



HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT



A la suite du diagnostic du PLU, les communes vont élaborer leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce projet reflète le projet des communes, le projet politique, il est la clé de voûte du PLU. Il met en place un projet sur les dix prochaines années. Dans ce cadre, il est proposé à la mairie un scénario de développement qui s'adapte à sa ligne directrice et aux travaux du SCoT du Carmaux, du Ségala, du Causse et du Cordais, arrêté au 17 avril 2018.

1. LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Saint-Benoit-de-Carmaux connaît entre 2009 et 2014 une diminution de sa population entraînant une réduction du nombre de résidence principale. Nous constatons que la décroissance de la population est similaire avec celles des résidences principales (-14). Ce phénomène est expliqué par le desserrement des ménages dont le taux est de 2,1 en 2014 selon l'INSEE. En clair, Saint-Benoit-de-Carmaux possède, en moyenne, un peu plus de 2 personnes par logement.

	Saint-Benoit-de-Carmaux
Delta de population entre 2009 et 2014 (en habitant)	-14
Delta de résidences principales entre 2009 et 2014	-14
Nombre de personnes par ménage en 2014	2,1

Source : INSEE – 2018

2. CALCUL DES BESOINS POUR MAINTENIR LA POPULATION À L'HORIZON 2028

En 2028, à échéance du PLU, le desserrement des ménages devrait être plus fort avec un taux de 1,99 personne par logement. Ainsi, pour maintenir la population de 2014, la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devra produire 60 logements durant les 10 prochaines années :

2 159 (population 2014) / 2,1 (dessalement des ménages en 2028) = 1 085 logements

1 085 logements – 1 025 logements (résidences principales 2014) = 60 logements

3. LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2028

3.1. EXPLICATION DU SCENARIO CHOISI

3.1.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

Le projet de PLU prévoit que la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devrait retrouver une légère croissance démographique sur les 10 prochaines années. Concrètement, le nombre d'habitant pourrait augmenter de 50 carmausins d'ici 2028, permettant à la commune d'approcher progressivement un total de 2 230 bénéficiaires. Ces 50 nouveaux habitants entraîneront un besoin de 25 logements supplémentaire :

50 (nouveaux arrivants d'ici 2028) / 1,99 (dessalement des ménages en 2028) = 25 logements

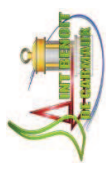
Ainsi, pour 2028, ce sont 85 logements qui devront être construits pour répondre aux besoins de la population :

60 logements liés au dessalement des ménages + 25 logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants = 85 logements

Parmi ces 85 logements, **8 seront à réinvestir dans le parc de logements vacants** de la commune et **77 devront être construits**. Le but étant de limiter la consommation d'espace pour la production de logement et de pratiquer un renouvellement urbain permettant de densifier la ville, de réduire le nombre de logement vacant et donc d'améliorer l'habitat. Selon les travaux du SCoT (arrêté au 17 avril 2018), les **77 logements neufs** à construire devraient consommer **23,10 hectares sur une base de 755m² de foncier par logement**, soit une densité d'environ **13,25 logements par hectare**.

3.2. OBJECTIF DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La consommation foncière sur les espaces naturels, forestiers et agricoles devra, à l'avenir, être plus vertueuse que sur les dix dernières années. Le scénario de développement doit tenir compte d'un objectif foncier à ne pas dépasser pour préserver les espaces naturels et agricoles, tout en restant en cohérence avec les densités observées sur la commune. Afin que l'agriculture reste un secteur d'activité pérenne dans l'économie locale, et que les corridors écologiques soient préservés de l'urbanisation, le développement urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux devra être moins important que celui observé au cours des dix dernières années, soit limité à 12 hectares. Le SCoT donne donc pour objectif, d'ici 2038, de respecter une enveloppe foncière maximale de 12 hectares. Le scénario proposé dans le PLU devra alors être compatible avec les objectifs du SCoT.



3.3. ESTIMATION DES BESOINS INDUITS EN ÉQUIPEMENTS D'ICI 2028

3.3.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

	Scénario du PLU
Objectif de population pour 2028	Environ 2 230 habitants
Population supplémentaire à 2028	50 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	85 logements à produire
Besoin en équipement scolaire <i>0,35 élèves par nouveaux logements</i>	30 élèves supplémentaires 2 classes de plus
Besoin en équipement périscolaire <i>1 place pour 40 logements en CLSH</i> <i>1 place pour 50 logements en crèche</i> <i>1 place pour 100 logements en garderie</i>	2 enfants supplémentaires en CLSH 2 enfants supplémentaires en crèche 1 enfant supplémentaire en garderie
Besoin en eau 120 litres / jour / habitants	6 000 l/j supplémentaires
Besoin en véhicules supplémentaires 1,6 véhicule par ménages	53 véhicules supplémentaires
Besoin en place de cimetière 1 place pour 4 habitants	13 places supplémentaires