



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Hérault - Commune de Saint-Drézéry

SAINT-DRÉZÉRY



Révision du POS valant élaboration du PLU 2.a- PROJET D'AMÉNAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

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
2 ^{ème} modification	03/11/2008	URBANIS

SOMMAIRE

1. Les objectifs d'aménagement et de développement	3
1.1. Le cadre fixé par le SCOT	3
1.2. Les objectifs politiques de la commune de Saint-Drézéry	4
1.3. La traduction graphique du PADD à l'échelle communale	5
1.4. La traduction graphique du PADD à l'échelle du village.....	6
2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	7
2.1. Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles pour leur valeur économique, environnementale et paysagère	7
2.2. Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : améliorer les déplacements notamment les circulations douces, conforter les centralités, prévoir l'organisation d'ensemble des terrains non bâtis à l'intérieur du bourg.....	10
2.3. Promouvoir un développement raisonné et une diversification de l'offre de logements en proposant de formes urbaines alternatives aux maisons individuelles sur de grandes parcelles qui s'intègrent dans le cadre paysager du village.....	13

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) et la loi Urbanisme et Habitat, les plans locaux d'urbanisme comprennent, en plus du rapport de présentation qui n'est pas modifié :

- Un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique, qui constitue l'expression politique des orientations générales d'aménagement et expose le projet urbain communal ;
- Des orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

De même que l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme contient l'esprit des lois rassemblées dans le Code, le projet d'aménagement et de développement durable synthétise l'esprit du PLU de la commune de Saint-Drézéry.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

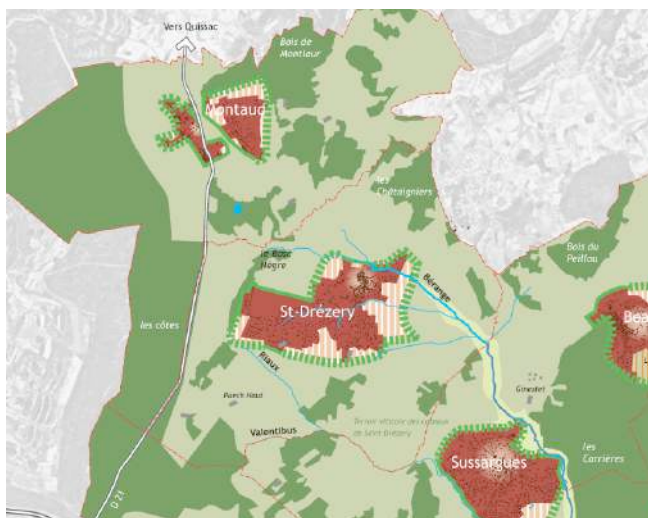
Code de l'Urbanisme - Article L. 110

1. Les objectifs d'aménagement et de développement

1.1. Le cadre fixé par le SCOT

Le PADD de Saint-Drézéry s'inscrit dans la réflexion menée à l'échelle de l'agglomération de Montpellier par le SCoT approuvé le 17 février 2006 ainsi que le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacement Urbain et le schéma d'assainissement intercommunal, qui fixent le cadre du développement futur de Saint-Drézéry.

- Le SCOT de l'agglomération de Montpellier fixe les enjeux à l'échelle du secteur Cadoule et Bérange :
 - Maintenir l'équilibre entre l'agriculture et l'urbanisation des villages de la haute vallée du Bérange ;
 - Prévoir une capacité de développement de 9000 à 10000 logements pour l'ensemble du secteur à l'horizon 2020 (Vendargues, Castries, Baillargues, Saint-Brès, Saint Geniès-des-Mourgues, Sussargues, Restinclières, Beaulieu, Saint-Drézéry et Montaud).



- 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).

Par ailleurs, 20 % du total de logements créés devront provenir du réinvestissement urbain, soit au cœur du village existant, sur des terrains non bâtis ou en réhabilitation du bâti ancien.

Au niveau du Devois, de la colline de Peiroutanque à l'Ouest, du mas de Manely au Sud et du centre ancien au Nord, la limite définie par le SCoT est « déterminée », c'est-à-dire qu'il n'y a plus de possibilités d'extension. Ailleurs, la limite de la zone urbaine est « à conforter ». Des projets urbains peuvent être mis en œuvre de manière à créer une transition paysagère entre nouveaux quartiers et la zone naturelle.

La municipalité souhaite que le développement se fasse de manière maîtrisée : environ 40 nouveaux logements seront autorisés par an. À l'horizon du PLU, soit 10 ans, environ 400 logements pourront être réalisés dans les dents creuses et au Sud du bourg. Le secteur des Roubines est une réserve foncière qui sera mobilisée à plus long terme. Il sera maintenu en zone agricole et ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine révision. Quant au secteur du Trial, sa vocation agricole est affirmée : il est classé en zone agricole. Dans les dix ans à venir, le village devrait compter 1200 nouveaux habitants. Les logements créés pourront également accueillir une partie de la population qui habite déjà dans le village : jeunes actifs qui souhaitent décohabiter, personnes âgées qui souhaitent aller d'une maison individuelle à un appartement.

1.2. Les objectifs politiques de la commune de Saint-Drézéry

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.

La particularité du village est son développement sur de grandes parcelles autour du village 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 PADD est d'urbaniser les terrains non bâtis, « dents creuses », au sein du village et d'améliorer les équipements existants. Il s'agit également de préparer l'avenir en préservant le cadre paysager du secteur des Roubines pour son urbanisation à plus long terme.

Dans le village, il est nécessaire de construire suffisamment pour permettre à tous de se loger, en tenant compte de la croissance démographique importante dans l'agglomération de Montpellier. Saint-Drézéry dispose, à long terme, d'un potentiel de développement considérable (secteur des Roubines). Néanmoins, les nombreux terrains non bâtis situés dans le village peuvent accueillir une grande partie de la croissance démographique. Ces « dents creuses » représentent une trentaine d'hectares. L'ensemble des logements nécessaires à la croissance du village à l'horizon du PLU peut y être réalisé en respectant les intensités définies par le SCoT, soit 20 logements à l'hectare.

Les élus souhaitent également préserver un cadre paysager agréable. Dans le bourg, le PLU définit des secteurs à bâtir prioritaires, bien reliés aux équipements, dans lesquels des intensités fortes pourront être mises en œuvre. Ces opérations, maîtrisées dans l'espace et organisées dans le temps, doivent permettre d'économiser les terres naturelles notamment le secteur des Roubines, qui sera ouvert à l'urbanisation à plus long terme.

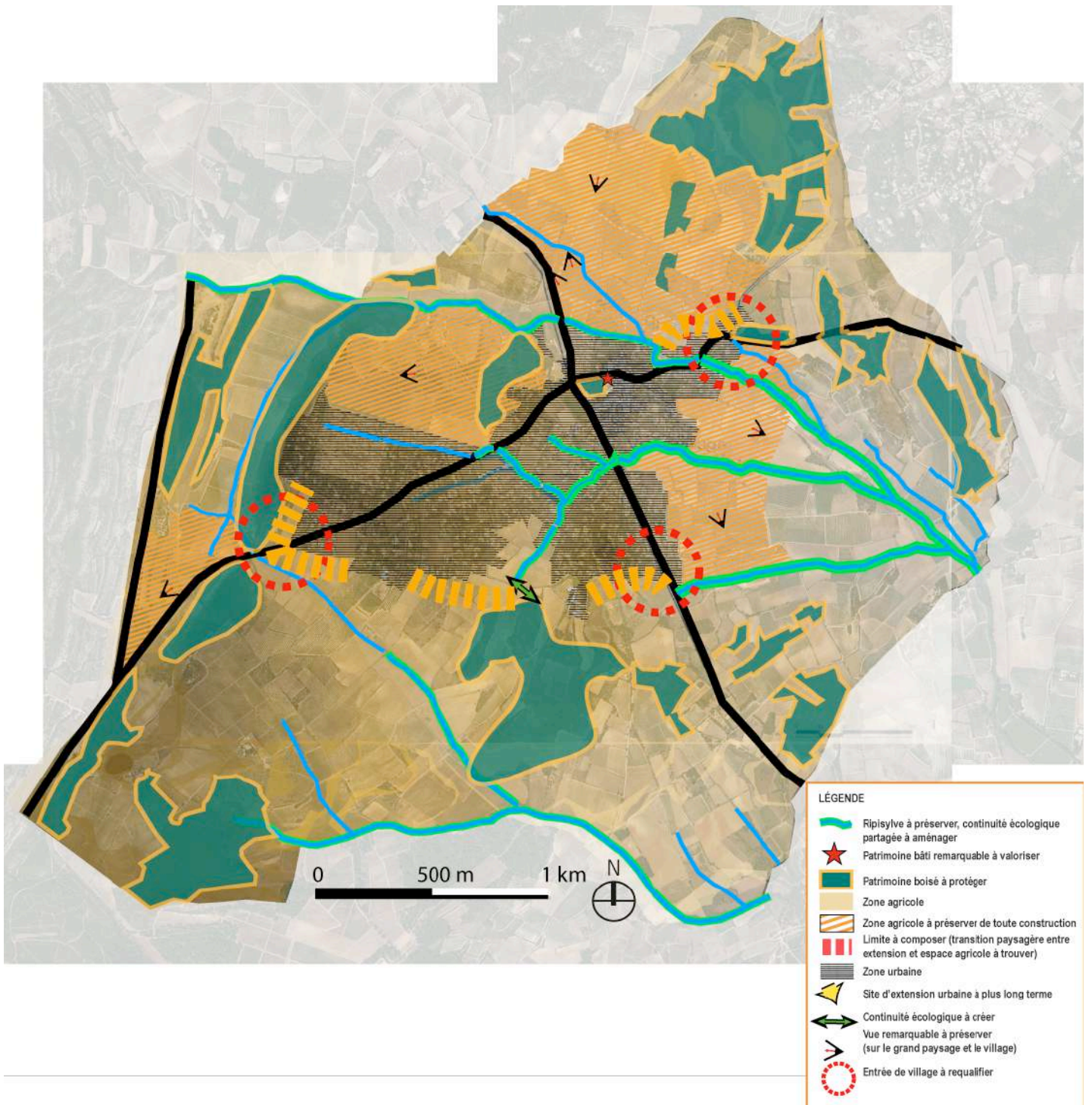
Le projet urbain communal tend à préciser les trois valeurs de projet du SCoT pour les dix années à venir :

- la valeur environnementale (préserver le capital Nature)
- la valeur sociale (promouvoir un village des proximités)
- la valeur économique (intensifier le développement et économiser l'espace) ;

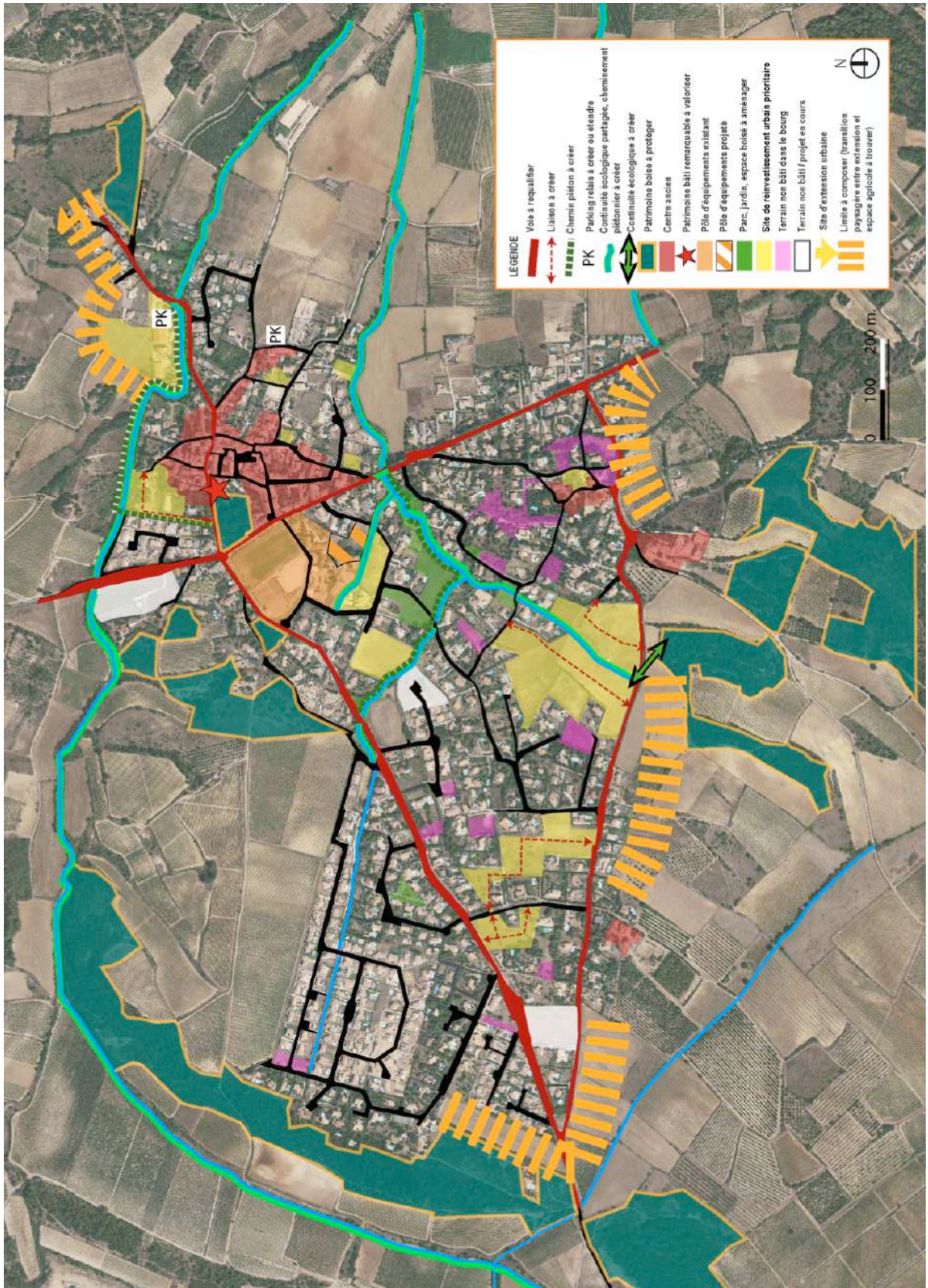
Ainsi la municipalité a défini plusieurs objectifs :

- **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 les centralités ;**
- **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.**

1.3. La traduction graphique du PADD à l'échelle communale



1.4. La traduction graphique du PADD à l'échelle du village



2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

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

A Saint-Drézéry, les espaces naturels occupent plus de 84 % des 1045 hectares du territoire communal et 65 % des surfaces agricoles communales sont consacrées à la vigne. En cette période de crise viticole, les vigneron-producteurs de la commune ont su rénover leur propriété et en faire des références à l'échelle du Languedoc-Roussillon et même au-delà. L'effort en faveur de la qualité s'est traduit par une diminution quantitative qui a libéré des espaces agricoles aujourd'hui occupés par diverses cultures et des pâturages.

La vigne est présente sur l'ensemble du territoire communal qui se divise en deux entités paysagères principales :

- **La plaine du « Bérange »**, située au Nord, à l'Est et au Sud-Est du territoire communal. Elle est principalement cultivée de vignes mais on y trouve également des cultures mixtes (céréales, production maraîchère, oliveraies...), des pâturages et quelques boisements sur les reliefs. Elle est traversée par plusieurs ruisseaux dont les ripisylves s'avèrent jouer un rôle écologique intéressant. Ces boisements, tout comme les alignements de platanes qui bordent les routes départementales qui traversent la plaine sont très perceptibles dans le paysage. Du maintien de cette plaine cultivée en limitant les constructions dépend la lisibilité du territoire communal et la pérennisation de l'activité agricole.
- **Les collines et vallons** occupent l'Ouest et le Sud-Ouest du territoire communal. Les coteaux sont principalement cultivés de vignes et ponctuellement d'oliviers. Les ruisseaux temporaires qui les sillonnent ne sont pratiquement pas perceptibles dans le paysage. Quelques boisements occupent les sommets des collines. C'est dans ce secteur, sur les pentes des coteaux ensoleillés et abrités du vent que l'on trouve le vignoble rénové.

Sur le territoire communal, les espaces boisés sont réduits mais stratégiques aux abords du village :

- **Les bords des ruisseaux du Bérange, du Courbessac et du Devois** sont des environnements particulièrement riches mais fragiles. Il importe de préserver les boisements qui bordent les rivières tant pour leurs qualités environnementales que paysagères. Les ruisseaux qui relient zone agricole et zone urbaine peuvent devenir de véritables continuités écologiques partagées. Au Nord, le Bérange forme un écrin boisé pour le centre ancien et les constructions plus récentes. Dans un même esprit, les ripisylves du Bérange et du Devois doivent être préservées en limite du futur quartier des Roubines.
- **La bande boisée de Peyroutanque** épouse la pente du coteau ouest. Elle marque la limite entre la zone naturelle du Vallongue et le village et permet l'intégration paysagère des premières constructions du village visibles depuis la RD118 ;
- **Les boisements du Trial**, même s'ils sont très réduits et morcelés par de récentes plantations d'oliviers, ils offrent un espace de promenade qui touche le village. Ils accueillent aussi une aire de bicross.
- **Le boisement du Puech Aury**, au sud, morcelé de champs et de vignes enserme le mas de Bizard et délimite l'extension de la zone urbaine dans la plaine cultivée
- **Un boisement, au nord-est du village**, cache les premières maisons du village perceptibles depuis la RD 118^E (route de Saint-Jean-de-Cornies).

Les espaces naturels ou agricoles ne doivent pas être considérés comme le « négatif » des espaces urbains ou comme des variables d'ajustement de l'extension urbaine. L'agriculture, tirée par la viticulture, est une activité fragile : à Saint-Drézéry la surface agricole utilisée de la commune a été réduite de 40 % entre 1979 et 2000, passant de 511 à 314 hectares. Pour garantir la vocation des terrains agricoles, le PLU les classe en zone agricole (zone A). Dans cette zone, seules les nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Les constructions isolées existantes dans la plaine, non liées à l'activité agricole ne disposent pas de possibilités d'extension.

Le PADD prévoit pour ces espaces de :

► **Valoriser les secteurs agricoles (plaine du Bérange et secteur des coteaux et vallons)**

- Intégrer les constructions à usage agricole en privilégiant le principe de regroupement des constructions et celui d'insertion paysagère par la végétation ;
- Interdire toute construction dans la plaine au Nord, le vallon du Bérange à l'entrée Sud-Ouest sur le territoire communal et au-dessus du lotissement des Loriots, ainsi que le secteur des Roubines. Ces parties du territoire communal étant particulièrement intéressantes et sensibles du point de vue paysager ;
- Mettre en scène les ripisylves du Bérange et du Courbessac par la création d'un axe de liaison du village vers les espaces naturels le long des berges (traitement naturel d'un sentier de randonnée) ;
- Préserver des espaces agricoles et naturels autour du mas de Bizard et au Sud du Mas Manely et notamment les vignes classées AOC.

► **Définir des limites nettes à l'urbanisation et prévoir des transitions entre espace urbain et paysages agricoles**

- Notamment dans le secteur des Mazes, au Sud, et au Nord-Est de la cave coopérative. Une part d'espaces paysagés supports de continuités environnementales donnant accès à la nature doit être prévue ;
- En affirmant la vocation naturelle et agricole du secteur du Trial et sa valeur récréative aux portes du village,
- En préservant la bande boisée de Peyroutanque, le boisement du Puech Aury et le petit bois au nord-est du village, qui favorisent l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

► **Poursuivre la protection forte de l'ensemble des boisements (patrimoniaux ou communs) pour leur qualité paysagère et écologique**

- Maintien des périmètres de protection existants (Espaces Boisés Classés) :
 - en limite de zone urbaine (le Trial, la bande boisée de Peyroutanque, les boisements du Puech Aury et au Nord-Est du village) ;
 - des éléments patrimoniaux que sont les alignements de platanes et le parc du château ;
 - de l'allée d'oliviers qui conduit au domaine du Puech Haut ;

- des boisements ponctuant la zone agricole ;
- Maintien de la protection des ripisylves du Bérange, du Courbessac et du Devois ;
- Création d'une continuité écologique entre le Courbessac et les boisements du Puech Aury.

► Développer une culture des risques naturels et économiser les ressources

- Dans le respect des engagements de l'Etat en matière de réduction des émissions de CO₂, le PLU autorise, dans les nouvelles constructions, tous les dispositifs contribuant à la réduction de la consommation d'énergie et la production de chaleur à partir d'énergie solaire, de bois, de géothermie ;
- Le PLU prend en compte les risques d'inondations définis par le Plan de Prévention des Risques du Bassin versant Nord de l'Étang de l'Or ; les secteurs concernés sont reportés au plan de zonage du PLU et le règlement du PLU renvoie à celui du PPRi dans les zones concernées ;
- Les risques liés au ruissellement pluvial sont également pris en compte à travers l'obligation de réaliser des bassins de rétention pour toute nouvelle opération d'aménagement de plus de 1 hectare (loi sur l'Eau) ;
- Le PLU prend en compte les risques de feux de forêts en rappelant que les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles sont soumises à des obligations de débroussaillage (Code Forestier).
- Le PLU prend en compte les risques sismiques et liés au retrait-gonflement des argiles gonflantes en rappelant le risque et en détaillant les recommandations constructives.

2.2. Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : aménager les terrains non bâtis à l'intérieur du bourg, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, conforter les centralités.

Le développement raisonné de Saint-Drézéry prendra tout son sens en contribuant à l'amélioration durable du cadre de vie, et notamment des équipements et du cadre urbain.

L'aménagement des terrains non bâtis à l'intérieur du bourg représente une opportunité pour compléter les équipements du village (réseau viaire et cheminements doux, assainissement collectif...). Il s'agit de prévoir un projet d'aménagement global pour les parcelles non bâties formant des ensembles suffisamment importants. Les secteurs concernés représentent plus de 20 hectares. Les principaux sont :

- les Mazes : le plus vaste (8 hectares) accessible par le chemin des Grives et dont l'aménagement permettra notamment la requalification de ce chemin en voie de liaison interquartier. Une liaison piétonne vers le pôle d'équipements sera également envisagée via le ruisseau du Courbessac.
- La cave coopérative : le projet d'aménagement du secteur doit intégrer la requalification de ce bâtiment emblématique tout en profitant de la proximité du Bérange pour créer un cheminement piétonnier qui reliera le nouveau quartier au centre-village.
- Le secteur en entrée sud-est du village. Bien qu'éloigné du centre village, il y est relié par l'avenue de la Croix de Mounié qui comprend déjà une piste multifonctionnelle. Il est aussi desservi par le chemin des Grives qui doit être requalifié. Il offrira surtout l'occasion de sécuriser le carrefour d'entrée de village mais aussi d'améliorer les perceptions par un aménagement paysager en transition avec les espaces naturels.

Il s'agit d'affirmer la place du pôle d'équipement entre le centre ancien et les extensions récentes, et le caractère de chaque quartier :

- Un centre ancien au caractère minéral et au tissu dense, à organiser pour limiter la place de la voiture, à réhabiliter pour mettre en valeur le bâti et les espaces publics ;
- Des quartiers récents au caractère champêtre, à préserver ;
- Des nouveaux quartiers à composer dans le respect des identités du site.

► Améliorer les déplacements, notamment les circulations douces

Le village et ses extensions sont situés dans un rayon de moins d'un kilomètre autour du pôle d'équipements. Si les déplacements piétonniers sont aujourd'hui difficiles du fait des voies principalement dévolues à la circulation routière, il s'agit d'aménager le village à l'échelle du piéton et du cycliste.

Des cheminements piétonniers seront aménagés le long des ruisseaux du Devois, du Courbessac et du Bérange. Ces aménagements permettront de relier les différents quartiers aux équipements en évitant d'emprunter la RD54 et la RD118 à l'Est, qui sont étroites et difficilement aménageables.

Les aménagements des rues existantes vont être poursuivis en tenant compte, selon les cas, des différents besoins, (circulation des piétons et des voitures, stationnement) :

- Au bord de la RD118, une passerelle a été créée sur le Devois pour permettre un cheminement piéton sécurisé au niveau du passage du ruisseau ;
- L'élargissement du chemin des Grives est prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur des Mazes. La chaussée sera doublée d'une piste multifonctionnelle (cycles, piétons) et de stationnement.
- Dans le prolongement du chemin de la Lavande vers les équipements, une nouvelle voie est projetée.

Dans les nouveaux quartiers, des liaisons viaires sont rendues obligatoire afin de limiter la surcharge du réseau existant.

Ces aménagements prévus dans le projet communal seront réalisés au fur et à mesure de la réalisation des opérations qui devront intégrer les préconisations définies dans les orientations d'aménagement du PADD.

► Conforter la centralité du pôle d'équipements

Le projet urbain communal a choisi de valoriser la centralité existante située entre le centre ancien et les extensions récentes vers l'Ouest. Ce pôle d'équipements a déjà fait l'objet d'aménagements (recalibrage du terrain de foot, plateau sportif, circulation, stationnement). Il va être renforcé par la création d'un pôle de commerces et services. Au sud des écoles, l'implantation d'un pôle intergénérationnel (incluant une structure d'accueil pour les enfants et une pour les personnes âgées) est également envisagé. La salle des fêtes doit faire l'objet de travaux pour améliorer ses accès.

À plus long terme, les élus souhaitent enrichir le pôle d'équipements par la création d'un jardin public.

Les parcelles concernées sont des parcelles non bâties localisées en bordure du Devois et du Courbessac, en zone inconstructible car inondable. Elles seront accessibles par des cheminements piétonniers créés le long des ruisseaux. Le nouvel espace public viendra compléter l'offre en aire de jeux, aujourd'hui limitée au parc du château.

Des équipements resteront localisés dans le centre ancien, formant des centralités complémentaires autour de la mairie. À côté de la mairie, la création d'une bibliothèque est notamment prévue.

► Valoriser le tissu existant et optimiser chaque espace urbanisé

Le PLU a pour objectif d'adapter le zonage et la réglementation urbaine à la morphologie du bâti du centre ancien, en différenciant le centre médiéval et les faubourgs au tissu plus aéré.

Depuis la loi SRU, la taille minimale des parcelles constructibles n'est plus réglementée dans les PLU. Dans les quartiers plus récents, les règles d'implantation du bâti définissent le paysage urbain. Elles sont accompagnées de règles sur l'aspect des constructions qui précisent notamment l'aspect des clôtures et des règles sur les espaces non bâtis et plantations à mettre en oeuvre. Il s'agit de répondre à l'objectif du SCOT de réaliser 20 % du développement urbain dans les espaces urbains existants, **tout en préservant la diversité urbaine et paysagère des quartiers.**

Les boisements que l'on trouve dans les zones urbaines et à urbaniser doivent être préservés, pour permettre le maintien des qualités paysagères des quartiers.

Valoriser le tissu urbain existant c'est aussi mettre en scène le patrimoine bâti communal :

- Limiter la place de la voiture sur les espaces publics du centre ancien en renvoyant les véhicules sur des parkings relais de proximité et en imposant un nombre suffisant de places de stationnement dans les constructions réalisées dans le centre ancien. Le travail sur les continuités piétonnes devrait à terme limiter l'usage de la voiture dans le centre-bourg ;
- La réhabilitation d'un bâtiment communal du centre ancien est projetée pour y implanter la bibliothèque ;
- La cave coopérative, aujourd'hui abandonnée, doit faire l'objet d'une étude particulière afin d'envisager ses possibilités de réhabilitation dans le cadre de l'aménagement du secteur d'urbanisation future au Nord-Est du bourg.

Les élus souhaiteraient également que l'aile du château, aujourd'hui en vente, soit intégrée dans le domaine public.

► **Faire participer les constructeurs à l'effort d'aménagement**

Pour les futurs secteurs d'extension du village, le PLU prévoit de :

- Conditionner l'ouverture des terrains à l'urbanisation à la mise en place d'opérations d'ensemble avec prise en charge par les aménageurs de la création des voiries et réseaux divers, et d'une participation à la création d'équipements collectifs nécessaires aux usagers des nouveaux quartiers ;
- Définir des orientations spatiales et des programmes pour les nouvelles opérations permettant leur insertion dans l'environnement paysager et urbain : maintien de certains boisements, réalisation de liaisons viaires, de cheminements piétonniers...

2.3. 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.

Dans une logique de développement durable, la croissance urbaine de Saint-Drézéry doit se faire à un rythme raisonné. Jusqu'en 2020, l'offre de logements devrait augmenter en moyenne de 40 logements par an soit une centaine d'habitants supplémentaires par an. Ce développement est envisageable dans les « dents creuses » du village, dans le secteur des Mazes et en entrée Sud-Ouest par la RD118. À l'horizon 2020, la population du village devrait se situer autour de 3200 à 3500 habitants. Au-delà de 2020, le secteur des Roubines offre un potentiel de 900 logements, soit 2250 habitants supplémentaires, qui devront être phasés dans le temps. Que ce soit dans les terrains non bâtis du village ou dans le secteur des Mazes, la croissance urbaine doit mettre en avant le double objectif suivant :

- Permettre la diversité de l'offre en logements
- Limiter l'étalement urbain et permettre des intensités de développement plus élevées pour des raisons sociales (limiter le coût des logements et des déplacements), financières (pour le budget communal) et environnementales (limiter la consommation d'espace naturel).

► Permettre la diversité de l'offre en logements

Saint-Drézéry est constitué d'un parc privé principalement constitué de grands logements. Le parc locatif social se développe depuis quelques années : 7 logements en 2006, 8 en 2009. L'offre de logements est fragilisée par l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier enregistrée ces dernières années. Cette augmentation des prix rend aujourd'hui difficile l'acquisition d'un logement par certaines familles ou primo accédants.

Il convient donc dans le cadre du PLU de :

- Faciliter les parcours résidentiels des populations aux revenus modestes, des jeunes actifs mais aussi des jeunes du village en phase de décohabitation en permettant le développement d'une gamme complète de logements (accession à la propriété libre, logements aidés...) de taille variée (allant du studio au F5) et ce, dans plusieurs secteurs du village ;
- Promouvoir des opérations de logements mixtes dans le cadre d'une réflexion territoriale élargie (25 % de logements aidés sur l'ensemble des nouveaux quartiers afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat)

► Limiter l'étalement urbain et orienter les extensions urbaines

La recherche permanente d'économie d'espace pour toute opération d'aménagement nécessite d'appréhender les secteurs d'urbanisation future selon une logique globale, et non à la parcelle. Le PLU souhaite dans cette logique intensifier le développement des parties les mieux équipées et les mieux desservies. 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.

La priorité affichée à travers le projet d'aménagement et de développement durable du PLU est de garantir la pérennité des atouts de Saint-Drézéry en tant que village de l'Est de l'agglomération montpelliéraine, en proposant un développement tant qualitatif que quantitatif.