



**BIARROTTE**  
**BIAUDOS**  
**ONDRES**  
**SAINT-ANDRÉ-DE-SEIGNANX**



**SAINT-BARTHÉLEMY**  
**SAINT-LAURENT-DE-GOSSE**  
**SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX**  
**TARNOS**

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SEIGNANX

## I. Rapport de présentation

### 1. Diagnostic territorial







## Préambule

---

### Des PLU au PLUI

Située au sud du département des Landes et aux portes de l'agglomération de Bayonne, la communauté de communes du Seignanx est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé par arrêté préfectoral du 23 décembre 1993. Le Seignanx s'étend sur environ 150 km<sup>2</sup> et comptait 26 137 habitants au recensement de 2014.

Depuis l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2001, la communauté de communes est compétente en matière d'élaboration, de révision et de modification des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Cette compétence a permis d'aboutir en juin 2013 à la couverture par des PLU de la totalité des huit communes membres :

- 22 février 2005 : approbation du PLU de Tarnos
- 26 octobre 2005 : approbation du PLU de Biaudos ;
- 25 janvier 2006 : approbation du PLU d'Ondres ;
- 19 décembre 2007 : approbation du PLU de Biarrotte ;
- 20 juillet 2011 : approbation des PLU de Saint-André-de-Seignanx, Saint-Barthélemy et de Saint-Laurent-de-Gosse ;
- 26 juin 2013 : approbation du PLU de Saint-Martin-de-Seignanx.

Dans le cadre de cette compétence, la communauté de communes du Seignanx a prescrit par délibération du conseil communautaire du 27 novembre 2013 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI). En matière d'habitat et de logement, la délibération du 25 avril 2018 a prorogé le programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017 d'une durée de deux ans et a prescrit l'élaboration du 4<sup>ème</sup> PLH du Seignanx pour la période 2020-2025 (arrêté le 20 septembre 2019).

La communauté de communes du Seignanx ne dispose pas d'un plan de déplacement urbain (PDU) sur la totalité de son territoire. En effet, seule la commune de Tarnos, est intégrée au périmètre des transports urbains (PTU) de l'agglomération de Bayonne.

# Synopsis Territorial

## Planification territoriale

Appartenance à un :

- ▶ Schéma de Cohérence Territoriale ..... Oui
- ▶ Programme Local de l'Habitat..... Oui
- ▶ Plan de Déplacements Urbains ..... Commune de Tarnos

## Démographie

|   |        |
|---|--------|
| Habitants en 2014.....                                    | 26 137 |
| Évolution de la population 1999/2014 (en %) .....         | + 1,19 |
| Evolution de la population 2009/2014 (en %) .....         | +1,34  |
| Foyers fiscaux en 2014.....                               | 11 030 |
| Densité (habitants/km <sup>2</sup> ).....                 | 177    |
| Solde naturel 2009/2014 (taux annuel moyen en %).....     | +0,2   |
| Solde migratoire 2009/2014 (taux annuel moyen en %) ..... | +1,1   |

## Habitat

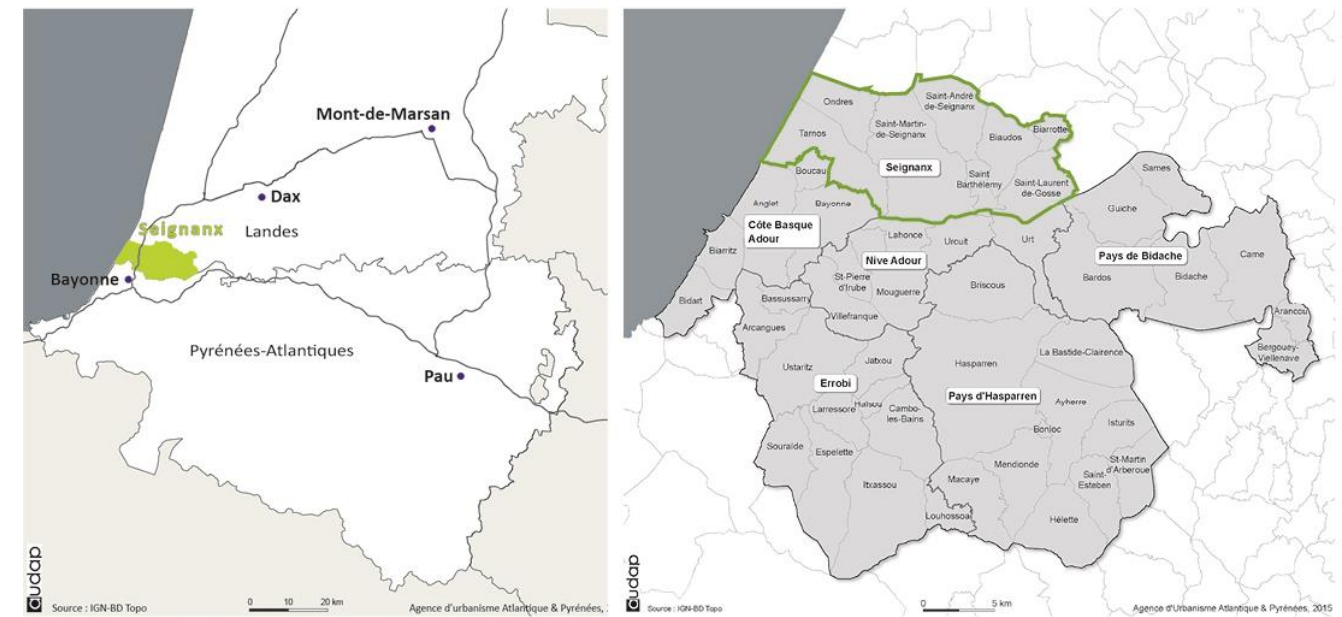
|  |        |
|--|--------|
| Logements en 2014 .....  | 12 459 |
| ▶ Dans maison individuelle .....                               | 8 971  |
| ▶ Dans immeuble collectif.....                                 | 3 464  |
| Résidences principales en 2011 .....                           | 10 957 |
| Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.) au 01/01/2017 .....        | 1 372  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels en 2014 ..... | 860    |
| Logements vacants en 2014 .....                                | 642    |

## Emploi

Nombre d'actifs occupés en 2014 (11 056) dont :

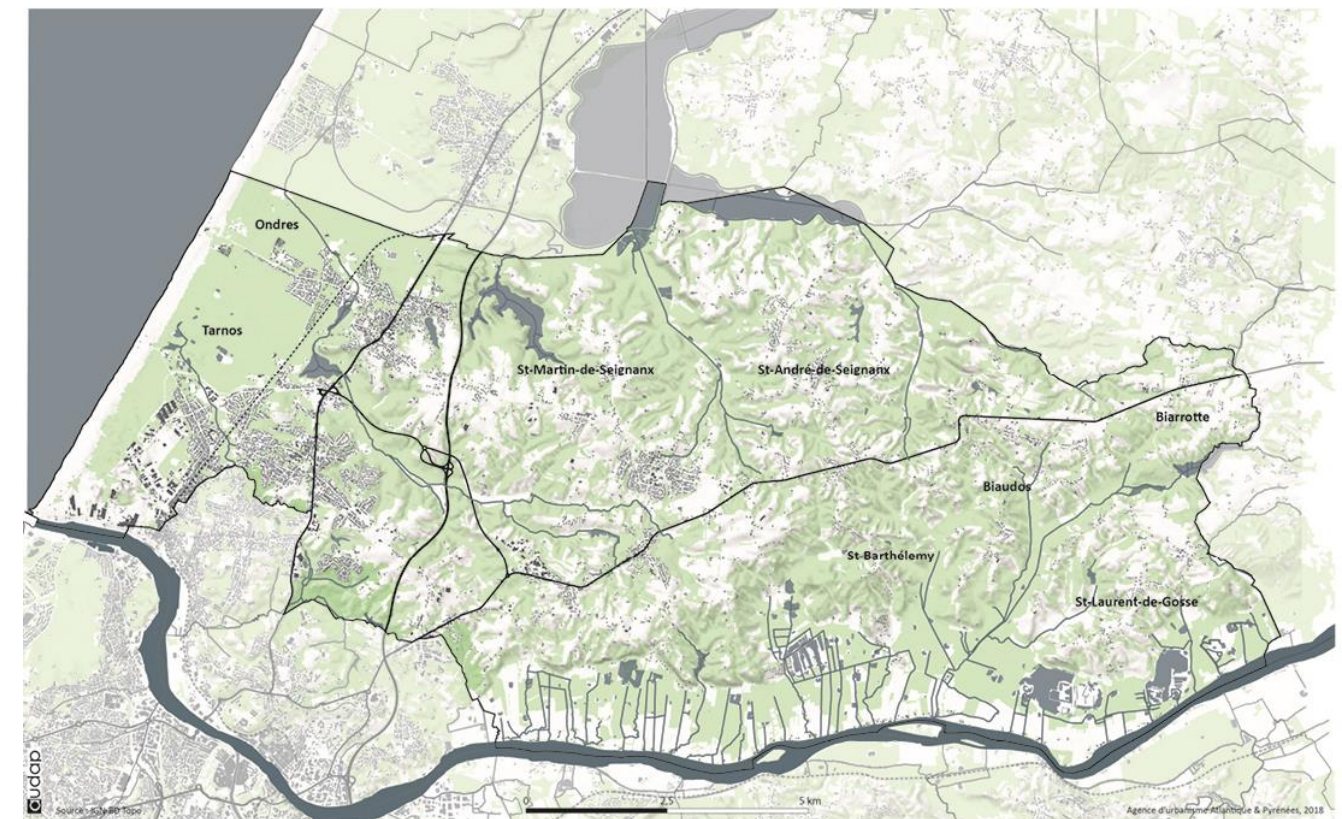
- ▶ Agriculteurs exploitants ayant leur siège d'exploitation sur l'ÉPCI ..... 148
- ▶ Artisans, commerçants, chefs d'entreprises ..... 852
- ▶ Cadres et professions intellectuelles supérieures..... 1 097
- ▶ Professions intermédiaires ..... 2 911
- ▶ Employés..... 3 422
- ▶ Ouvriers ..... 2 626

|  |       |
|--|-------|
| Retraités (de 15 ans à 64 ans) en 2014.....              | 1 627 |
| Taux d'activité (de 15ans à 64 ans) en 2014 (en %) ..... | 75,7  |
| Nombre de chômeurs en 2014 .....                         | 1 449 |
| Taux de chômage en 2014 (en %).....                      | 11,7  |
| Nombre d'emplois sur la Communauté de Communes .....     | 8 276 |



Situation de la Communauté de communes du Seignanx

Le Seignanx, l'un des 6 EPCI du SCot Bayonne sud Landes en 2015



Territoire de la Communauté de communes du Seignanx



150  
km2



8  
communes  
2 classées en zone littorale



26 137  
habitants en 2014



## Activité économique

---

Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2014

|  |      |
|--|------|
| ▶ Part de l'agriculture (en %) .....   | 5,6  |
| ▶ Part de l'industrie (en %) .....   | 7,2  |
| ▶ Part de la construction (en %).....  | 12,3 |
| ▶ Part des transports et des services divers (en %).....                           | 42,9 |
| ▶ Part du commerce et de la réparation automobile (en %) .....                     | 13,8 |
| ▶ Part de l'administration publique, de l'enseignement, santé, action sociale..... | 18   |
| Part des établissements de 1 à 9 salariés (en %) .....                             | 18,5 |
| Part des établissements de 10 salariés ou plus (en %).....                         | 6,2  |
| S.A.U. totale (en ha) en 2014 .....  | 3200 |

## Environnement & Paysage

---

|   |  |
|---|--|
| Superficie de la Communauté de Communes (en ha).....                                    | 14 980                                       |
| Site classé.....  |  |
| Site inscrit .....  |  |
| Monuments classés .....   |  |
| Z.N.I.E.F.F. (en ha).....   | 3517,4 ha de ZNIEFF2 et 2160,8 ha de ZNIEFF1 |
| Z.I.C.O. (en ha) .....  | 5318,6                                       |
| S.I.C. (en ha) .....  | 2968,5                                       |
| Z.P.S. (en ha) .....  | 4316   |
| Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (en ha) .....                | 766  |
| Commune classée à risque d'incendie de forêts (aléa fort).....                          | 3  |
| Plans de Prévention des Risques approuvés .....   | 3  |
| - PPRI Adour-Maritime   |  |
| - PPRI Adour-Aygas  |  |
| - PPRT relatif à la société Alkion (ex-LBC) sur la zone industrialo-portuaire de Tarnos |  |

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| Préambule.....  | 3         |
| Synopsis Territorial .....  | 4         |
| <b>1.1 Le Seignanx, une composante du bassin de vie de l’agglomération de Bayonne.....</b>                            | <b>7</b>  |
| 1.1.1 Le Seignanx bénéficie du développement de l’agglomération basque .....  | 7         |
| 1.1.2 Les Mobilités résidentielles entre le Seignanx et l’agglomération de Bayonne pour presque 50% des ménages ..... | 7         |
| 1.1.3 Des liens de réciprocité confirmés par des flux notables « domicile-travail » .....                             | 8         |
| 1.1.4 D’importantes mobilités quotidiennes marquées par l’usage de la voiture .....                                   | 8         |
| 1.1.5 Un développement qui impacte la qualité de vie dans le Seignanx .....   | 9         |
| <b>1.2 Une dynamique démographique due à un bassin d’emploi attractif.....</b>  | <b>11</b> |
| 1.2.1 Population totale : une croissance constante depuis 1968 .....  | 11        |
| 1.2.2 Les caractéristiques de la population du Seignanx et ses évolutions .....                                       | 12        |
| 1.2.3 Population active : la confirmation d’un bassin d’emploi attractif .....  | 14        |
| <b>1.3 Un mode de vie en voie de diversification .....</b>  | <b>17</b> |
| 1.3.1 Un parc de logements en évolution caractérisé par la propriété occupante.....                                   | 17        |
| 1.3.2 Un parc de logements sociaux relativement récent en développement .....   | 18        |
| 1.3.3 Une réponse aux besoins spécifiques des ménages à poursuivre .....  | 20        |
| 1.3.4 Les dynamiques du marché immobilier et foncier sur le Seignanx .....  | 20        |
| <b>1.4 Une activité économique diversifiée en développement.....</b>  | <b>25</b> |
| 1.4.1 Un territoire attractif sur le plan économique.....   | 25        |
| 1.4.2 Des zones industrielles importantes par leur poids économique .....   | 28        |
| 1.4.3 Une offre de commerces et de services couvrant partiellement les besoins .....                                  | 29        |
| 1.4.4 Une agriculture peu diversifiée dont le poids diminue .....   | 29        |
| 1.4.5 Une activité touristique de qualité avec des potentiels de développement.....                                   | 30        |

## 1.1 Le Seignanx, une composante du bassin de vie de l'agglomération de Bayonne

### 1.1.1 Le Seignanx bénéficie du développement de l'agglomération basque

Le sud des Landes et plus particulièrement la basse vallée de l'Adour, grâce à son poids économique et résidentiel, est reconnu comme une composante du bassin de vie bayonnais. En première couronne de l'agglomération basque, le Seignanx bénéficie de son expansion urbaine, car il occupe une position « charnière » grâce à une bonne accessibilité par la RD 810 et la RD 817 et l'axe de la vallée de l'Adour ; les autoroutes A63 et A64 permettant de conforter les relations Nord/Sud et Est/ Ouest.

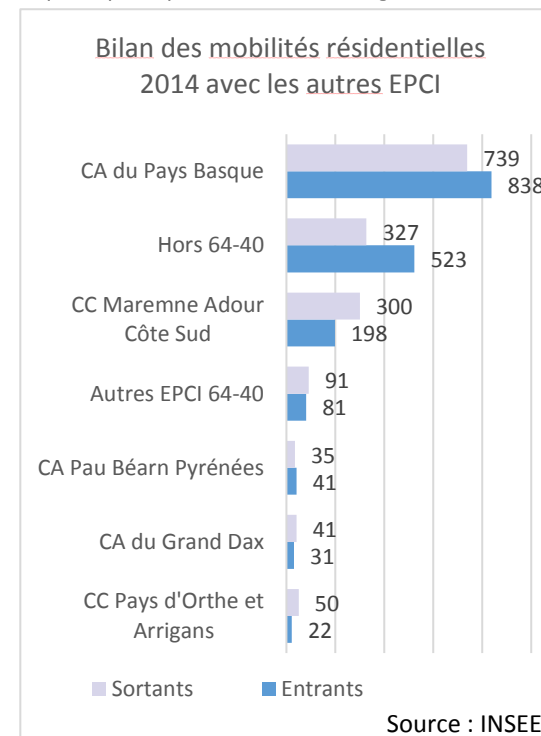
Dès 1968, l'aire urbaine de Bayonne comprend Tarnos. Entre 1982 et 1990, la péri-urbanisation s'intensifie sur une grande partie du Seignanx. **En 2010, l'ensemble du Seignanx fait partie de l'aire urbaine**, définie par l'Insee comme « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5000 à 10 000 emplois et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. »

Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes (SCoT), approuvé le 6 février 2014, atteste de cette réalité territoriale.

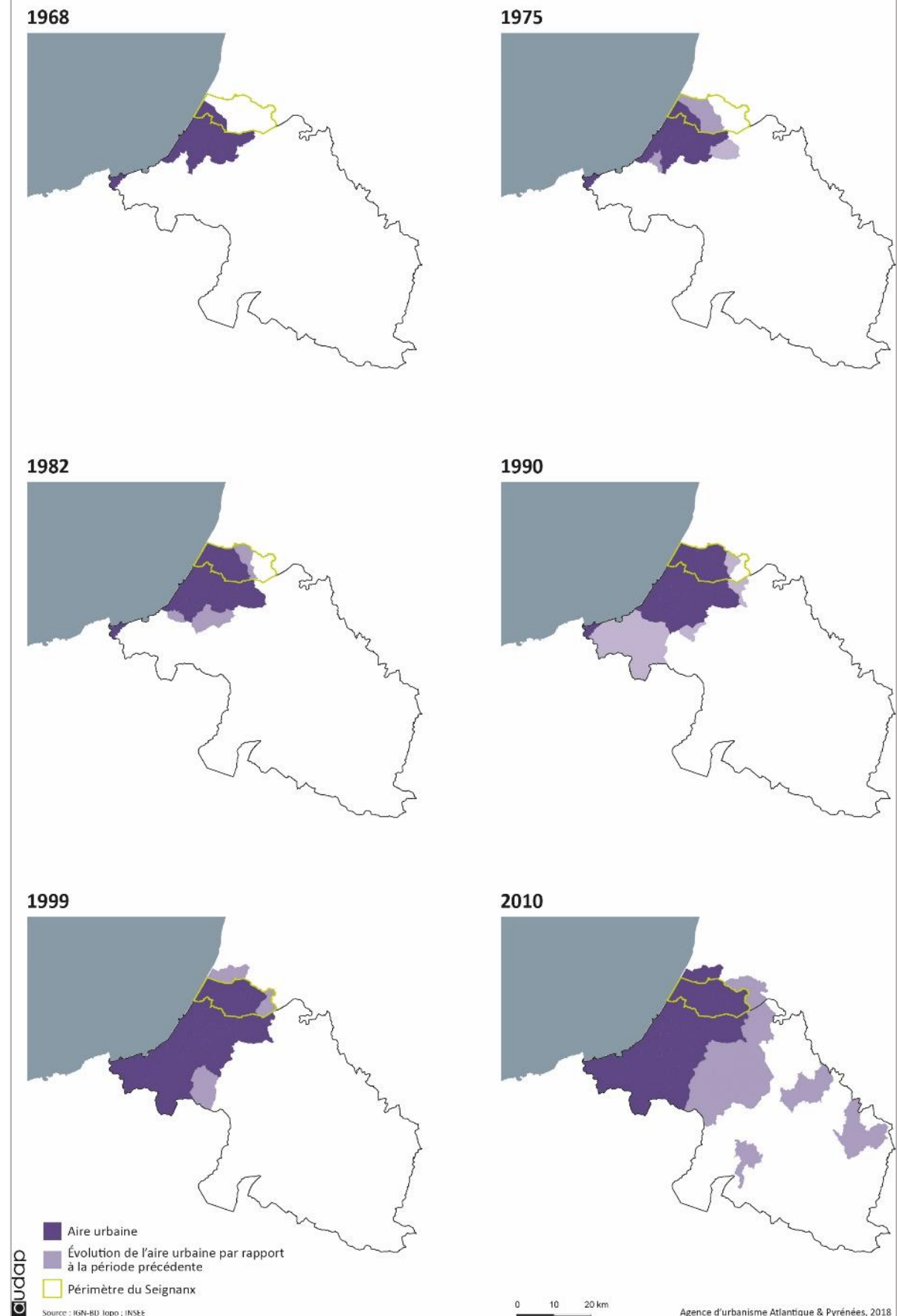
### 1.1.2 Les mobilités résidentielles entre le Seignanx et l'agglomération de Bayonne pour presque 50% des ménages

Le Seignanx connaît depuis les années 1970, une croissance de son parc de logements qui accompagne le développement de l'agglomération dans son ensemble.

Ainsi depuis quelques années, le Seignanx doit faire face à la demande d'installation de nouvelles populations en provenance notamment de l'agglomération bayonnaise. 25% des logements mis en chantier depuis 2004 l'ont été à l'initiative de pétitionnaires domiciliés sur le territoire de l'ex-agglomération Côte Basque-Adour (ACBA). Parallèlement, 6% seulement des maisons individuelles sont construites à l'initiative de ménages originaires de la communauté de communes MACS.



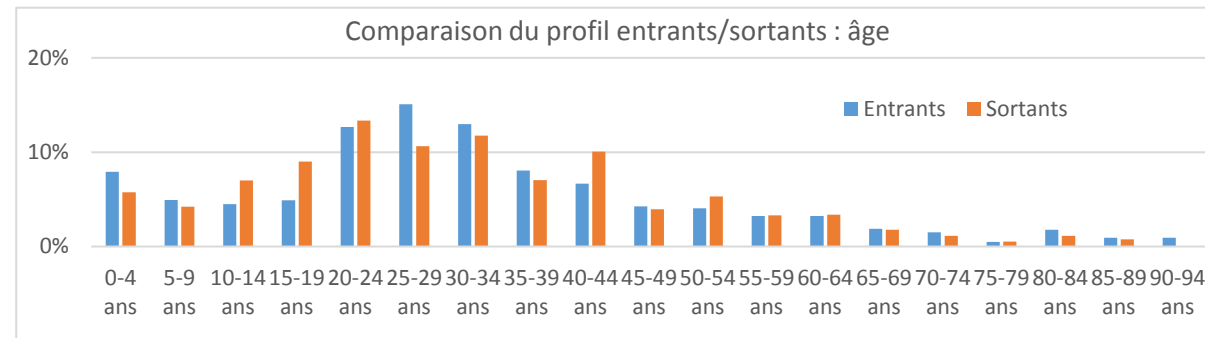
### Évolution des aires urbaines depuis 1962



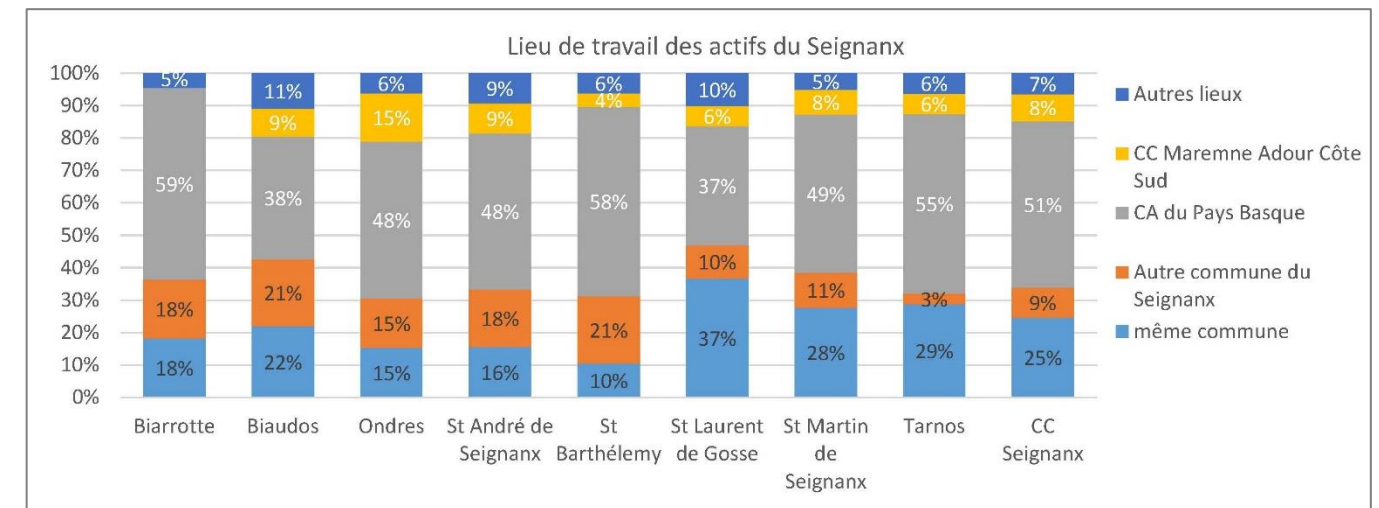
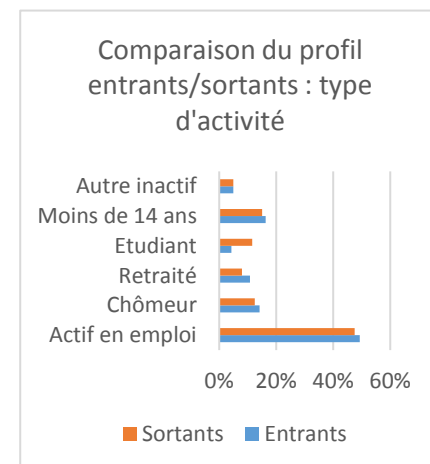
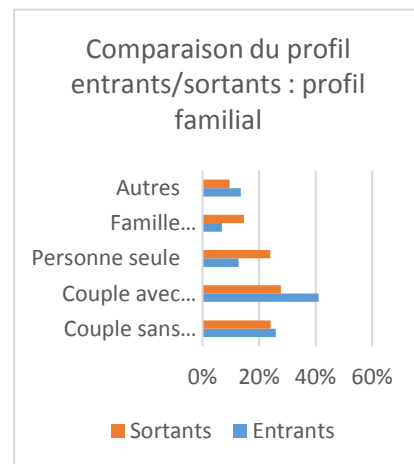
Que ce

soit parmi les entrants ou parmi les sortants, le poids des ménages de l'ACBA est d'environ 48%, attestant des mobilités résidentielles de part et d'autre des deux territoires. **Le niveau des échanges est donc plus important avec l'agglomération basque qu'avec les autres territoires voisins ou plus éloignés.**

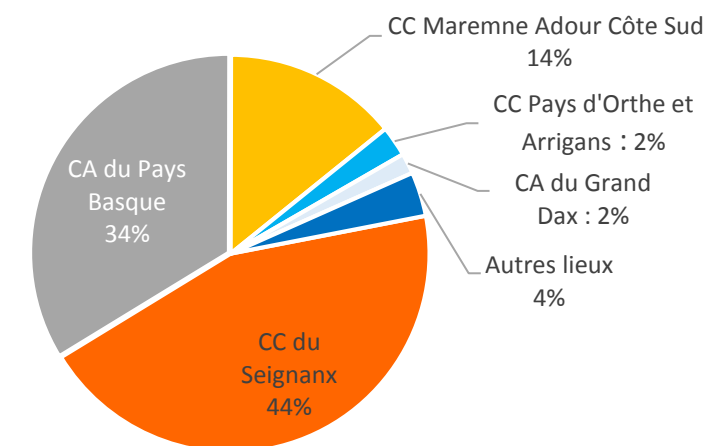
Les entrants ont un profil de familles, en emploi, d'âge intermédiaire, les sortants sont essentiellement des jeunes qui ne sont pas encore insérés dans la vie active.



Source : INSEE



Lieu de résidence des actifs qui travaillent au Seignanx



### 1.1.3 Des liens de réciprocité confirmés par des flux notables « domicile-travail »

Les dynamiques économiques de l'aire urbaine génèrent d'importants flux « domicile-travail » : alors que 34% des actifs du Seignanx travaillent sur une commune du Seignanx, 51% des actifs travaillent sur l'agglomération du Pays Basque - essentiellement à Bayonne qui emploie entre 18% et 27% des actifs selon la commune du Seignanx et 26% à l'échelle du Seignanx. La MACS, en accueille 8%.

Depuis une vingtaine d'années Le Seignanx connaît un essor net de son économie, lié notamment au dynamisme de l'aire urbaine. La présence d'infrastructures de rayonnement métropolitain constitue un atout de développement territorial : aéroport de Biarritz, gare TGV à Bayonne, autoroutes A 63 et A 64.

Son offre foncière de grands terrains à vocation économique permet d'accueillir des entreprises qui ne trouvent pas d'équivalence au sud de l'Adour. Le foncier économique proposé est moins cher tout en étant facilement accessible depuis les infrastructures de transport et à proximité d'un certain nombre d'équipements importants - au-delà même du bassin de vie : équipements portuaires à Tarnos, Boucau et Bayonne, centre européen de fret à Mouguerre.

### 1.1.4 D'importantes mobilités quotidiennes marquées par l'usage de la voiture

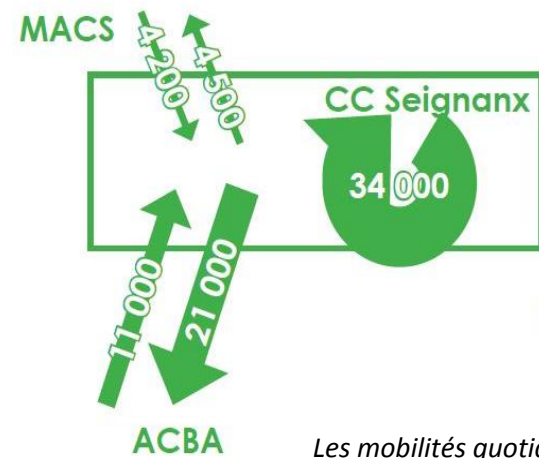
La tendance observée pour les déplacements « domicile-travail » est aussi notable pour les activités du quotidien. Tous motifs de déplacement confondus, les échanges avec l'agglomération de Bayonne génèrent environ 33 000 échanges quotidiens, presque autant que tous les déplacements internes au Seignanx<sup>1</sup>.

Parmi ces échanges, 2/3 proviennent des habitants du Seignanx pour l'accès aux emplois, commerces, équipements scolaires et de santé de l'agglomération. Ils sont caractérisés par une utilisation importante de la voiture (82% des habitants contre 75% des habitants à l'échelle du SCoT).

<sup>1</sup> Enquête ménages-déplacements-SCoT ABSL-2010



Les trafics (20 000 véhicules / j sur la RD 810, 8 000 sur la RD 817) et les conditions de circulation rendent difficile l'accès à l'agglomération à certaines heures de la journée et créent des nuisances (bruits, pollution de l'air) dans les bourgs traversés par ces voies d'accès principales auxquelles sont connectées six des huit communes du Seignanx. Les seuls déplacements pendulaires expliquent les 18 000 véhicules à l'entrée de Bayonne répartis entre RD 308, 309, 810, 932, 74 et autoroute.



Les mobilités quotidiennes

Source : EMD/EGT 2010

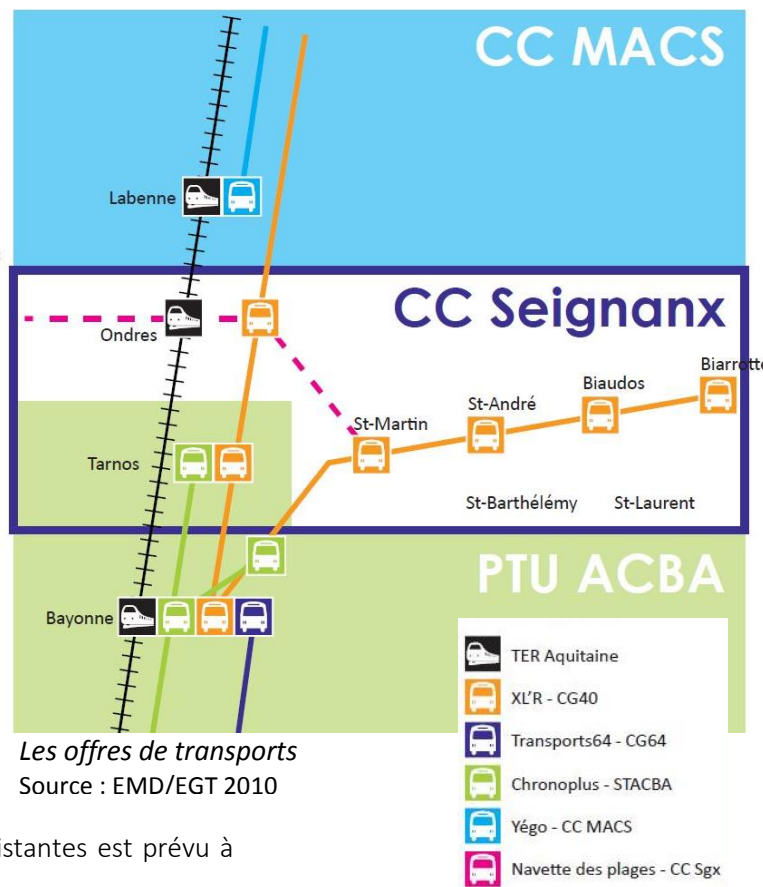
De manière générale, l'offre de mobilité est relativement faible sur le Seignanx mais non négligeable ; le Seignanx disposant d'une offre en transports en commun :

- une halte ferroviaire TER à Ondres qui répond essentiellement à ceux qui viennent ou vont sur Ondres ;

- des lignes urbaines qui desservent Tarnos, intégrée au périmètre des transports urbains de l'agglomération bayonnaise : ligne B structurante et cadencée qui va évoluer à terme vers une qualité de type bus à haut niveau de service (ligne T2 du Tram'Bus en service en 2020), lignes 4 et 9 (lignes secondaires) ;

- deux lignes interurbaines (réseau régional XL'R) permettent d'accéder à l'agglomération (Biarrotte/Bayonne et Dax/Bayonne) et desservent six communes du Seignanx, mais les fréquences sont limitées et manquent de régularité ;

- en période estivale, pour accéder aux plages, des navettes à Ondres, Saint-Martin-de-Seignanx sont mise en place et un prolongement de lignes existantes est prévu à Tarnos.



Les offres de transports

Source : EMD/EGT 2010

### 1.1.5 Un développement qui impacte la qualité de vie dans le Seignanx

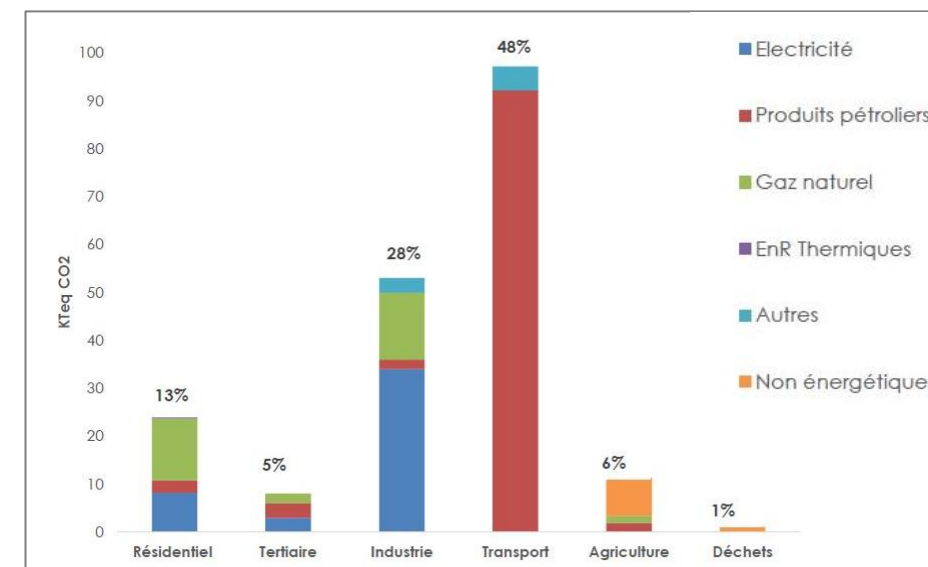
Dans le cadre de son développement urbain, le Seignanx a consommé 250 hectares de foncier ces dix dernières années (de 2009 à 2019) dont 133 ha de terrains naturels et 117 ha agricoles. Sa consommation foncière est essentiellement due à l'augmentation du parc de logements (250 logements par an en moyenne) et aux infrastructures liées<sup>2</sup>.

Outre la réduction des espaces agricoles et naturels, le phénomène d'artificialisation accroît les risques d'inondations et les pollutions associées.

L'urbanisation a d'autres conséquences : les activités du BTP produisent de grandes quantités de déchets et notamment de déchets inertes, que l'on retrouve dans le Seignanx sous forme de dépôts sauvages de terres souillées et gravats dans la nature ou de remblais non autorisés sur des terrains agricoles. Ces déchets proviennent du Seignanx mais aussi de l'agglomération basque où l'importance des chantiers de construction est confrontée à une offre limitée des plateformes de valorisation ou d'installation de stockage de déchets inertes (ISDI), notamment dans la zone côte basque. Ces quantités de déchets n'ont pas été mesurées à ce jour sur le Seignanx, mais des indicateurs permettent de mettre en corrélation les quantités de déchets de BTP par habitant (2,85 t/an)<sup>3</sup> ou de déchets inertes du BTP par logement (13,5 kilos/m<sup>2</sup>/ logt. neuf –SOes 2001).

Le Seignanx, en tant que territoire investi dans la démarche « territoire à énergie positive » (TEPOS), a fait réaliser une étude « Profil Climat Air Energie »<sup>4</sup>, qui identifie le secteur des transports (personnes et marchandises) comme deuxième secteur le plus consommateur en énergie du territoire (28%) et premier secteur le plus émetteur des émissions de gaz à effet de serre du territoire (48%), loin devant l'industrie (28%) ou le résidentiel (13%). Ces chiffres confirment l'impact des flux sur le Seignanx et les forts enjeux pour le territoire.

Bilan d'émission GES par poste en 2015



Etude Profil Climat Air Energie – CC Seignanx – GEOCIAM - juillet 2018

<sup>2</sup> Cf. partie 2 du rapport de présentation

<sup>3</sup> Source : département des Pyrénées Atlantiques

<sup>4</sup> Géociam-juillet 2018



### **SYNTHESE**

Le Seignanx, situé en 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération de Bayonne, est une composante du bassin de vie. Depuis les années 70, la périurbanisation - incluant d'abord Tarnos - s'est étendue à l'ensemble des communes du Seignanx qui font à ce jour partie de l'aire urbaine de Bayonne.

Avec une croissance démographique constante et l'augmentation de son parc de logements, le Seignanx est un territoire dynamique qui tisse des liens de réciprocité avec ce qui est aujourd'hui la communauté d'agglomération du Pays Basque : réciprocité liée aux flux « domicile-travail », aux flux quotidiens et aux mobilités résidentielles. Ces liens sont plus développés qu'avec les pôles intermédiaires ou ruraux des Landes, notamment la MACS.

Ce développement et les flux qui en découlent ont des conséquences sur la qualité de vie et l'environnement spécifique du Seignanx : la consommation foncière impacte les espaces naturels et agricoles, l'imperméabilisation des sols accroît les risques d'inondations et de pollutions, les activités du BTP produisent de grandes quantités de déchets inertes et les transports sont les premiers émetteurs de gaz à effet de serre.

### **ENJEUX POUR LE TERRITOIRE**

#### **→ Au regard de ces dynamiques et des risques associés :**

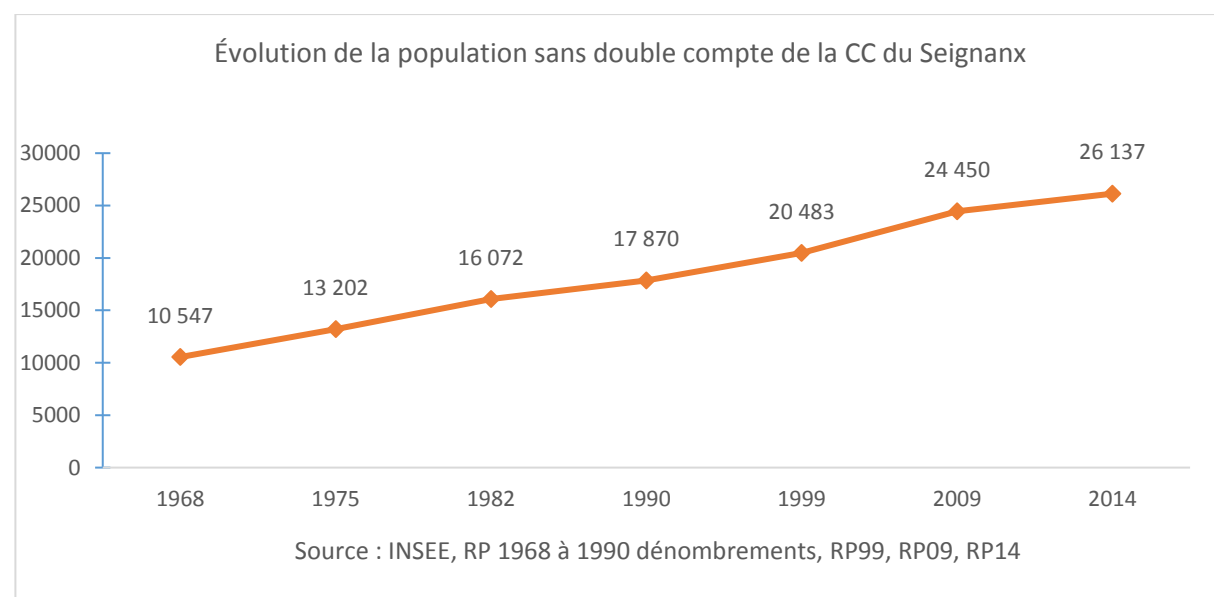
- Estimer les capacités de la collectivité à accueillir de nouveaux habitants sans impacter les ressources naturelles et l'environnement du Seignanx qui contribuent fortement à son attrait (milieux naturels, espaces boisés et agricoles, littoral) et sans accentuer les risques (inondations, incendies, gaz à effet de serre liés aux déplacements) ;
- limiter l'étalement urbain et maîtriser le foncier nécessaire à la mise en adéquation, dans le temps, entre l'accueil de population et les offres de services, d'emplois et d'équipements ;
- Favoriser la compacité autour de polarités centrales et secondaires, permettant de rapprocher les ménages des emplois, services et équipements ;
- Proposer des offres adaptées en transports, logements et emplois – globalement bien identifiées dans des documents de planification ou des études (schéma de mobilité du Seignanx (2015), Plan Climat Air Energie » (2018), PLH (2019) ;
- Etre ambitieux concernant la qualité de ce qui se fait pour promouvoir l'image « éco-territoire » du Seignanx et réduire l'émission des gaz à effet de serre.

## 1.2 Une dynamique démographique due à un bassin d'emploi attractif

### 1.2.1 Population totale : une croissance constante depuis 1968

#### Une croissance démographique continue

Depuis 1968, le Seignanx connaît une croissance démographique importante avec un taux de croissance annuel moyen de population de 1,99% et un gain de plus de 15 000 habitants sur la période 1968-2014.



À partir de 1999, la population du Seignanx a augmenté de 1,64% par an en moyenne et **chaque commune du Seignanx a bénéficié d'une augmentation de sa population**. Toutefois, cette croissance est plus marquée en valeurs absolue et relative sur les communes situées en proximité directe de l'agglomération de Bayonne.

Depuis 1999, Ondres enregistre en moyenne + 2% de population par an soit l'accueil de 1274 habitants supplémentaires et Saint-Martin-de-Seignanx + 1,7% de population par an depuis 1999, soit un gain de 1113 habitants. Si la Commune de Tarnos enregistre un taux de croissance annuel moyen inférieur à la moyenne de l'intercommunalité, elle a néanmoins accueilli 40% de la population supplémentaire enregistrée sur le Seignanx entre 1999 et 2014 (soit près de 2 300 habitants supplémentaires).

Parmi les autres communes, Saint-Barthélemy (4%) et Biauudos (2,2%) connaissent une évolution annuelle moyenne plus marquée sur la période d'observation, en partie liée à l'accueil de nouvelles populations au sein des lotissements communaux ou opérations récemment créés ces dernières années.

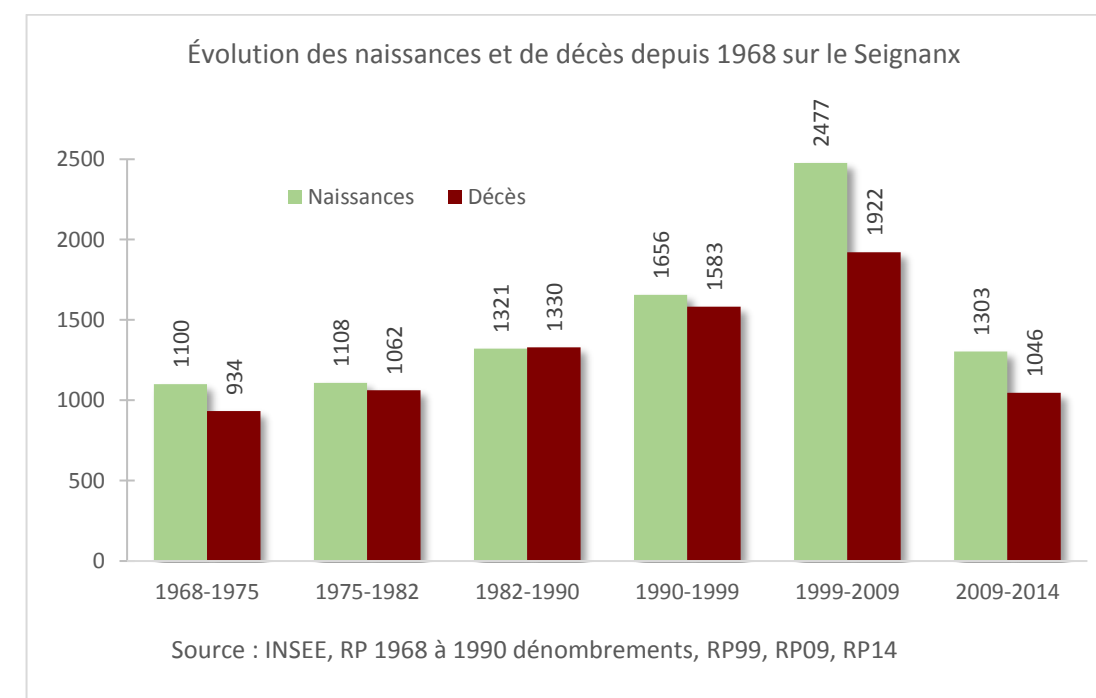
La croissance démographique du Seignanx se situe dans une dynamique plus large. En effet, depuis 1999, l'aire du SCoT du Pays Basque et du Sud des Landes a gagné plus de 43000 habitants. Cependant, le Seignanx enregistre un

taux de croissance annuel moyen plus élevé que celui de l'aire du SCoT (+0,96 % entre 1999 et 2014) et plus largement du bassin de vie (+1 % entre 1999 et 2014).

De manière générale entre 1999 et 2014, l'évolution de la population observée sur le Seignanx suit la tendance constatée sur le pôle territorial Nive Adour (+1,7%), est légèrement supérieure à celle du bassin de vie de Bayonne et à celle du pôle territorial Sud-Pays Basque, largement supérieure à celle du pôle territorial Côte-Basque-Adour (+0,5%) mais inférieure à celle sur MACS (+2,4%)

#### Un solde migratoire important et positif, témoin de l'attractivité du territoire

Sur l'ensemble des périodes observées, le Seignanx connaît un solde naturel positif puisque le nombre de naissances, sur les périodes, est supérieur à celui des décès enregistrés. Ainsi, entre les deux derniers recensements, le Seignanx a enregistré 1303 naissances et 1046 décès.



Cependant, comme à l'échelle du SCoT de l'agglomération Pays Basque et du Sud des Landes, **la principale composante de l'évolution démographique sur le Seignanx est le solde migratoire positif observé depuis plusieurs années**. Pour exemple, entre 2009 et 2014, le Seignanx a accueilli 1430 habitants supplémentaires.

#### Évolution des soldes naturel et migratoire sur le territoire depuis 1968

|                         | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2009 | 2009-2014 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Solde naturel</b>    | 166       | 46        | -9        | 73        | 555       | 257       |
| <b>Solde migratoire</b> | 2489      | 2824      | 1807      | 2533      | 3412      | 1430      |

Source : Insee, RP 1968 à 1990 dénombremments, RP 1999, RP 2009, RP 2014



## 1.2.2 Les caractéristiques de la population du Seignanx et ses évolutions

### Une répartition inégale de la population

La Communauté de Communes du Seignanx est caractérisée par 3 secteurs bien différenciés :

- **Un secteur à caractère urbain**, composé des communes de Tarnos et d'Ondres, situé à l'ouest du territoire, sur le littoral dans la continuité de l'agglomération Pays Basque, avec des services, des équipements et une desserte en transports. La commune de Tarnos est desservie par le réseau *Chronoplus* du syndicat des mobilités Pays Basque-Adour, tandis que la commune d'Ondres est desservie par le réseau régional XL'R.
- **Un secteur intermédiaire** composé de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx, à caractère rural (importance de l'activité agricole et habitat diffus) mais aussi urbain au niveau du centre-bourg et du Quartier Neuf, avec des services et équipements et desservi par le réseau régional XL'R.
- **Un secteur à caractère rural** composé de bourgs et de zones de développement diffus. Ces communes se distinguent toutefois au regard des services de proximité proposés aux habitants (quelques commerces et services à Saint-André-de-Seignanx, Biarrotte, Biaudos par exemple) et par la desserte en transports collectifs (réseau régional XL'R pour les communes de Biarrotte, Biaudos et Saint-André-de-Seignanx).

Le territoire, constitué à la fois de communes périurbaines et rurales connaît une disparité importante du nombre d'habitants par commune. En effet, en 2014, la commune de Biarrotte comptait 269 habitants quand la commune de Tarnos comptait 12 354 habitants.

Population légale sans double compte au 1er janvier 2014

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Biarrotte                | 269           |
| Biaudos                  | 883           |
| Ondres                   | 4 924         |
| Saint-André-de-Seignanx  | 1 675         |
| Saint-Barthélemy         | 422           |
| Saint-Laurent-de-Gosse   | 594           |
| Saint-Martin-de-Seignanx | 5 016         |
| Tarnos                   | 12 354        |
| <b>CC Seignanx</b>       | <b>26 137</b> |

Source : Insee, RP2011 exploitations principales

Ainsi, 85 % de la population du Seignanx est localisée sur les communes de Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx, le reste des habitants étant réparti sur les autres communes s'organisant autour des bourgs et le long des principales voies de desserte.

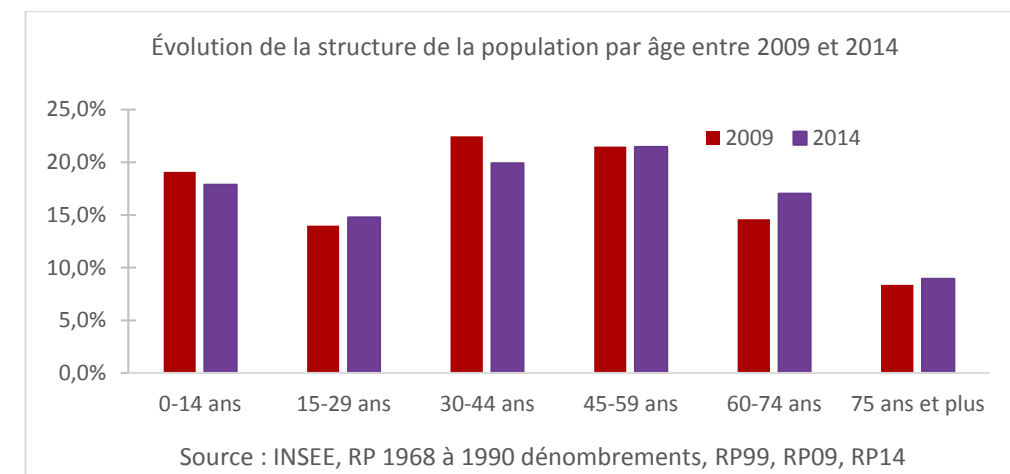
Les communes limitrophes du Seignanx sont :

- Labenne, Orx, Saubrigues, Saint-Martin-de-Hinx et Sainte-Marie-de-Gosse dans le département des Landes ;
- Anglet, Boucau, Bayonne, Lahonce, Urcoit et Urt dans le département des Pyrénées-Atlantiques.

### Une population relativement jeune dans son contexte territorial

En 2014, le Seignanx présentait **une population relativement jeune puisque près des ¾ (74%) des habitants sont âgés de moins de 60 ans**, la majorité appartenant à la tranche d'âge des 45-59 ans. En 2009, c'était la tranche d'âge 30-44 ans qui était majoritaire. Néanmoins, sur le Seignanx, le taux de personnes âgées de moins de 60 ans est inférieur à celui du pôle territorial Nive-Adour (74,6%) et supérieur à ceux de MACS (69,8%) et du pôle territorial Sud Pays Basque (71,1%).

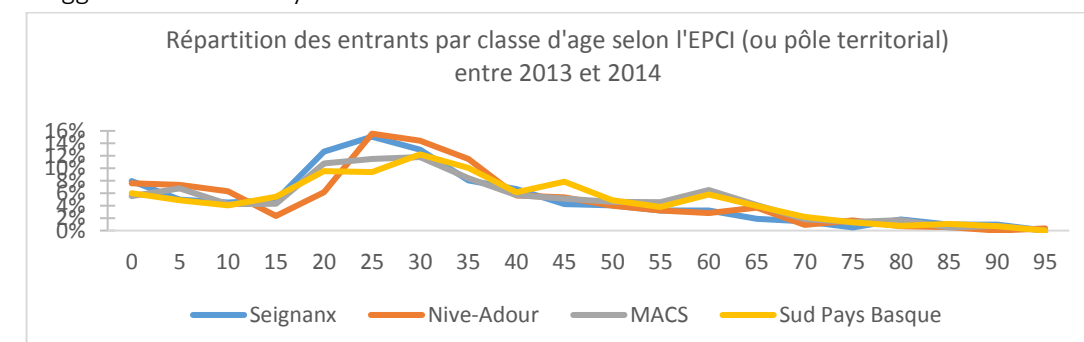
La croissance démographique enregistrée entre 2009 et 2014 a nettement profité aux classes d'âge des 60-74 ans (+27%) et des 75 ans et plus (+14%).



L'indice de jeunesse, rapport calculé entre la classe d'âge jeune (0-19 ans) et celle des personnes âgées (+ de 60 ans), montre cette dynamique démographique. Le rapport égal à 1 correspond à l'équilibre intergénérationnel entre les jeunes et les personnes âgées, supérieur à 1 indique que les jeunes sont plus nombreux que les personnes âgées et inversement lorsqu'il est inférieur.

Sur le Seignanx, **cet indice révèle une perte de jeunesse depuis 1999**. En effet, cet indice positif en 1999 (1,10) devient négatif en 2014 (0,92). L'augmentation plus importante de la part des personnes de plus de 60 ans dans la population totale sur la période peut expliquer ce phénomène (23% en 1999 contre 26% en 2014) mais ces données n'évoluent pas pour les 0-19 ans.

Ce phénomène peut s'expliquer en partie par la pression foncière et le renchérissement du prix des terrains qui gagnent peu à peu le Seignanx, conduisant les jeunes ménages les moins aisés à s'installer sur les communes de 2<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération de Bayonne et du Sud Landes.



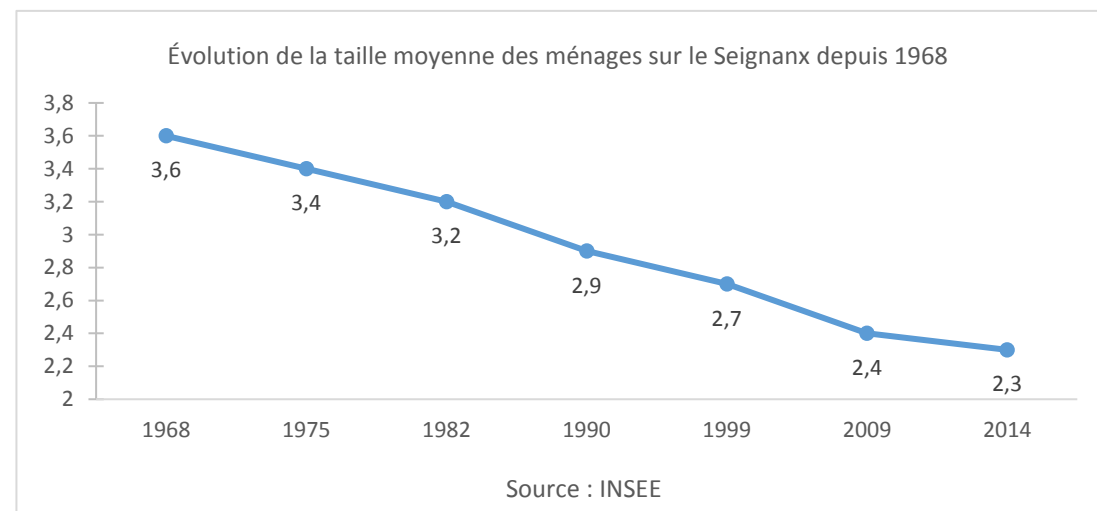


### Des ménages dont la taille tend à se réduire

Sur le Seignanx, la taille moyenne des ménages en 2014 est de **2,3 personnes par résidence principale** alors qu'elle était de 3,6 personnes en moyenne en 1968. Il faut noter que ce nombre est **en constante baisse depuis 1968**, malgré une augmentation de la population depuis cette période.

À l'échelle des communes, cette tendance est confirmée. En particulier, en 2014, Tarnos et Ondres enregistrent une taille moyenne de ménages inférieure (2,3 personnes) aux autres communes du territoire. À l'inverse, la taille moyenne des ménages à Biaudos, Saint-Barthélemy et Saint-Laurent-de-Gosse est plus élevée (plus de 2,5 personnes).

Cette observation doit s'analyser au regard des caractéristiques du parc de résidences principales de chacune des communes (cf. 2.1.2).

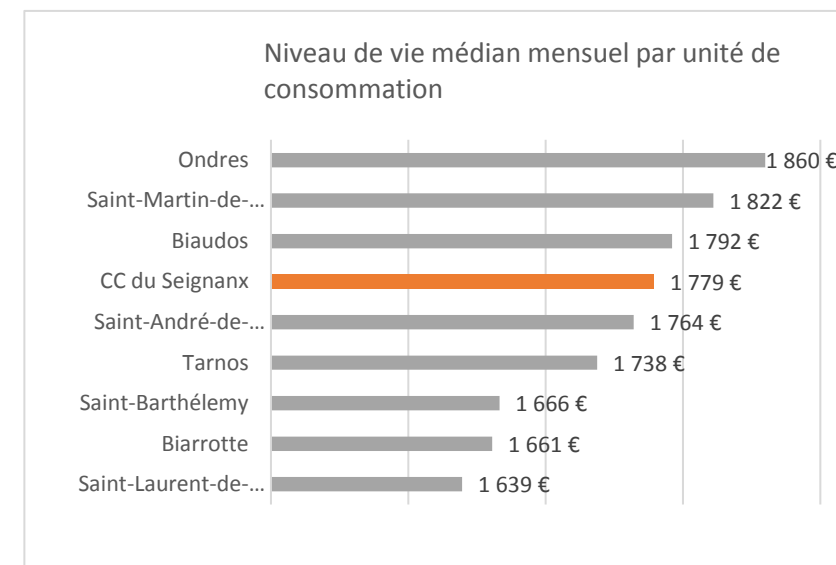


Cependant, la taille moyenne des ménages reste plus élevée que sur le territoire du pôle territorial ACBA (1,9 personnes en 2014), mais sensiblement identique à celle du pôle Nive Adour (2,4 personnes en 2014).

Ce **phénomène de desserrement des ménages** est une tendance observée également au niveau du département des Landes (2,2 personnes en moyenne en 2014 contre 3,5 en 1999) du fait notamment du vieillissement de la population et du phénomène des séparations. Par conséquent, cette tendance impacte fortement les typologies de besoins en logements.

### Une relative hétérogénéité des revenus dans le Seignanx

En 2015, le **niveau de vie médian par unité de consommation<sup>5</sup>** des ménages du Seignanx est de **1779 € mensuels**, soit près de 100€ au-delà du département des Landes. Ceci étant, ces revenus ne sont pas homogènes entre communes avec une amplitude de plus de 200€ entre la commune de Saint-Laurent de Gosse et celle d'Ondres. Notons que les communes les plus rurales sont celles qui présentent les revenus les plus modestes.



Source : INSEE – FILOSOFI2015

Dans ce contexte, il faut noter qu'en 2015, **50 % des ménages fiscaux du Seignanx ont des ressources inférieures aux plafonds HLM et, dont 6 % de ces ménages disposent de revenus inférieurs à 30 % des plafonds PLUS** (source FILOCOM 2015<sup>6</sup>) ce qui correspond à environ 500 € par mois pour une personne seule, soit l'équivalent du Revenu de Solidarité Active (RSA).

Au 31 décembre 2017, **322 ménages** sont bénéficiaires du RSA sur le Seignanx.

Évolution du nombre de bénéficiaires du RSA sur le Seignanx

|                                    | 2011 | 2012 | 2013 | 2017 |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| Nb de ménages bénéficiaires du RSA | 262  | 320  | 317  | 322  |

Source : CAF du Pays Basque et du Seignanx – CAF des Landes

Les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH) représentent quant à eux 432 foyers soit un total de plus de 750 ménages bénéficiaires d'un minima social sur le Seignanx pour une population totale de 1240 personnes couvertes.

En 2017, les caractéristiques principales des bénéficiaires de minima social sur le Seignanx sont les suivantes :

- 90% résident dans l'une des 3 communes les plus importantes du Seignanx ;
- 82% des foyers ne comportent qu'un seul adulte (personne seule ou famille monoparentale) ;

<sup>5</sup> Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1uc au premier adulte du ménage, 0,5uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3uc aux enfants de moins de 14 ans. Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

<sup>6</sup> FILOCOM : Fichier des Logements Communaux est une base de données réalisée par un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux (taxe d'habitation) et fonciers

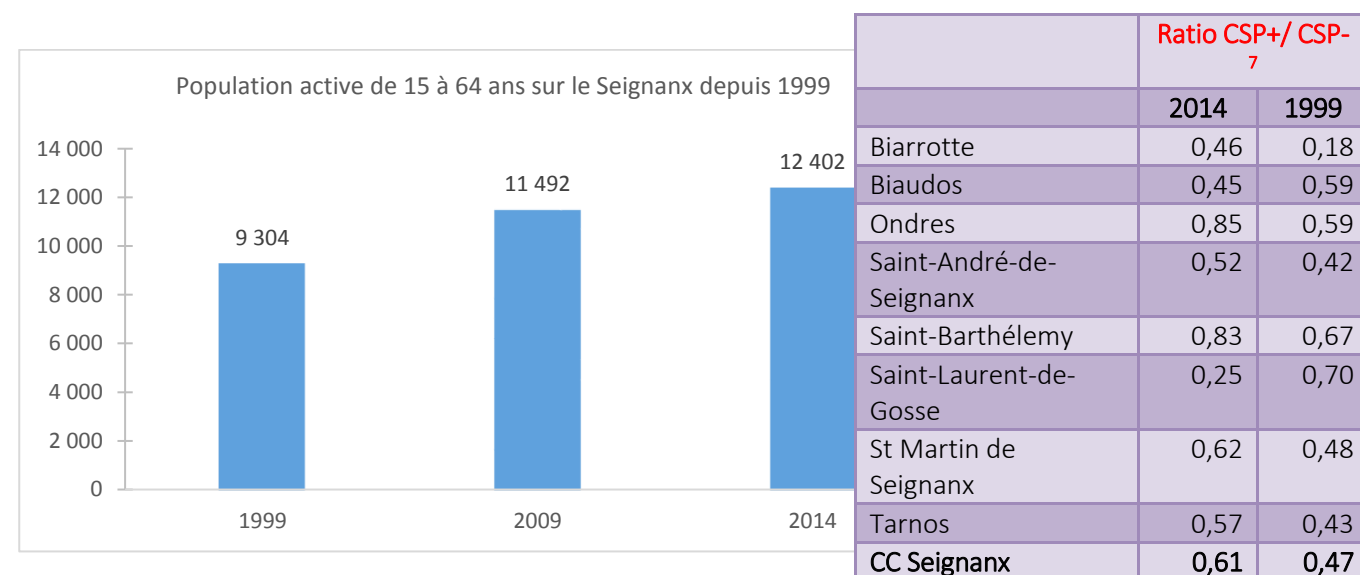


- Les prestations CAF représentent en moyenne 77% de leurs ressources ;
- Seuls 60% des foyers bénéficient en parallèle d'une aide au logement. Pour ces derniers, le rôle solvabilisateur des aides est indéniable puisque permettant d'amoindrir le taux d'effort de manière considérable (48% avant aide, 17% après aide) ;
- ¼ d'entre eux sont logés dans le parc social.

### 1.2.3 Population active : la confirmation d'un bassin d'emploi attractif

#### Une croissance continue de la population active

Entre 1999 et 2014, la population active de 15 à 64 ans totale sur le Seignanx a augmenté de plus de 33%. Cependant cette croissance des actifs est plus marquée sur la période 1999-2009 (+1,93 % par an) qu'entre 2009 et 2014 (+1,54%).



Ainsi, en 2014, le Seignanx enregistre un **taux d'activité de 75,7%** avec **12 402 actifs de 15 à 64 ans dont 88,3% d'actifs occupés<sup>8</sup> et 11,7% de chômeurs de 15 à 64 ans.**

La tranche d'âge des 25-54 ans représente près de 77% de la population active du Seignanx. Cette proportion est autant marquée sur le territoire du Seignanx qu'à l'échelle du département des Landes (76% des actifs) ou des territoires voisins (77% pour le pôle Nive Adour et 76% pour le pôle Côte Basque Adour).

Sur le Seignanx, **le nombre d'actifs occupés est passé de 8 143 en 1999 à 11 056 en 2014.**

<sup>7</sup> Le ratio CPS+/CSP- permet d'illustrer les dominantes de CSP pour chacune des Communes. Il correspond au rapport entre le nombre de cadres et de professions intermédiaires d'une part et le nombre d'ouvriers et d'employés d'autre part.

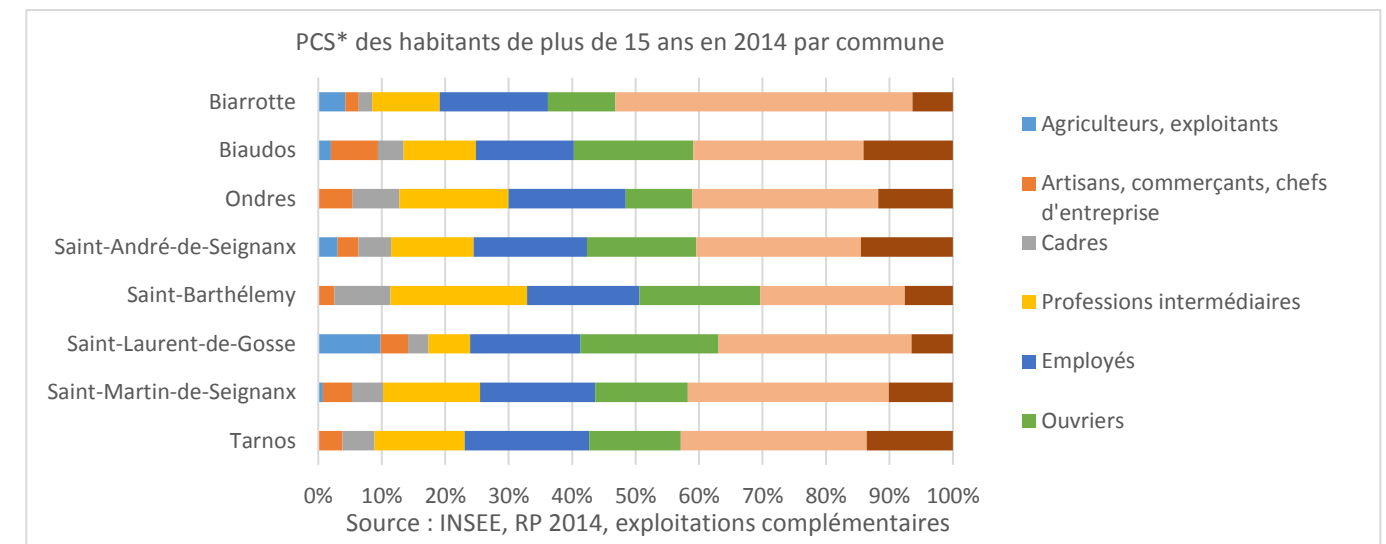
<sup>8</sup> Au sens de l'Insee, les actifs occupés correspondent à la population active occupée c'est-à-dire l'ensemble des personnes qui ont un emploi. Les membres du clergé en activité, les apprentis et les stagiaires rémunérés font également partie des actifs ayant un emploi (source : Insee)

De plus, les employés et les professions intermédiaires représentent plus de la moitié de la population active du Seignanx. La part des professions intermédiaires est plus marquée sur certaines communes du Seignanx. (cf. : partie 1.2.2.)

Par ailleurs, en 2014, **le taux de chômage<sup>9</sup> des 15-64 ans est de de 11,7 % sur le Seignanx.** Il est relativement plus faible que celui enregistré aux niveaux national (13,5%) et départemental (13,5 %) ou dans les territoires voisins (14,6 % sur l'ex-ACBA). En 2014, selon l'Insee, 1 449 personnes étaient concernées sur le territoire du Seignanx.

#### Une augmentation des cadres, des professions intermédiaires et des retraités

Parmi la population âgée de plus de 15 ans, les retraités représentent 29,6% en 2014. Les employés représentent 18,8% des personnes âgées de plus de 15 ans et les professions intermédiaires 14,7%.



\* Professions et Catégories Socioprofessionnelles

De manière générale, les caractéristiques de la population de plus de 15 ans à l'échelle du Seignanx sont relativement proches de celles observées sur les territoires voisins de l'ex-ACBA ou du pôle Nive Adour, bien que l'ex ACBA enregistre une part de personnes retraitées plus marquée (32,8%) que celle enregistrée sur le Seignanx.

Sur la période 2009-2014, **les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) des ouvriers et des retraités ont le plus fortement augmenté avec un taux de croissance de 12,7% et de 12,4%.** Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont connu une croissance de 2,5%.

À l'échelle du Seignanx, le ratio a augmenté significativement entre 1999 et 2014, ce qui pourrait illustrer l'impact de l'évolution du marché immobilier, dans un contexte de marché tendu sur le secteur. Ainsi, avec un ratio CSP+/CSP- de 0,61 en 2014, il apparaît, que dans son contexte territorial, **le Seignanx se caractérise par la forte proportion d'employés et d'ouvriers.**

<sup>9</sup> Au sens du recensement de population, les chômeurs sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi (source : Insee)



En particulier, **Saint-Barthélemy et Ondres** sont caractérisées par un ratio CSP+/CSP- élevé au regard du territoire du Seignanx, dénotant la part importante des cadres et des professions intermédiaires.

Deux communes apparaissent plus « ouvrières » : Tarnos, parmi les communes urbaines, et Saint-Laurent-de-Gosse pour les communes plus rurales. Les autres communes du territoire ont une situation intermédiaire au regard du contexte intercommunal. A noter que Saint-Laurent-de-Gosse a vu le ratio CSP+/CSP- évoluer de façon conséquente : de 0,7 en 1999 à 0,25 en 2014.

Source : Insee, RP 2014 et RP 1999

### SYNTHESE

L'accueil de nouveaux habitants, principalement jeunes (20-40 ans), le desserrement des ménages, la tendance au vieillissement de la population et une population active en augmentation appellent de nouveaux besoins en logements.

Ces tendances ne sont pas homogènes selon les communes : Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx accueillent plus des ¼ des habitants. Et malgré une relative hétérogénéité des revenus dans le Seignanx, les communes les plus rurales accueillent les habitants aux revenus les plus modestes.

L'évolution de la structure sociale des professions témoigne de l'évolution du marché immobilier. C'est pourquoi, la politique locale de l'habitat, mise en œuvre sur le Seignanx doit prendre en compte et anticiper ces tendances qui questionnent les choix à réaliser en matière de politique de l'habitat concernant les offres de logements à favoriser pour garantir les équilibres sociaux et les parcours résidentiels entre les communes du Seignanx et au-delà, dans son bassin de vie.

### ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

#### → Au regard de cette attractivité démographique :

- Apporter des réponses aux besoins actuels et futurs de la population, en permettant de maintenir les équilibres sociaux ;
- Anticiper l'évolution des besoins dans le cadre des politiques d'habitat, d'offres de services, d'équipements et de déplacements ;
- Estimer les capacités de la collectivité à accueillir de nouveaux habitants selon les tendances des dernières années, tout en préservant les ressources.

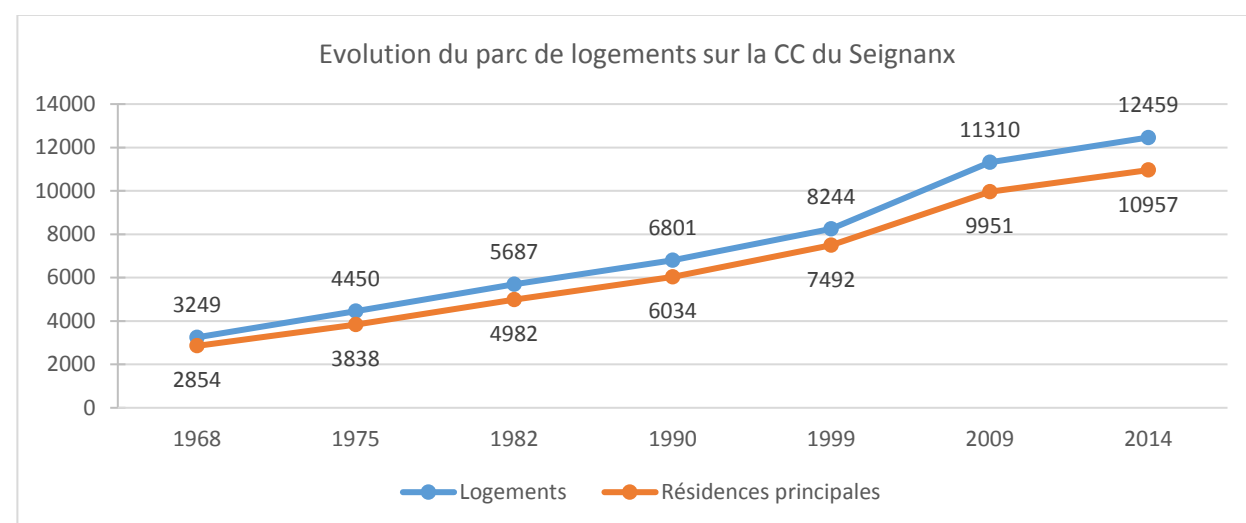


## 1.3 Un mode de vie en voie de diversification

### 1.3.1 Un parc de logements en évolution caractérisé par la propriété occupante

#### Une évolution constante du parc de logements depuis 1968

Depuis les années 1990, le parc de logements du Seignanx n'a cessé de croître avec une augmentation sur la période 1990-2014 de 83 %. Cette évolution résulte d'une dynamique importante de la construction neuve enregistrée depuis les années 2000, notamment en ce qui concerne le parc de logements privés.



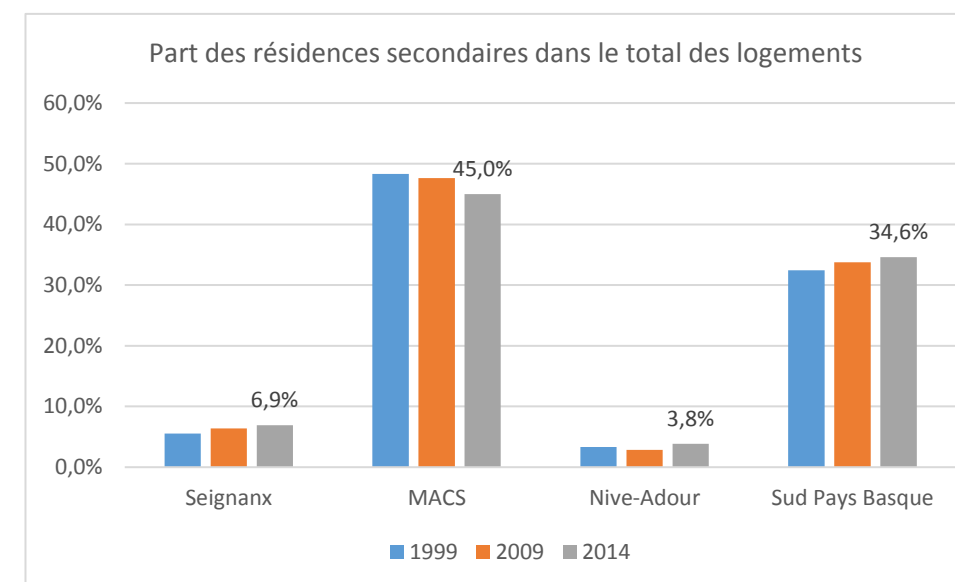
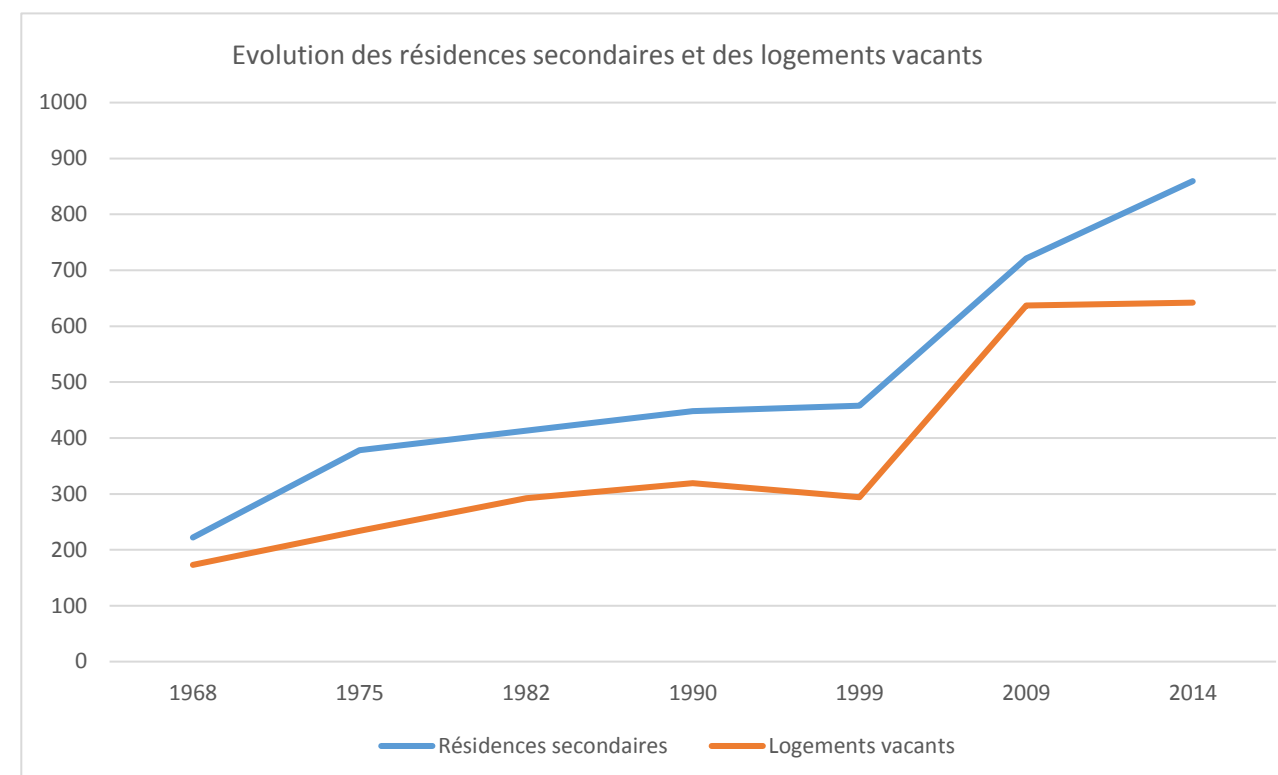
Ainsi, le Seignanx totalise en 2014, un parc de 12459 logements dont 88 % de résidences principales ; le reste du parc se répartit entre logements vacants (5 %), résidences secondaires et quelques logements occupés occasionnellement (7 %). La commune de Tarnos concentre près de la moitié de l'ensemble des résidences principales du territoire et celle d'Ondres 41% des résidences secondaires.

Cette croissance du parc de logements a été rendue nécessaire par la baisse continue de la taille des ménages. En effet, en 2014, 428 logements sont nécessaires pour loger 1000 habitants contre 275 en 1968, soit 56% de logements supplémentaires pour loger la même population.

Il apparaît également nécessaire d'observer l'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants car une part de la construction neuve de logements a pu contribuer à alimenter ces deux parcs perdant ainsi sa vocation de loger les ménages du territoire.

Or, les deux parcs cités ont vu leur volume de logements quasiment doubler durant les 15 dernières années. Pour la vacance cette évolution s'est faite entre 1999 et 2009 avec stabilisation entre 2009 et 2014, tandis que le parc de résidences secondaires a connu une croissance soutenue sur l'ensemble de la période.

Notons tout de même que le taux de résidences secondaires, bien que croissant, reste tout à fait contenu pour un territoire littoral (7% contre 45% pour la MACS et 35% pour le pôle Sud Pays Basque).

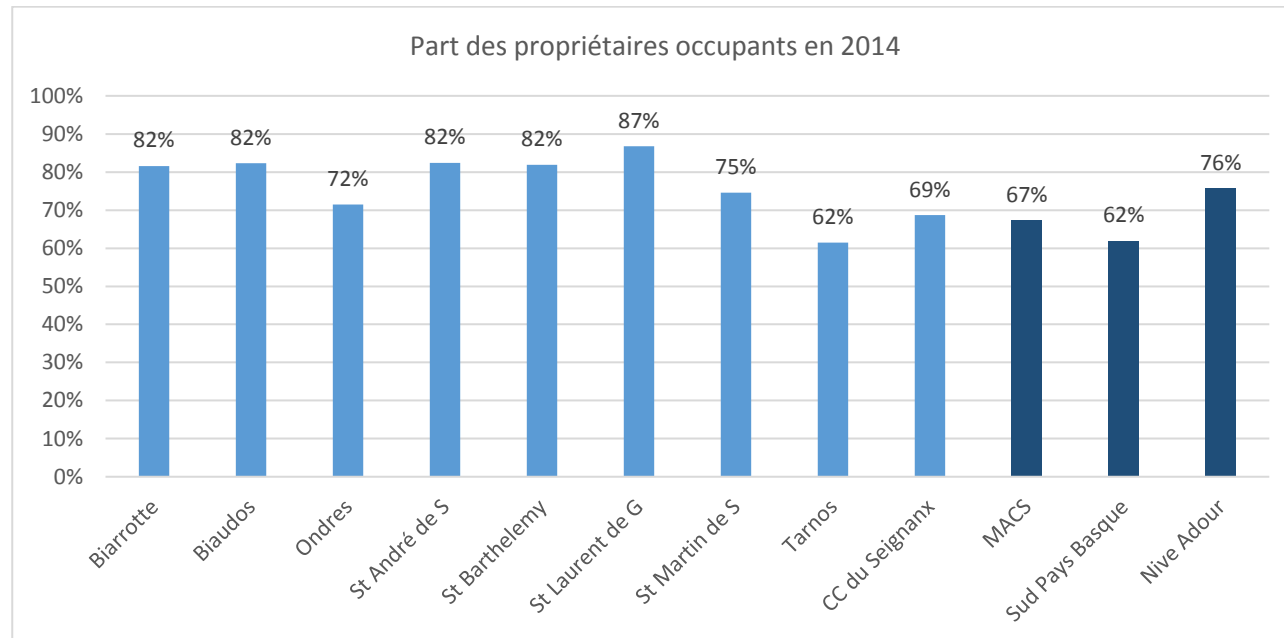


#### Des résidences principales récentes, marquées par l'habitat individuel et la propriété

Les logements sur le Seignanx sont majoritairement composés d'habitat individuel, bien que, depuis 1999, la part de ce type d'habitat dans le total des logements diminue : 87 % de maisons individuelles en 1999, 73 % en 2009 et 72 % en 2014.



Parallèlement, la part de propriétaires occupants est également conséquente (69%) avec toutefois des disparités en fonction des communes.



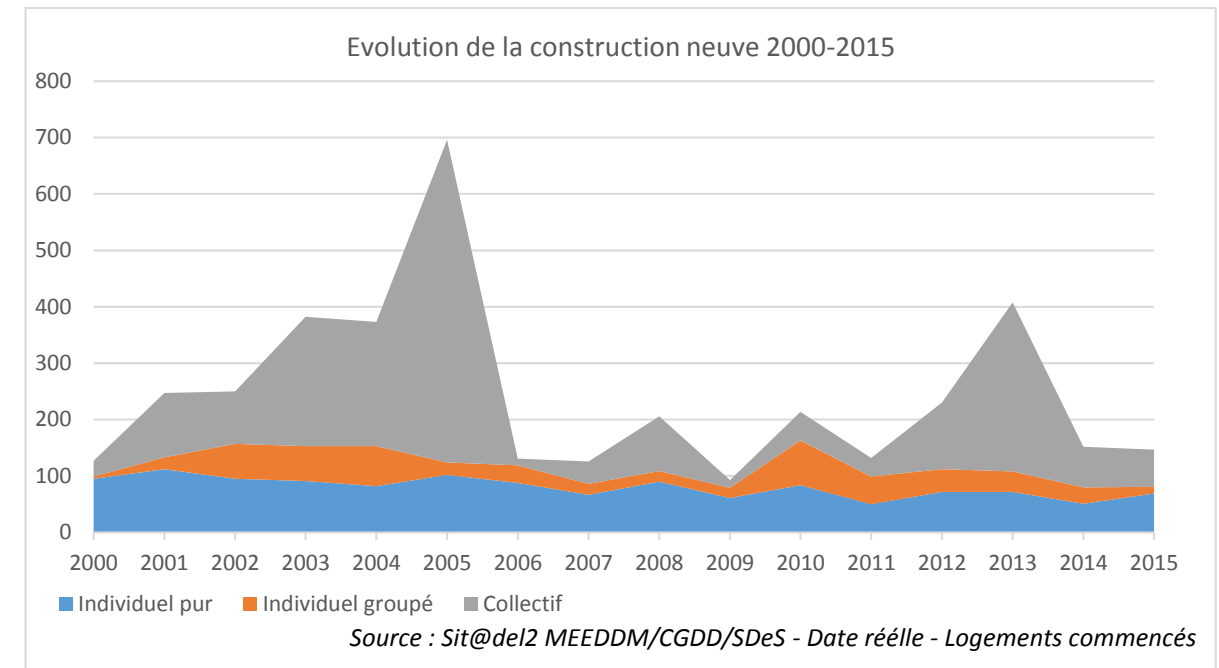
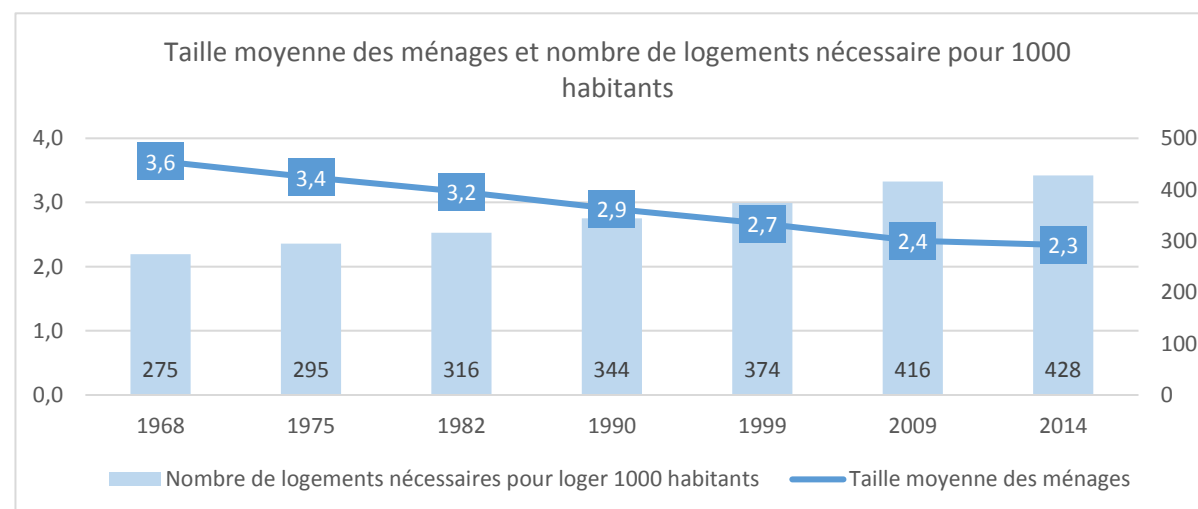
Ainsi, la commune de Tarnos, plus urbaine, compte une part plus importante de logements en locatif (privé ou social) : 36,8 % de locataires en 2014 contre 29,3 % en moyenne sur le Seignanx.

En termes de propriété occupante, Saint-Laurent-de-Gosse et Saint-André-de-Seignanx ont les taux les plus élevés du Seignanx, respectivement 86,8 % et 82,4 % en 2014.

Une dynamique de construction neuve renforcée permettant de couvrir les besoins endogènes de logements et d'attirer de nouveaux habitants

Depuis les années 2000, le parc de logements sur le Seignanx a fortement augmenté en raison d'une relance de la construction neuve. Ainsi, en moyenne sur la période 2000-2015, **260 logements par an ont été commencés** principalement sur les communes de Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx (87%). Toutefois, cette croissance n'est pas régulière sur la période avec 2 périodes de pic d'activité en 2005 et dans une moindre mesure 2013.

Ces pics d'activité se justifient par l'évolution de la construction en collectif, traditionnellement plus sensible aux évolutions conjoncturelles.



Le calcul du « point mort » permet de déterminer le nombre de logements qui ont dû être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Sur la période 1999-2011, ce calcul montre qu'il aurait fallu théoriquement 207 logements par an pour répondre au maintien de la population, ce qui a été le cas puisque 260 logements par an ont été commencés en moyenne sur le Seignanx. Aussi, la production neuve de logements permet de répondre aux besoins endogènes de la population du Seignanx et même au-delà de gagner des habitants. Ceci étant, notons que depuis 2007, cette moyenne tombe en deçà des 200 logements mis en chantier compromettant ainsi l'accueil de nouvelles populations à l'avenir...

Parallèlement, la problématique du logement abordable reste entière sur le Seignanx dans la mesure où il constitue un territoire attractif comme en témoignent les nombreuses demandes de logement locatif social enregistrées sur le secteur ou les prix de l'immobilier qui restent malgré tout moins élevés que sur l'agglomération de Bayonne (cf. 2.2).

Enfin, bien que la production de logements (privés ou sociaux) sur le Seignanx soit dynamique, une question demeure : l'offre neuve de logements permet-elle de répondre aux besoins des ménages locaux, ou attire-t-elle de nouveaux ménages venus d'autres territoires ?

**1.3.2 Un parc de logements sociaux relativement récent en développement**

Une majorité de logements HLM située sur les communes les plus urbaines

Le parc de logements HLM sur le Seignanx représente, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 1402 logements soit plus de 12 % du parc de résidences principales du territoire.



Evolution du parc locatif social à l'échelle communale

| Communes                 | 2012  | 2018  | Évolution |
|--------------------------|-------|-------|-----------|
| Biarrotte                | 9     | 17    | +8        |
| Biaudos                  | 21    | 21    | +0        |
| Ondres                   | 108   | 202   | +94       |
| Saint-André-de-Seignanx  | 23    | 50    | +27       |
| Saint-Barthélemy         |       | 7     | +7        |
| Saint-Laurent-de-Gosse   | 3     | 19    | +16       |
| Saint-Martin-de-Seignanx | 142   | 161   | +19       |
| Tarnos                   | 845   | 925   | +80       |
| CC Seignanx              | 1 151 | 1 402 | + 251     |

Source : RPLS, 2018

Depuis 2012, le parc a connu une forte progression (+21%) en lien avec une forte demande mais également des obligations faites à certaines communes du territoire (voir plus loin).

Depuis 2012 également, le parc HLM tend à se diversifier géographiquement. Ainsi, en 2018, 2/3 des logements HLM se situent sur Tarnos contre près des 5/5 ans auparavant.

#### La production de logements sociaux sur le territoire

Depuis 2013, près de **450 logements sociaux ont été produits** sur le territoire de la Communauté de Communes du Seignanx (source : bilan PLH 2013-2018). Si en volume la production de logements locatifs sociaux a été plus importante que prévu, la production en part relative n'a pas été respectée puisque la production représentait seulement 21% de l'offre neuve au lieu des 26% attendus.

Ainsi, afin de s'engager dans la poursuite du développement d'une offre de logement social à bon niveau, la Communauté de Communes du Seignanx a fixé, dans le cadre de son 4<sup>ème</sup> PLH 2020-2025 des objectifs territorialisés de production de logements locatifs sociaux, soit **611 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI)** représentant 30% de l'objectif d'offre neuve sur le Seignanx :

Objectifs de production neuve 2020-2025 sur le Seignanx

|                          | Besoins en RP 4e PLH | Répartition territoriale des RP | PLAI-PLUS  | Accession sociale | Spécifique/dédié | PLS privé | Accession maîtrisée | Libre      |
|--------------------------|----------------------|---------------------------------|------------|-------------------|------------------|-----------|---------------------|------------|
| <b>Secteur 1</b>         | <b>1 870</b>         | <b>93,5 %</b>                   | <b>600</b> | <b>265</b>        | <b>160</b>       | <b>30</b> | <b>130</b>          | <b>686</b> |
| Ondres                   | 645                  | 32,3 %                          | 194        | 90                | 45               | 10        | 50                  | 257        |
| Saint-Martin-de-Seignanx | 450                  | 22,5 %                          | 135        | 55                | 55               | 5         | 30                  | 170        |
| Tarnos                   | 775                  | 38,8 %                          | 271        | 120               | 60               | 15        | 50                  | 259        |
| <b>Secteur 2</b>         | <b>130</b>           | <b>6,5 %</b>                    | <b>11</b>  | <b>15</b>         | <b>5</b>         | <b>-</b>  | <b>-</b>            | <b>100</b> |
| Biarrotte                | 20                   | 1,0 %                           | 2          | 3                 | -                | -         | -                   | -          |
| Biaudos                  | 35                   | 1,8 %                           | 2          | 3                 | -                | -         | -                   | -          |
| Saint-André-de-Seignanx  | 30                   | 1,5 %                           | 3          | 4                 | -                | -         | -                   | -          |
| Saint-Barthélemy         | 25                   | 1,3 %                           | 2          | 3                 | -                | -         | -                   | -          |
| Saint-Laurent-de-Gosse   | 20                   | 1,0 %                           | 2          | 2                 | -                | -         | -                   | -          |
| <b>CC Seignanx</b>       | <b>2 000</b>         | <b>100 %</b>                    | <b>611</b> | <b>280</b>        | <b>165</b>       | <b>30</b> | <b>130</b>          | <b>786</b> |

#### Deux communes soumises aux obligations de la loi SRU

Sur le Seignanx, les communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx sont actuellement concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui fixe une obligation de 25%<sup>10</sup> de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales à l'horizon 2025.

Selon les dernières données (Inventaire 2018), la Commune de Tarnos compte 19.6% (soit 310 logements manquants) de logements locatifs sociaux et la Commune de Saint-Martin-de-Seignanx 11.6% (soit 298 logements manquants) au sens du recensement SRU (source DDTM).

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement a fixé des objectifs de réalisation par période triennale pour atteindre le quota des 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Le volume de logements sociaux à produire pour les prochaines années devra donc être conséquent pour répondre aux obligations de la loi SRU.

<sup>10</sup> Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social, ce pourcentage est passé de 20% à 25% pour certaines communes dont font partie Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx.



### 1.3.3 Une réponse aux besoins spécifiques des ménages à poursuivre

#### Une offre de logements destinée aux ménages en difficultés à conforter

Sur le Seignanx, seulement 8% du parc de logements locatifs sociaux (source : RPLS 2017) correspond à une offre de logements très sociale correspondant aux plafonds de ressources les plus bas (PLAI).

Par ailleurs, depuis 2011, au titre de sa compétence en la matière, le Seignanx dispose de cinq hébergements temporaires (deux studios, deux T2 et un T3). Ils sont destinés à accueillir des ménages privés accidentellement de logements et désireux d'entamer une démarche active de recherche de logements. Le dispositif, saisi sur demande des travailleurs sociaux, est coordonné par les services de la Communauté de communes du Seignanx.

Malgré l'existence de ce type de dispositif et au vu des nombreuses demandes d'hébergement enregistrées depuis leur création, il semble nécessaire de poursuivre le développement de ce type d'offre sur le Seignanx, notamment sur Tarnos pour répondre aux obligations légales correspondantes. De plus, quelques places d'hébergement d'urgence sont gérées par Emmaüs sur la commune de Tarnos et quatre places d'hébergement d'urgence disponibles durant la période hivernale sont mobilisées sur la commune d'Ondres (gestion assurée par le CIAS).

#### L'offre à destination des personnes âgées et handicapées

Le Seignanx compte 4 établissements pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) dont 3 sont situés sur Saint-Martin-de-Seignanx (164 lits) et 1 sur Tarnos (73 places dont 10 places Alzheimer) représentant au total 237 places.

De plus, 4 logements « séniors » ont été créés au cœur du centre-ville de Tarnos dans le cadre d'un travail partenarial entre un opérateur HLM le CCAS. Cette offre permet d'accueillir des personnes âgées qui bénéficient des services et commerces situés en proximité.

Pour compléter ce parc, une convention de réservation a été signée en juin 2017 avec quatre bailleurs sociaux du territoire, pour réserver dans les nouveaux programmes de logements sociaux des logements adaptés aux séniors et/ou personnes en situation de handicap.

De plus, depuis 2012, le CIAS du Seignanx assure le service de maintien à domicile. Il propose ainsi plusieurs prestations (aide à domicile, portage de repas, téléalarme, taxi social...) aux personnes âgées et/ou handicapées du territoire permettant de favoriser leur maintien à domicile dans les meilleures conditions.

Le territoire compte par ailleurs, 2 résidences-foyers destinées à accueillir des personnes handicapées : une située sur Saint-Martin-de-Seignanx et une à Tarnos représentant un potentiel d'accueil d'environ 80 places. Il accueille par ailleurs deux établissements et services d'aide par le travail (ESAT) situés sur Biaudos et Saint-Martin-de-Seignanx. Ces deux structures peuvent générer des demandes spécifiques de logement adapté, en structure ou en logement autonome.

#### L'accueil des gens du voyage, une offre à compléter

La Communauté de Communes du Seignanx est compétente pour la création, la gestion et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage.

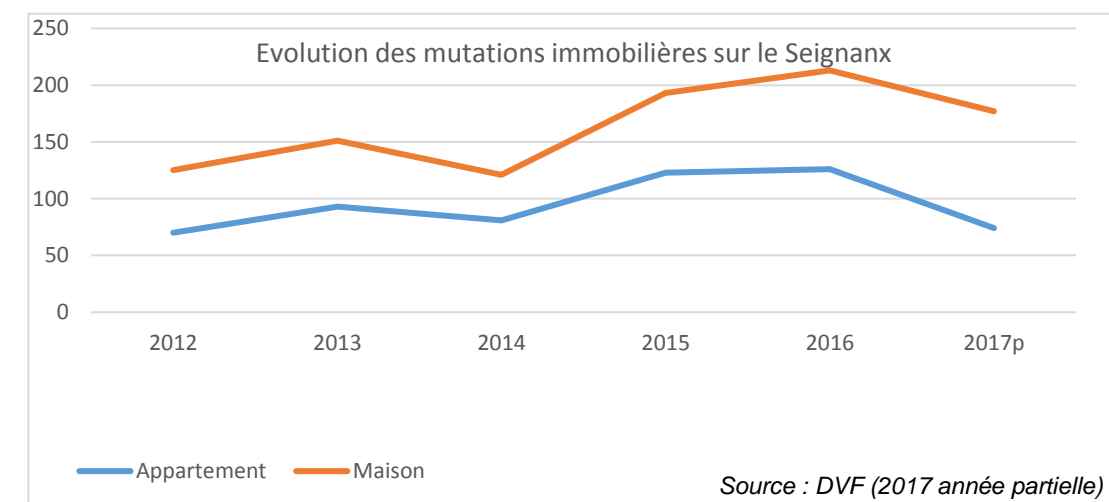
En matière d'accueil des gens du voyage, le Seignanx compte une aire de grand passage d'une capacité de 80 places située sur la Commune d'Ondres. Elle permet d'accueillir des petits groupes de caravanes sur une durée de stationnement limitée.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage 2018-2024 prévoit la création, d'une aire de grand passage sur la Commune de Saint-Martin-de-Seignanx de 150 places et d'une aire d'accueil sur Tarnos de 20 places afin de compléter l'offre d'accueil des gens du voyage sur le Seignanx. Lors de la rédaction du présent document, ces deux aires étaient en cours d'aménagement.

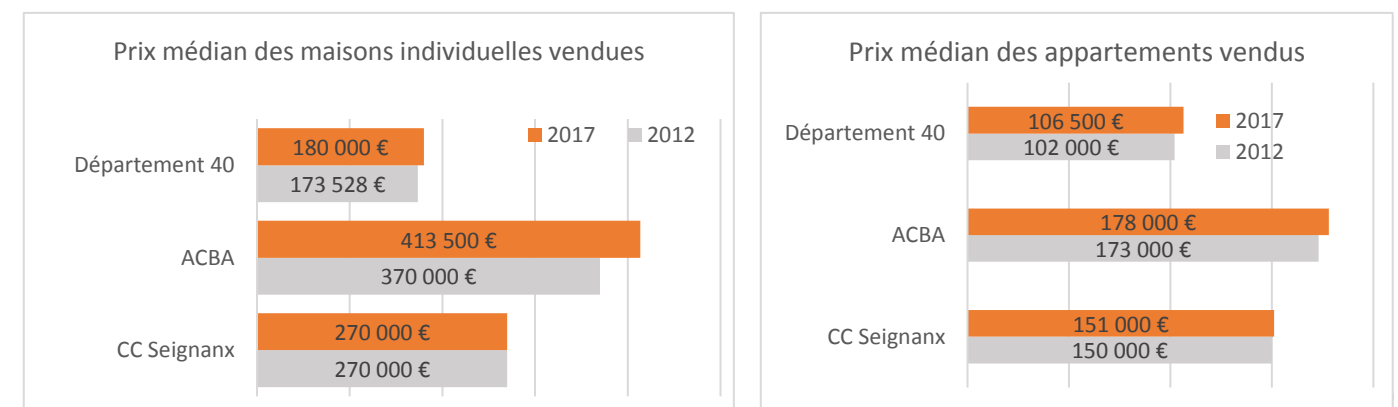
### 1.3.4 Les dynamiques du marché immobilier et foncier sur le Seignanx

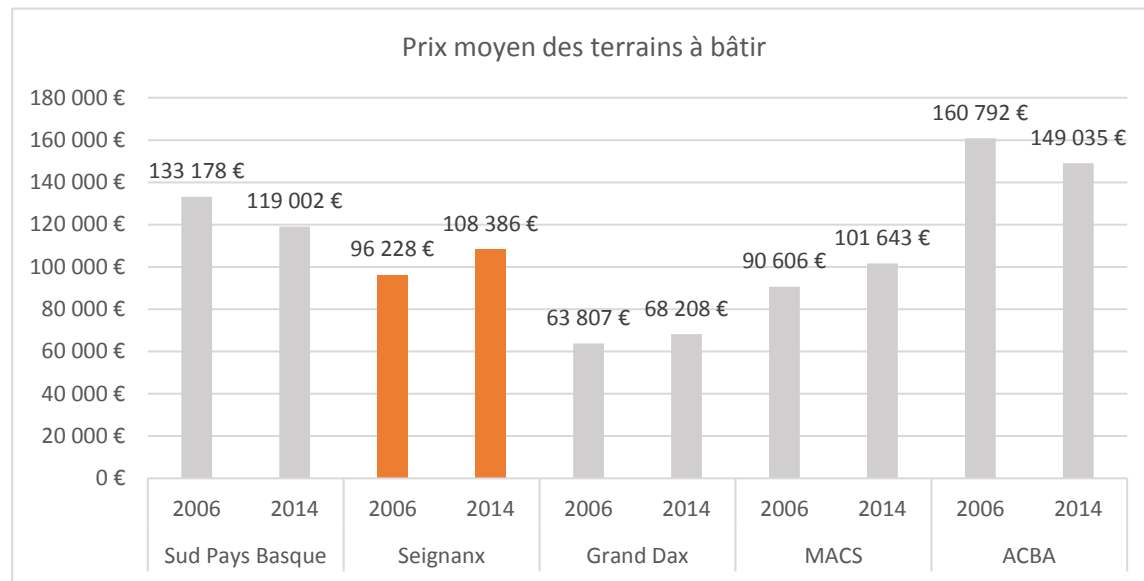
#### Un marché actif et des prix plus contenus que sur l'agglomération

Le Seignanx se caractérise par un marché immobilier actif. C'est particulièrement vrai pour le marché de la maison individuelle, le Seignanx représentant à lui seul 21% des transactions enregistrées sur le département des Landes soit autant que les deux Communautés d'Agglomération de Dax et Mont-de-Marsan réunies. Sur la période 2012-2017 (2017 partielle), le marché immobilier est fortement concentré sur Tarnos avec 51% des mutations d'appartement et 41% des mutations de maison individuelle.



De manière générale, les prix, tant pour les maisons que pour les appartements, se positionnent entre les niveaux de prix constatés sur le département des Landes et ceux relevés sur l'agglomération bayonnaise. On est ainsi tenté de s'interroger sur un éventuel phénomène de repli qui peut exister pour des ménages issus de l'ex-ACBA et en recherche de prix plus abordables. En revanche, sur le Seignanx, les niveaux de prix restent relativement homogènes entre communes (toutes précautions gardées en raison des volumes de transaction observés sur certaines communes).



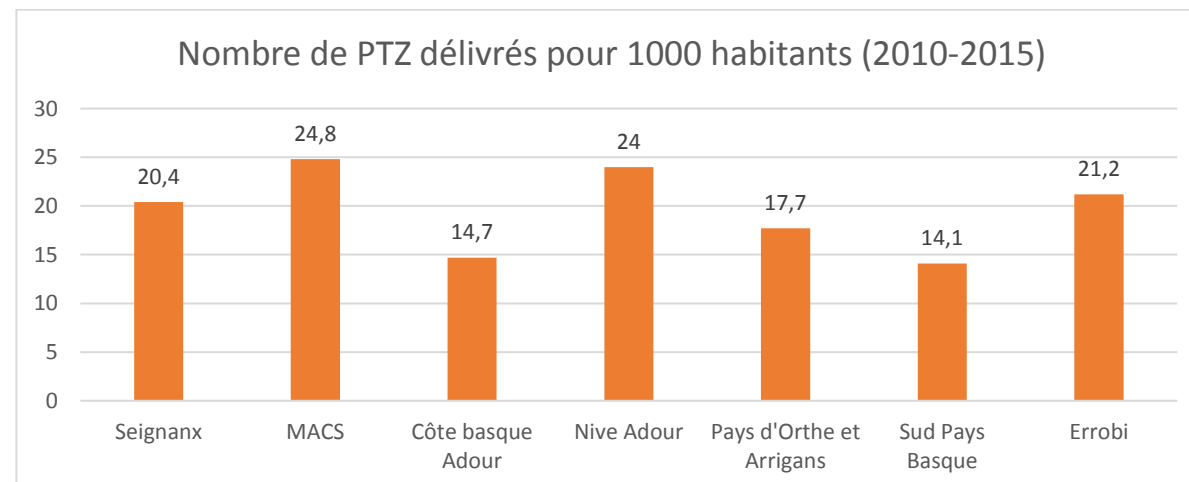


Source : Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

De la même manière, le Seignanx se place en position intermédiaire pour ce qui concerne les terrains à bâtir avec un « ticket d'entrée » à 100 000 € contre plus de 150 000 € sur l'agglomération bayonnaise.

#### Un territoire attractif pour la primo-accession

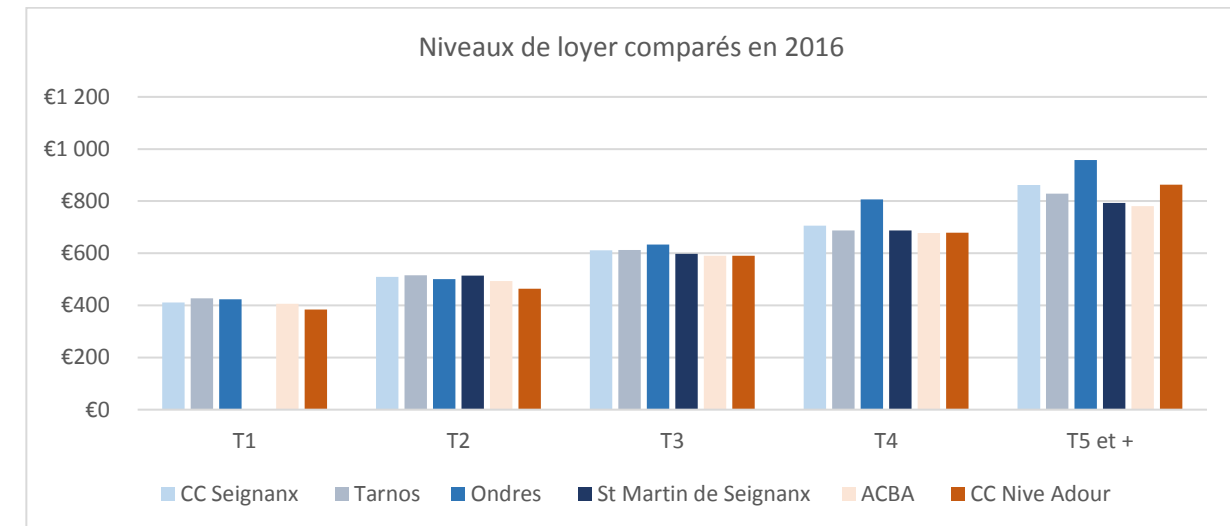
Entre 2010 et 2015, **541 Prêts à Taux Zéro (PTZ)** ont été accordés pour financer des projets en primo-accession sur le territoire du Seignanx, soit 20.4 prêts pour 1000 habitants. Ce ratio place le Seignanx parmi les territoires attractifs pour une première acquisition notamment vis-à-vis de la Côte Basque (ex-ACBA et pôle territorial Sud Pays Basque).



Source : DREAL : SGFGAS

#### Des loyers du parc privé dans la tendance de l'agglomération bayonnaise

Si nous avons vu que les prix de l'immobilier du Seignanx restent inférieurs à ceux de l'agglomération bayonnaise (ex ACBA), les niveaux des loyers, en revanche, ne suivent pas cette tendance. Ainsi, en 2016, un T3 se loue en moyenne 611€ mensuels sur la CC du Seignanx contre 591€ sur le territoire de l'ex ACBA et 590 € sur celui du pôle territorial Nive-Adour.



Source : AUDAP, analyse données CAF 2016

Au sein du territoire du Seignanx, Ondres se distingue par des niveaux de loyer nettement supérieurs, notamment pour ce qui concerne les grands logements.

#### Des dynamiques à faire évoluer face aux enjeux environnementaux et paysagers

**Le développement du Seignanx confirme les dynamiques à l'œuvre sur le territoire mais il impacte l'environnement.**

**Le diagnostic du PCAET du Seignanx<sup>11</sup>** constate que le secteur résidentiel est le troisième secteur le plus émetteur du territoire (19% des consommations en énergie du territoire et 13 % des émissions de gaz à effet de serre), après les transports et le secteur industriel. Le secteur résidentiel est représenté par 72% de maisons individuelles et 28% d'appartements. Ce modèle –quoiqu'en voie d'évolution dans la communauté de communes - est particulièrement énergivore et peu propice à la desserte en transports collectifs, car il contribue à privilégier l'utilisation la voiture. Le coût croissant de l'énergie est une menace pour des ménages aux revenus modestes qui habitent de plus en plus loin de leur lieu de travail. Cela peut impacter aussi les équilibres sociaux au sein du territoire.

**Les conséquences du développement sur les milieux et les paysages sont vérifiées.** Certaines opérations ont impacté les paysages et les milieux : comblements de fonds de thalweg, coupures paysagères urbanisées par des continuités urbaines le long des voies (RD 85, RD54 ...), terrassements et aménagements pouvant affecter le bon écoulement des eaux pluviales et les continuités hydrographiques, imperméabilisations augmentant le ruissellement, réalisation de constructions sur les coteaux, diminution ou cloisonnement des espaces agricoles, morcellement de boisements à enjeux environnementaux, urbanisation au coup par coup des entrées de villes ...

<sup>11</sup> Géociam-2018



L'évaluation environnementale du PLUI<sup>12</sup> identifie précisément les enjeux liés au patrimoine naturel et agricole du Seignanx. Le développement du Seignanx ne doit pas hypothéquer ce patrimoine, source d'aménités, d'emplois d'avenir et d'équilibres sociaux et environnementaux. Le cahier de recommandations urbaines et paysagères (Audap- juillet 2014) et l'étude architecturale et paysagère (CAUE des Landes - juillet 2015) donnent des pistes de travail, présentées et débattues collégialement afin de produire un urbanisme plus qualitatif et faire évoluer un patrimoine bâti existant. Le rapport de présentation du règlement local de publicité intercommunal, approuvé le 5 juillet 2017, préconise de concilier la qualité paysagère et les entrées de ville.

Les modes de construction et les typologies bâties doivent de façon générale mieux prendre en compte la diversité des milieux dans la façon de s'implanter, tout en limitant l'artificialisation des sols, mieux intégrer la biodiversité dans les espaces urbains, contribuer à une meilleure gestion de l'eau (ressources, réseaux, assainissement), à la réduction des risques climatiques et à la réduction des déchets. Les formes urbaines et des constructions doivent permettre d'optimiser les énergies et les ressources et avoir recours aux énergies renouvelables (elles ne représentent environ que 5% de la consommation totale du territoire) pour mieux prendre en compte les changements climatiques.

Les élus du Seignanx ont débattu sur un « PLUI qui valorise le cadre de vie ». La qualité de vie dans les villes et le bien-être des populations provient en partie de la richesse de la biodiversité urbaine, à travers les « services écosystémiques » qu'elle engendre : qualité de l'eau, espaces boisés, îlots de fraîcheur, jardins partagés, supports récréatifs ... que le Seignanx - à travers ses futurs projets - peut impulser, compte tenu de son potentiel environnemental.

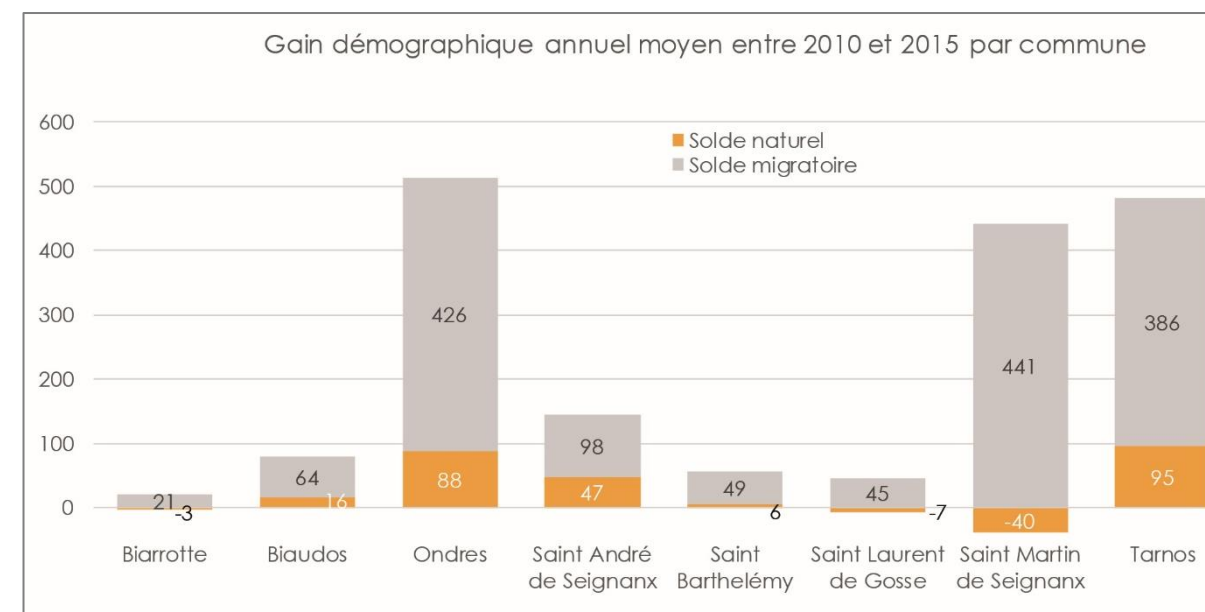
#### Des disparités entre communes à prendre en compte

Le développement du Seignanx ne doit pas éluder les disparités entre communes, essentiellement entre les 3 communes les plus attractives, Tarnos, Ondres, Saint-Martin-de-Seignanx et les 5 autres communes, plus rurales.

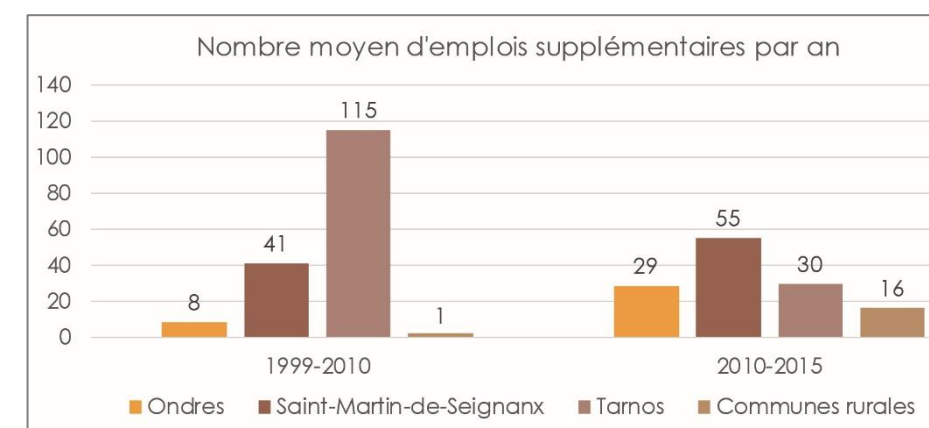
Ces disparités concernent la croissance démographique avec un effet migratoire important sur les 3 principales villes. Mais 3 communes ont toujours un solde naturel négatif (Biarrotte, Saint-Laurent de Gosse, Saint-Martin de Seignanx).

Il faut noter un vieillissement contenu de la population : en 2015, les plus de 60 ans représentent 26% de la population du Seignanx, alors qu'elle est de 30% sur la MACS et l'ex-ACBA. Le vieillissement est moins important sur les communes rurales qui accueillent aussi plus de ménages avec enfants que les autres communes.

<sup>12</sup> Partie 4 du rapport de présentation



Le nombre d'emplois créés par commune témoigne également des disparités : malgré un rééquilibrage de la création d'emplois entre 2010 et 2015, Tarnos, Ondres et Saint Martin de Seignanx offrent le plus de nouveaux emplois et Tarnos concentre les 2/3 des emplois du Seignanx.



Les disparités entre communes rurales et plus urbaines a été souligné par le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public des Landes<sup>13</sup> qui identifie la nécessité de favoriser le maintien et l'ouverture des services, équipements et commerces pour tous au sein d'un territoire, grâce à un certain nombre de leviers d'actions.

Le déploiement des solutions de mobilités locales – pris en compte dans le schéma de mobilité du Seignanx est l'un des leviers qui consiste à mettre en place un maillage de liaisons alternatives reliant les bourgs de chaque commune d'une communauté de communes et faciliter l'accès aux services des habitants, notamment pour certains publics spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, jeunes, personnes en difficultés).

<sup>13</sup> Préfecture des Landes-2018



À ce jour la mobilité n'est pas une compétence de l'intercommunalité, pour autant, en 2018, la communauté de communes a favorisé et sécurisé les pratiques d'auto-stop organisé avec l'initiative « RézoPouce ». La poursuite de l'aménagement cyclable se fait année après année. En 2020, le syndicat des mobilités Pays Basque - Adour mettra en service la ligne de bus à haut niveau de service (ligne T2 du Tram'Bus)<sup>14</sup>.

**L'aménagement numérique** grâce au déploiement des réseaux fait aussi partie des leviers qui peuvent améliorer l'accès aux services tout en réduisant les déplacements. Par exemple la départementalisation de la CAF 64 a conduit le transfert de dossiers de 3500 familles allocataires du Seignanx au département des Landes à Mont de Marsan.

Au même titre que l'aménagement de permanences CAF à Saint Martin de Seignanx pour éviter les déplacements, le SDAASP des Landes identifie le besoin de maintenir les services publics dans le Seignanx grâce au développement d'espaces numériques, pouvant être accessibles de préférence dans les Maisons de Services Au Public (MSAP). Ces espaces mutualisés permettent aux usagers – particuliers ou professionnels - de faciliter l'accès aux services sociaux, élargis au développement économique (chambres consulaires, chambre des métiers ...), situés principalement à Mont de Marsan. La communauté de communes du Seignanx a approuvé le SDAASP en septembre 2018.

En février 2018, la communauté de communes du Seignanx qui a la compétence aménagement numérique a conventionné avec le SYDEC pour le déploiement du très haut débit. L'aménagement numérique peut aussi contribuer à diminuer des mobilités liées au travail en facilitant le développement de nouveaux modes de travail : télétravail, tiers lieux à l'instar de l'espace de co-working, situé à l'espace Jean Bertin à Tarnos.

Les outils de planification et les outils réglementaires doivent permettre de maintenir également **les services et les équipements dans les centralités** des villes et des villages. Les communes du Seignanx bénéficient globalement d'un bon niveau d'équipements. L'offre est essentiellement structurée sur les communes les plus proches du littoral : Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx sont identifiées comme pôles de services intermédiaires<sup>15</sup> ; Ondres et Saint-André-de-Seignanx sont des pôles de services de proximité<sup>16</sup>.

L'offre confirme l'orientation résidentielle de ces espaces qui répondent aux besoins des résidents et salariés ainsi qu'à leur vocation touristique.

Les communes plus rurales sont moins équipées malgré une offre de services et de commerces de proximité (voire ambulante) présente. Au-delà de l'offre disponible, l'aménagement de leurs centralités est un moyen de consolider les équipements et services existants et d'en accueillir de nouveaux afin de répondre aux besoins de proximité des habitants.

<sup>14</sup> Cf. partie IV du PLUI « orientations d'aménagement et de programmation »

<sup>15</sup> Pôle de services intermédiaires : commune exerçant, par les équipements de sa gamme intermédiaire, une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune ou commune bien équipée : commune disposant d'au moins neuf services parmi les 16 de la gamme intermédiaire (supermarché, droguerie, librairie, magasin de chaussures, magasin de meubles, magasin d'électroménager, magasin de vêtements, centre de secours, collège, gendarmerie ou police, perception, dentiste, kinésithérapeute, vétérinaire, banque, notaire). Insee

<sup>16</sup> Les services de proximité sont les équipements les plus courants : boulangeries, épiceries, pharmacies, salons de coiffure, etc.

## SYNTHESE

Le parc de logements du Seignanx initialement peu diversifié (dominante de résidences principales occupées par leur propriétaire) tend à évoluer sous l'effet d'un rythme soutenu de construction ayant notamment permis de développer le parc de logements collectifs.

Les prix de l'immobilier restent plus abordables que sur l'agglomération bayonnaise ce qui fait du Seignanx un territoire attractif pour les primo-accédant notamment originaires de l'ex-ACBA. En revanche, les niveaux de loyer sont relativement élevés, probablement en lien avec le caractère récent de ce parc. L'offre sociale tend également à se développer.

L'équilibre est fragile entre la préservation de l'environnement et des ressources naturelles du Seignanx et les tendances de son développement, lié à un accueil de population en augmentation. L'équilibre est aussi sensible entre le développement des communes littorales et les autres communes plus rurales pour lesquelles l'accès aux équipements, aux services et aux commerces est un enjeu.

## ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- ➔ Poursuivre le développement de l'offre neuve de logements, notamment sociale, en prenant en compte l'évolution des besoins de la population actuelle et future dans un marché immobilier dont les tensions tendent à apparaître.
- ➔ Produire des logements diversifiés et intégrés aux contextes paysagers et urbains des communes vers plus de qualitatif en favorisant une biodiversité ordinaire en lien avec la biodiversité plus remarquable, localisée dans les zones humides et en périphérie
- ➔ Promouvoir un habitat durable à travers une gestion plus économe de la ressource foncière et en intégrant la problématique prégnante liée à la mobilité, secteur le plus émetteur des émissions de gaz à effet de serre du territoire.
- ➔ Préserver la ressource malgré l'augmentation de la population et de l'accueil saisonnier : protéger les espaces littoraux et agricoles, réduire les impacts sur l'eau, mieux gérer les déchets inertes, issus des chantiers de constructions futures.
- ➔ Faciliter pour chaque habitant l'accès aux services, équipements et commerces.



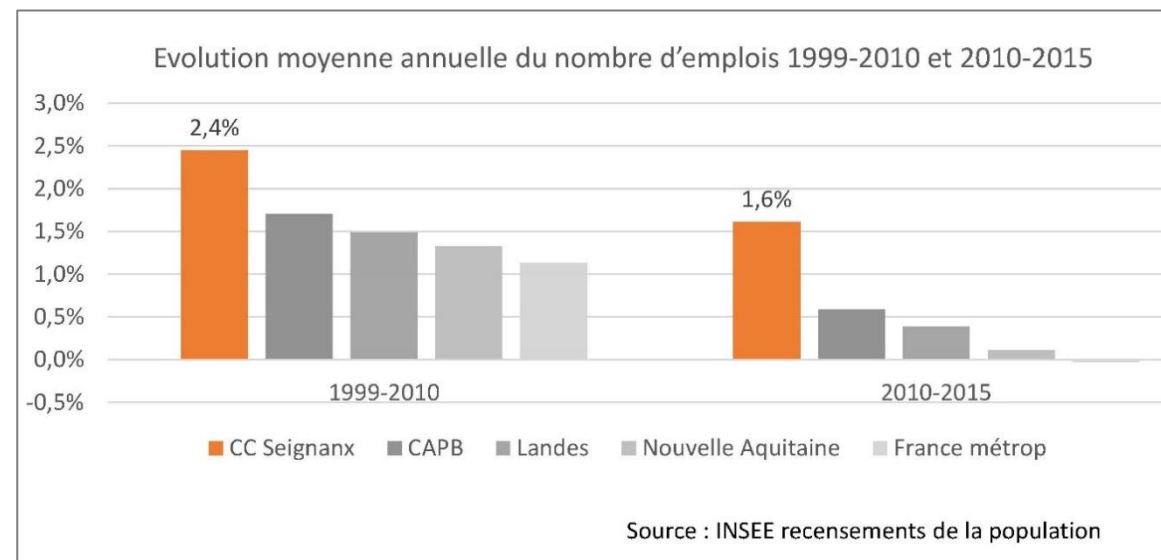


## 1.4 Une activité économique diversifiée en développement

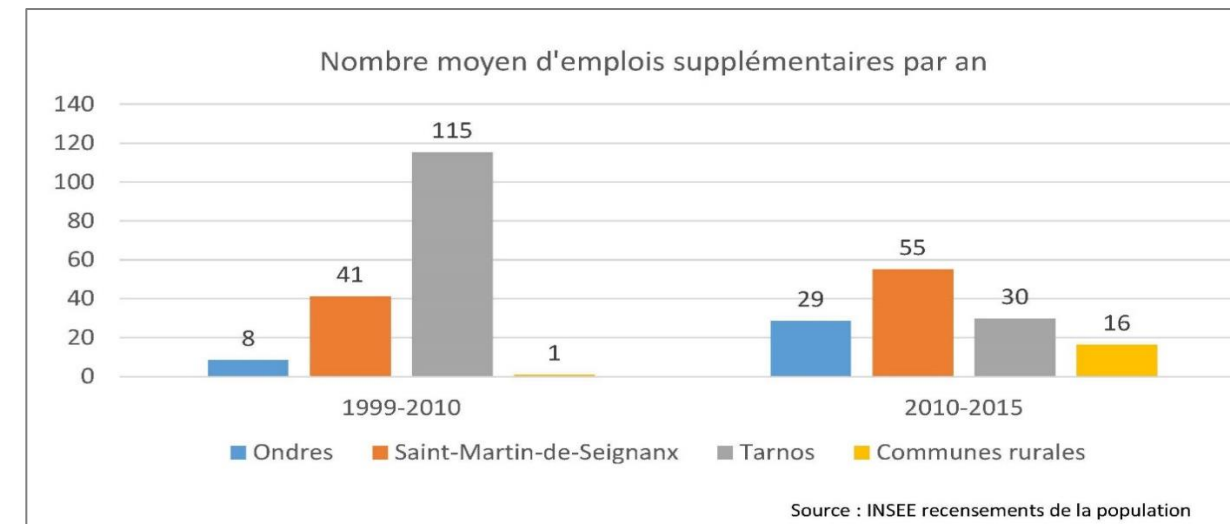
### 1.4.1 Un territoire attractif sur le plan économique

Un territoire dont l'offre d'emplois augmente et le tissu économique évolue

Depuis une quinzaine d'années, le nombre d'emplois du Seignanx a augmenté de façon plus importante que dans l'agglomération basque. Le territoire n'est pas « uniquement dortoir » contrairement à ce que sa situation péri-urbaine pourrait laisser croire. L'effet de rattrapage peut être l'une des raisons de ces résultats. L'installation de nouvelles entreprises explique aussi cela. Pour autant, l'évolution du nombre d'emplois n'est pas homogène sur tout le territoire.



L'augmentation du nombre d'emplois a été la plus importante ces dernières années sur la commune de Tarnos, spécificité liée à la forte concentration d'entreprises : Tarnos accueille 2/3 des emplois de la communauté de communes. Entre 2010 et 2015, Saint-Martin-de-Seignanx et Ondres accueillent plus d'emplois confortant ces trois communes dans leur position : près de 90% des établissements sont situés sur ces trois communes, dont plus de la moitié à Tarnos qui récolte les effets de la dynamique de la zone industrialo portuaire. Pour autant l'activité économique également présente, mais dans une moindre mesure, sur les autres communes du territoire.



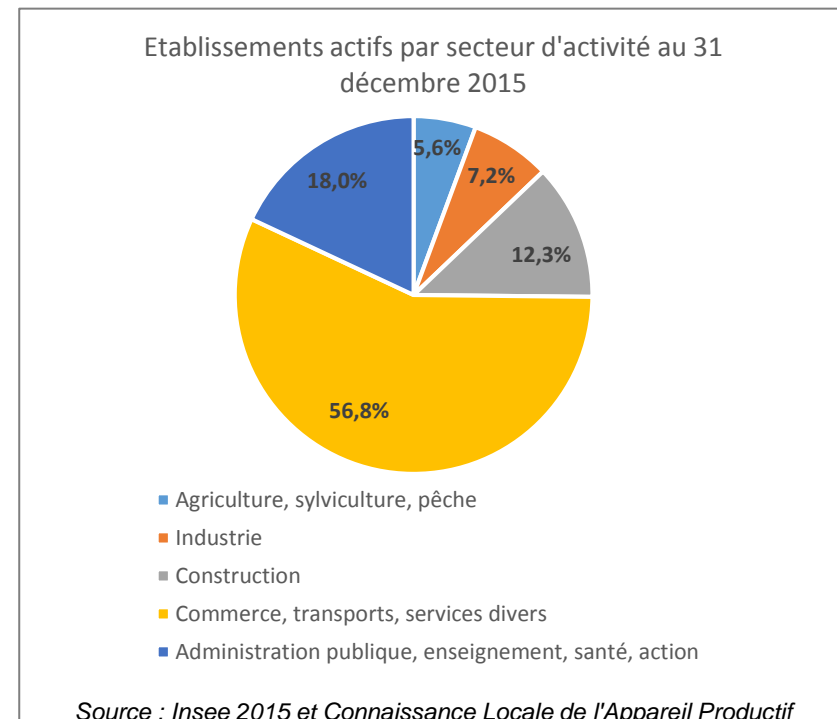
L'activité économique du Seignanx peut être définie à la fois par la présence de grandes entreprises telles que Safran HE ou Celsa sur Tarnos (plus de 1000 employés) mais aussi par d'autres secteurs d'activité qui dessinent l'identité du territoire tels que le tourisme sur les communes littorales notamment d'Ondres et de Tarnos.

| Commune                     | Nombre d'établissements en 2016 | Part du Seignanx | Création en 2016 |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| Tarnos                      | 796                             | 49,8%            | 98               |
| Saint-Martin-de-Seignanx    | 343                             | 21,5%            | 49               |
| Ondres                      | 274                             | 17,1%            | 52               |
| Saint-André-de-Seignanx     | 70                              | 4,4%             | 5                |
| Biaudos                     | 57                              | 3,6%             | 8                |
| Saint-Laurent-de-Gosse      | 28                              | 1,8%             | 4                |
| Saint Barthélémy            | 17                              | 1,1%             | 2                |
| Biarrotte                   | 14                              | 0,9%             | 2                |
| <b>CC du Seignanx</b>       | <b>1 599</b>                    | <b>100 %</b>     | <b>220</b>       |
| <b>CC MACS</b>              | <b>6 919</b>                    | -                | <b>1 054</b>     |
| <b>Pôle Nive-Adour</b>      | <b>1 264</b>                    | -                | <b>203</b>       |
| <b>Pôle Sud Pays Basque</b> | <b>6 423</b>                    | -                | <b>743</b>       |

Source : Insee Sirène

Il faut noter que le recensement des établissements présents sur le Seignanx prend en compte la commune sur laquelle l'établissement est déclaré fiscalement. En revanche, il se peut que l'activité en elle-même s'exerce sur une commune différente.

Des activités principalement tournées vers le secteur tertiaire



Au 31 décembre 2015, le Seignanx comptait 2074 établissements actifs. Les activités les plus représentées sont le commerce, les transports et services divers (57%) ainsi que les activités administratives à 18% (administration publique, enseignement, santé, action sociale).

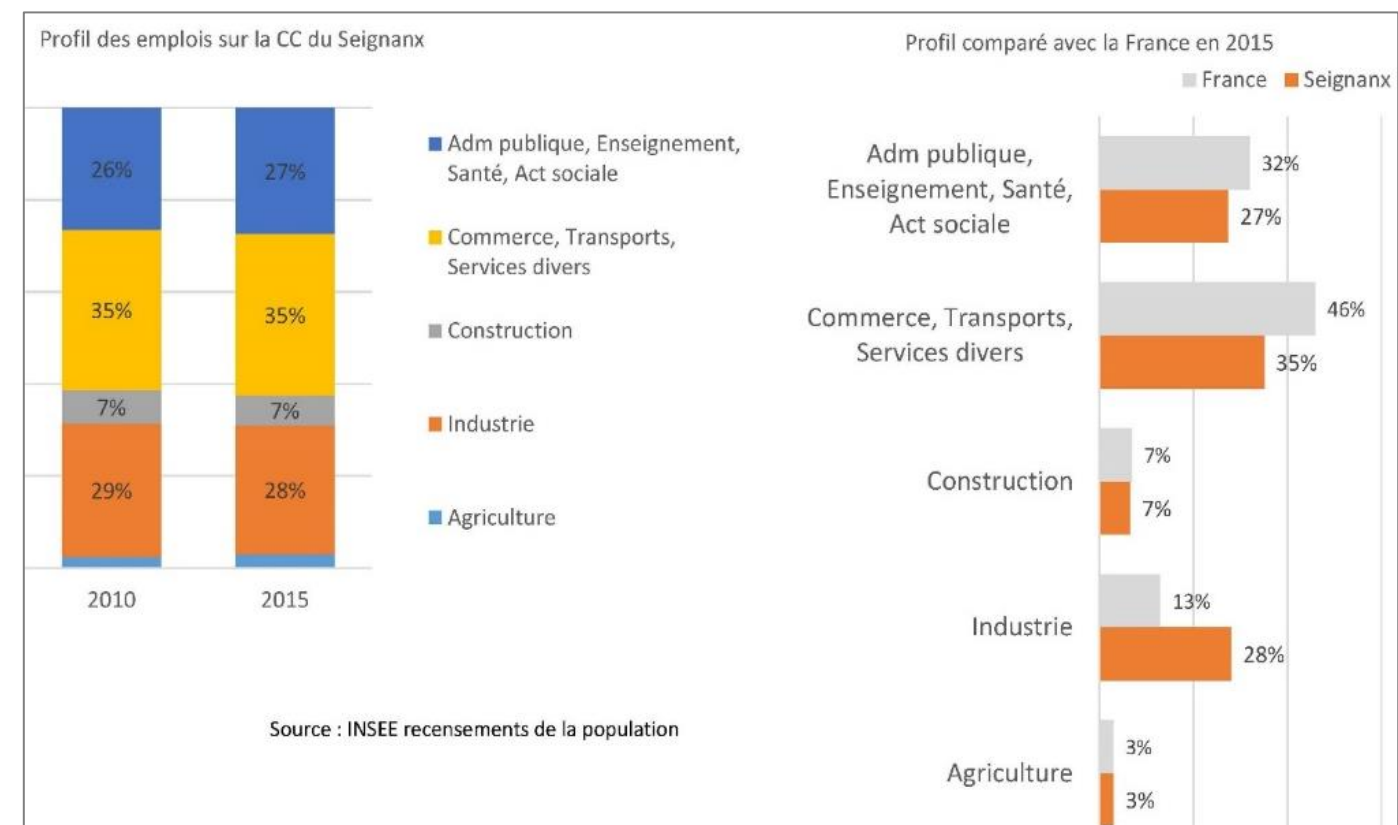
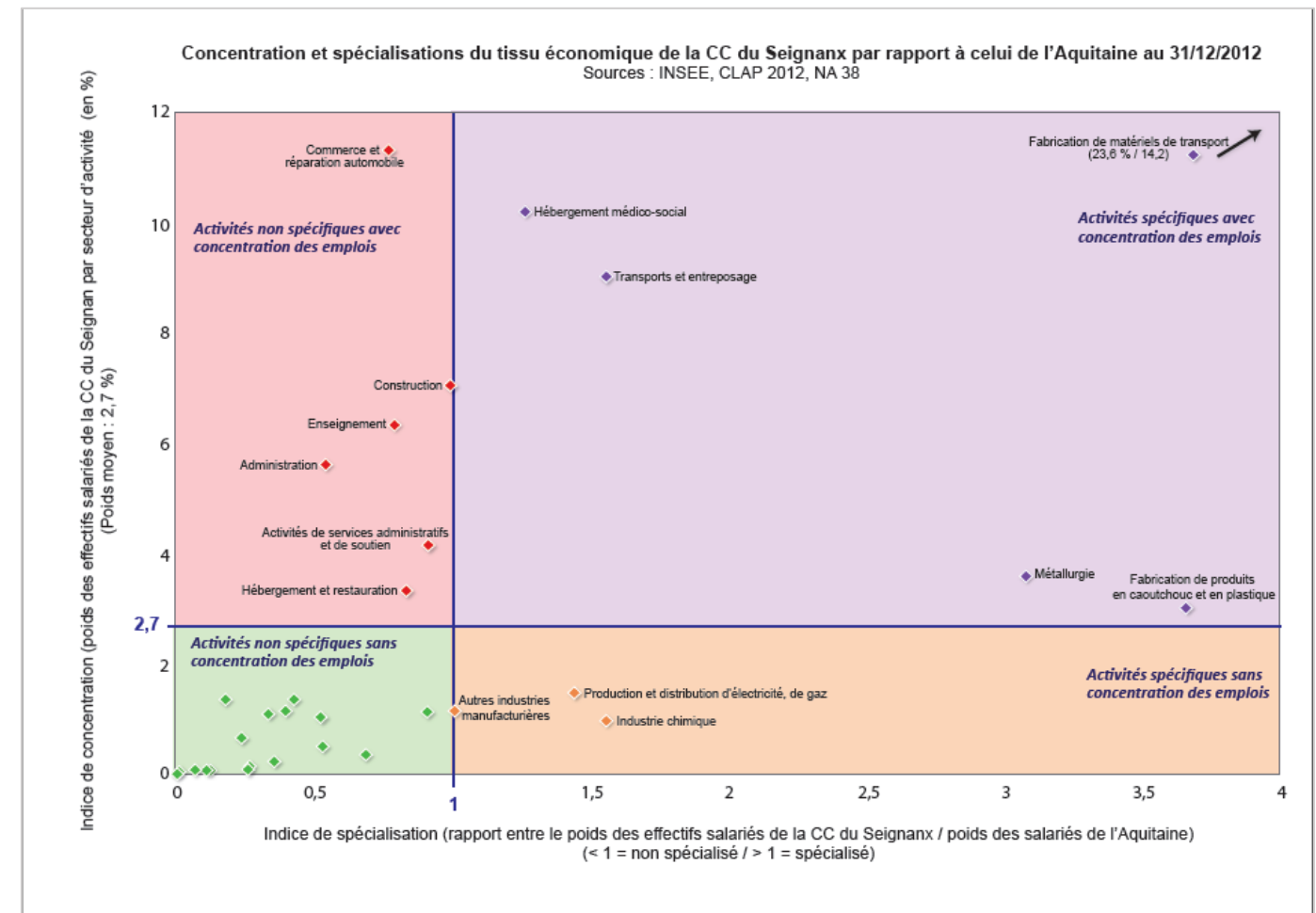
En particulier, le secteur de l'industrie est le plus représenté sur Tarnos, après le commerce, soit en 2015, plus de 42% des emplois et activités de la commune.

La plupart des entreprises du Seignanx disposent d'effectifs inférieurs à 50 salariés puisque 75,4% des établissements comptent 0 salarié (personnes à leur compte, indépendantes et sans salarié) et 18,5% emploient entre 1 et 9 salariés. Cette tendance s'exprime dans les mêmes proportions sur le pôle Nive Adour où les établissements actifs de 0 salariés représentent 75,3% des établissements actifs. Cependant, ce taux est moins élevé sur le pôle Côte Basque Adour avec 70,7% d'établissements actifs de 0 salarié en 2015 en raison de la présence plus importante d'entreprises de grande taille. A l'inverse, ce taux est plus élevé sur la MACS avec 78,5% d'établissements actifs de 0 salariés en 2015.

La spécialisation, est le rapport entre le poids relatif de l'activité dans la communauté de communes du Seignanx et le poids relatif à l'échelle de la région Nouvelle Aquitaine. Supérieure à 1, l'activité est surreprésentée (donc spécifique), inférieure à 1, elle est sous-représentée (donc non spécifique). La concentration est le poids relatif en effectifs salariés du secteur d'activité rapporté au nombre total d'effectifs salariés. Supérieurs à 2,7 %, les effectifs salariés du secteur étudié sont concentrés, inférieurs à 2,7 %, ils sont non concentrés. L'étude de la spécialisation et de la concentration des secteurs d'activité permet d'identifier 4 cas :

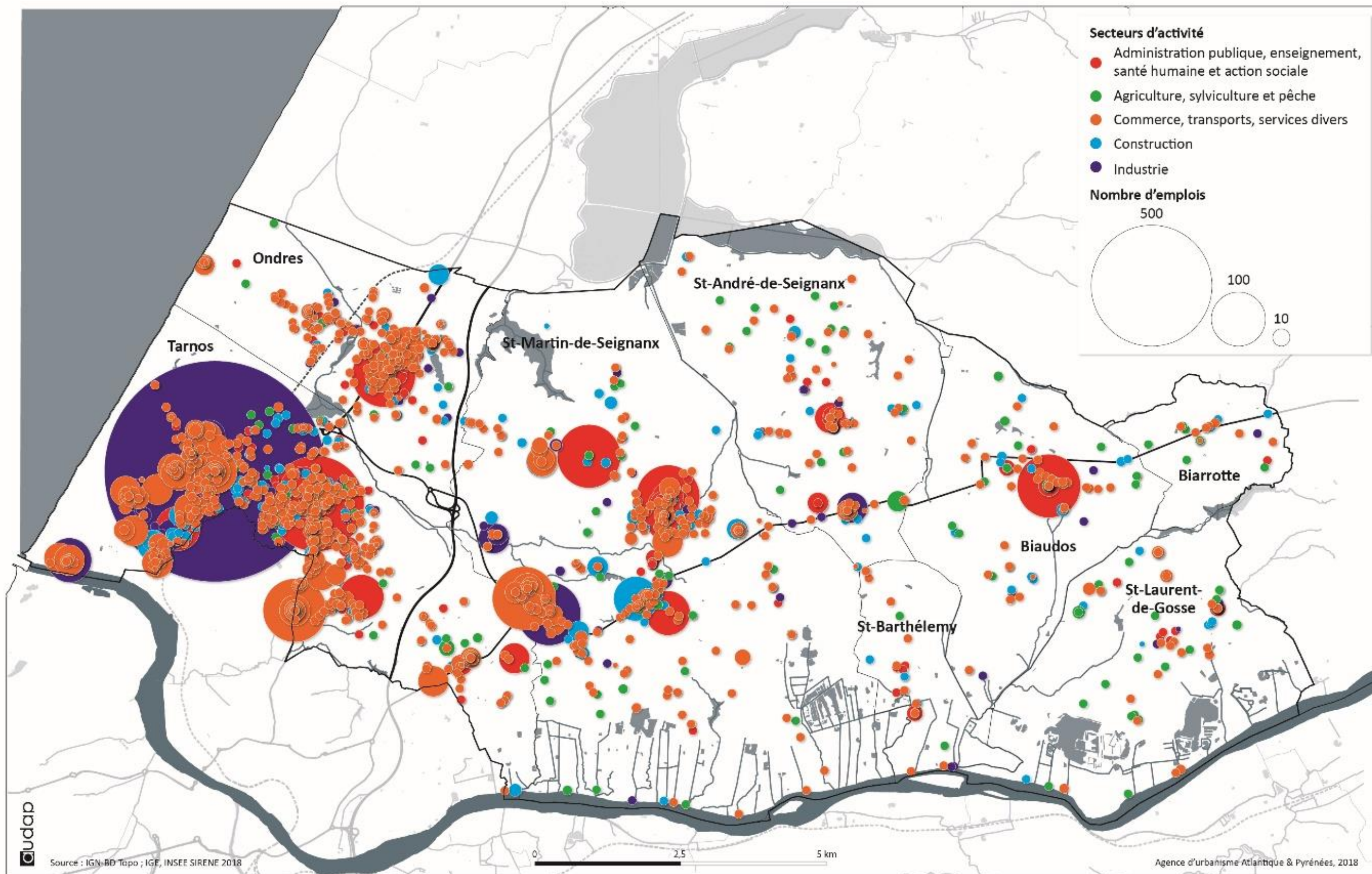
- les activités avec une concentration d'emploi et qui sont spécifiques (ex : hébergement médico-social) ;
- les activités avec une concentration d'emploi mais qui ne sont pas spécifiques, (ex : commerce et réparation automobile) ;
- les activités qui n'ont pas une concentration d'emploi mais qui sont spécifiques (ex : industrie chimique) ;
- les activités qui n'ont ni une concentration d'emploi ni une spécificité (toutes les activités situées dans la partie verte).

A noter que le secteur « fabrication des matériels de transports » (dans lequel se retrouve Turbomeca) n'est pas situé à sa place car il est tellement spécifique et concentré qu'il aurait empêché de bien lire et analyser les autres secteurs d'activité.





### Localisation des emplois par secteurs d'activité au 1er janvier 2018





#### 1.4.2 Des zones industrielles importantes par leur poids économique

##### Des zones d'activités bien situées pour l'accueil d'entreprise

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, La communauté de communes du Seignanx exerce la compétence développement économique sur l'ensemble des zones d'activité du Seignanx. A ce jour, elles sont suffisantes pour répondre à l'accueil d'entreprises et aucune autre création n'est prévue par la collectivité.

##### **La ZAC de l'Hermitage-Northon**

La réalisation du parc d'activités économiques à Saint-Martin-de-Seignanx a été adoptée en octobre 2016, par le Syndicat mixte du parc d'activités du Seignanx (dans le cadre d'un syndicat mixte avec le Conseil Départemental, depuis 2013). La collectivité a aménagé une superficie de 63 hectares, dont près de 39 hectares cessibles au profit du développement économique de part et d'autre de la route de Northon, aménagée en 2016 pour faciliter les accès vers l'autoroute A63. Il s'agit là d'un investissement sur vingt à trente ans, la durée de la concession de l'aménagement de la ZAC étant estimée à environ 25 ans.

L'accès à l'autoroute A63, le dynamisme économique et démographique ainsi que le prix du foncier constituent des atouts significatifs pour le développement de cette zone ; de même l'installation de la fibre optique au premier semestre 2019 est un atout pour l'installation des futurs entrepreneurs.

La communauté de communes du Seignanx, dans le cadre de son projet de Parc d'activités économiques, a souhaité l'inscrire dans une démarche de haute qualité environnementale. C'est pourquoi les élus, l'aménageur du site et les entreprises, réunis dans un comité de suivi et accompagnés par le Centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE), respectent la même exigence environnementale : chantiers à nuisances réduites, protection de la ressource en eau et de la biodiversité (faune et flore), gestion des eaux de ruissellement, éclairage programmable et économies d'énergie, intégration paysagère et respect des espaces boisés. Dès la présentation de leur projet, préalable à la vente du terrain, les entreprises s'engagent à optimiser l'emprise au sol de leur bâtiment pour limiter la consommation foncière, à faire traiter leurs déchets par les filières agréées et à maîtriser la nature et la durée de leurs éclairages. Une architecte paysagiste leur apporte son conseil pour assurer l'harmonisation des bâtiments (volumes et couleurs) et assurer la continuité des clôtures.

##### **La zone de Souspesse :**

Le syndicat mixte a conclu avec la SATEL, le 21 mars 2011, une concession d'aménagement sous la forme d'un lotissement à vocation économique pour le secteur dit de « Souspesse » à Saint-Martin- de-Seignanx (12,8 ha). Les travaux d'aménagement de la seconde tranche de la zone d'activités économiques de Souspesse ont démarré, dans la continuité de la 1<sup>ère</sup> tranche aujourd'hui commercialisée. 5 à 6 lots sont prévus sur près d'1 hectare en bordure de départementale RD26. 3 autres lots seront aménagés en arrière de la route, sur près d'1,5 ha. 30% du potentiel foncier disponible de cette deuxième tranche est déjà réservé. Soit au total près de 9 nouveaux lots viabilisés (eau, assainissement, télécommunications, électricité et gaz) pour cette fin d'année. La seconde tranche est presque entièrement commercialisée, dont un lot pour neuf producteurs regroupés dans une association, afin de proposer leurs produits à la vente dans un magasin collectif.

##### **La zone d'Ambroise :**

Située à Saint-Martin-de-Seignanx, longeant la RD 817 accueille près de 50 entreprises. Elle s'est développée depuis les années 90 pour atteindre une emprise totale de 40 hectares. A vocation artisanale, industrielle ou valorisation de déchets, Ambroise peut accueillir quelques projets mais l'offre foncière est très limitée.

##### **La zone de Labranère :**

En prolongement de la zone d'activités économiques existante, sur la commune d'Ondres, près de 3 hectares vont être aménagés pour permettre l'implantation d'activités locales. D'avantage orientée vers l'artisanat, cette zone d'activités propose à la commercialisation des lots de taille modérées.

##### **Autres zones d'activités :**

La commune de Saint-André-de-Seignanx compte deux zones d'activités qui représentent plus de 7 hectares. L'une est dédiée à la valorisation et au stockage de déchets, l'autre au commerce et à l'artisanat avec la présence notamment de l'entreprise Médiaco spécialisée dans la location et la vente de nacelles et d'appareils de levage.

##### Une zone industrielle et industrialo-portuaire, pôle d'activité majeur pour « l'Hinterland »

La zone industrialo-portuaire, située sur les communes de Bayonne, Anglet, Boucau et Tarnos, accueille un pôle important d'activités industrielles, héritage d'une histoire industrielle forte. Il s'agit du 9<sup>ème</sup> port français en volume de trafic. A Tarnos, la zone « Port Aval », située à l'embouchure de l'Adour, occupe 145 ha de terre-pleins et plus de 6 km le long de l'Adour.

Elle déploie des activités sur 3 km de quais, et génère 800 emplois directs et 3 000 indirects avec les pôles suivants :

- le pôle aéronautique, situé au nord de la Zone Industrielle qui intègre l'entreprise Safran Helicopter Engines (ancien Turbomeca) et l'Espace Technologique Jean Bertin, avec sur ce même espace, le pôle de Coopération Economique, Sociale et Solidaire (ESS) qui assure les liens entre l'économie locale et les dimensions sociales des entreprises dans un cadre d'actions collectives en faveur de l'emploi ;
- la zone industrielle comprenant des grandes entreprises de l'aéronautique, des transports, des travaux publics et l'espace industriel Pierre Semar ;
- Une zone Industrialo-portuaire regroupant des activités en lien avec le port : industrie de base (entreprises sidérurgiques Beltrame et Celsa France, engrais, pétrochimie) et exportations de céréales.

Sur la zone industrialo-portuaire de la commune, l'entreprise Alkion est une installation classée SEVESO seuil haut. Les principaux potentiels de dangers présentés par l'établissement sont liés au stockage, au chargement et au déchargement de produits inflammables, combustibles ou toxiques.

Le port est en grande propriété de la Région Nouvelle Aquitaine et est géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque. Pour se développer, le port mise sur la logistique et le rail afin de desservir le grand hinterland de Bayonne, allant de Bordeaux à la frontière espagnole en passant par Tarbes.

Le développement de l'activité portuaire implique d'anticiper et de garantir des équipements et une offre de service de qualité pour susciter la demande. Par ailleurs, les possibilités de développement des « bases arrières » du port avec une approche par filière restent à définir tel que prévu dans le Schéma Directeur d'Aménagement du Port de



Bayonne, validé à l'unanimité le 6 décembre 2013 par les communes d'Anglet, Bayonne, Boucau, Tarnos, par la communauté des communes du Seignanx et l'agglomération Côte Basque Adour, ainsi que les Départements des Landes et des Pyrénées Atlantiques, et bien sûr la Région Aquitaine et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque..

L'un des enjeux du développement de l'industrie portuaire porte sur l'utilisation des espaces bord à quai et la connexion des entreprises au fer (silos Maïsica, SETRADA / transport de véhicules...). La sécurisation du port implique de réaliser la voie de contournement du site industriel à Tarnos afin de séparer les flux industriels et touristiques sécurisant la zone industrielle et l'accès à la plage de la Digue est d'intérêt général. Inscrite au contrat de plan Etat-Région.

Grand équipement du territoire, son développement spatial est complexe et suppose de planifier l'aménagement spatial et fonctionnel de ses potentialités, en apportant un soin particulier au traitement des interfaces entre la ville et le port.

#### 1.4.3 Une offre de commerces et de services couvrant partiellement les besoins

Les commerces et services de proximité sont globalement présents sur l'ensemble des communes (cf. chap. 3.4.5.).

A Tarnos, en centre-ville, le long de la RD 810 et hors RD 810 (comprenant les jardins de l'Aïrial et la Place Dous Haous), sur l'avenue Salvador Allende, l'espace commercial les Platanes, à l'entrée de ville sud avec les espaces commerciaux l'Océan et Centre 2002 et dans la partie ouest avec l'espace commercial Square Albert Mora, l'espace commercial place de la Résistance et l'espace commercial de la plage.

A Saint-Martin-de-Seignanx au quartier neuf, on compte la poste, deux boulangeries, un tabac presse, un commerce d'esthétique, une boucherie charcuterie ainsi que deux agences immobilières, un salon de coiffure et un local commercial. A la place Jean Rameau, on compte un ensemble de commerces (tabac presse, pharmacie, banque, restaurants, coiffeurs, esthétique...).

Saint-André-de-Seignanx accueille une agence postale et une boulangerie. Biarrotte, deux commerces en centre bourg (épicerie, fleuriste). Biaudos, une épicerie (l'échoppe).

A Ondres une grande partie des commerces et services est installée de manière diffuse le long de la RD 810, ce qui peut poser un certain nombre de problèmes. En effet, les établissements commerciaux ont cherché à capter une clientèle estivale empruntant la RD 810 en offrant des services facilement accessibles (parcs de stationnement, accès direct) et en répondant aux besoins immédiats des vacanciers (petite restauration, boissons, bazar de commodité, etc.).

Pourtant, ces commerces et services ne répondent que très partiellement et de façon satisfaisante aux besoins locaux. Les raisons sont diverses : éparpillement des boutiques, taille des commerces, difficulté à stationner, congestion de la RD 810, etc. Cette difficulté pour les commerces et les services à s'insérer de plein pied dans le tissu social favorise le « tout voiture », caractéristique des communes périurbaines.

Malgré cette offre commerciale, l'activité tertiaire est représentée en grande partie par les espaces commerciaux présents sur les communes les plus littorales : Tarnos (espace commercial l'Océan ou encore l'espace commercial du centre-ville), Saint Martin de Seignanx (supermarché U place Jean Rameau).

L'un des principaux enjeux est de permettre aux communes de développer leurs activités économiques en préservant la qualité de vie (accessibilités, intégrations urbaines ...).

**A Ondres, la collectivité a planifié l'aménagement d'un futur pôle commercial** –« les Allées Shopping » (nom commercial) - sur 30 ha environ qui aura vocation à accueillir près de 180 boutiques commerciales et des moyennes surfaces orientées vers l'habitat et le loisir. Ce pôle commercial et de loisirs d'intérêt régional a été identifié comme une zone d'aménagement commercial (ZACOM) dans le SCoT de Bayonne et du Sud des Landes.

#### 1.4.4 Une agriculture peu diversifiée dont le poids diminue

En 2011, les exploitations agricoles représentent encore une activité importante puisqu'elles représentent **12,1 % des entreprises présentes sur le Seignanx, mais seulement 3% des emplois du Seignanx.**

Selon le recensement général agricole de 2010, ce sont **181 exploitations agricoles** qui sont recensées sur le territoire du Seignanx. Cette activité agricole ne se répartit pas dans les mêmes proportions d'une commune à l'autre.

#### Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la Communauté de Communes du Seignanx

| Commune                  | 2010       | 2000       |
|--------------------------|------------|------------|
| Biarrotte                | 9          | 13         |
| Biaudos                  | 23         | 32         |
| Ondres                   | 7          | 14         |
| Saint-André-de-Seignanx  | 28         | 37         |
| Saint-Barthélemy         | 2          | 3          |
| Saint-Laurent-de-Gosse   | 33         | 37         |
| Saint-Martin-de-Seignanx | 56         | 82         |
| Tarnos                   | 23         | 40         |
| <b>CC du SEIGNANX</b>    | <b>181</b> | <b>258</b> |

Source : Recensement général agricole 2010

Depuis les années 2000, il faut noter une baisse significative du nombre de ces exploitations qui est plus marquée sur les communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx. En effet, en 10 ans, Saint-Martin-de-Seignanx a perdu 26 exploitations et Tarnos 17 exploitations. De plus, l'activité agricole qui était originellement bien présente sur la commune d'Ondres devient peu à peu marginale.

L'évolution vers l'agriculture intensive qui a totalement bouleversé l'économie rurale du pays n'a bien entendu pas



épargné l'activité agricole traditionnelle d'Ondres. Le grand morcellement des terrains, la taille insuffisante des exploitations et la pression urbaine ont contribué à faire disparaître la plupart des exploitations agricoles : en 10 ans, cela correspond à 117 ha agricoles, ce qui représente presque 13% de la superficie du Seignanx.

L'artificialisation des sols agricoles (et naturels) est due au besoin de nouveaux logements, de nouvelles implantations commerciales, artisanales et industrielles, et de nouvelles infrastructures, mais aussi à un étalement de certaines constructions.

En 2013-2014 le CPIE du Seignanx a réalisé une enquête agricole qui reprend les caractéristiques, les évolutions et les grands enjeux inhérents à l'agriculture sur le territoire du Seignanx. Réactualisée en 2018, elle confirme le vieillissement des agriculteurs - 73% de la population agricole du Seignanx a plus de 50 ans (contre 62,2 % en 2014), soit 102 agriculteurs. 48% ont plus de 60 ans et cultivent près de 1900 hectares, soit 62% de la surface enquêtée. Seulement 3% des agriculteurs ont entre 20 et 30 ans – et une faible reprise des exploitations, de telle sorte que **449 à 1071 hectares de terres sans successeurs vont potentiellement se libérer dans les prochaines années.**

Elle identifie également les occupations du sol agricole majoritaires dans le Seignanx qui sont représentées par les grandes cultures (95% de la SAU) et les surfaces en herbe destinées à l'élevage. Les autres productions telles que l'horticulture, les pépinières, le maraîchage ainsi que les cultures fruitières restent minoritaires.

Cependant ces productions minoritaires continuent à se développer avec l'arrivée de nouveaux agriculteurs sur le territoire : sur les 12 agriculteurs installés entre 2010 et 2018, 5 font du maraichage, des arbres fruitiers ou des plantes aromatiques, les 7 autres pratiquent une agriculture conventionnelle en maïs, polyculture ou en polyculture-élevage.

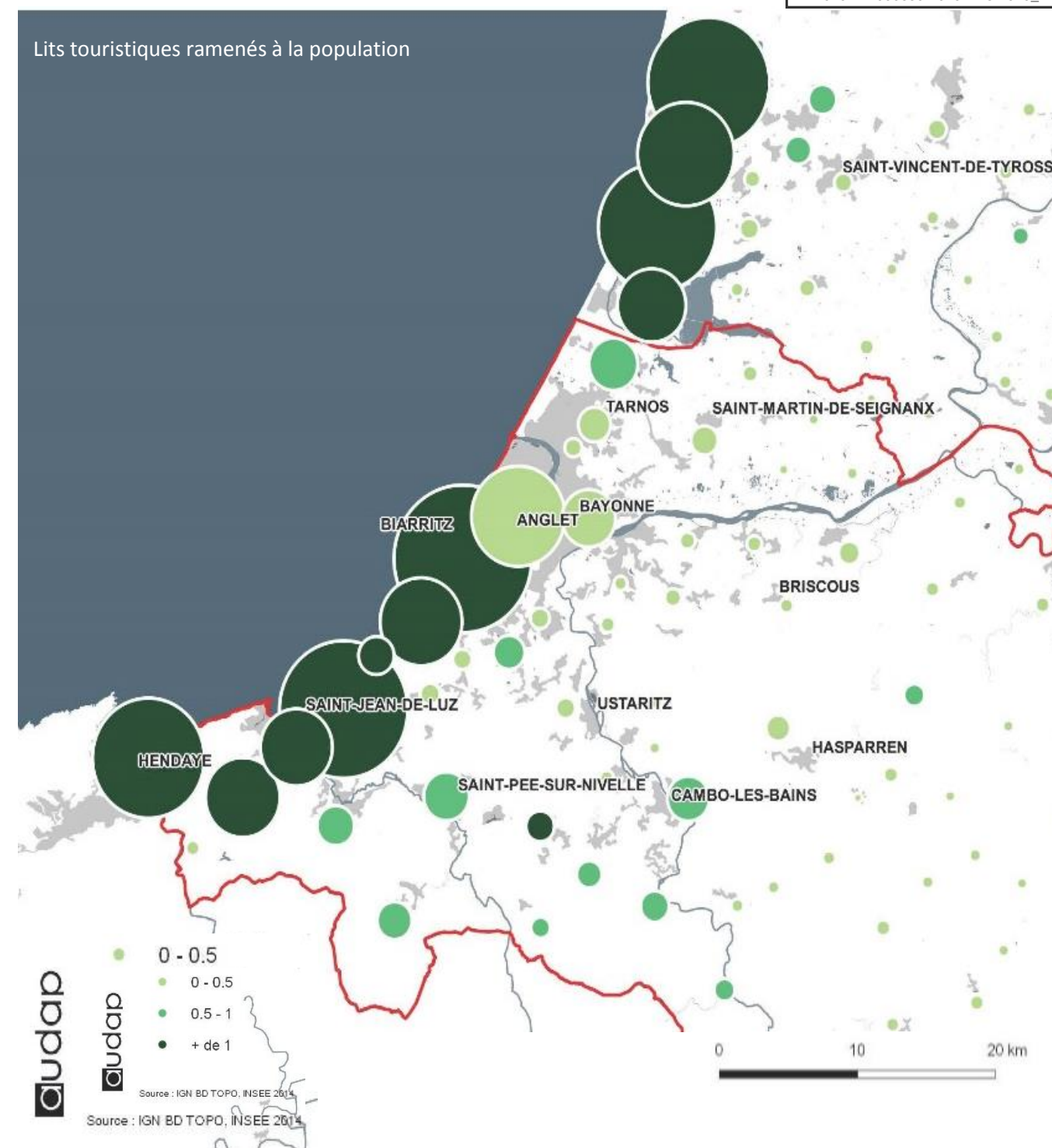
Malgré tout, localement, dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques, les porteurs de projets agricoles ont de plus en plus de difficultés à trouver du foncier et malgré le développement d'une agriculture pouvant répondre à la filière des circuits courts, cela reste marginal localement et ne suffit pas à répondre à la demande des consommateurs. Beaucoup d'exploitations sont devenues intransmissibles à des nouveaux agriculteurs à cause de leur taille et de leur coût, conséquences de la pression urbaine et de l'artificialisation des terres agricoles, ainsi le prix d'un hectare de terre non bâti et non loué à un agriculteur a augmenté de 60% entre 1996 et 2012 dans la région agricole du Seignanx. Cette tendance suit celle du département des Landes.

Sur le Seignanx, il s'agit bien de répondre à des enjeux de préservation et de valorisation des terres agricoles mais également de la diversification des productions permettant non seulement de contribuer à la préservation de l'environnement et des ressources mais aussi de valoriser un secteur créateur d'emplois, composante de l'identité du territoire.

#### 1.4.5 Une activité touristique de qualité avec des potentiels de développement

Avec 7 kilomètres de côte Atlantique et 7779,6 ha de milieux naturels ou forestiers (dont 7054,7 ha de forêts uniquement<sup>17</sup> le Seignanx dispose d'un patrimoine naturel important, atout incontestable pour les nombreux touristes qui affluent chaque année à sa découverte.

<sup>17</sup> Source : OCS du Seignanx-Audap-2015



Ainsi, chaque année en moyenne ce territoire accueille un nombre important de touristiques. En 2013, l'Office du Tourisme Communautaire (OTC) estimait la fréquentation sur le Seignanx à 250 000 nuitées, dont 200 000 en hébergement marchand. Ce qui représente approximativement 1,2% des nuitées du département. La communauté de communes du Seignanx s'est dotée depuis le 1er janvier 2017, de la compétence aménagement touristique.



La capacité d'accueil sur le Seignanx se compose de la manière suivante :

- **10 065 lits touristiques (405 447 dans les Landes) dont 83% sur les communes littorales ;**
- **6 775 lits marchands (190 000 dans les Landes).**

Ainsi, le Seignanx représente 3% de la capacité d'accueil marchande (contrairement aux lits marchands, les lits touristiques incluent les résidences secondaires).

Le Seignanx a dépassé les 6 000 lits marchands puisqu'en 2015, un hôtel de 70 chambres a été créé à Tarnos ainsi que l'extension du camping Blue Océan et l'ouverture d'un hôtel à Ondres en 2016.

L'activité principale de la plupart des communes littorales repose sur un tourisme très développé. Bien que la commune d'Ondres double sa population en période estivale, cette augmentation de population reste plus limitée que sur d'autres communes côtières à vocation balnéaire et de taille comparable : la population de Labenne est multipliée par 4 et celle de Soorts-Hossegor par 9.

Mais à l'instar du département des Landes, le Seignanx se caractérise par l'importance des places de campings qui représentent 60% des lits et par une offre hôtelière très faible. Cependant, quelques différences sont à souligner : le Seignanx compte plus de chambres d'hôtes et de structures dites de « tourisme social » (CCAS, Touristra, camp SNCF) qu'à l'échelle des Landes.

De manière générale, il faut préciser que les établissements du Seignanx sont qualitativement au-dessus de la moyenne départementale (classement des hébergements en 3, 4 et 5\*) et qu'ils s'investissent davantage dans l'éco-tourisme : un tiers des 6 000 lits marchands sont écolabellisés.

En ce qui concerne les nuitées « Airbnb », 350 annonces sont recensées entre septembre 2016 et 2017 conclues par 6 000 arrivées voyageurs. Pour la CC MACS, il s'agit de 3070 annonces pour l'arrivée de 55 200 voyageurs. Ce dernier atteint même 61 000 pour la pôle Sud Pays Basque avec moins d'annonces : 2520. Enfin, le pôle Nive Adour ne propose que 130 annonces pour 2 500 arrivées voyageurs.

Le Seignanx accueille chaque année une clientèle française ou étrangère. En particulier, la clientèle française vient principalement des régions suivantes :

- Ile de France (16%),
- Midi-Pyrénées (15%),
- Aquitaine (14%),
- Rhône-Alpes (10%).

La clientèle aquitaine est plus représentée à l'échelle du Seignanx qu'au niveau du département des Landes. De plus, la clientèle étrangère vient dans une grande majorité d'Espagne et dans une moindre mesure d'Allemagne, d'Angleterre, des Pays-Bas et de Belgique. La clientèle est majoritairement familiale (60%) avec un profil 'employés' et 'CSP+' qui vient en premier lieu pour profiter de la plage et de la proximité du Pays Basque. Sur une douzaine de jours (séjour moyen), ils effectuent plus de 300 kms et dépensent 42.36€ en moyenne. Ils pratiquent la plage / farniente (96%), les excursions / visites (41%), la randonnée pédestre (40% - 8.5km en moyenne), le vélo (30% - ce chiffre monte à 60% pour les familles) et le surf / glisse (25%).

Dans le cadre d'un aménagement de son territoire, la communauté de communes du Seignanx souhaite développer

le tourisme, particulièrement à Ondres. Par délibération en date du 21 juin 2017, le conseil communautaire de la communauté de communes du Seignanx a acté l'aménagement de la zone d'activité touristique « Las Nazas » à Ondres et a approuvé la nécessité d'acquérir les parcelles nécessaires à l'aménagement de cette zone d'activité touristique, d'une superficie totale de 11ha. environ. La commune d'Ondres souhaite réinvestir les recettes issues de cette cession de parcelles dans le financement d'équipements touristiques tels que le Plan Plage, mais également de locaux nécessaires au développement de la vie associative.

L'attrait touristique du Seignanx est bien réel mais les retombées sur l'économie semblent plus limitées. Le potentiel de développement étant important, la communauté de communes a engagé un Schéma de Développement touristique en juin 2018, afin d'envisager le développement de ce secteur, à forts enjeux pour le territoire.

### SYNTHESE

Le Seignanx constitue un territoire attractif tant sur le plan économique que touristique. Ainsi, le tissu économique, réparti entre des entreprises industrielles à rayonnement national voire international et de petits établissements tournés plutôt vers le tertiaire ou l'artisanat, constitue un atout pour le territoire.

Par conséquent, le développement économique et sa diversification se révèle être un enjeu majeur pour le développement durable du territoire.

### ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

➔ **Maintenir le dynamisme économique du territoire en favorisant l'implantation de nouvelles activités et entreprises, en lien avec les enjeux environnementaux du Seignanx (agriculture, circuits courts, foresterie, tourisme « vert » ...)** ;

➔ **Fixer les emplois sur le Seignanx, permettant d'assurer le développement du Seignanx tout en facilitant leur accessibilité (mobilités domicile/travail) afin de maintenir la qualité de vie des communes et de ses habitants ;**

➔ **Permettre à chacune des communes de conserver ses vocations économiques tout en anticipant le développement d'activités économiques futures ;**

➔ **Renforcer l'offre de formation et de recherche au regard du potentiel démographique, environnemental et économique du territoire (pôle Bertin, aéronautique, ressources renouvelables, éco-habitat, tourisme local ...).**