisements et les ripisylves. Pour ne pas les bloquer, un recul est imposé aux nouvelles constructions agricoles en bordure des routes départementales, soit un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la voie. En bordure des autres routes, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voie.

La zone naturelle

La zone naturelle occupe seulement un peu plus de 10 % du territoire communal. Elle est composée de boisements à dominante de pins d'Alep et chênes verts localisés sur les reliefs. Ces espaces sont réduits, mais leur protection est essentielle pour la défense du sol contre l'érosion, la régularisation du régime des eaux, l'équilibre biologique du secteur, la protection des paysages et le bien-être de la population. Le Nord de Saint-Drézéry est d'ailleurs concerné par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) des Hautes Garrigues du Montpelliérais, (site ayant un grand intérêt ornithologique).

Ces espaces étaient pour la plupart déjà classés en zone naturelle au POS précédent. Le PLU s'est appliqué à reprendre l'occupation effective du sol. Les secteurs boisés de la pointe Nord du territoire communal ont été classés en zone naturelle, alors qu'ils étaient en zone agricole dans le précédent POS.

Au contraire, les espaces en bordure de la RD 21 au niveau de l'entrée Sud-Ouest dans le territoire communal étaient classés au POS en zone naturelle, alors qu'ils correspondent à la plaine cultivée du Bérange. Bien qu'étant en friche, leur vocation agricole est affirmée dans le PLU, et donc, ils ne sont plus classés en zone naturelle.

Les enjeux paysagers sont très importants pour les boisements de Peyroutanque et du Puech Aury. Les premiers marquent la limite de la zone urbaine à l'Ouest et les seconds, au niveau du mas de Bizard, au Sud.

La zone naturelle est étendue aux ripisylves les plus marquées et perceptibles dans le paysage : celles du Bérange et du Courbessac à l'Est et celle du Valentibus qui marque la limite du territoire communal au Sud.

Dans la zone urbaine, les espaces verts à vocation de loisirs sont classés en zone Np. Ils comprennent le parc qui touche le château à la limite du centre ancien et les parcelles non bâties qui bordent les ruisseaux du Devois, du Bérange et du Courbessac. Ces parcelles inondables (voir le PPRi) n'ont pas vocation à être urbanisées. Les élus souhaitent y voir se développer, à terme, des espaces de jeux et de loisirs qui complèteront le parc. Ces espaces seraient accessibles par des cheminements en bordure des ruisseaux. Le PLU prévoit trois emplacements réservés, le long du Devois et du Bérange pour la réalisation de ces cheminements. Une étude spécifique devra permettre de définir les conditions d'aménagement des chemins le long des ruisseaux de manière à desservir l'ensemble des quartiers.

Les risques et les contraintes

Le PLU précise les différents risques et contraintes qui concernent le territoire communal. Les secteurs concernés sont représentés sur les plans de zonage ou dans le rapport de présentation.

Les choix de la municipalité retenus pour établir le PADD à l'échelle du territoire communal

➤ Aménager les terrains non bâtis dans le village

La municipalité souhaite que le développement se fasse de manière maîtrisée : environ 40 nouveaux logements seront autorisés par an. Les terrains non bâtis à l'intérieur du village offrent suffisamment d'espace pour accueillir la croissance urbaine à l'horizon du PLU. Ils représentent 30 hectares, dont 20 peuvent faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble. En prenant en référence la densité rencontrée dans les faubourgs du centre ancien, soit 20 logements à l'hectare, qui est aussi l'intensité de référence du SCoT pour les projets en réinvestissement urbain, ces 20 hectares offrent la possibilité de réaliser 400 logements, ce qui correspond à 10 années de croissance urbaine.

La croissance sera plus importante que celle précédemment connue, notamment du fait de la raréfaction des terrains à bâtir liée aux problèmes d'assainissement. Mais elle va être surtout moins consommatrice d'espaces naturels. Plutôt que de continuer à s'étendre dans la plaine agricole, les élus ont choisi d'aménager prioritairement les terrains non bâtis à l'intérieur du bourg. Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation des ensembles de terrains non bâtis suffisamment vastes pour faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble ; ce qui représente une opportunité pour compléter les équipements du village (réseau viaire et cheminements doux, assainissement collectif...). Les secteurs partiellement bâtis, où il est aujourd'hui impossible de construire du fait de l'absence de réseau d'assainissement et du sol inapte à

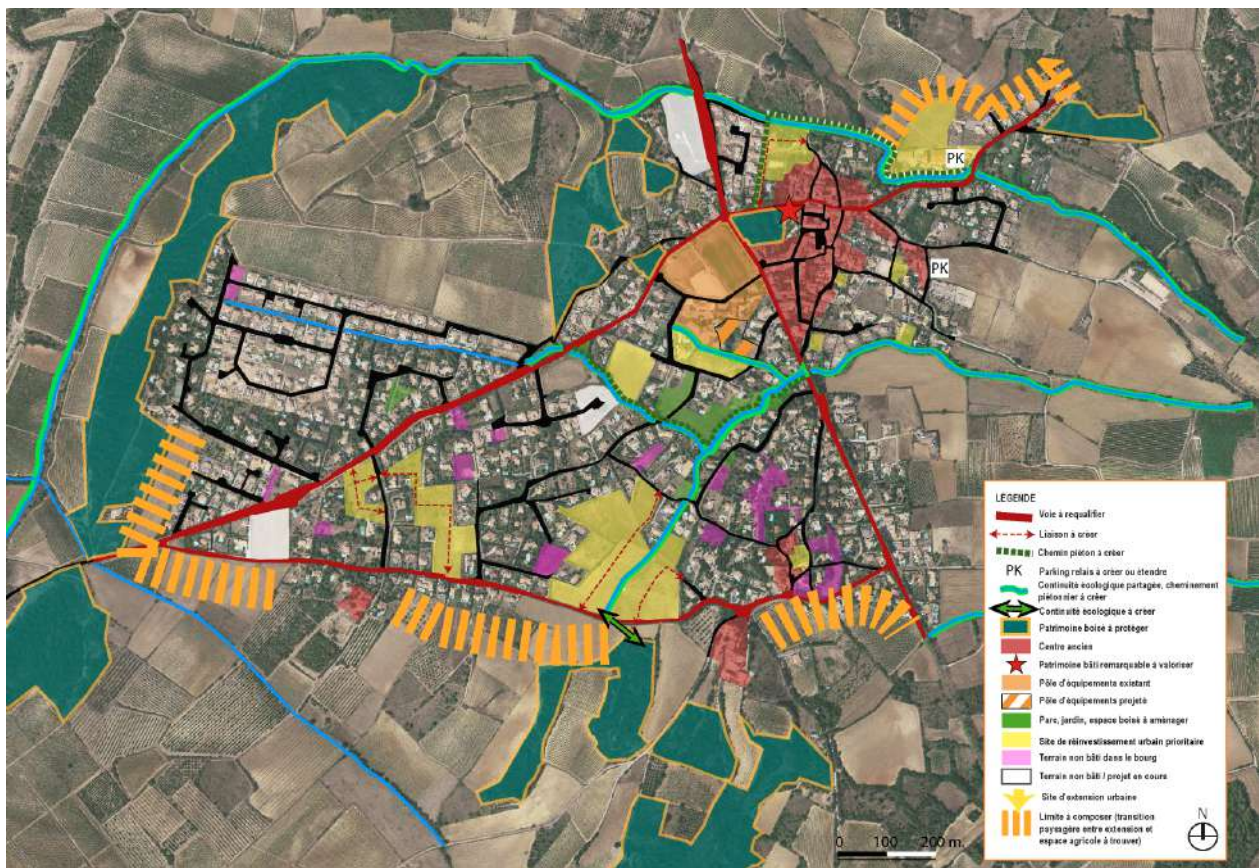
l'assainissement autonome (2AUa), seront au fur et à mesure de la réalisation des opérations d'ensemble, raccordés au réseau d'assainissement collectif et pourront ainsi accueillir de nouvelles constructions.

Le rythme annuel de la croissance démographique devrait se situer autour de 120 nouveaux habitants en moyenne.

Le SCoT de l'agglomération de Montpellier fixe les possibilités d'extension urbaine à l'échelle de la commune de Saint-Drézéry ; trois secteurs potentiels sont localisés au contact des espaces urbains existants :

- Une extension limitée du village au Nord (Le Trial)
- Une extension limitée du village au Sud (Les Mazes et entrée du village par la RD118)
- La création d'un nouveau quartier à l'Est (secteur des Roubines).

L'importante superficie des terrains non bâtis dans le bourg permet de différer l'urbanisation du secteur des Roubines. Quant au secteur du Trial, sa vocation agricole et la vocation récréative du boisement sont affirmées dans le PLU : le secteur est classé en zone agricole. Seule une partie de la zone d'urbanisation future (2NA) du POS précédent est maintenue en zone d'urbanisation future dans le PLU (2AU). Elle est nettement délimitée par le boisement du Trial qui marque la limite du village.



Le secteur des Mazes, et dans sa continuité la limite Sud du village, seront les principaux secteurs d'urbanisation de la commune durant les prochaines années. Ce secteur doit faire l'objet d'une étude particulière qui définira un plan d'ensemble établi à l'initiative de la commune. L'aménagement permettra d'une part de répondre aux besoins en matière d'habitat et de services de proximité et d'autre part, il permettra la réalisation d'un ou des équipement(s) nécessaire(s) à la commune. Il devra également compléter le dispositif de desserte en privilégiant les circulations douces.

Si les secteurs des Mazes et de la limite Sud apparaissent appropriés pour une extension de l'urbanisation de Saint-Drézéry car il s'inscrit dans le prolongement des quartiers résidentiels ; il est aussi une opportunité pour améliorer l'entrée dans le village par la RD 118 au Sud-Ouest. La réalisation d'un accès principal sécurisé à cette nouvelle zone

d'habitat sur la RD 118 assurera une bonne accessibilité au site depuis cette route départementale. Le chemin des Grives fera également l'objet d'un projet de requalification.

L'aménagement de ce site nécessite la prise en compte d'enjeux forts en matière environnementale et paysagère. Il s'agit d'assurer :

- l'insertion paysagère globale de ce nouveau quartier, par la définition d'un profil urbain respectueux de son environnement, (préservation et aménagement de la ripisylve du Courbessac, transition avec les zones résidentielles existantes...)
- la valorisation paysagère de la future lisière urbaine, en relation avec la zone agricole (clôtures végétales en limite Sud, maintien de vues sur la zone agricole depuis l'espace public...)
- le développement d'un projet urbain cohérent et équilibré qui respecte les orientations du SCoT.

Le site des Mazes fera l'objet d'opérations d'aménagement successives sur la base du schéma d'ensemble défini dans le cadre du mode opératoire choisi : la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). La ZAC permettra d'assurer les développements en matière de logements, d'équipements et de desserte en intégrant les charges foncières tout comme les coûts correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements. La ZAC d'environ 8 hectares, dont une partie classée en zone naturelle le long des berges du Courbessac, sera phasée en plusieurs tranches. Au total, entre 105 et 140 logements y sont prévus (habitat collectif, groupé et habitat individuel). À terme, la ZAC pourra accueillir une population d'environ 300 à 400 habitants. L'opération qui pourrait débuter en 2013 sera phasée dans le temps pour permettre de gérer l'évolution démographique de la commune selon une expansion harmonieuse, de façon à prendre en compte les projets qui se réaliseront par ailleurs dans le village en adéquation notamment avec la ressource en eau potable et la réalisation de l'assainissement du secteur (voir annexes sanitaires). Dans ce dessein, le site est classé en zone 1AU, ce qui signifie que la zone est une réserve foncière mais que les équipements absents ne permettent pas son ouverture à l'urbanisation à court terme. Suite aux études de ZAC et aux travaux réalisés sur le réseau d'assainissement, une modification ou une révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Néanmoins certains principes d'aménagement sont d'ors et déjà définis dans les orientations d'aménagement particulières du PADD.

Elles s'imposeront aux aménageurs :

- la préservation du ruisseau et de la ripisylve du Courbessac ainsi que l'aménagement de ses berges en cheminement piétonnier ;
- l'aménagement du chemin des Grives incluant une piste multifonctionnelle et des liaisons viaires vers les rues existantes ;
- la mise en œuvre d'une continuité écologique entre la ripisylve du Courbessac et du boisement du Puech Aury ;
- la mise en œuvre d'une transition végétale entre zone urbaine et zone agricole ;
- la mise en scène des vues vers les cultures depuis l'espace public ;
- au croisement entre le chemin des Grives et la rue créée le long du Courbessac, une zone bâtie plus dense pour varier le paysage urbain de ce quartier résidentiel.

Les autres secteurs où le PLU rend obligatoires les opérations d'ensemble (2AUb) sont :

- Le secteur du Devois, qui se situe au Sud-Ouest des équipements. Il s'agit d'une zone à urbaniser permettant d'améliorer les liaisons douces entre le tissu existant d'habitat individuel et les équipements ;
- Le secteur de la Cave coopérative au Nord-Est du village. Il s'agit d'une zone à urbaniser qui doit intégrer la transformation de la cave coopérative, un projet de cheminement piétonnier le long du Bérange et conforter la limite avec la zone agricole. Une partie est classée en réserve foncière car l'aménagement du secteur sera phasé dans le temps ;
- Un secteur desservi par les chemins de Manely et de la Lavande, où il s'agit d'organiser une desserte cohérente et rationnelle qui permette également le raccordement d'éventuels projets d'aménagement d'ensemble sur les parcelles alentour ;
- Un secteur situé à proximité du centre ancien, où il s'agit de permettre une intensité de développement à l'image du tissu environnant.

➤ Améliorer les déplacements, notamment les circulations douces

Le diagnostic a montré que le centre ancien et ses extensions sont situés dans un rayon de moins d'un kilomètre autour du pôle d'équipement du centre-bourg et que les déplacements piétonniers sont aujourd'hui difficiles du fait des voies principalement dévolues à la circulation routière. Dans le respect des objectifs de développement durable, il importe de prévoir la circulation des piétons et des cycles.

Le village compte une piste multifonctionnelle qui longe l'avenue de la Croix de Mounié. Elle a été complétée récemment par une passerelle sur le Devois. Le projet d'aménagement urbain des Mazes va permettre la requalification du chemin des Grives, incluant une nouvelle piste multifonctionnelle. L'étude urbaine réalisée en 2007 a proposé de s'appuyer sur les ruisseaux qui traversent le village pour compléter la trame des cheminements doux. Dans le PLU, la municipalité a prévu trois emplacements réservés : l'un en bordure du Devois et les deux autres en bordure du Bérange. Ces emplacements réservés permettront à la municipalité d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de premiers tronçons. Une étude spécifique permettra d'étudier les parcours les plus intéressants ainsi que les acquisitions et les aménagements à réaliser.

Le PLU prévoit aussi la réalisation d'un espace public qui permettra de relier le parc du château à la salle Cardonnet.

Le PLU prévoit des aménagements et/ou élargissement de rues existantes :

- Aménagement de l'entrée sud-ouest du village et du chemin des Grives / chemin des Azerolles ;
- Aménagement du Chemin de la Lavande et création d'une voie vers le pôle d'équipements ;
- Élargissement du Chemin de Manely ;
- Élargissement du Chemin du Puits de Tourre ;
- Élargissement du Chemin de la Paranasse ;
- Extension de l'impasse des Pouzades de manière à déboucher dans le nouveau quartier des Mazes ;
- Élargissement de la rue des Mûriers ;
- Élargissement du chemin des Roubines et du chemin de Claudel vers les Roubines ;
- Élargissement d'un chemin dans le secteur de l'ancienne station d'épuration.

Le Conseil Général prévoit aussi l'aménagement des futurs accès vers le secteur des Roubines sur les routes départementales RD 54 et RD 118, ainsi que la liaison vers le chemin des Azerolles.

L'aménagement de trois nouvelles aires de stationnement est également projeté au niveau du pôle d'équipements, dans le centre ancien et à côté du cimetière.

Ces aménagements nécessitent des emplacements réservés car la municipalité ou le Conseil Général (pour les RD) ne possèdent pas les emprises nécessaires. Ces aménagements seront programmés de manière échelonnée à l'horizon du PLU.

Dans les secteurs d'urbanisation futurs, des contraintes sont données aux aménageurs pour la création de rue de manière à prolonger la trame existante dans le cadre des Orientations d'Aménagement du PADD.

L'arrivée du réseau d'assainissement collectif dans les secteurs non encore desservis et bloqués du fait de l'inaptitude des sols à l'assainissement autonome, permettra la réalisation de nouvelles constructions.

Les projets qui pourront se mettre en place sur ces grandes parcelles sont aujourd'hui difficiles à appréhender. La municipalité attire néanmoins l'attention des futurs constructeurs sur la nécessité de permettre la réalisation d'un véritable maillage des chemins pour desservir à terme ces secteurs. Le règlement et une orientation d'aménagement rappellent la nécessité de créer de nouveaux accès et de boucler les voies de desserte des opérations d'aménagement entre elles. Dans l'orientation d'aménagement, le profil minimal de la future voirie est détaillé (chaussée et cheminement piétonnier).

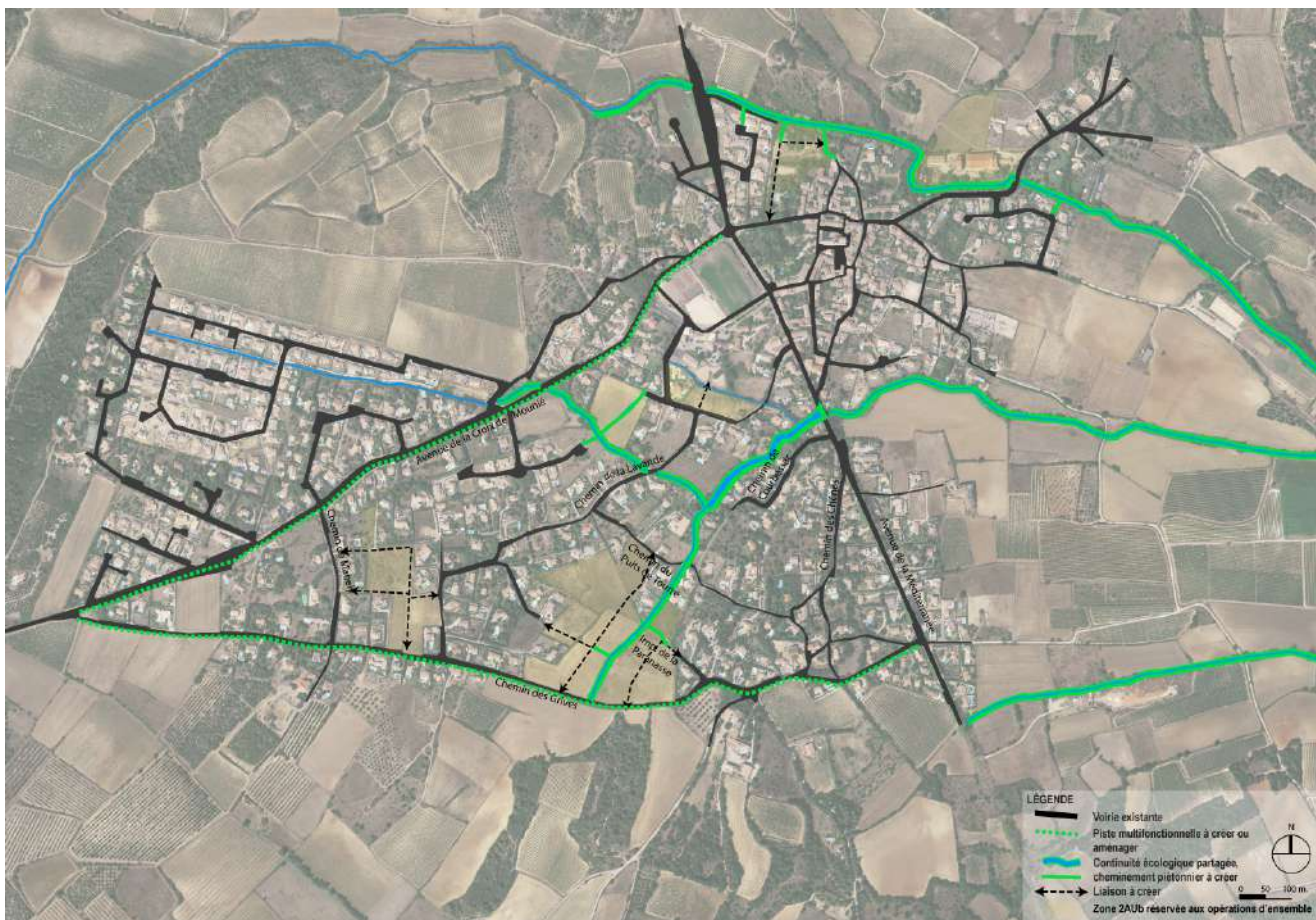


Schéma des cheminements doux à aménager.

➤ **Conforter la centralité du pôle d'équipements**

L'offre en équipements est bonne. Cependant de nouveaux équipements sont prévus pour accompagner la croissance.

Le PLU prévoit :

- Un emplacement réservé pour la création d'un espace intergénérationnel regroupant une structure d'accueil pour les enfants et une pour les personnes âgées ;
- A la rentrée 2011, l'ensemble des écoles a été regroupé au niveau du pôle d'équipements. Une extension du groupe scolaire actuel pourra être envisagée sur ce site pour accueillir d'éventuelles nouvelles classes liées à la croissance urbaine et la garderie.
- Pour compléter le pôle d'équipement et améliorer l'accès aux commerces et services, un pôle commercial est projeté à proximité de la salle Brassens.

Des équipements resteront localisés dans le centre ancien, formant une centralité complémentaire autour de la mairie. Une fois libérée, l'école de la rue de la république pourra être réaménagée. Un bâtiment communal doit être aménagé en bibliothèque.

Un emplacement réservé est aussi prévu pour l'extension du cimetière.

➤ **Favoriser le renouvellement urbain : valoriser le tissu existant et optimiser chaque espace urbanisé**

Pour éviter l'étalement du village, il importe de permettre l'évolution des parties actuellement bâties du territoire. En choisissant d'urbaniser les parcelles non bâties dans le village par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, le PLU contribue à la préservation des espaces naturels.

Une réflexion sur la densité des opérations est initiée et traduite dans les orientations d'aménagement. Il s'agit de privilégier des intensités plus fortes dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis, ou dans la continuité des quartiers denses du village. Dans les parcelles les plus proches du centre ancien ou desservies par les cheminements doux ou les voies principales, des opérations reprenant les formes urbaines des faubourgs du village pourront être réalisées. Ainsi, les maisons jumelées ou maisons de ville sont autorisées dans les secteurs d'urbanisation future. Aux franges de chaque opération en contact avec le tissu résidentiel moins dense, une transition devra néanmoins s'opérer.

Conformément aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH), les surfaces minimums de parcelles sont supprimées.

Pour maintenir une diversité dans les différents quartiers, le zonage et la réglementation urbaine sont adaptés à la morphologie du bâti du centre ancien, en différenciant notamment, le centre historique et les faubourgs au tissu plus aéré, les secteurs résidentiels moins denses du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif. Des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et des règles d'implantation ou de hauteur différenciés sont déterminés.

La possibilité de réaliser des maisons de ville (habitat individuel groupé) est étendue à l'ensemble des projets d'aménagement d'ensemble dans les zones urbaines et à urbaniser.

Les marges de recul par rapport à la rue, obligatoire pour l'habitat individuel, sont supprimées dans le cadre d'opérations d'ensemble pour les voies de desserte interne ne constituant pas de liaison interquartier. La hauteur limitée à 8,50 mètres, soit 1 étage, et les marges de recul maintenues par rapport aux limites séparatives en dehors des opérations d'habitats groupés limiteront les gênes pour les parcelles voisines.

Enfin, des dispositions réglementaires permettent l'évolution du tissu pavillonnaire existant. La possibilité de bâtir :

- à l'alignement de la voie, des annexes de moins de 3,50 mètres de haut ;
- à l'alignement de la limite séparative, les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur (au maximum, sur l'ensemble du périmètre de la parcelle).

➤ **Diversifier l'habitat, assurer son équilibre social et respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat**

La municipalité souhaite poursuivre une diversification de l'habitat initiée avec la création de 7 logements sociaux en 2006 puis de 8 logements en 2009, pour répondre aux besoins d'une population variée.

D'une manière générale, l'article 2 du règlement de l'ensemble des zones urbaines autorise les opérations de 1000 m² de surface de plancher ou plus à la condition d'affecter 25 % de logements en logements locatifs sociaux comme le préconise le PLH de l'agglomération montpelliéraine.

Le PADD affiche clairement les objectifs du PLH de l'agglomération de Montpellier approuvé à l'unanimité le 16 mai 2007 qui fixe pour Saint-Drézéry une production de 40 logements par an soit 240 logements supplémentaires.

Parmi les 40 logements produits annuellement :

- 25 % de logements locatifs sociaux seront prévus (dont 20 % de PLAI, 60 % de PLUS et 20 % de PLS) soit un total de 10 logements locatifs sociaux par an.
- Des logements en accession abordable par an seront également prévus.

Par ailleurs, dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble, les typologies suivantes seront développées : habitat collectif, groupé et habitat individuel.