Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE
ANNEXES

SCoT
& PAYS BASQUE SEIGNANX



1. DIAGNOSTIC
1.1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Projet de SCoT arrêté par le Conseil Syndical :
le 30 janvier 2025

Projet de SCoT soumis à enquête publique :
du 23 juin au 23 juillet 2025

Projet de SCoT approuvé par le Conseil Syndical :
le 11 décembre 2025

SCoT amendé et approuvé par le Conseil Syndical :
le 08 octobre 2026
Suite au contrôle de légalité du 13 février 2026 et la mise en œuvre de l'article L.143-25 du Code de l'urbanisme suspendant partiellement l'exécution du SCoT sur quelques points limitativement identifiés, le DOO et la justification des choix ont été amendés.

www.scot-pbs.fr

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

CONTEXTE P.6 - 13

AXE I
UN PATRIMOINE URBAIN, NATUREL, PAYSAGER PUISSANT VECTEUR D'ATTRACTIVITÉ MAIS MIS A MAL PAR LE MODÈLE D'AMÉNAGEMENT DES DERNIÈRES DÉCENNIES P.14 - 61

A - UN ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES DE QUALITÉ MAIS CONVOITÉS ET FRAGILISÉS P.16 - 41

1 **Une dilution de l'urbanisation qui dégrade les espaces naturels, agricoles et forestiers** 18
a. Une part d'espaces urbains minoritaire dans l'occupation du sol du territoire et inégalement répartis 18
b. Un étalement urbain qui vient miter des espaces naturels, agricoles et forestiers 20
c. Une consommation foncière qui gagne en efficacité au fil du temps 24

2 **Une activité agricole structurante mais fragilisée par la perte d'espaces et d'actifs agricoles** 26
a. Une agriculture et des agriculteurs qui façonnent les paysages et les modes de vie 26
b. Une activité agricole en déclin 31

3 **Une ressource en eau en apparence abondante mais qui se raréfie** 36
a. Une richesse et une diversité des masses d'eau qui conditionnent les usages du territoire 36
b. Une ressource en eau sous tension 38

B - LA RICHESSE DU PATRIMOINE, URBAIN, ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE FACE À LA STANDARDISATION ET À LA BANALISATION DES FORMES URBAINES P.42 - 51

1 **Des dispositifs de protection qui témoignent de la richesse du territoire** 46

2 **Des paysages remarquables qui participent à la singularité du territoire** 48

3 **Des formes urbaines altérées et fragilisées par le modèle de développement** 49

C - UN FONCTIONNEMENT TERRITORIAL MENACÉ PAR DES RISQUES ET NUISANCES QUI NE FONT QUE S'ACCENTUER P.52 - 61

1 **Le littoral, attractif et densément peuplé, en proie à un cumul de risques naturels et anthropiques** 54
a. Des risques naturels variés et inégalement répartis dans leur localisation et leur intensité 54
b. Un territoire soumis à une diversité de risques anthropique 58

2 **Une concentration des nuisances sur le littoral** 60
a. Des nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transports 60
b. Une attention portée sur la qualité de l'air 60

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE II
UN TERRITOIRE CONVOITE MAIS UNE INÉGALE RÉPARTITION DES DYNAMIQUES P.62 - 121

A - UNE FORTE ATTRACTIVITÉ QUI DISSIMULE DES SITUATIONS LOCALES CONTRASTÉES P.64 - 81

1 **Une croissance démographique soutenue mais inégalement répartie** 66
a. Une population concentrée sur le littoral 66
b. Une croissance démographique strictement liée à un solde migratoire positif 68
c. Une partie du solde migratoire assurée par des mouvements intra-SCoT 70
d. Un territoire qui accueille des jeunes mais qui a du mal à les retenir 72
e. Une population vieillissante 76

2 **Une attractivité touristique importante** 78
a. Une fréquentation particulièrement marquée en période estivale 78
b. Des spécificités à l'échelle des espaces géotouristiques 80

B - UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU, DES PRIX TRÈS ÉLEVÉS, UN PARC INSUFFISANT P.82 - 109

1 **Un marché immobilier dynamique** 84
a. Une production de logements principalement réalisée sur le littoral 84
b. Des constructions neuves globalement tournées vers le collectif sur le littoral et vers l'individuel sur le reste du territoire 86
c. Un parc dominé par la résidence principale mais confronté à la hausse constante des logements vacants et secondaires 88

2 **Un marché qui exclut** 94
a. Une tension immobilière accentuée par une offre en meublés touristiques 94
b. Des prix immobiliers déconnectés de la réalité des revenus 95
c. Une offre en logements sociaux insuffisante 101
d. Une offre à adapter aux évolutions démographiques 104

3 **Une dépendance automobile marquée** 106
a. Des lieux de vie éloignés des lieux d'emplois qui induisent des déplacements domicile/travail principalement assurés par la voiture 106
b. Une dépendance automobile qui participe aux nuisances et aux phénomènes de congestion 108
c. Une offre alternative à la voiture individuelle concentrée sur le littoral 108
d. Un territoire sujet à des mobilités transfrontalières 109

C - UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE MAIS VULNÉRABLE P.110 - 121

1 **Une économie dynamique et spécialisée et concentrée sur le littoral** 112
a. Une croissance affirmée 112
b. Des emplois tournés vers la sphère présentielle 112
c. Une majorité de petites entreprises 114
d. Des emplois et entreprises principalement tournés vers les commerces/services et transports 114
e. Une forte part de retraités dans les catégories socioprofessionnelles (CSP) 115
f. Des zones d'activités économiques concentrées sur le littoral 115
g. Les piliers de l'économie locale 116

2 **Un développement économique dépendant et peu soutenable** 118
a. Une économie largement tributaire de l'extérieur 118
b. Une empreinte environnementale incompatible avec les limites planétaires 119
c. Une hausse des emplois précaires 120

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE III

UNE ARMATURE URBAINE FONCTIONNELLE MAIS SOUMISE A DES DÉSÉQUILIBRES PORTEURS DE FRAGILITÉ

P.122 - 149

A - UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DIVERSIFIÉE MAIS INÉGALEMENT RÉPARTIE

P.124 - 135

1 **Une offre tournée vers les équipements et services de proximité et essentiellement orientée vers les services aux particuliers** 126

2 **Une répartition des équipements et services qui s'ancrent dans l'armature urbaine** 128
a. Une concentration de l'enseignement supérieur sur le littoral 130
b. Des équipements sportifs centralisés sur le littoral 132
c. L'inégale répartition des équipements et services liés à la santé et à l'action sociale 133

B - UNE OFFRE COMMERCIALE COMPLÈTE MAIS DÉSÉQUILIBRÉE

P.136 - 149

1 **Une offre commerciale en pleine croissance** 138
a. Le commerce : premier secteur en matière d'emplois 138
b. Une offre commerciale marquée par le tourisme 138
c. Une augmentation des emprises commerciales plus élevées que la croissance de la population 140

2 **Une offre commerciale hypercentralisée et associée au réseau de villes** 141
a. Les espaces répondant aux achats exceptionnels, occasionnels voire quotidiens 141
b. Les communes spécialisées dans l'offre commerciale de quotidienneté 142
c. Les espaces marqués par la présence d'une offre touristique 142

3 **Des dynamiques contrastées entre espaces de vie** 144
a. Des dynamiques commerciales déséquilibrées 144
b. Une différence d'aires d'affluence entre espaces de vie 144
c. Des demandes en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) concentrées sur le littoral 146
d. Des densités commerciales hétérogènes 146

4 **L'émergence de nouvelles pratiques de consommation** 147
a. La part croissante du e-commerce 147
b. La diversification des espaces de retrait : les nouvelles interfaces commerciales 147
c. Les circuits de distribution courts : le développement de point de vente 147

5 **L'intensification du rôle de la logistique** 148

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1

CONTEXTE TERRITORIAL

Territoire transfrontalier situé entre les sommets pyrénéens et la façade atlantique, le territoire du Pays Basque Seignanx se caractérise par une mosaïque paysagère et une richesse écologique lui procurant une forte singularité : littoral sableux et rocheux, barthes, un réseau hydrographique structurant (Adour, Nive, Saison, Bidouze...), montagnes, bourgs denses aux formes urbaines emblématiques...

Ce vaste territoire qui s'étend sur plus de 3 100 km² est composé de deux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- La Communauté de Communes du Seignanx qui regroupe 8 communes
- La Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) qui réunie 158 communes.

Au final, le SCoT concerne 166 communes dont l'environnement, les identités, les morphologies urbaines, les niveaux d'équipements et d'accessibilité sont très divers.
Le territoire du Pays Basque & Seignanx est organisé en 3 espaces de vie : le littoral, l'intermédiaire et l'intérieur.

- **Le littoral**, attractif et densément peuplé, regroupe la majorité de la population et des emplois du Pays Basque & Seignanx.

- **L'intérieur** du territoire, plus rural, connaît des dynamiques inverses. Alors qu'il représente environ 60% de la surface du SCoT, il possède environ 10% de la population et des emplois. Les dynamiques démographiques sont atones, voire négatives, sur certaines communes.

- **L'intermédiaire** représente la charnière entre les deux autres espaces de vie et se définit principalement par ses relations avec le littoral et l'intérieur du territoire.

De plus, le Pays Basque & Seignanx est structuré par un maillage historique de villes et de villages, appelé le réseau de villes.
Celui-ci est constitué de villes structurantes, de petites villes structurantes, de bourgs structurants et de bourgs. Les villes et petites villes sont dites structurantes, car elles sont moins guidées par leur taille et leur poids de population, que par leur niveau de rayonnement sur les communes voisines. Le niveau de rayonnement s'explique essentiellement par le niveau d'offre d'équipements et de services que ces villes proposent.

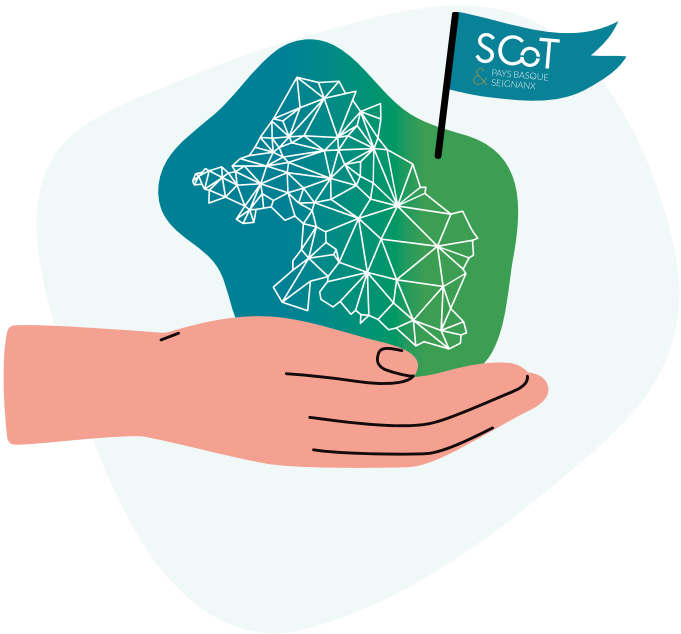
2

CONTEXTE INSTITUTIONNEL

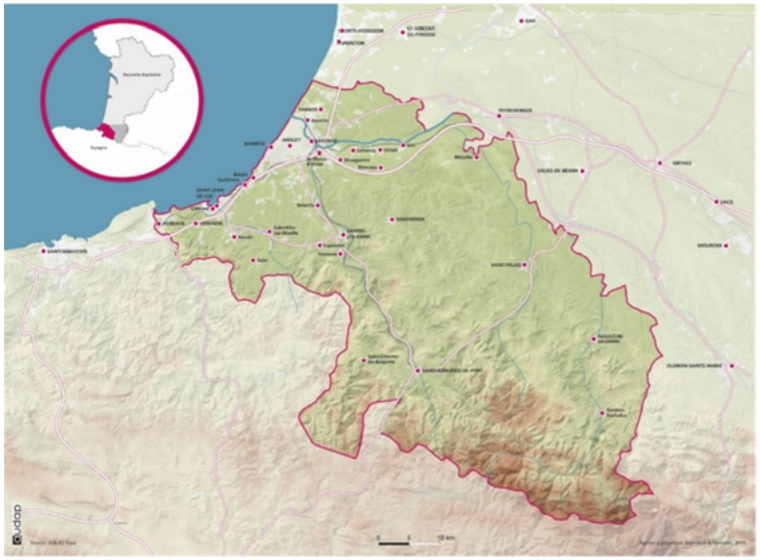
Suite à la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au 1er janvier 2017, entraînant la fusion de 10 EPCI, 106 communes de Basse Navarre et de Soule se sont retrouvées limitées dans leurs choix d'aménagement, car non couvertes par un document de planification.
Auparavant, deux SCoT préexistaient :

- Le SCoT Sud Pays basque, couvrant 12 communes et approuvé en 2005
- Le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, couvrant 48 communes et approuvé en 2014.

Afin de garantir la cohérence de l'ensemble des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire à cette nouvelle échelle, le choix a été fait d'élargir le périmètre du Syndicat Mixte du SCoT en couvrant les 166 communes du Pays basque et du Seignanx. L'élaboration du SCoT a donc été lancée par délibération du 13 décembre 2018, en parallèle de plusieurs autres politiques cadres à l'échelle de la CAPB et de la Communauté de communes du Seignanx (PCAEt, PLH, PLUi, etc.).



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



227 747 logements en 2021

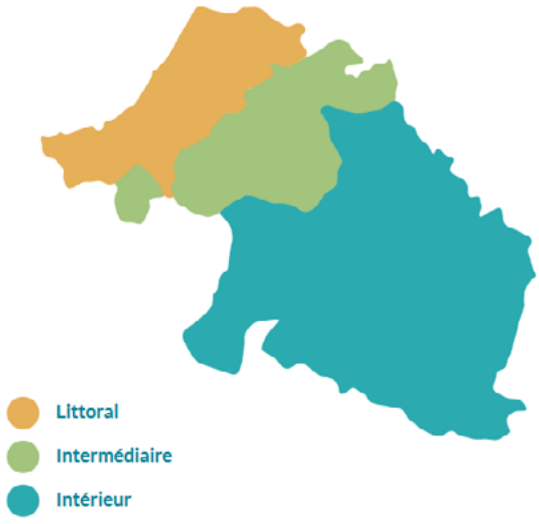
146 151 emplois en 2021

27 261 ha urbanisés en 2020

2 EPCI composent le périmètre du SCoT :



3 espaces de vie structurent le fonctionnement :



Ces espaces de vie ont vocation à être couverts par 6 PLUi :

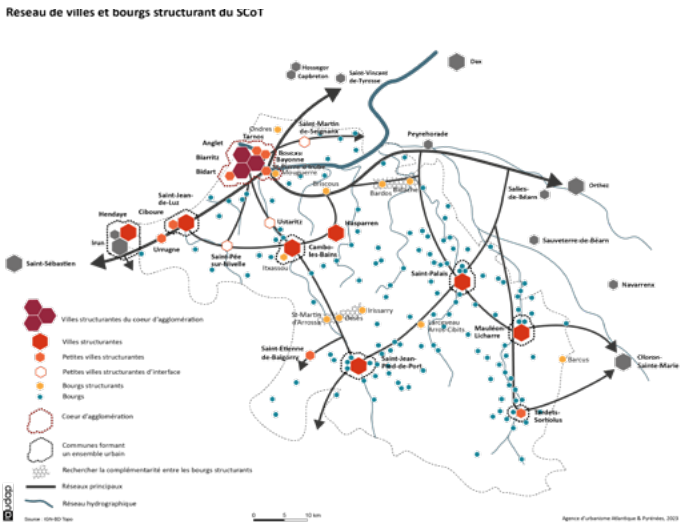


Espace de vie du littoral :
- PLUi Labourd Ouest
- PLUi du Seignanx

Espace de vie intermédiaire :
- PLUi Labourd Est

Espace de vie de l'intérieur :
- PLUi Sud Basse Navarre
- PLUi Soule
- PLUi Amikuze

Un réseau de villes qui structure notre territoire :



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE, LE PAYS BASQUE & SEIGNANX SE RÉVÈLE VULNÉRABLE

Le changement climatique et la raréfaction des ressources accentuent les vulnérabilités générées par l'attractivité du territoire

Le Pays Basque Seignanx est un territoire dynamique qui connaît une croissance démographique soutenue mêlée à un développement touristique important. Cette attractivité est cependant porteuse de fragilité et vient requestionner le modèle de développement actuel.

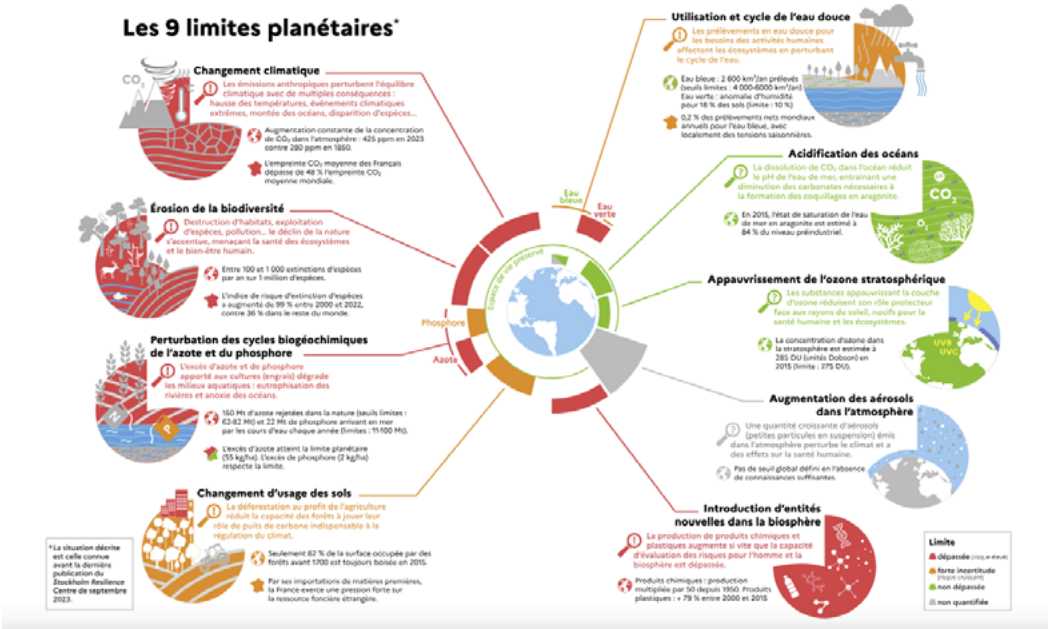
En effet, des pressions sont visibles et menacent ce territoire : une consommation foncière importante, un mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, une rareté foncière, une offre de logements sous tension, une hypercentralisation des équipements et services, une altération des paysages...

Or, ces vulnérabilités vont être exacerbées par les effets du changement climatique : augmentation des températures, raréfaction de la ressource en eau, modification du régime pluviométrique, augmentation des risques...

Au niveau mondial, le concept de limites planétaires définit un espace de développement sûr et juste pour l'humanité, fondé actuellement sur 9 processus biophysiques qui, ensemble, régulent la stabilité de la planète.
Des seuils quantitatifs ont été définis pour 7 des 9 limites pour identifier le niveau de menaces ou de pressions sur ces entrées.

En 2023, 6 des limites planétaires ont déjà été dépassées (changement climatique, érosion de la biodiversité, perturbation des cycles biogéochimiques de l'azote et du phosphore changement d'usage des sols, utilisation et cycle de l'eau douce, introduction d'entités nouvelles dans la biosphère).

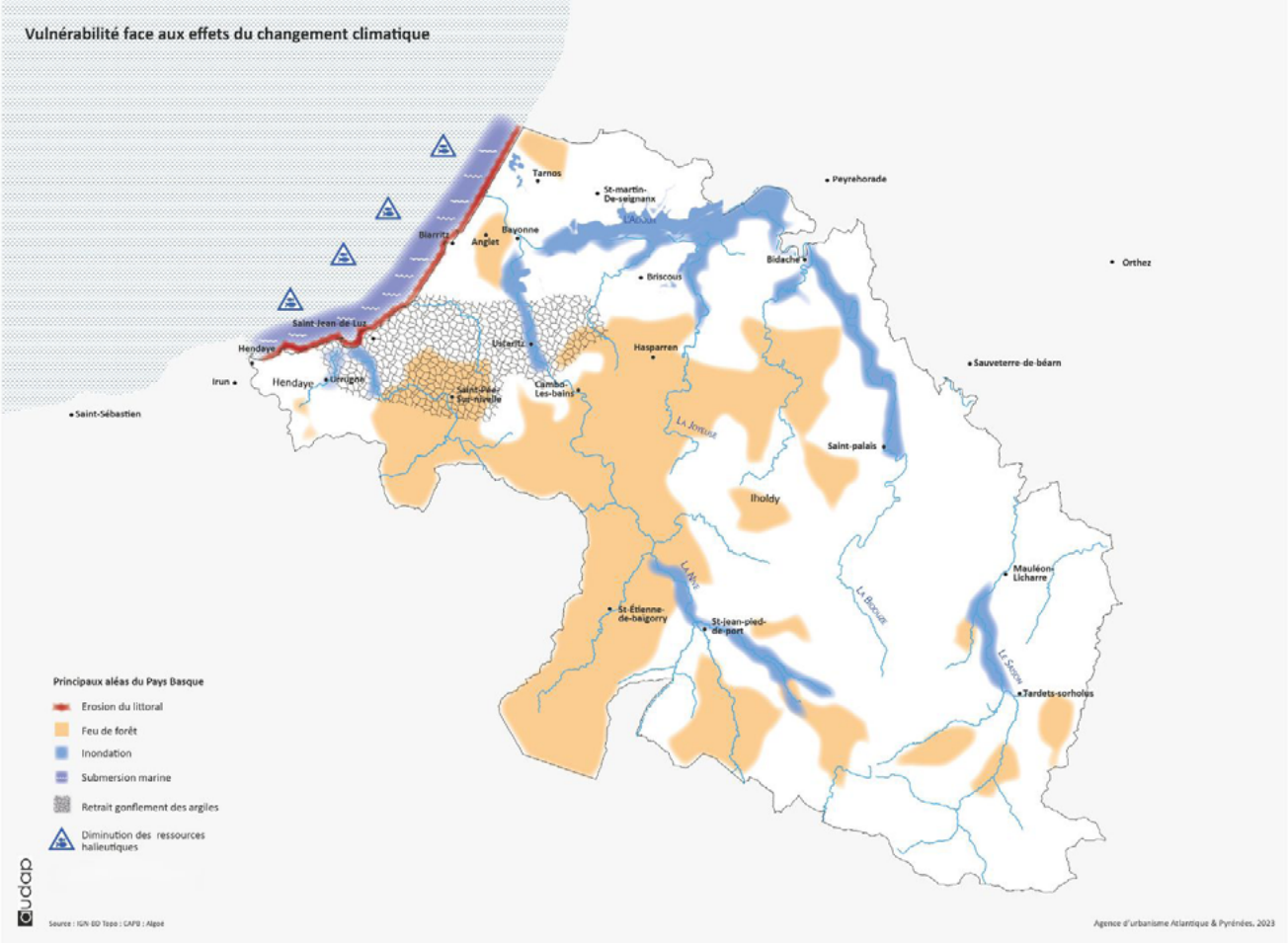
Les limites planétaires



Source : Site du ministère de la transition écologique

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Les vulnérabilités du territoire du SCoT face aux effets du changement climatique



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des températures en constante augmentation

Le territoire du Pays Basque Seignanx, pourtant caractérisé par la douceur de son climat, connaît déjà une augmentation des températures. En effet, d'après le rapport Acclimaterra, la Nouvelle Aquitaine s'est déjà réchauffée d'environ +1,4°C au cours de la période 1959-2016 avec un réchauffement plus marqué au printemps/été qu'en automne/hiver.
D'après l'Agence de l'Eau Adour Garonne (AEAG), la température moyenne annuelle de l'air va augmenter d'environ 2°C à l'horizon 2050.
Le massif Pyrénéens pourra quant à lui connaître une hausse encore plus considérable. D'après le Plan d'Adaptation au Changement Climatique (PACC) du Massif des Pyrénées elle pourrait être de l'ordre de +2°C à +4°C à l'horizon 2050.

Aussi, à l'échelle du Pays Basque et d'après des données de l'Agence Régionale d'Évaluation Environnement et Climat (AREC), le territoire a déjà connu une augmentation de sa température moyenne annuelle passant de 12,8°C pour la période 1991-2000 à 13,5°C pour 2011-2020.
Or, les différentes simulations (au regard des différents scénarios du GIEC) s'accordent pour prédire une augmentation des températures moyennes de 2°C à 3,5°C à l'horizon 2100.

Une modification du régime pluviométrique

Le territoire du Pays Basque Seignanx est fortement arrosé : d'après des données de l'AREC, la pluviométrie annuelle cumulée atteint environ 1 600mm sur la période 1991-2020 ce qui est largement supérieure à la moyenne en Nouvelle Aquitaine (environ 980 mm en 2020).
Pourtant, d'après le PACC du Massif des Pyrénées, les précipitations ont diminuées de - 2,5% par décennie en moyenne annuelle au cours des 50 dernières années.

De plus, les épisodes pluvieux risqueraient d'être plus intenses et avec une grande variabilité interannuelle et entre saisons.

Or, l'intensité des précipitations vient augmenter la vulnérabilité aux catastrophes naturelles et agit sur l'infiltration de l'eau dans les sols et les nappes.
A l'échelle du Pays Basque, et d'après des données de l'AREC résumée dans le tableau ci-joint, on observe une évolution marquée des précipitations par saisons.

On assiste à une augmentation des précipitations hivernales et, à l'inverse, à une diminution des précipitations estivales.

Cumul des précipitations annuelles (mm) du Pays Basque

Moyenne biannuelle	Janvier/Juin	Juillet/Décembre
1991-2005	735 mm	828 mm
2006-2020	892 mm	750 mm
Evolution entre les deux périodes	**+ 21%**	**- 9%**

Source : AREC

Toujours d'après les données de l'AREC, le nombre de jours de fortes pluie a tendance à augmenter en hiver (janvier, février, mars) et à diminuer en été (juillet, août, septembre).
En effet, entre les périodes 1991-2000 et 2011-2020 il y a eu : + 61% de jours de fortes pluies en hiver et - 53% de jours de fortes pluies en été.

Une diminution de l'enneigement

Alors qu'en 30 ans Iraty (1 327m) a déjà perdu 2 à 3 jours d'enneigement par décennie[1], les prévisions sur l'enneigement sont alarmantes et irréversibles. Elles s'accordent pour une baisse significative de l'épaisseur des neiges et une réduction du manteau neigeux. Le PACC du massif des Pyrénées estime que l'épaisseur de neige pourrait diminuer en moyenne de -50% à 1 800m et qu'il pourrait y avoir une baisse de -78% d'accumulation de neige en dessous de 1 500m d'ici la fin du siècle. Cela modifiera notamment le régime des cours d'eau de montagne et impactera les ressources en eau disponibles au printemps en période de fonte.

Des milieux et habitats sous tensions

Les effets du changement climatique viendront toucher de plein fouet les milieux et habitats du territoire. Le changement climatique affectera les milieux forestiers (changement dans la composition des forêts, dans leurs rôles comme puits de carbone...) , les sols (assèchement des sols, perte de carbone dans les sols, répercussions sur la fertilité...) ou encore sur les zones humides (impacts sur le fonctionnement des zones humides).

Les milieux urbains seront quant à eux vulnérables aux ilots de chaleur urbain, affectant la santé et le cadre de vie des habitants et usagers.

[1] : *Acclimaterra. Anticiper les changements climatiques en Nouvelle-Aquitaine pour agir dans les territoires. 2018.*

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des ressources en eau soumises à des pressions, en termes qualitatifs et quantitatifs

La ressource en eau, pourtant nécessaire à la pérennité des différents usages du territoire (alimentation en eau potable, industrie, tourisme...) sera mise sous pression par l'augmentation significative de la température moyenne des eaux, l'augmentation de la salinité, une baisse des débits des cours d'eau avec des étiages plus sévères en intensité et en durée, une augmentation de la concentration des polluants par effet moindre de dilution... Ces différents aspects impacteront la ressource en eau de manière qualitative et quantitative.
A titre d'exemple, une étude portée par la CAPB en 2020 prévoit une perte de disponibilité de 30% d'eau pour le Pays Basque à échéance 2040.

Des phénomènes extrêmes qui se multiplient

Les différentes études (exemple : PACC Massif des Pyrénées...) s'accordent sur le fait que les phénomènes extrêmes vont se multiplier face aux effets du changement climatique. Le territoire sera alors confronté à des périodes de sécheresse plus fréquentes et plus longues, à une augmentation des fréquences des crues et inondations, à des vagues de chaleur plus intenses, à des zones littorales fragilisées face à l'élévation du niveau de la mer ou encore à des zones sujettes aux incendies qui s'étendent.

A titre d'exemple, et d'après des données de l'AREC, le Pays Basque doit s'attendre à un triplement de jours de fortes chaleurs (>30°C) et un nombre de nuits tropicales (>20°C) multiplié par 6 d'ici 2100.
Plus précisément, la commune de Bayonne, qui avait pour référence 7,1 jours de fortes chaleurs pour la période 1976-2005 pourrait connaître 15,7 jours de fortes chaleurs dans un scénario +2°C et 21 jours de fortes chaleurs dans un scénario à +3°C à l'horizon 2100.
Aussi, la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port va passer d'environ 3 nuits tropicales par an pour la période 1976-2005 à 11,9 nuits tropicales dans un scénario à +2°C et à plus de 20 nuits tropicales dans un scénario à +3°C à l'horizon 2100.

Des effets directs et indirects sur la santé

Le changement climatique est un déterminant de santé qui peut avoir des effets directs (liés à des épisodes caniculaires, à des vagues de froids ou des évènements extrêmes) ou indirects (lié à l'atteinte de la qualité des milieux de vie, l'apparition/la diffusion de maladies émergentes, l'augmentation d'éléments allergènes...).

Le climat est en effet susceptible de provoquer ou d'accentuer un large spectre de pathologies: cardiovasculaires, cutanées, cancéreuses, nutritionnelles, mentales, respiratoires et allergiques. L'augmentation des températures; les catastrophes naturelles, la dégradation de la qualité de l'air sont autant de facteurs aggravants pour la santé publique.

D'après Santé publique France, dans le scénario RCP 8.5 du GIEC [2] (soit le scénario le plus pessimiste qui traduit une poursuite de l'augmentation des émissions jusqu'en 2100) à l'horizon 2050-2059, 3,5% de la mortalité nationale serait attribuable à la chaleur (contre 1,1% au Royaume Uni, 2,4% en Chine et 2,5% en Suisse). De plus, 6,8% de la mortalité pourrait être attribuable au froid (contre 5,8% au Royaume Uni, 8,9% en Chine et 4,6% en Suisse).

Des conséquences en cascade : sur l'économie, les infrastructures...

De nombreux secteurs économiques comme l'agriculture, l'immobilier ou encore le tourisme seront directement concernés et devront faire face aux effets du changement climatique.
Par exemple, l'activité agricole pourrait connaître des rendements de cultures affectées, des contraintes liées au stress hydriques, etc...

L'évolution des phénomènes extrêmes affecteront les déplacements et les infrastructures. A titre d'exemple, les inondations et les phénomènes de fortes chaleur pourront perturber, voire détruire, des équipements et des réseaux (routiers, ferroviaires...).

Le changement climatique, par ses effets pluriels, est donc à prendre à prendre en considération de manière transversale car il viendra accroître les vulnérabilités du territoire et fragilisera donc l'équilibre du Pays Basque & Seignanx.

[2] :*https://www.santepubliquefrance.fr/determinants-de-sante/climat/changement-climatique/donnees/#tabs*

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE VIENT AC[illegible]ROÎTRE LES

TEMPÉRATURES



Par rapport à 1900 :

- Monde : +1°C / France : +1,7°C / Pyrénées: +2°C

Et demain ?

- Bassin Adour-Garonne : environ +2°C en 2050
- Pyrénées : +2°C à +4°C en 2050

Augmentation des épisodes de canicules

PLUVIOMÉTRIE



Au cours des 50 dernières années dans les Pyrénées:

- -2,5% de diminution par décennie en moyenne

Et demain ?

- Dans les Pyrénées, -10% à -30% de baisses des précipitations
- Des pluies plus intenses
- Forte modulation saisonnière des précipitations: hausse en hiver et baisse en été

ENNEIGEMENT



- Diminution de la hauteur et de la durée d'enneigement
  - A Iraty (1 327m) en 30 ans, perte de 2 à 3 jours d'enneigement par décennie

HYDROLOGIE



- Augmentation de la température moyenne des eaux de surface : +2°C à +3°C en fin de siècle en Nouvelle Aquitaine
- Etiages plus sévères, plus longs, plus précoces
  - Débits annuels des cours d'eau devraient baisser de 20 à 40% sur le bassin Adour Garonne
- Baisse de la recharge des nappes
  - Pour la région pyrénéenne, la recharge des aquifères pourrait diminuer de 10% en 2050

SOLS



- Impacts sur la fertilité des sols
- Perte de carbone dans les sols
- Hausse de l'évapotranspiration
- Baisse de l'humidité dans les sols et assèchement des sols
- Baisse réserve utile du sol pour les plantes

RISQUES

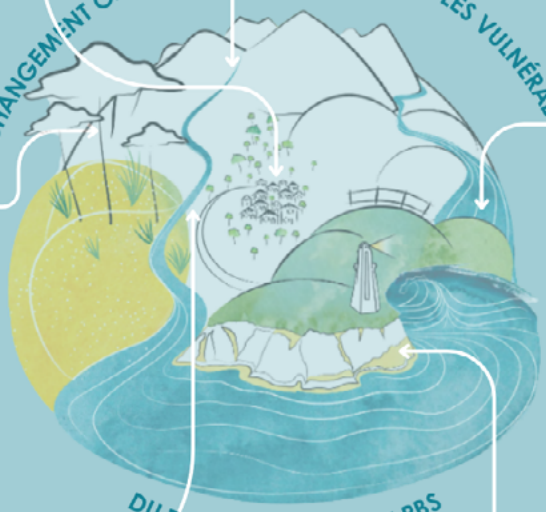


4 risques majeurs en Europe (d'après le complément au PACC du Bassin Adour Garonne) :

- Pénurie d'eau
- Pics de chaleur
- Crues et inondations
- Pertes agricoles

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

VULNÉRABILITÉS DU SCOT PAYS BASQUE & SEIGNANX



MONTAGNE

Augmentation des températures et des vagues de chaleur

Diminution de la hauteur et de la durée d'enneigement

Impacts sur les activités économiques

Impacts sur la productivité, l'abondance, le cycle de vie, les interactions et la répartition géographique des espèces

MILIEUX URBAINS

Augmentation des ICU

EAU

Hausse de la température moyenne des eaux de surface

Hausse de la concentration des polluants

Baisse des débits des cours d'eau

Altération de la qualité de l'eau

FORÊTS

Changement dans la diversité des espèces

Changement dans la distribution altitudinale des espèces

Altération de la productivité

Altération du rôle des forêts en tant que puits de carbone

AGRICULTURE

Augmentation de l'étendue des sécheresses agricoles

Perte de carbone
Fertilité des sols affectée

Changement de rendements des cultures

Remise en question des conditions de productions et de croissance des cultures

Modification des dates de semis, de récolte, des zones de production géographiques, des espèces et variétés

Croissance, lactation, santé des troupeaux altérée

LITTORAL

Intrusions salines dans les nappes

Acidification de l'eau de mer

Augmentation de la salinité des eaux littorales

Elevation du niveau de l'océan

Augmentation des aléas submersion marine et érosion

Changement régime des vagues

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE 1

UN PATRIMOINE URBAIN, NATUREL, PAYSAGER PUISSANT VECTEUR D'ATTRACTIVITÉ MAIS MIS A MAL PAR LE MODÈLE D'AMÉNAGEMENT DES DERNIÈRES DÉCENNIES

Le territoire du Pays Basque & Seignanx se singularise par la puissante diversité des paysages et des milieux qui le composent. Entre océan et montagne, ce vaste territoire est maillé d'un réseau hydrographique qui a façonné les paysages et orienté les pratiques humaines.
Au-delà d'un patrimoine naturel et paysager de qualité, le patrimoine architectural et historique forge l'identité locale. Les bourgs denses, les bastides, les trames historiques, la structuration des villes balnéaires ou encore les cayolars et bordes de montagne appartiennent à cette mosaïque paysagère. Ces différentes caractéristiques sont porteuses d'un cadre de vie de qualité.

Néanmoins, le territoire du SCoT témoigne d'une fragilité croissante : le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, la fragilisation de l'activité agricole, la raréfaction de la ressource en eau ou encore l'accumulation des risques viennent requestionner le pérennité du modèle de développement.

SCoT & PAYS BASQUE SEIGNANX

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

SUPERFICIE DU TERRITOIRE : 3[illegible]594 ha

32,5%
Espaces forestiers

22,9%
Espaces naturels



8,7%
Espaces urbains

36%
Espaces agricoles



Entre 2010 et 2020 :

- **732** exploitations
- **5 245 ha** de SAU
- **884** ETP

95
communes concernées par un arrêté de restriction de l'usage de l'eau potable en 2022





UN PATRIMOINE REMARQUABLE DONT CERTAINS ÉLÉMENTS SONT SOUS DISPOSITIFS DE PROTECTION (MONUMENTS HISTORIQUES, SPR...)

DES RISQUES NATURELS...



ex : recul du trait de côte

...ANTHROPIQUES...



ex : ICPE

...ET DES NUISANCES



ex : voies génératrices de bruit

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE I • A - UN ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES DE QUALITÉ MAIS CONVOITÉS ET FRAGILISÉS

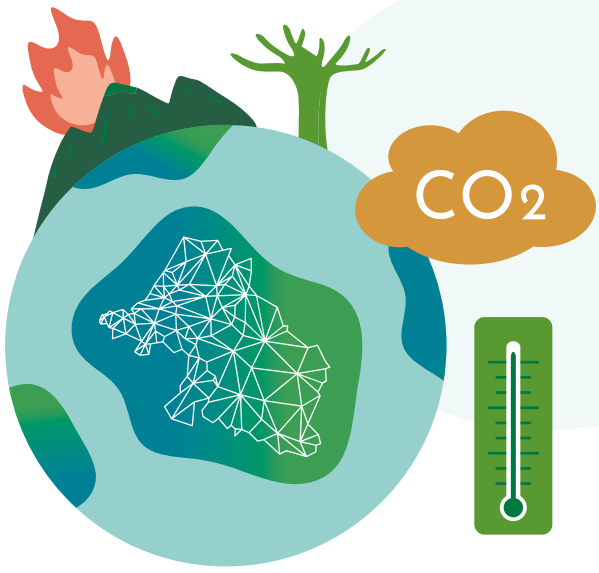
L'occupation du sol de Pays Basque Seignanx est dominé par des espaces naturels, agricoles et forestiers dont la diversité s'incarne de la façade littorale aux sommets montagneux par une variation de milieux collinaires, de vallées, de cours d'eau, de plateaux ou encore de prairies.

Ces différents milieux apportent de nombreux services écosystémiques au territoire, à titre d'exemples, ils permettent de :

- Stocker du carbone,
- Fournir des ressources alimentaires,
- Offrir des habitats, abriter une diversité d'espèce et contribuer ainsi à la préservation de la biodiversité,
- Réguler le cycle de l'eau et donc influencer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau,
- D'être supports de loisirs et d'incarner des espaces récréatifs,
- Contribuer à l'économie locale du territoire, par leurs ressources (bois, aliments, eau...).

Ces espaces ont pourtant été fortement altérés et dégradés par le modèle de développement.

En effet, l'artificialisation des sols a conduit à un fort mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, principalement des prairies. Or, cette dilution d'espaces artificialisés n'est pas sans effet pour les milieux et on assiste à une disparition d'espèces, au morcellement des continuités écologiques, à une dégradation des milieux ou encore à la fragilisation de l'activité agricole par la perte des espaces qui lui sont dédiés. La déprise agricole et la modification des pratiques affectent d'autant plus l'agriculture du Pays Basque & Seignanx.



Le changement climatique va venir accroître ces vulnérabilités et impacter les milieux : impacts sur la quantité et la qualité de la ressource en eau (et donc sur les usages qui en découlent), conséquences sur la productivité et les rendement des espaces agricoles ou encore sur le bien-être des troupeaux, vulnérabilité de certaines essences (hêtres) à la hausse des températures et aux sécheresses...

LEXIQUE

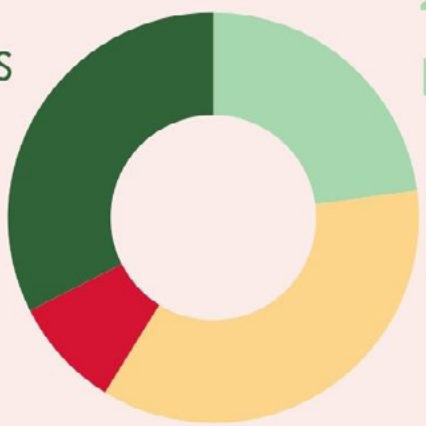
Les services écosystémiques sont des "biens et services que les hommes peuvent tirer des écosystèmes, directement ou indirectement, pour assurer leur bien-être" (MEA : Millenium Ecosystem Assessment, 2005".

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

SUPERFICIE DU TERRITOIRE : 3[illegible]594 ha

32,5%
Espaces forestiers

22,9%
Espaces naturels



8,7%
Espaces urbains

36%
Espaces agricoles

+ 8 686 ha d'espaces urbains entre 1985-2020



56% des espaces devenus urbains entre 1985-2020 ont consommés des prairies



41% des espaces devenus urbains entre 1985-2020 sont du tissu urbain diffus

181 450 ha d'écosystèmes cultivés en 2020



Entre 2010 et 2020 :

- **732** exploitations
- **5 245 ha** de SAU
- **884** ETP

39% des chefs d'exploitation et des exploitants ont 55 ans ou plus en 2020

5 200 km de cours d'eau



95 communes concernées par un arrêté de restriction de l'usage de l'eau potable en 2022

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1 UNE DILUTION DE L'URBANISATION QUI DÉGRADE LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1.a Une part d'espaces urbains minoritaire dans l'occupation du sol du territoire et inégalement répartis

Une majorité d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du SCoT

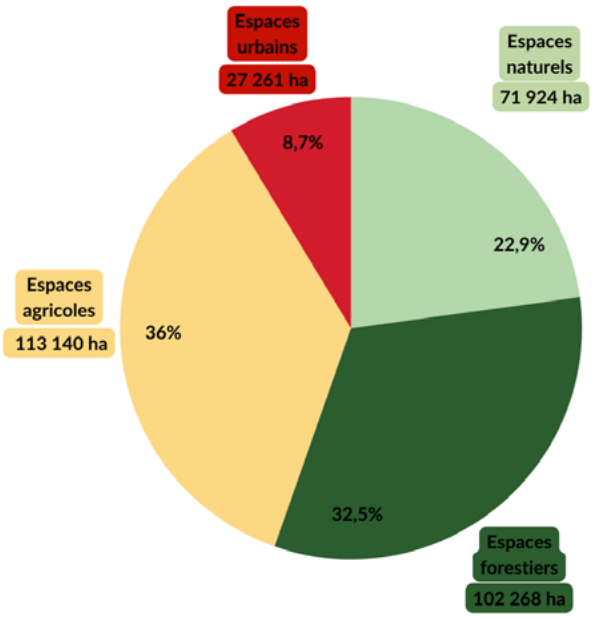
Le territoire du SCoT, qui s'étend sur près de 314 600 ha, est dominé par les espaces naturels agricoles et forestiers.

Les espaces agricoles du Pays Basque & Seignanx représentent environ 36% du territoire, soit la part la plus importante de l'occupation du sol selon la classification de l'OCS.
Ce pourcentage reste à nuancer au vu de l'importance des espaces naturels accueillant un usage agricole sur le territoire : c'est le cas des estives et des espaces dédiés à l'agropastoralisme.
CF. I-A-2. Une activité agricole structurante mais fragilisée par la perte d'espaces et d'actifs agricoles (pages 26 à 35).

Les espaces naturels et forestiers représentent à eux deux plus de 55% de l'occupation du sol en 2020.
Il se démarque en cela des chiffres régionaux où ces espaces avoisinent les 40% de l'occupation du sol[3].

La part des espaces urbains est alors minoritaire dans l'occupation du sol du territoire (8,7%) mais représente toutefois plus de 27 000 hectares urbanisés en 2020.
Cette part reste relativement semblable à celle observée en 2020 à l'échelle régionale (8,8%).

Occupation du sol du SCoT en 2020



Données : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Cependant, des logiques territoriales sont visibles :

- Le littoral concentre la très grande majorité des espaces urbanisés
- Le Pays Basque intérieur est agricole, notamment dans la partie Nord et dans les vallées
- Les espaces naturels, au sens de l'OCS, sont principalement répartis sur les reliefs (collines, montagnes)
- Les espaces forestiers sont omniprésents dans le Nord du territoire (la forêt des Landes...) et au Sud sur les massifs montagneux.

LEXIQUE

L'occupation du sol (OCS) est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol.

[3]:ObservatoireNAFU:https://observatoire-nafu.fr/wp-content/uploads/sites/4/2023/05/NA_NAFU_chiffres_cle_Nouvelle-Aquitaine_2009_2020_v3_OCS_finalisee-1.pdf.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

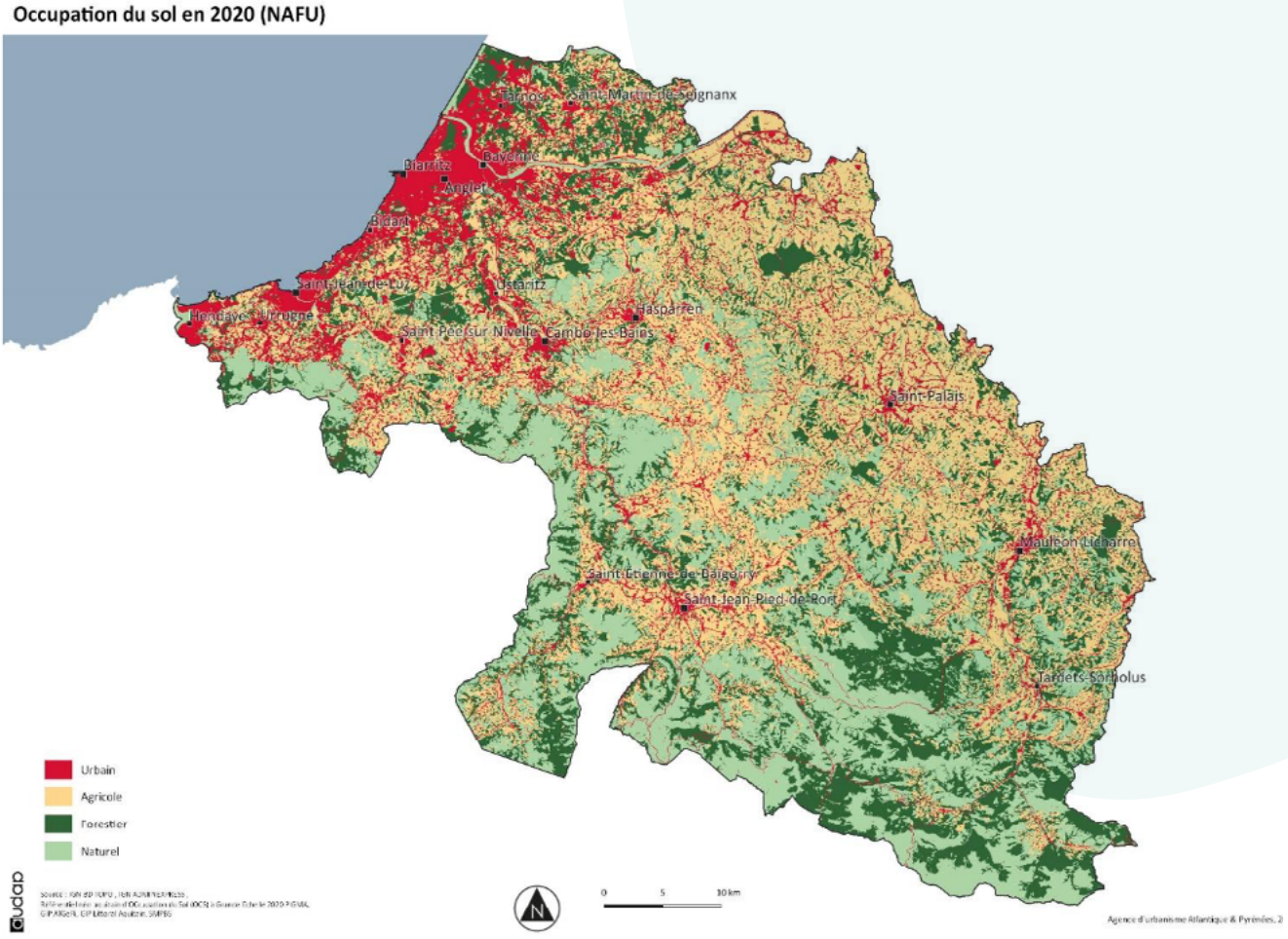
De fortes disparités dans la répartition des espaces urbains

A l'échelle des espaces de vie, il existe aussi de forts contrastes :

- **Le littoral concentre la part la plus importante d'espaces urbains : il regroupe 58% des espaces urbains du SCoT sur 18% de la surface totale du SCoT.** Au final, près de 28% du littoral est composé d'espaces urbains. En 1985, 19% du littoral était composé d'espaces urbains.

- **Les espaces de vie de l'intermédiaire et de l'intérieur détiennent respectivement 19% et 23% des espaces urbains du SCoT.** 8% de l'espace de vie intermédiaire et 3% de l'intérieur sont constitués d'espaces urbains en 2020 contre respectivement 5% et 2% en 1985.

De plus, les villes structurantes du territoire, qui représentent environ 7% de la surface totale du SCoT, regroupent plus d'un quart des espaces urbains en 2020. En 1985, elles concentraient 34% des espaces urbains.



Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.b

Un étalement urbain qui vient miter des espaces naturels, agricoles et forestiers

Même si les espaces urbains restent minoritaires dans l'occupation du sol du territoire, ce sont aussi les espaces qui ont le plus progressé entre 1985 et 2020.
En effet, sur 35 ans, les espaces urbains ont augmenté de 8 686 ha soit une hausse de 47% d'espaces urbains sur le territoire.

Même si tous les espaces de vie ont connu une augmentation de leurs surfaces urbanisées, en valeur absolue, le littoral connaît l'augmentation la plus forte.
Au final, plus de 4 800 ha ont été urbanisés en 35 ans, soit plus que les deux autres espaces de vie réunis (+ 2 000 ha pour l'intermédiaire et +1 823 ha pour l'intérieur).
A l'échelle des PLUi, c'est le Labourd Ouest qui porte principalement cette augmentation avec 3 960 ha urbanisés en 35 ans.

A l'échelle du SCoT, la surface des espaces forestiers a également augmentée entre 1985 et 2020 passant de 101 321 ha à 102 268 ha soit +947 ha en 35 ans.

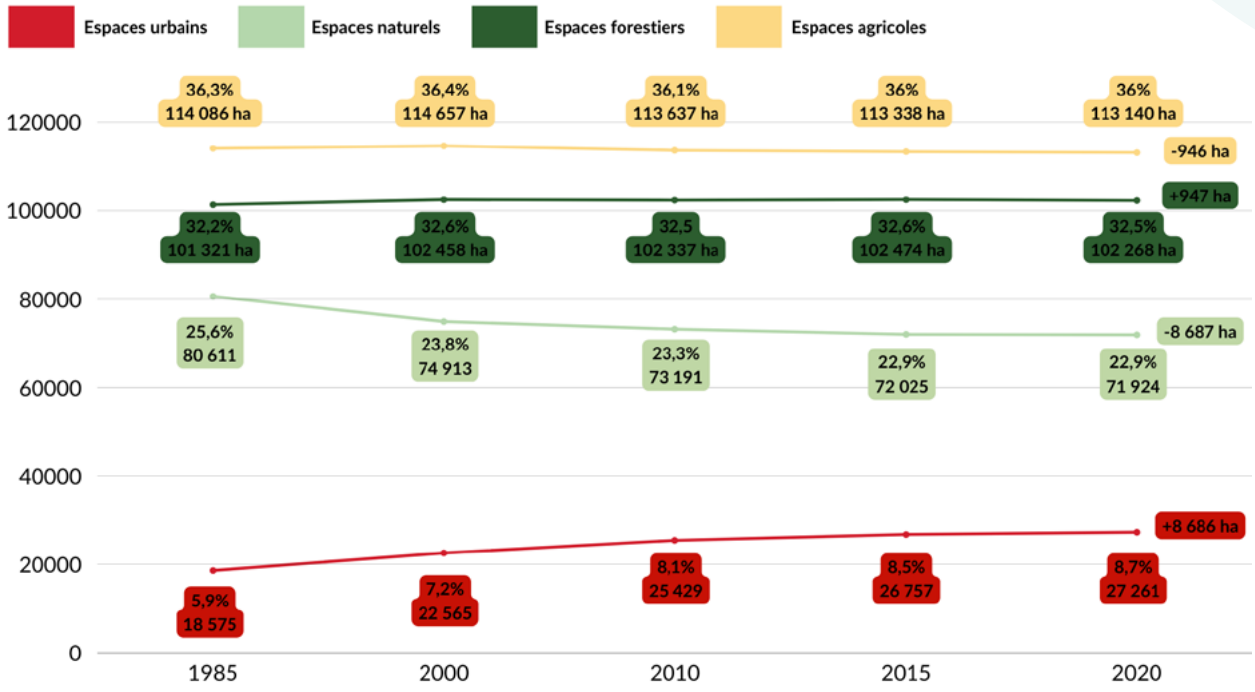
En revanche, au sens de l'OCS, entre 1985 et 2020, le Pays Basque & Seignanx a connu une très forte diminution de ces espaces agricoles et naturels.
Les espaces naturels sont ceux qui ont connu la plus forte baisse passant de 80 611 hectares en 1985 à 71 924 hectares en 2020 soit une diminution de 8 687 hectares en 35 ans.
Les espaces agricoles ont quant à eux diminués de 946 hectares en 35 ans.

Pour ce qui est des espaces naturels, c'est l'espace de vie de l'intérieur qui connaît la diminution la plus forte avec une perte de 5 661 ha d'espaces naturels entre 1985 et 2020.



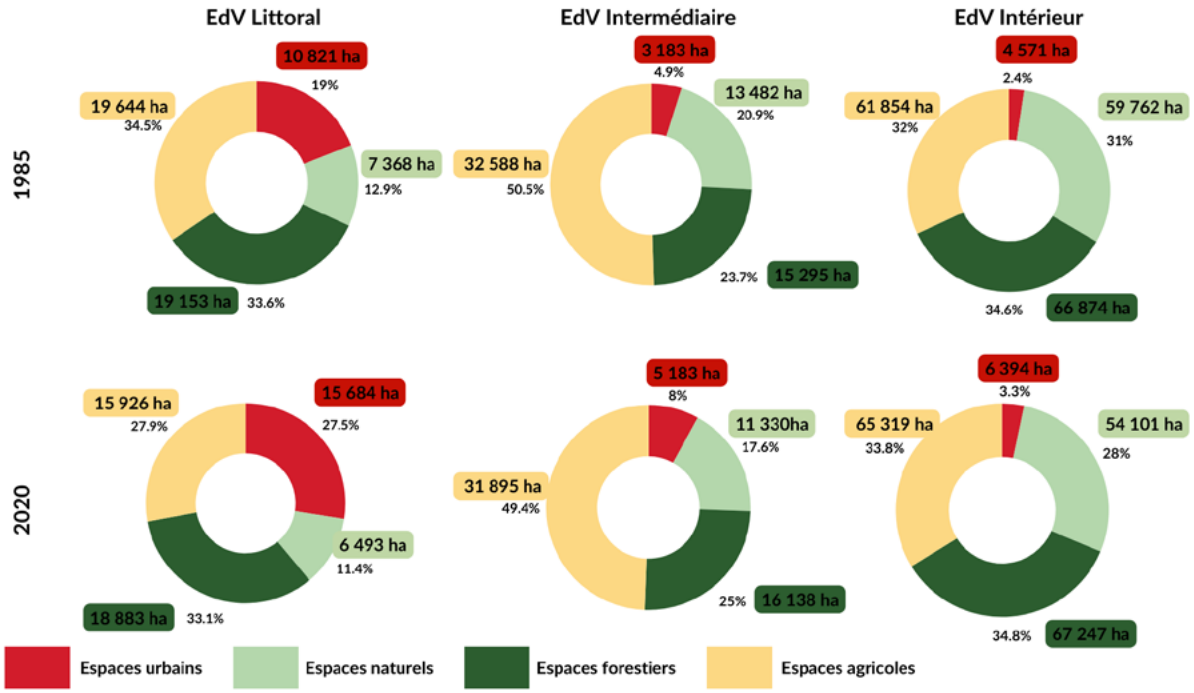
Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Evolution de l'occupation du sol du SCoT entre 1985 et 2020



Données : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Evolution de l'occupation du sol des espaces de vie du SCoT entre 1985 et 2020



Données : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des prairies principalement supports du développement urbain

Ce sont les espaces agricoles qui ont été les espaces les plus consommés au profit du développement urbain.
Plus précisément , les prairies sont les espaces ayant été les plus mitées à cet effet (à 56%), suivis par les terres agricoles (22,5%), les forêts (14%) puis les landes et pâturages (6%).

Une spécificité se dessine toutefois : la consommation d'espaces forestiers prend une part deux fois plus considérable sur le littoral que dans les deux autres espaces de vie.

Un étalement urbain à destination du tissu urbain diffus

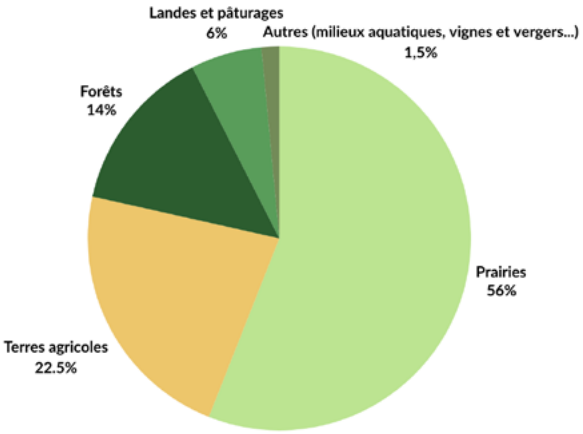
Ces espaces naturels, agricoles et forestiers ont principalement été consommés à destination du tissu urbain diffus : à plus de 41 % à l'échelle du SCoT

Le reste des espaces urbanisés entre 1985 et 2020 était à destination du tissu urbain dense (12%), des espaces verts artificiels (10%), des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles (10%) ou encore des transports (6%).

A l'échelle des espaces de vie, en ce qui concerne les espaces urbains, des particularités se dessinent :

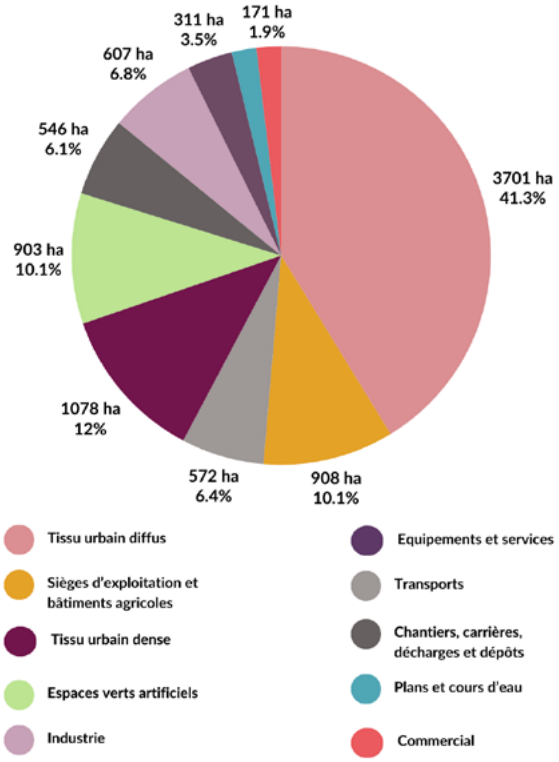
- Les parts du tissu urbain denses (18%) et des espaces verts artificiels (14%) sont les plus fortes sur l'**espace de vie du littoral**. A l'inverse, il possède la part de tissu urbain diffus la plus faible, même si elle reste prépondérante (38%).
- 49% des espaces urbanisés entre 1985 et 2020, soit la part la plus forte à l'échelle des espaces de vie, étaient à destination du tissu urbain diffus dans l'**espace de vie intermédiaire.**
- L'**espace de vie de l'intérieur** se démarque avec 27% des espaces urbanisés entre 1985-2020 à destination des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles soulignant l'importance de cette activité sur cet espace.

Origine des espaces urbanisés du SCoT entre 1985 et 2020



Données : SCoT PBS. OCS NA, 2023

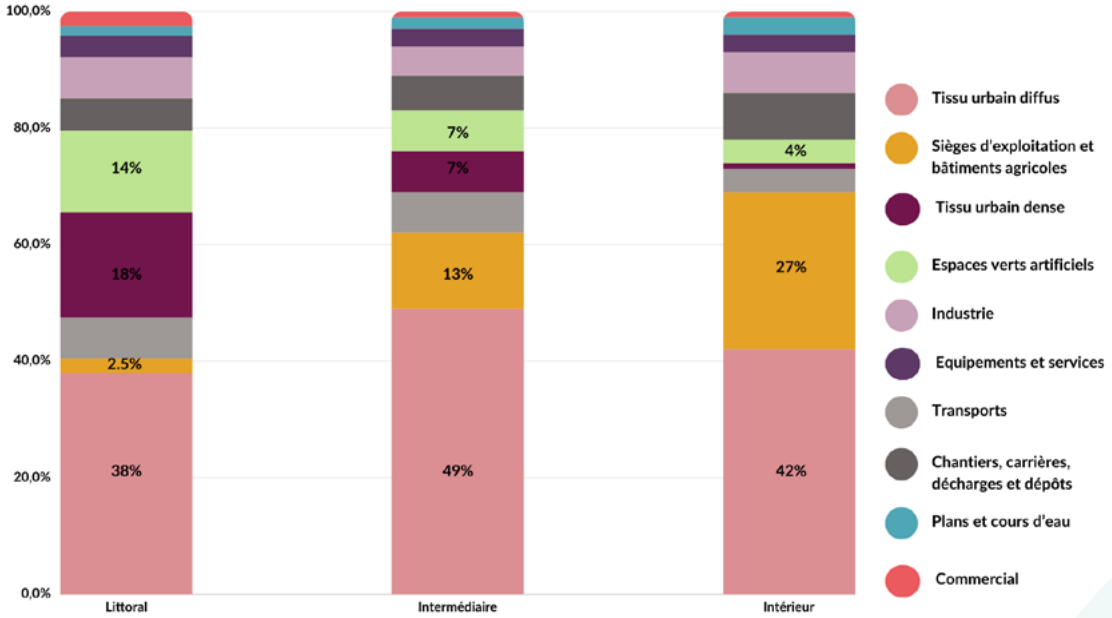
Destination des espaces urbanisés du SCoT entre 1985 et 2020



Données : SCoT PBS. OCS NA, 2023

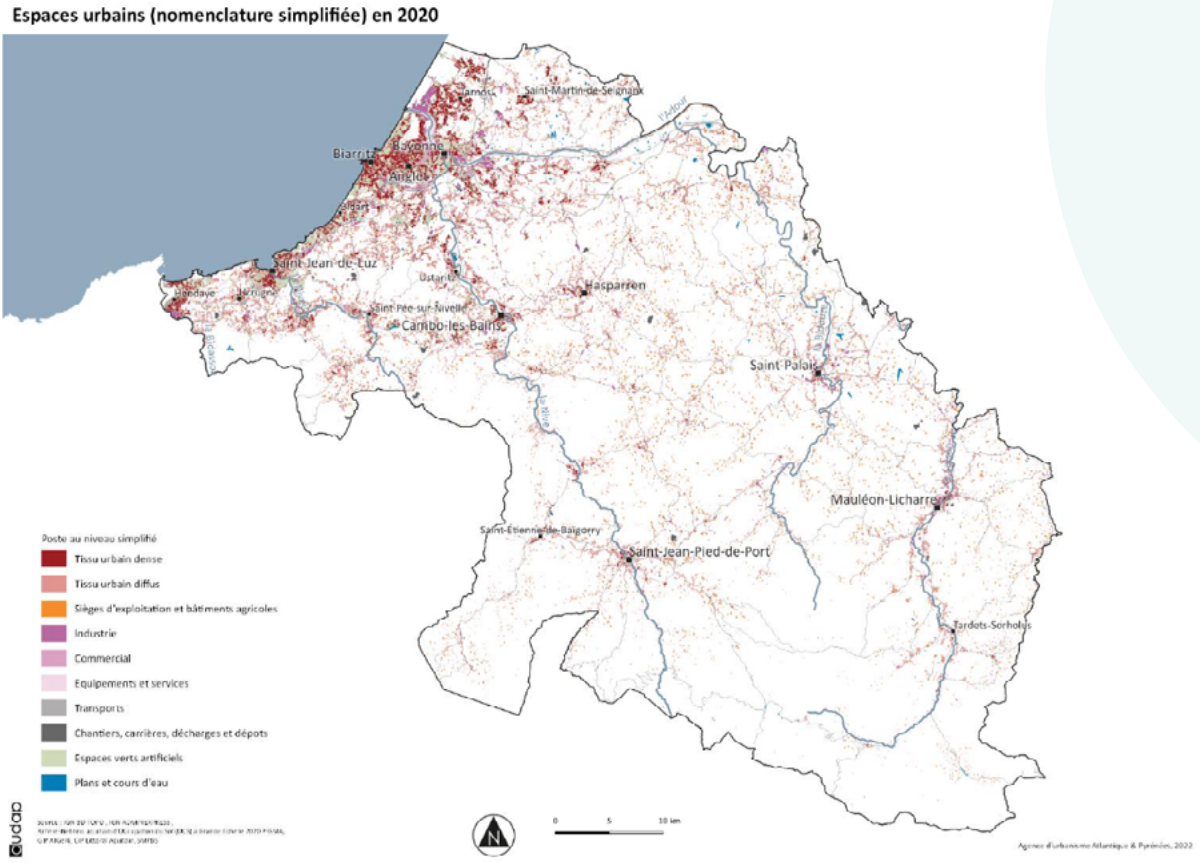
Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Destination des espaces urbanisés des espaces de vie du SCoT entre 1985 et 2020



Données : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Espaces urbains (nomenclature simplifiée) en 2020



Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.c

Une consommation foncière qui gagne en efficacité au fil du temps

A l'échelle du Pays Basque & Seignanx, entre 1985 et 2020, l'efficacité foncière s'est améliorée.
En effet, le nombre de nouveaux habitants, logements et emplois par ha urbanisé a augmenté.

Au final, sur la période 2015-2020, pour un ha urbanisé, on comptabilise à l'échelle du SCoT :

- 31,2 nouveaux habitants
- 42,8 nouveaux logements
- 13,4 nouveaux emplois

On constate toutefois que depuis les années 2000, le territoire a plus de nouveaux logements que de nouveaux habitants.

A l'échelle des espaces de vie, de fortes disparités se dessinent :

- L'**espace de vie du littoral** concentre le nombre de nouveaux habitants, logements, emplois par ha urbanisé la plus importante toute époque confondue.
- Pour l'**espace de vie intermédiaire,** à part pour la période 2009-2015, le nombre de nouveaux habitants reste supérieur au nombre de nouveaux logements. Aussi, le nombre d'emploi entre 2009-2015 et 2015-2020 par ha urbanisé reste quasi égal : aux environ de 3 emplois par ha urbanisé.
- **L'intérieur** se caractérise par une forte décorrélation entre le nombre de nouveaux habitants et de nouveaux logements. En effet, alors que cet espace de vie connait une perte d'habitants entre 1985-2000 (-4,6 habitants) et 2015-2020 (-1,5 habitants), le nombre de logements est quant à lui respectivement de 0,8 en 1985-2000 puis de 16,3 entre 2015-2020.
  Plus précisément, c'est la Soule qui connait la perte d'habitants la plus marquée avec -8,8 habitants en 1985-2000 et -12,3 habitants en 2015-2020 pour respectivement 0,8 logements et 15,6 logements par ha résidentiel urbanisé.



QUELS SONT LES ENJEUX ?

L'extension et la dissémination de l'urbanisation de ces dernières décennies s'est faite au dépend des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle a directement participé à la dégradation des sols ainsi qu'à l'effondrement de la biodiversité.

ENJEU :
Un modèle de développement renouvelé, qui limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

À RETENIR

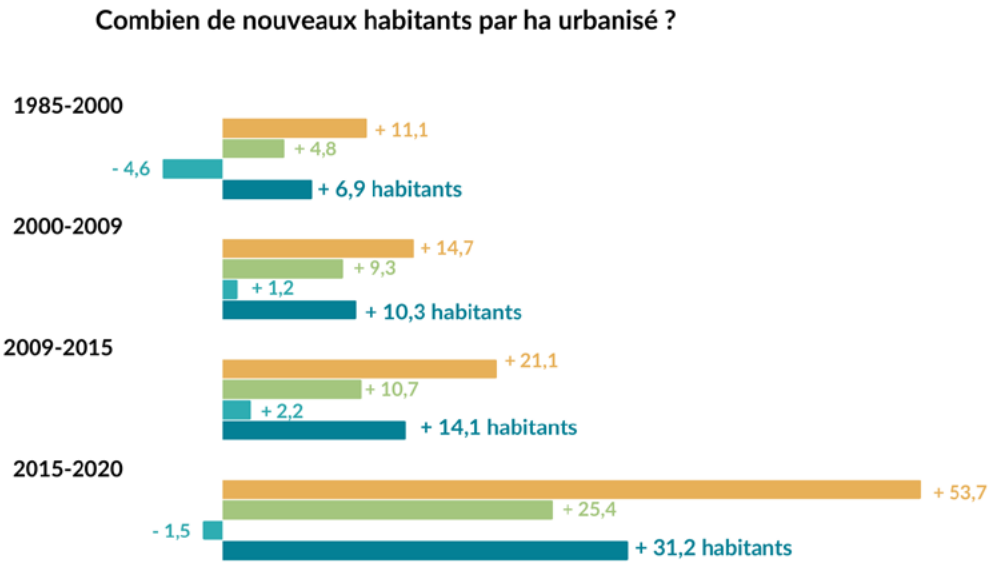
L'efficacité de la consommation foncière a été calculée par le croisement OCS et INSEE. Les taux annuels pour l'OCS prennent en compte la date de prise de vue. Les millésimes de l'INSEE sont 1982, 1999, 2007, 2013 et 2018. Le pas de temps est différent pour les emplois car il n'y a pas de correspondance pour les millésimes 1985 et 2000.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Nombre de nouveaux habitants par ha urbanisé



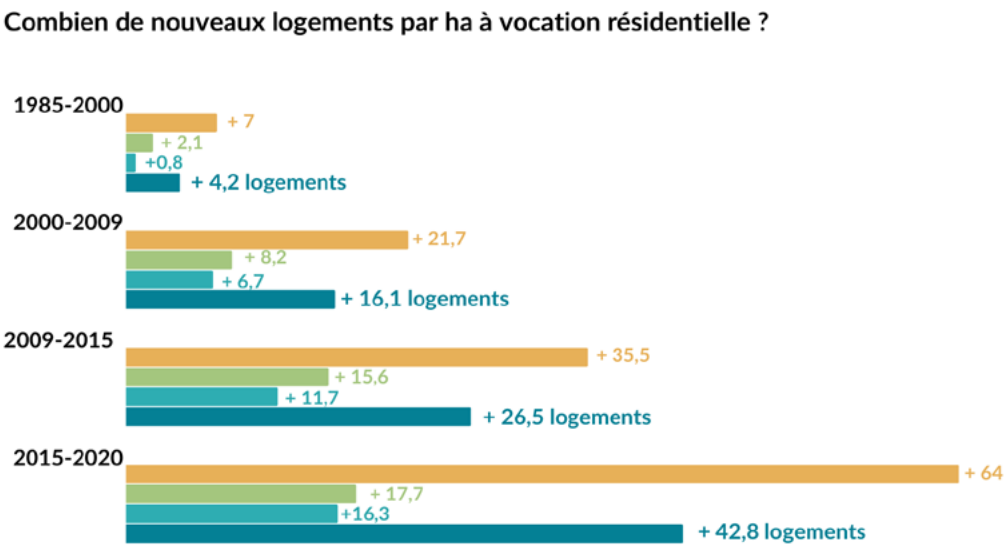
Littoral
Intermédiaire
Intérieur
SCoT



Nombre de nouveaux logements par ha à vocation résidentielle



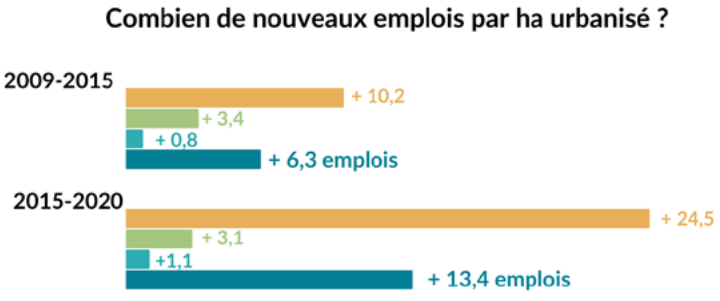
Littoral
Intermédiaire
Intérieur
SCoT



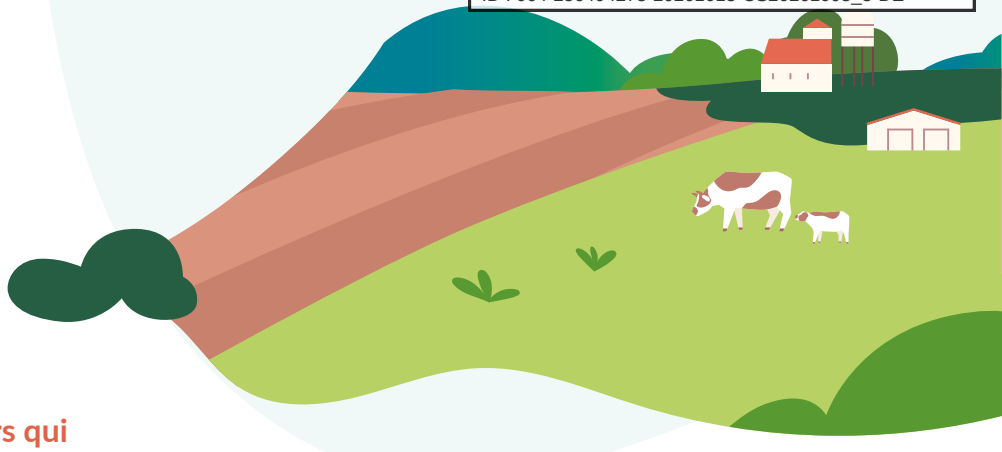
Nombre de nouveaux emplois par ha urbanisé



Littoral
Intermédiaire
Intérieur
SCoT



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



2 UNE ACTIVITÉ AGRICOLE STRUCTURANTE MAIS FRAGILISÉE PAR LA PERTE D'ESPACES ET D'ACTIFS AGRICOLES

2.a Une agriculture et des agriculteurs qui façonnent les paysages et les modes de vie

L'agriculture occupe une place prépondérante dans le paysage et l'économie du Pays Basque & Seignanx. Au-delà de sa dimension locale, l'activité agricole structure aussi l'imaginaire collectif : l'image agricole du territoire s'exporte et participe grandement à l'attractivité du territoire.

Dès lors, l'agriculture structure le territoire en :

- Etant à l'origine de nombreux emplois
- Etant une composante des paysages identitaires du Pays Basque & Seignanx
- Jouant un rôle dans la gastronomie locale, par la production agricole locale, qui participe à l'attractivité touristique du territoire
- Disposant de labels de qualité qui s'exportent à l'international
- ...

Des espaces agricoles principalement composés de prairies

Composés de **113 140 hectares d'espaces agricoles au sens de l'OCS**, soit **36% du territoire**, le Pays Basque & Seignanx bénéficie d'un large panel de systèmes agricoles qui varient selon le contexte géographique, le relief, la qualité des sols et l'histoire du territoire :

- **76% des espaces agricoles au sens de l'OCS sont des prairies**, soulignant le poids de l'élevage dans le paysage local. Elles se répartissent dans les espaces de plaines, de coteaux ainsi que dans les vallées de montagne.
- **23% des espaces agricoles au sens de l'OCS sont des terres agricoles** majoritairement présentes au Nord du territoire où le relief est moins accidenté et la culture du maïs plus présente.

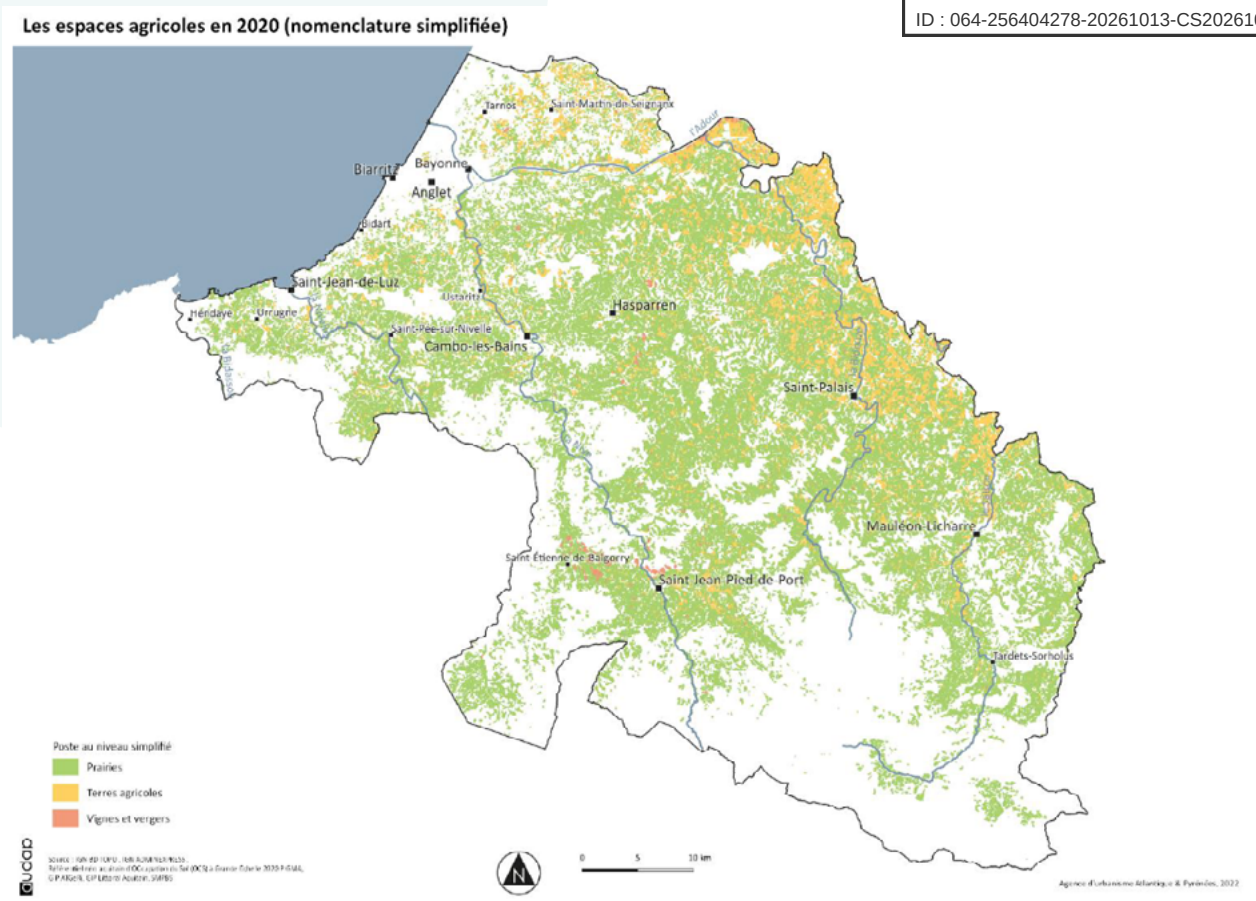
Un territoire largement occupé par des écosystèmes cultivés

Il existe des relations étroites entre les espaces naturels, agricoles et forestiers. Dès lors, il est nécessaire de reconsidérer la notion d'espace agricole en élargissant cette dimension à certains espaces naturels.

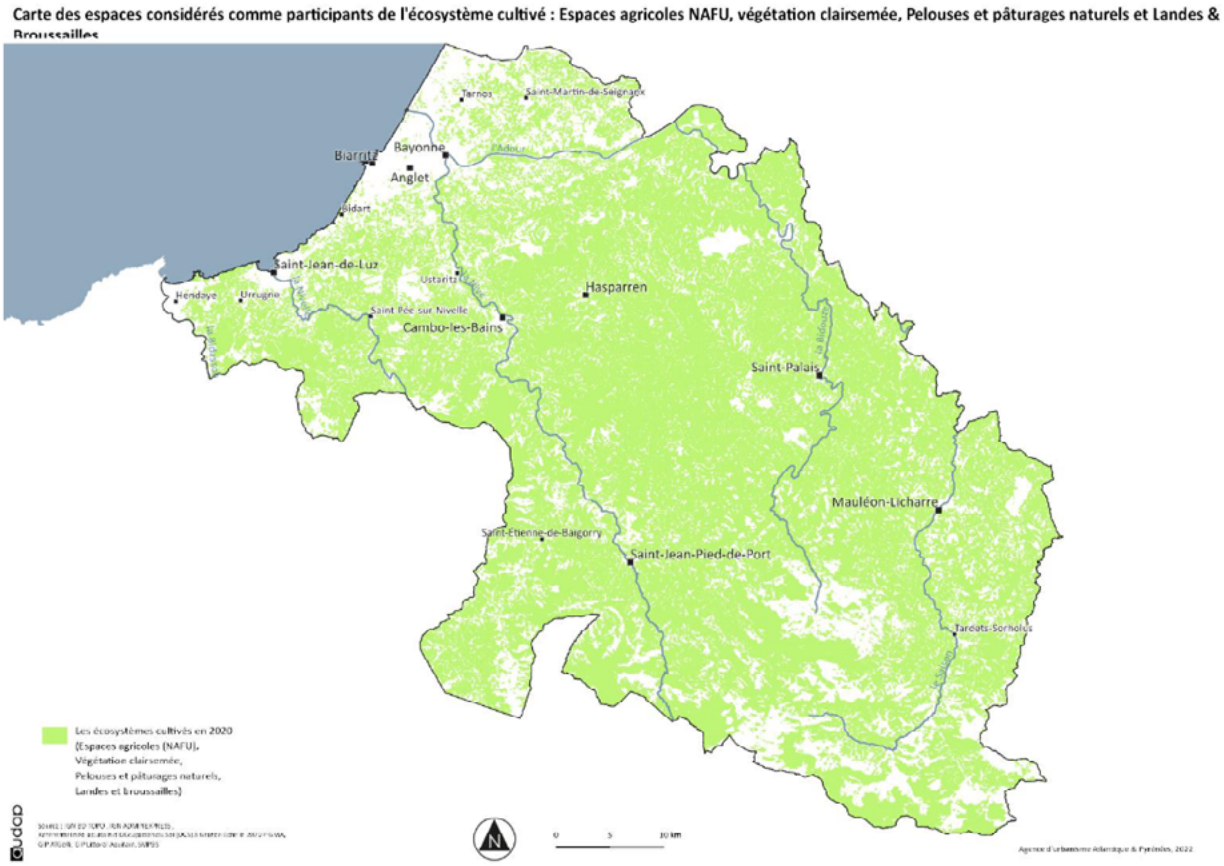
L'agriculture du territoire, et principalement l'agropastoralisme, valorise à des fins agricoles (au moins une partie de l'année) des espaces identifiés par ailleurs comme naturels dans l'OCS : on parle alors d'**écosystèmes cultivés**.
L'approche par les écosystèmes cultivés comptabilise donc des cultures annuelles, des prairies permanentes, des vergers ou encore des forêts pâturées.

L'écosystème cultivé du territoire est estimé à **181 450 ha en 2020, soit 58% du territoire**.
62% des surfaces des écosystèmes cultivés sont identifiés comme agricoles. Le reste peut est rattachés aux espaces naturels (landes et broussailles, pelouses et pâturages naturels...) qui renvoient aux estives et aux "communs" (à savoir des parcelles souvent communales utilisées de manière commune entre éleveurs). Ces espaces sont intimement liés à l'élevage transhumant, pratique encore importante sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023



Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des surfaces agricoles utiles (SAU), des emplois agricoles et des exploitations principalement ancrés à l'intérieur du territoire

Les 122 538 ha de surface agricole utilisée (SAU) en 2020 sont répartis à 66% à l'intérieur du territoire, 26% dans l'intermédiaire et 8% sur le littoral.

Sur les 5 143 équivalent temps plein (ETP) du Pays Basque & Seignanx en 2020, 62% (soit 3 183 ETP) sont localisés sur l'intérieur du territoire.

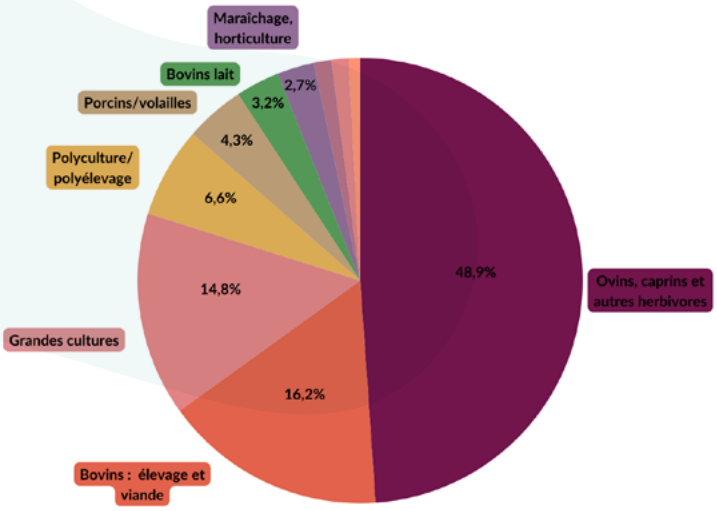
En 2020, sur les 3 904 exploitations du Pays Basque & Seignanx 59% des exploitations sont situées sur l'intérieur du territoire.

Des exploitations agricoles de petites tailles principalement tournées vers l'élevage ovin, caprins

A l'échelle du SCoT, environ 77% de ces exploitations sont des micros ou petites exploitations, les grandes exploitations ne représentant que 2% du total.
Tandis que le littoral dispose principalement de micros-exploitations (59%), l'intérieur possède quant à lui principalement des petites exploitations. (49%).
L'intermédiaire possède presque autant de micros-exploitations (41%) que de petites exploitations (37%).

Près de 50% des exploitations du territoire sont à destination de l'élevage ovin, caprins (et autres herbivores).
Alors que 57,5% des exploitations sur l'intérieur et 41,8% des exploitations de l'intermédiaire sont tournées vers l'élevage ovin/bovins (et autres herbivores), cette part n'est que de 25,7% pour le littoral.
A l'inverse, 31,7% des exploitations du littoral sont tournées vers les grandes cultures (contre 18,2% pour l'intermédiaire et 9,4% pour l'intérieur).

Orientations économiques des exploitations du SCoT en 2020



Données : Recensement agricole 2020

LEXIQUE

Les exploitations agricoles sont réparties en trois classes, selon le concept de Production Brute Standard (PBS) : les **petites exploitations** (PBS inférieure à 25 000 euros), les **moyennes exploitations** (PBS compris entre 25 000 et moins de 100 000 euros), les **grandes exploitations** (PBS supérieur à 100 000 euros)

L'ETP - Equivalent temps plein - correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière (un ETP = 1 600 heures travaillées sur l'année). (Agreste)

La SAU - Superficie Agricole Utilisée - comprends les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers....) (INSEE).

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Un héritage pastoral ancré sur le territoire

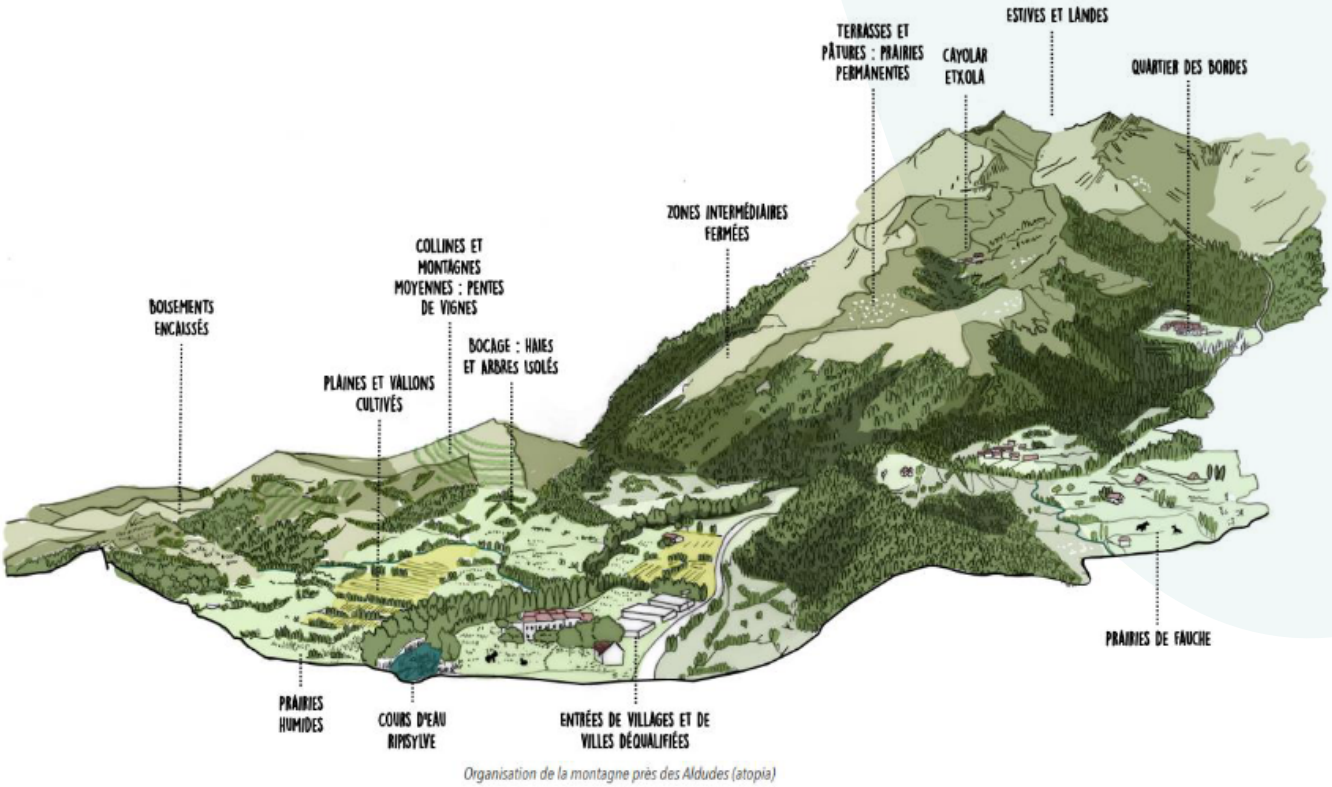
Le pastoralisme joue un rôle structurant dans le paysage agricole du Pays basque et Seignanx.
Cette pratique amène une richesse inégalée au territoire, en jouant un rôle important dans l'entretien des paysages, milieux écologiques associés (prairies, bois pâturés, landes, haies, etc.) et bâtis patrimoniaux.

Aussi, l'étagement agropastoral vient ordonner les paysages :

- **Les plaines et fonds de vallée** sont composées des exploitations agricoles et des prairies
- **Les zones intermédiaires**, qui sont des zones de transition entre les fonds de vallée et les estives d'altitude, sont marquées par les bordes, les sentiers de transhumance ainsi que les différents parcours pastoraux
- **Les estives,** situées sur les sommets et les hauts plateaux, possèdent des zones de pâturages gérées collectivement.

La transhumance, qui d'après le diagnostic du PNR Montagne Basque concerne plus de 1 000 éleveurs en montagne basque, consiste à déplacer les troupeaux des sièges d'exploitation à l'estive au sein de laquelle il demeure plusieurs mois.

Organisation de la montagne près des Aldudes (Atopia)



Source : Atopia

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des labels de qualité et d'origine qui témoignent de la richesse agricole

Il existe de nombreuses et diverses cultures couvertes par des labels de qualité et d'origine (AOP, AOC, IGP) qui témoignent de la richesse agricole du territoire: piment d'Espelette, cerise d'Itxassou, vignobles d'Irouléguy...
Elles :

- Entrainent des variations paysagères et forment des paysages singuliers.
- Participent à l'attractivité et la notoriété du tourisme lié à la gastronomie
- Renforcent l'identité locale en étant le symbole de richesses culturelles et culinaires qui valorisent les savoirs-faire
- Ont un impact économique fort localement : emplois...

Le développement de l'agriculture biologique principalement marqué

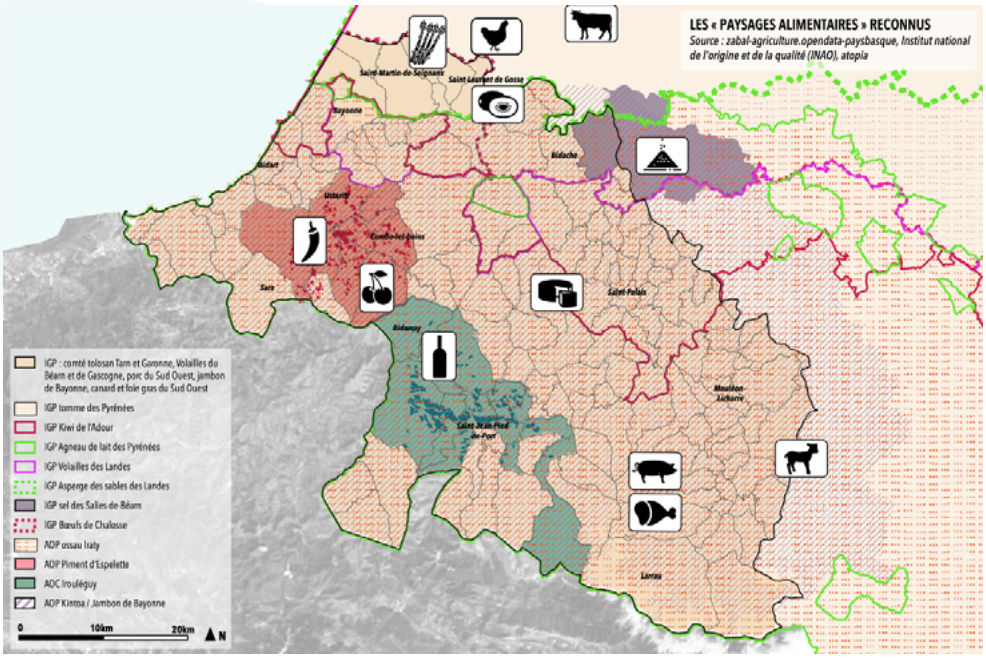
A l'échelle du Pays Basque et Seignanx, on observe un déploiement de l'agriculture biologique :

- **Le nombre de producteurs bio est passé de 323 producteurs en 2019 à 434 en 2022** soit une augmentation de 34% en 3 ans.
- **Le nombre d'exploitation bio est passé de 655 en 2019 à 888 en 2022** soit une augmentation de 36% en 3 ans.
  Aussi, en 2022, 37% de ces exploitations concernaient les cultures fourragères, 10% les fruits, 15% les légumes et 11% pour les grandes cultures.

Cette présence de l'agriculture biologique[4] est principalement ancrée sur l'intérieur du territoire :

- La moitié des producteurs bio (soit 215 producteurs) sont implantés à l'intérieur du territoire
- 49% des exploitations bio du SCoT (soit 434 exploitations) sont localisées à l'intérieur du territoire.

Les "paysages alimentaires" reconnus



Source : Atopia

LEXIQUE

L'agriculture biologique - Bio repose sur une gestion agricole durable qui préserve la qualité des sols, de l'air et de l'eau et des écosystèmes naturels. Elle a recours à des pratiques de culture et d'élevage soucieuses du respect des équilibres naturels et ayant un impact limité sur l'environnement. Elle exclut notamment l'usage des OGM, restreint strictement l'utilisation des produits chimiques de synthèse et limite le recours aux intrants. (Agriculture.gouv.fr).

[4] *Les données sur l'agriculture biologique sont issues de l'Agence Bio.*

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.b

Une activité agricole en déclin

Une forte perte d'espaces agricoles, d'ETP et de SAU[5]

Au sens de l'OCS, 114 086 ha d'espaces agricoles étaient comptabilisés à l'échelle du SCoT en 1985. Ils représentent environ 113 140 ha en 2020 soit une **perte de 946 ha d'espaces agricoles en 35 ans.**

Cette diminution à l'échelle du Pays Basque & Seignanx masque néanmoins de fortes disparités entre espaces de vie. Le littoral a connu un important recul de ses espaces agricoles alors que, dans le même temps, l'intérieur du territoire a connu un développement.
En effet, on observe sur le territoire du SCoT :

- **Une perte de 3 718 ha d'espaces agricoles sur le littoral,** soit une diminution de 19% de ses espaces agricoles entre 1985 et 2020.
- **Une diminution de 683 ha d'espaces agricoles sur l'intermédiaire,** soit une baisse de 2% de ses espaces agricoles entre 1985 et 2020.
- **Un gain de 3 465 ha d'espaces agricoles sur l'intérieur du territoire,** soit une hausse de 6% de ses espaces agricoles entre 1985 et 2020. Ces gains peuvent s'expliquer par une consommation d'espaces naturels et dans une moindre mesure d'espaces forestiers avec des défrichages importants au service de l'activité agricole.

De plus, même si l'écosystème cultivé occupe la majorité des surfaces du territoire, sa dynamique est marquée par une diminution continue depuis 1985 puisqu'**entre 1985 et 2020, 10 060ha d'écosystème cultivé ont été perdus.**

Cette diminution est due d'une part à l'urbanisation des sols agricoles et d'autre part à une fermeture des milieux naturels.
Cette diminution continue s'inscrit dans une logique de perte de surface utile pour l'agriculture mais est aussi à mettre en relation avec une baisse du nombre d'actifs agricoles qui vont alors délaisser certaines parcelles plus délicates à entretenir pour se diriger vers des parcelles plus planes.

En effet, entre 2010 et 2020, on assiste à une perte de SAU, du nombre d'exploitations et du nombre d'ETP. Cette diminution est principalement marquée sur l'espace de vie de l'intérieur.

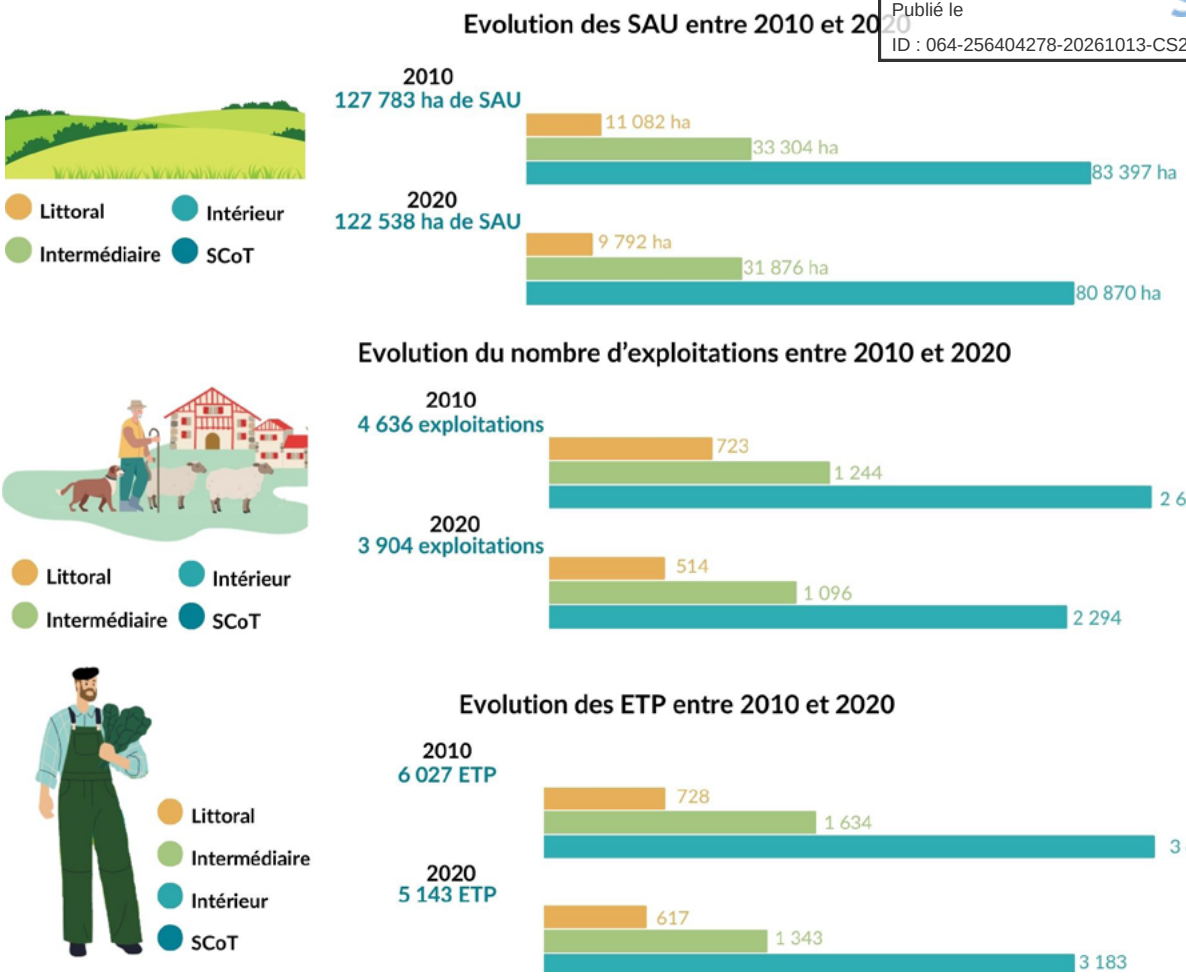
En effet, entre 2010 et 2020, le Pays Basque & Seignanx a connu une perte de :

- **5 245 ha de SAU dont 48%** (soit 2 527 ha de SAU) **étaient localisés sur l'intérieur du territoire.**
- **732 exploitations dont 51%** (soit 375 exploitations) **étaient localisés sur l'intérieur du territoire.**
- **884 ETP dont 54%** (soit 481 ETP) **étaient localisés sur l'intérieur du territoire.**



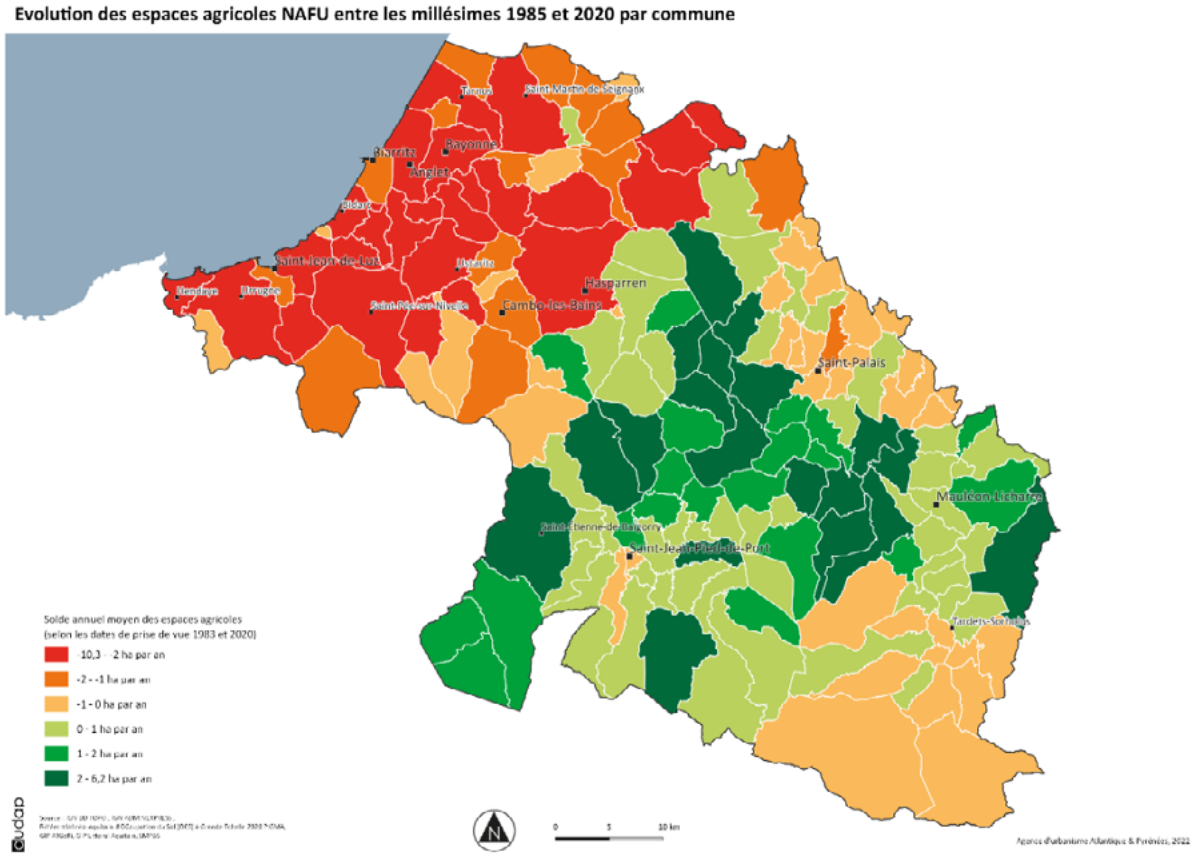
[5] Les données ETP, exploitations et SAU sont issues du recensement agricole de 2020

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Evolution des espaces agricoles (au sens de l'OCS)

Evolution des espaces agricoles entre 1985 et 2020



Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

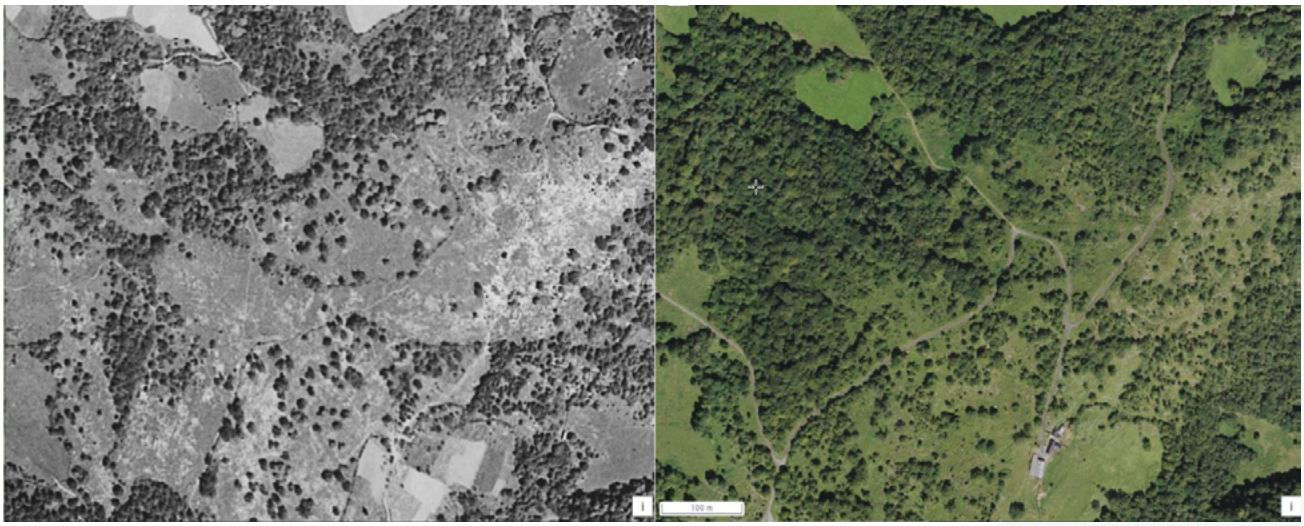
Des zones intermédiaires qui s'enfrichent

Les phénomènes d'enfrichement expliquent en partie la perte d'espaces agricoles, notamment en Soule.
Autrefois, les zones intermédiaires assuraient un rôle important dans le système d'élevage transhumant. Aujourd'hui, la perte d'activité agricole sur ces espaces entraînent des phénomènes d'enfrichement.

Au-delà de la déprise agricole qui sévit sur le territoire, l'évolution [illegible] ont peu à peu entraîné l'abandon des zones intermédiaires : par exemple, les troupeaux, qui montent directement dans les estives d'altitude délaissent ces espaces.

Dès lors, les bordes présentes dans les zones intermédiaires perdent leurs usages et certains parcours de transhumance sont abandonnés.

Evolution des zones intermédiaires, exemple en Haute Soule de 1950 à 2018 - Camou Cihigue (Remonter le temps, IGN)



Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Zone intermédiaire en cours de fermeture - Camou Cihigue





Source : SCoT PBS. OCS NA, 2023

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Une activité agricole qui fait face à un mur démographique

L'activité agricole fait aussi face au vieillissement de la population agricole. En effet, d'après des données de l'Agreste (recensement agricole 2020), en moyenne 39% des chefs d'exploitation et exploitants ont 55 ans ou plus en 2020 à l'échelle du Pays Basque & Seignanx.
Al'inverse, en moyenne 24% des chefs d'exploitations et coexploitants ont 40 ans ou moins en 2020.

Ce vieillissement des agriculteurs est principalement marqué sur le littoral : [illegible] plus forte de chefs d'exploitation ou coexploitants de 55 ans et plus et la part la plus faible de chefs d'exploitation et coexploitants de moins de 40 ans en 2020.

La tendance à la baisse du nombre d'agriculteurs risque donc de se confirmer dans les années à venir du fait du vieillissement de la population agricole et donc de leur départ à la retraite.



Source : Recensement agricole 2020

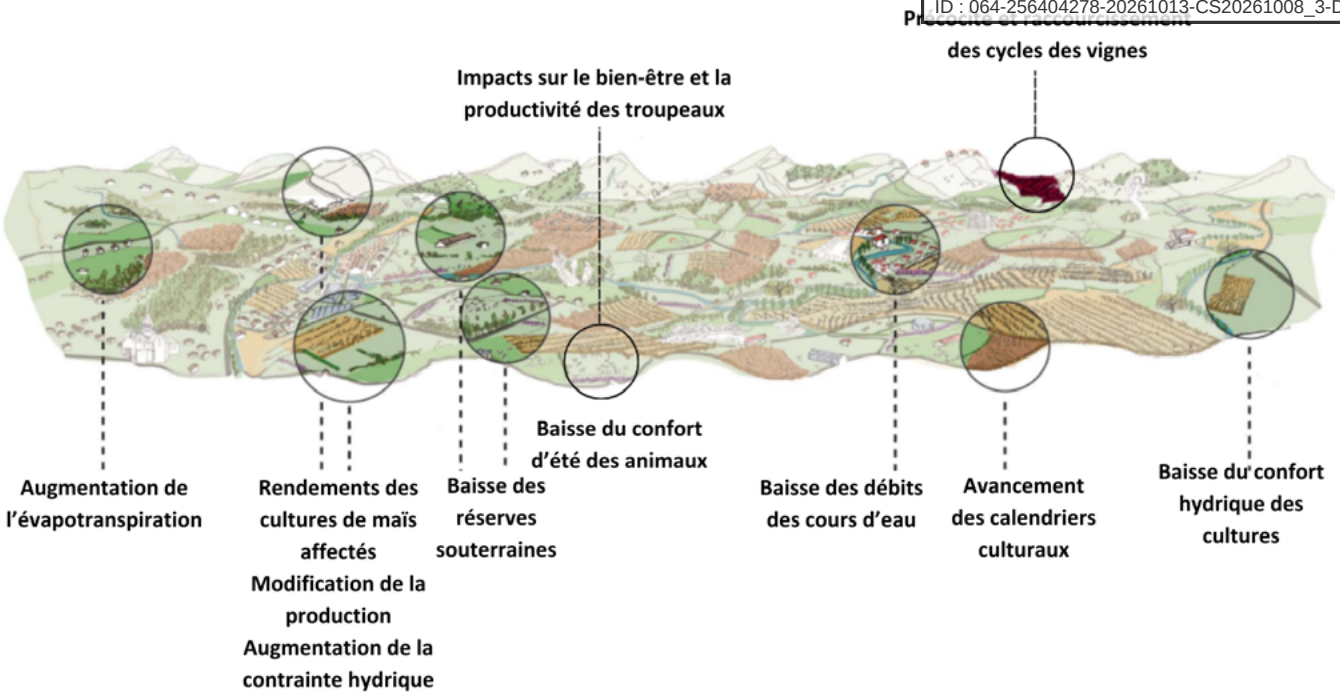


Alors que les espaces agricoles subissent déjà une hausse des sécheresses agricoles (augmentation de 6 à 7% depuis 1959 au niveau régional d'après le rapport Acclimaterra), l'activité agricole et les milieux associés ne seront pas épargnés par les effets du changement climatique.

Plus précisément, il pourrait y avoir des conséquences sur :

- **L'élevage** : les tensions sur l'adéquation entre les besoins en eau et la disponibilité de cette ressource impacteront le bien-être et la productivité des troupeaux...
- **Les systèmes fourragers :** rendements des cultures affectés, modification de la saisonnalité et de la production...
- **Le maïs :** rendements des cultures du maïs affectés, modification de la production, augmentation de la contrainte hydrique (besoin de plus d'irrigation dans un contexte de vulnérabilités liées à la disponibilité de la ressource en eau)...
- **Les vignes :** précocité et raccourcissement des cycles (dates de vendanges pourraient être avancées)...

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Source de la coupe : Atopia



QUELS SONT LES ENJEUX ?

L'agriculture joue un rôle majeur dans l'économie locale, dans la structuration des paysages et dans la transmission de savoirs-faire. Pourtant, le devenir de l'agriculture du Pays Basque & Seignanx est en difficulté, et la résilience alimentaire locale inenvisageable dans ces conditions.

ENJEU :
Le devenir de l'activité agricole face à la perte d'espaces et d'actifs agricoles.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3 UNE RESSOURCE EN EAU EN APPARENCE ABONDANTE MAIS QUI SE RARÉFIE

3.a Une richesse et une diversité des masses d'eau qui conditionnent les usages du territoire



Le Pays Basque Seignanx se caractérise par la richesse de son réseau hydrographique qui se structure des sommets pyrénéens jusqu'au littoral.
Plus de 5 000 km de cours d'eau maillent le territoire dont les principaux sont : la Bidassoa, la Nivelle, la Nive, l'Adour, la Bidouze ou encore le Saison.

Ce réseau de masses d'eau superficielles est aussi complété par une densité de masses d'eau souterraines : elles sont au nombre de 12 même si 3 masses d'eau couvrent la majeure partie du territoire.
Cette ressource en eau permet de répondre aux différents usages présents sur le territoire : l'alimentation en eau potable, les usages industriels, ou encore agricoles.

Alors que les prélèvements étaient globalement en baisse jusqu'en 2018, ils repartent à la hausse en 2019 et 2020.
Depuis 2020, les volumes prélevés tendent à diminuer. Les proportions des différents usages de la ressource se maintiennent même si les prélèvements pour l'irrigation restent assez fluctuants selon les années.

En 2022, d'après des données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne (AEAG), **la ressource en eau du Pays Basque & Seignanx est utilisée à 89% pour l'alimentation en eau potable, à 8% pour l'irrigation agricole et à 3% pour les besoins industriels.**

- **Les prélèvements en eau pour l'alimentation en eau potable proviennent, à l'échelle du Pays Basque, pour moitié des eaux souterraines, les eaux superficielles assurant l'autre moitié des prélèvements.**
  D'après les données du rapport annuel de 2023 de la CAPB, la consommation moyenne en eau potable du Pays Basque est équivalente à 180 litres par jour et par habitant desservi (contre 192 litres par jour et par habitant desservi en 2022).
  A titre comparatif, en 2020, l'Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement estime que chaque français utilise en moyenne 149 litres d'eau potable par jour.
  Cette différence reste toutefois à nuancer car la moyenne de 180 litres par jour et par habitant peut être biaisée par certains usages agricoles ou industriels comptabilisés en tant qu'usagers domestiques ou encore, par exemple, par l'augmentation de la population saisonnière qui influe de manière notable sur les chiffres de consommation par habitants.

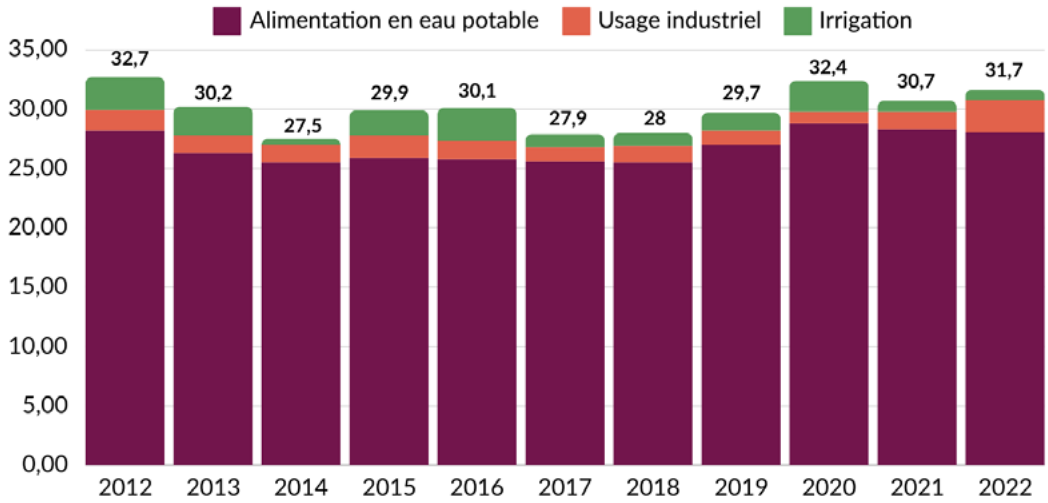
- **Les prélèvements pour l'irrigation sont quant à eux concentrés dans le Nord et l'Est du territoire.**
  En effet, la part des surfaces irriguées en 2020 dans la SAU est principalement élevée en Amikuze, Pays de Bidache et Seignanx.

- **Les prélèvements pour les usages industriels sont principalement localisés sur le port de Bayonne, le long du littoral et de la Nive.**

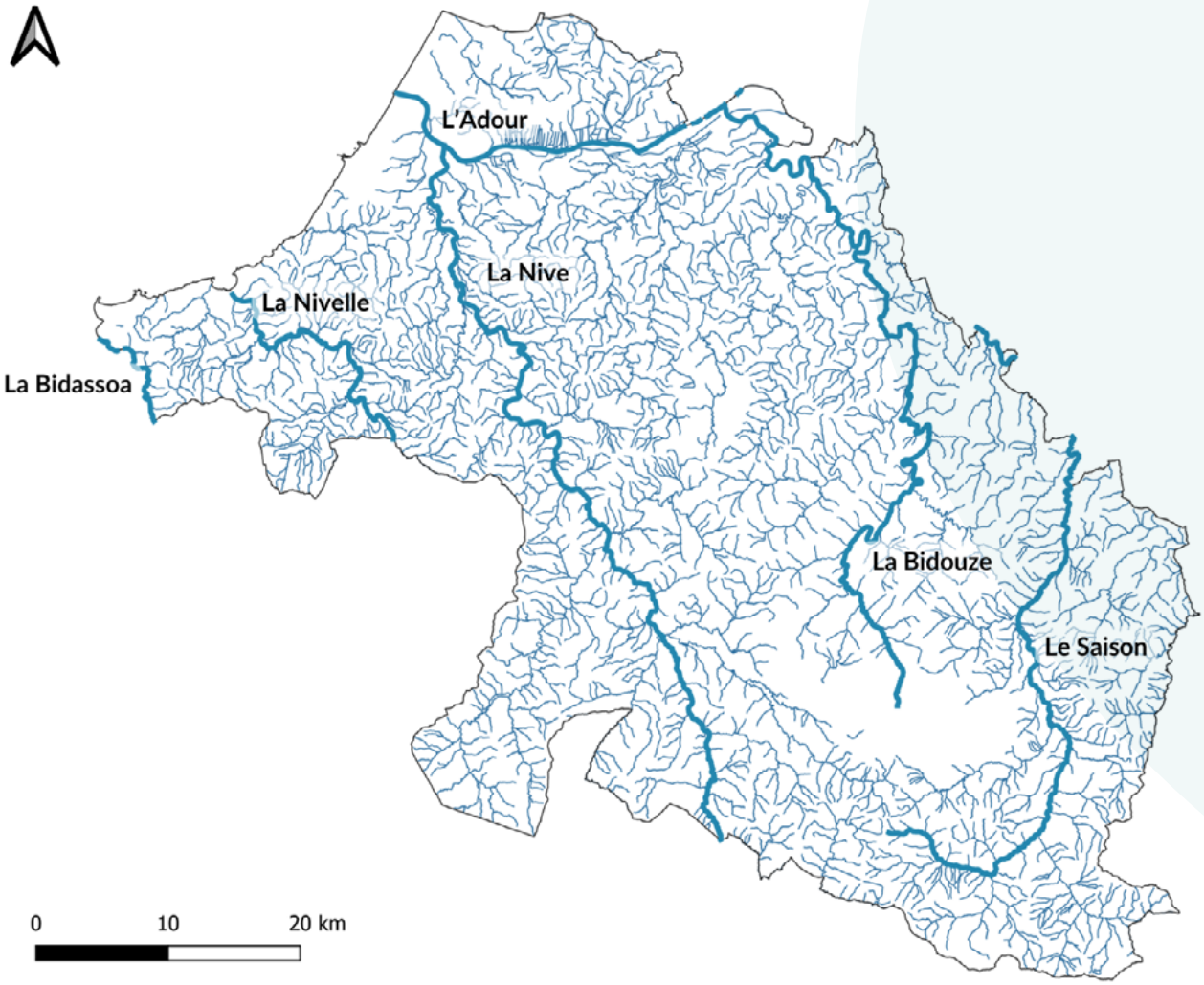
Données : AEAG

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Evolution des prélèvements en eau à l'échelle du SCoT (en millions de m³)



Le réseau hydrographique du SCoT



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3.b

Une ressource en eau sous tension

La sécheresse de 2022, élément révélateur des enjeux quantitatifs de la ressource en eau...

Alors que la ressource en eau était perçue comme abondante sur le territoire, la sécheresse de 2022 a été un élément déclencheur de la prise en considération des problématiques quantitatives de la ressource en eau.
En effet, 95 communes du Pays Basque ont alors été concernées par des arrêtés de restriction de l'usage de l'eau potable en 2022.

Le déficit pluviométrique de l'hiver 2021 et du printemps 2022 est la principale cause de cette sécheresse qui s'est abattue sur le territoire.
Les fortes températures et les épisodes caniculaires ont entraîné l'étiage des cours d'eau (soit le débit le plus bas du cours d'eau) bien avant septembre, mois auquel l'étiage se déroule normalement.

A titre d'exemple, et d'après des données issues de Médiabask[6] la Nivelle connaissait un débit fin juillet de 0,7m³ par seconde contre 2,1m³ pour son débit habituel. Le débit de la Nive, habituellement de 14m³ par seconde, s'est réduit de moitié. L'amont de la rivière La Joyeuse arrivait à un seuil critique puisqu'elle était en état d'assec.

...Et signe précurseur des périodes de crise à l'horizon 2040 ?

La CAPB a mené une étude[7] en 2021 sur la ressource en eau afin de la préserver et d'en optimiser les usages qui en découlent.
Une réflexion sur les bilans besoins/ressources actuels, à l'horizon 2030 et à l'horizon 2040 ont été réalisés dans deux scénarios :

- **Un scénario moyen** : soit la confrontation entre des besoins moyens journaliers et la capacité de production nominale de l'unité de production
- **Un scénario de pointe :** soit la survenue simultanée d'un étiage des ressources cumulé au jour de consommation de pointe annuelle.

Cette étude met en avant qu'**en 2040, dans un scénario de pointe et selon les hypothèses retenues, la majorité des communes basques auraient un bilan besoins/ressources limités ou déficitaires.**

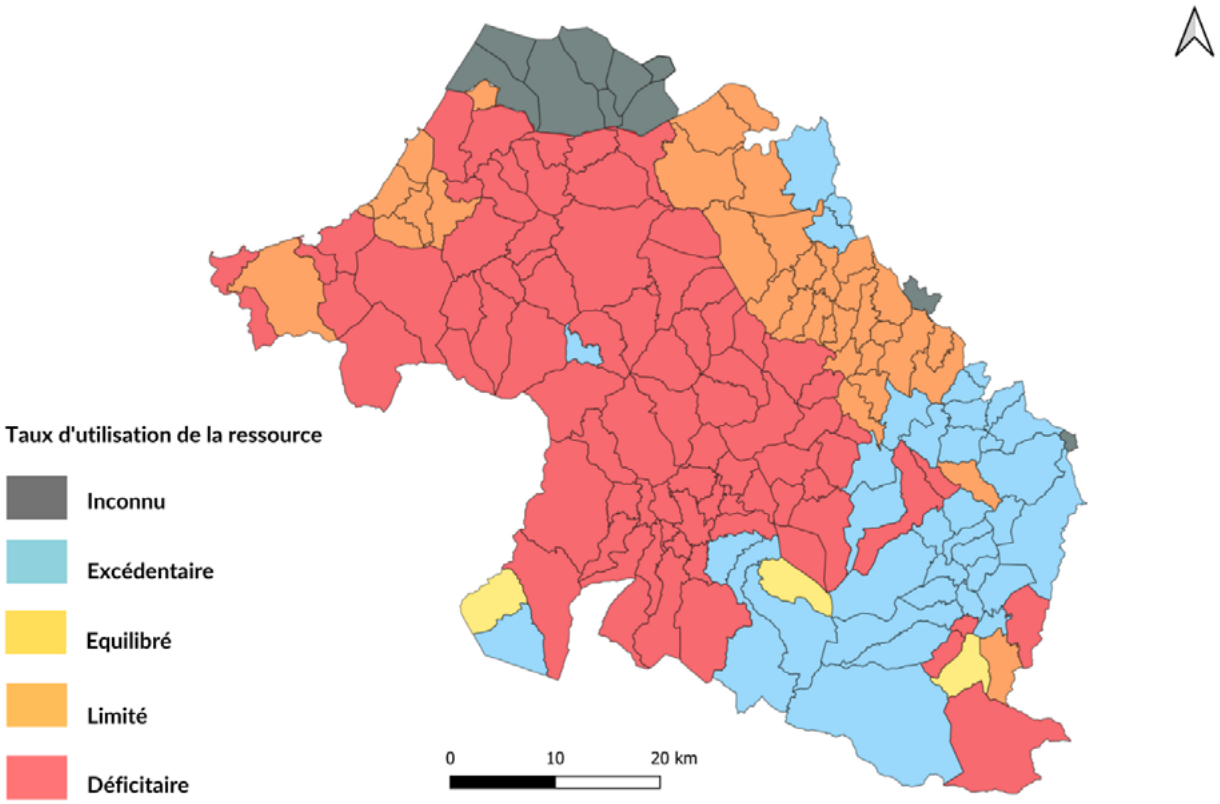
En effet, les parties Nord et Ouest de la CAPB seraient concernées par des bilans besoins/ressources déficitaires ou a minima limités (les besoins sont supérieurs à l'intégralité du débit prélevable ou à 80% de ce débit dans le meilleur des cas). Seule la partie Sud-Est du territoire concentrerait la grande majorité des communes aux bilans besoins/ressources encore excédentaires.

[6] Article de Médiabask du 04-08-2022 : https://www.mediabask.eus/eu/info_mbsk/20220804/sécheresse-au-pays-basque-situation-très-critique

[7] Cette étude alerte sur les tensions sur la ressource en eau que pourrait connaître le territoire à l'avenir. Cependant, il est nécessaire d'interpréter ces résultats avec précaution puisqu'ils sont fonction de plusieurs hypothèses définies dans l'étude (projection d'évolution de la population, de la dotation, de la consommation domestique...).

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Bilan besoins/ressources dans un scénario de pointe à l'horizon 2040 (données CAPB)



Données : CAPB

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

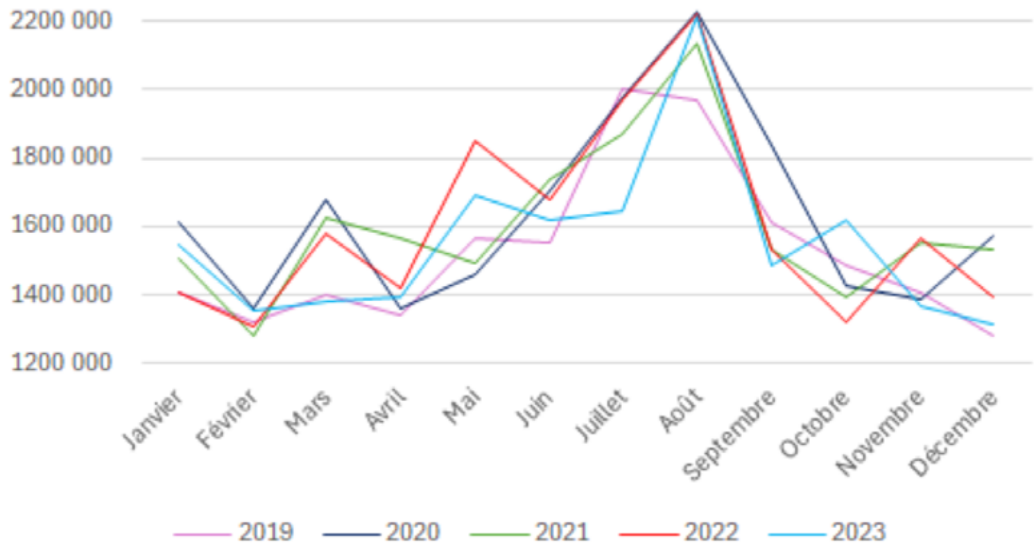
Des tensions exacerbées en période estivale

Les tensions sur la ressource en eau peuvent être exacerbées en période estivale, période durant laquelle le Pays Basque connaît son pic touristique. A titre d'exemple, en 2023, le Pays Basque a connu son pic le 29 juillet 2023 avec 367 844 touristes et excursionnistes.
CF. II-A-2- Une attractivité touristique importante (pages 78 à 81).

Comme le montre les graphiques ci-joints, les prélèvements en eau potable augmentent considérablement en été et atteignent une période de pic entre juin et septembre.

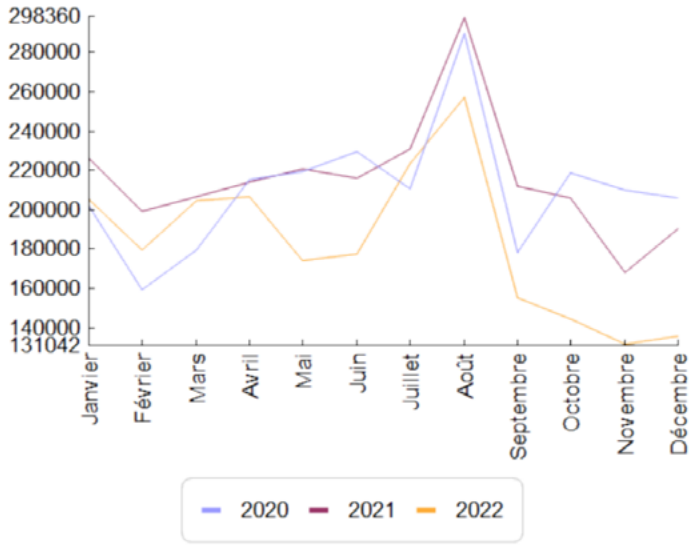
NB: Le graphique du haut met en avant les prélèvements sur le secteur côtiers basques (qui concerne notamment les communes de Ciboure, Urrugne, Ascain, Sare, Saint-Jean-de-Luz, Bidart...) de la CAPB. Les prélèvements représentés ne concernent uniquement 50% des prélèvements puisque les prélèvements en eaux souterraines ne sont pas intégrées dans ce graphique.
Le graphique du bas illustre les prélèvements de la zone Adour Seignanx du SYDEC 40 qui intègre les communes d'Ondres, Tarnos et Saint-Martin-de-Seignanx.

Evolution mensuelle des prélèvements Côtiers basques



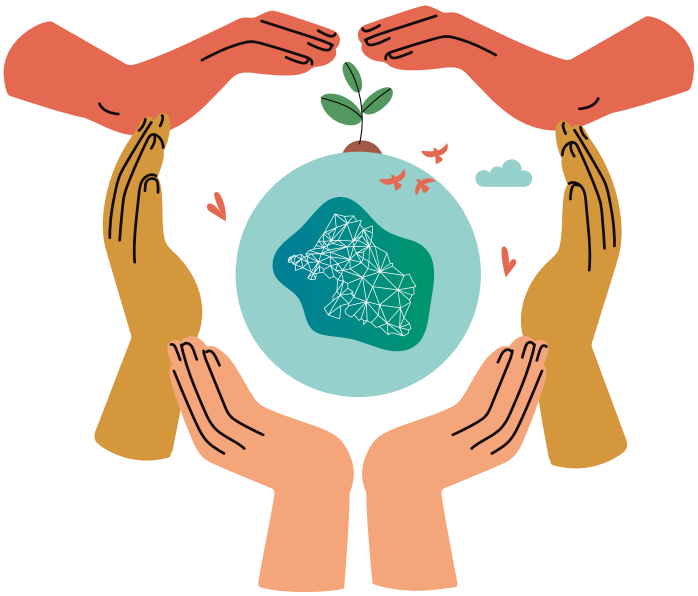
Données : CAPB

Evolution mensuelle des prélèvements sur les communes de la zone Adour Seignanx (données du SYDEC 40)



Données : SYDEC 40

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Le changement climatique va venir accentuer les vulnérabilités du territoire sur la ressource en eau et renforcer les tensions sur la disponibilité en eau.
En plus de nuire aux écosystèmes aquatiques, le changement climatique impactera l'alimentation en eau potable par la réduction de la disponibilité en eau de surface, la baisse de la recharge des nappes souterraines, par un risque de dégradation globale de la qualité des eaux superficielles et souterraines, par la hausse du risque de salinisation des nappes à proximité du littoral due à l'élévation du niveau de la mer ou encore par une augmentation de la consommation en période de sécheresse, etc.

Aussi, comme l'explique le rapport Acclimaterra : « L'élévation des températures (air et eau), la modification des conditions de fonte du manteau neigeux en montagne, la fréquence croissante d'événements extrêmes (crues, étiages, canicules), la variation incertaine de la pluviométrie, l'augmentation beaucoup plus certaine de l'évapotranspiration, la variation des débits des rivières que tous ces facteurs provoqueront à l'échelle des décennies prochaines (...) vont créer une tension sur la disponibilité des eaux superficielles et souterraines ».

QUELS SONT LES ENJEUX ?

En apparence abondante, la ressource en eau va se raréfier. Les différents usages (industriels, agricoles, domestiques...) et les milieux naturels, tributaires d'une ressource en eau – suffisante en quantité mais également satisfaisante en qualité - seront durablement affectés par ce changement de régime.

ENJEU :
Des usages et pratiques adaptés à une ressource qui se raréfie.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE I • B - LA RICHESSE DU PATRIMOINE, URBAIN, ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE FACE À LA STANDARDISATION ET À LA BANALISATION DES FORMES URBAINES

Le Pays Basque & Seignanx est riche d'un patrimoine naturel dans lequel s'imbrique un héritage urbain, architectural et historique singulier, marqué par les unités urbaines des villes et des bourgs.

Certains de ces espaces, majoritairement répartis à l'Ouest du territoire, sont reconnus au titre de différents dispositifs de protection, gestion et de reconnaissance du patrimoine : monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, sites classés et inscrits...

Au-delà de ces paysages reconnus, le Pays Basque & Seignanx est composé de paysages remarquables qui animent et contribuent à l'identité et à la singularité du territoire.

L'architecture vernaculaire, les fermes traditionnelles ou encore les frontons participent à cette combinaison unique formant le paysage local.

Or, le développement urbain vient fragiliser ces particularités par une mutation rapide des paysages aux conséquences et impacts multiples : banalisation et standardisation du tissu urbain, disparition des points de vues, perte de lisibilité...



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

UN PATRIMOINE RECONNU ET PROTEGE



Source : Guide du Routard

CATHÉDRALE DE BAYONNE
Site inscrit au patrimoine mondial de l'UNSECO



Source : Tourisme64

ROCHER DE LA VIERGE
Site classé



Source : EnPaysBasque.fr

VILLE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT
Site inscrit

UN PATRIMOINE REMARQUABLE



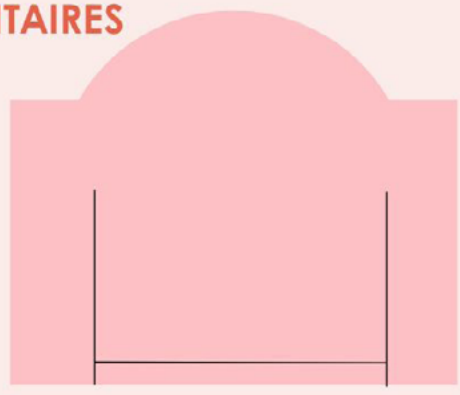
DES TRAMES URBAINES RÉGULIÈRES ET STRUCTURÉES...

Source : Audap

COMPOSÉES D'UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE...



... ET PONCTUÉS DE MARQUEURS IDENTITAIRES



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Saint-Jean-de-Luz (www.saint-jean-de-luz.com)



Ibarrolle (Source : CAPB)



Banca



Sames (Source : CAPB)



Barcus



Amendeuix-Oneix



Mauléon Licharre (www.en-pays-basque.fr)





Béhorleguy (www.saint-jean-de-luz.com)



Saint-Jean-Pied-de-Port (Source : CAPB)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Bayonne (Source : CAPB)



Béguios (Source : CAPB)



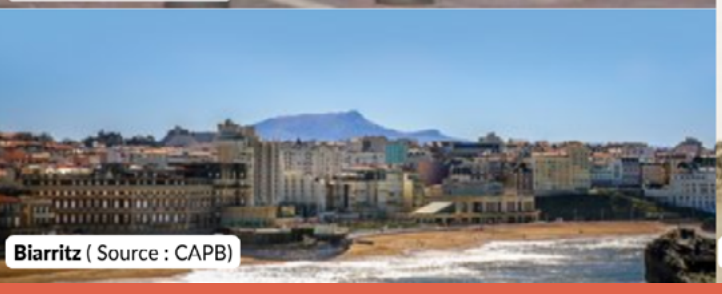
Bidarray (Source : CAPB)



Ainhoa (Source : CAPB)



Béhorléguy (Source : CAPB)



Biarritz (Source : CAPB)



Sainte-Engrâce (Source : CAPB)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1

DES DISPOSITIFS DE PROTECTION QUI TÉMOIGNENT DE LA RICHESSE DU TERRITOIRE

La diversité et la prégnance des dispositifs de protection attestent de la richesse urbaine, architecturale et historique du territoire du Pays Basque Seignanx.

Pour la protéger et la mettre en valeur des dispositifs et outils tels que les monuments historiques, les sites patrimoniaux remarquables (SPR) ou encore les sites classés et inscrits ont donc été déployés sur le territoire.

Plus précisément :

- Même s'il existe une concentration des **monuments historiques** sur le littoral, ceux-ci sont néanmoins présents sur l'entièreté du territoire du SCoT.
  En effet, certains communes de l'intermédiaire *(Ayherre, Cambo-les-Bains, Espelette, Itxassou, Sare...)* ou de l'intérieur (*Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Jean-le-Vieux, Mauléon-Licharre)* en possèdent aussi.
- Il existe aussi de nombreux **sites classés et inscrits** sur le territoire dont une grande partie est située sur le littoral. *A titre d'exemple : la corniche d'Urrugne et le massif de la Rhune sont des sites classés tandis que les gorges de Kakuetta et le site du littoral à Hendaye sont des sites inscrits.*
- **Les sites patrimoniaux remarquables - SPR** sont majoritairement répartis sur le littoral. En effet, sont concernées par un SPR les communes de Bayonne, Biarritz, Bidache, Boucau, Ciboure, Espelette, Guéthary, Tarnos et Saint-Jean-de-Luz. D'autres SPR sont à l'étude sur le territoire.
- **Les sites inscrits dans le patrimoine mondial de l'humanité dressée par l'UNESCO dans le cadre du bien "chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle"** concernent la cathédrale de Bayonne, l'église de l'Hôpital Saint-Blaise ainsi que la Porte Saint-Jacques à Saint-Jean-Pied-de-Port ainsi qu'une partie du chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

LEXIQUE

Les monuments historiques : immeuble (...) ou un objet mobilier (...) recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique afin qu'il soit conservé, restauré et mis en valeur (Culture.gouv.fr).

Les sites classés : site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. (Culture.gouv.fr).

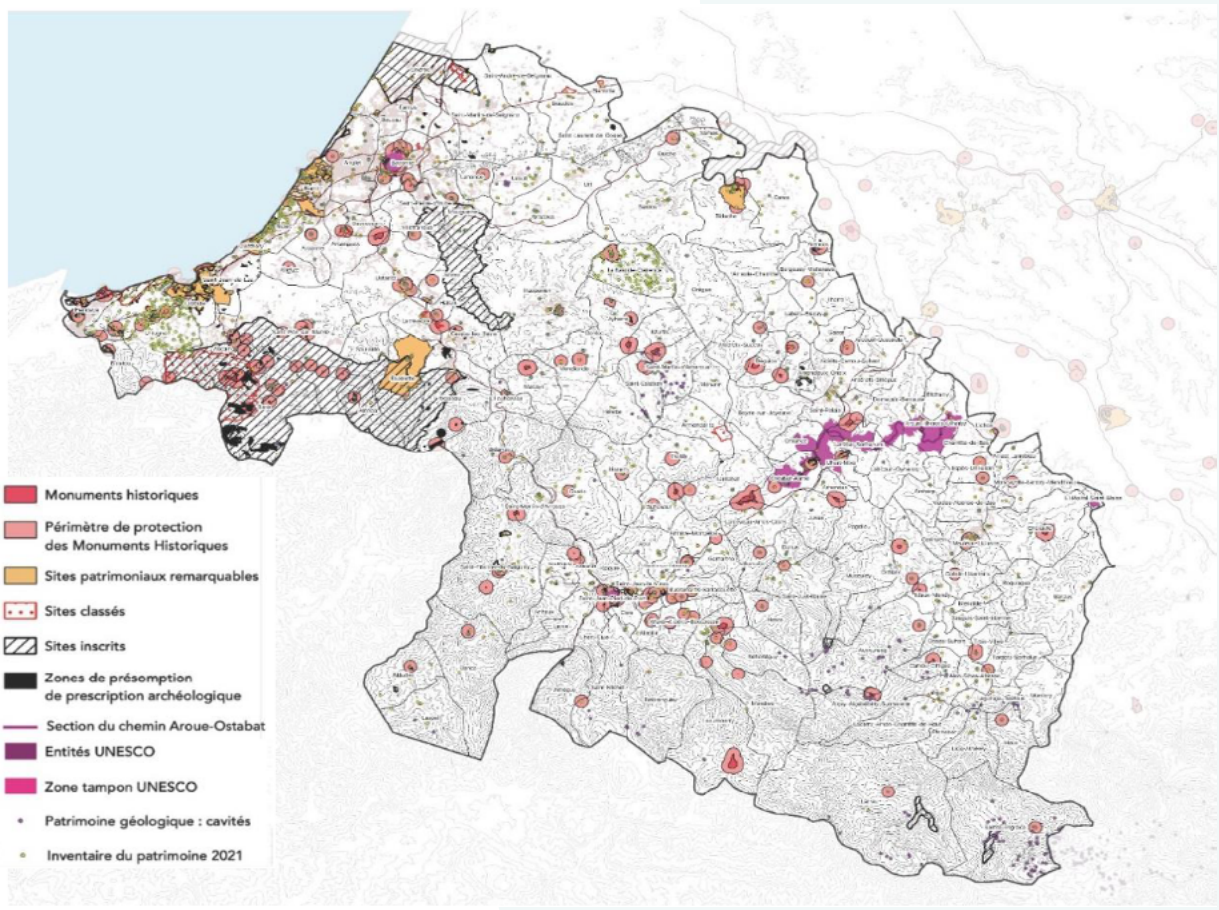
Les sites inscrits : espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. (Culture.gouv.fr).

Les Sites Patrimoniaux Remarquables - SPR visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. (Culture.gouv.fr).

Les sites inscrits dans le patrimoine mondial de l'humanité de l'UNECO - Le patrimoine mondial est une appellation attribuée à des lieux ou des biens, situés à travers le monde, possédant une valeur universelle exceptionnelle. (UNESCO)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Dispositifs de reconnaissance et de protection des paysages et du patrimoine bâti



Source : Atopia

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2

DES PAYSAGES REMARQUABLES QUI PARTICIPENT À LA SINGULARITÉ DU TERRITOIRE

Au-delà des paysages protégés par des dispositifs de protection, le territoire est constitué d'une architecture traditionnelle très présente où les formes, les implantations et les volumétries du bâti composent les paysages urbains.

A l'origine, les villages, bourgs et quartiers du territoire se structuraient de manière compacte et se fondaient dans de larges espaces naturels, agricoles et forestiers. L'organisation des villes et bourgs était historiquement guidée par une concentration des services du quotidien dans leurs centralités.

D'autres marqueurs plus « communs » font également la singularité de ce territoire : les frontons, les trinquets, les etxe (maison basque traditionnelle), le petit bâti pastoral (bordes, cayolars) et les fermes traditionnelles éparpillées dans le paysage.

De nombreux villages, tels que Saint-Jean-Vieux, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Tardets, La Bastide Clairence, témoignent encore de l'héritage des trames urbaines régulières et structurées doublées d'une architecture traditionnelle.
Cette dernière possède des singularité en fonction des territoires : l'architecture labourdine se démarque de ce fait de l'architecture souletine ou encore bas-navarraise.

Vue axonométrique et plan de la trame urbaine structurée de Saint-Jean-le-Vieux





Source : Audap

La diversité des styles architecturaux



Ferme traditionnel du Seignanx
Sources : Audap, CAUE



Maison Labourdine



Maison Souletine

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3

DES FORMES URBAINES ALTÉRÉES ET FRAGILISÉES PAR LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

Globalement, le développement urbain, le plus souvent réalisé sous forme de maisons individuelles ou quartiers pavillonnaires, a entraîné un fort mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Les nouvelles constructions sont la plupart du temps standardisées et banalisées. Elles peuvent aussi être à l'origine d'un morcellement des parcelles agricoles et peuvent entraver l'activité agricole (exemple : perte de certains accès agricoles..).

Dans certains cas, les nouvelles constructions se sont étendues sur les lignes de crêtes et les hauteurs ou encore entre des centres-bourgs autrefois distincts. Très souvent, le développement urbain a entraîné une perte de lisibilité et une privatisation des vues dégagées.

Comme l'explique l'Atlas des Paysages du 64 : *"Ce phénomène d'urbanisation progressive des collines se propage principalement le long des routes, autour des anciens centres-bourgs, des vieux quartiers et des anciennes fermes en fonction des évolutions de la pression foncière, du développement des infrastructures de déplacement et de la disparition du monde agricole de plus en plus enclavé".*

Aussi, le développement urbain a été marqué par l'arrivée des Zones d'Activités Économiques (ZAE), le plus souvent situées en entrée de ville ou en discontinuité du tissu urbain. Basées sur l'accessibilité automobile, elles sont le plus souvent localisées le long des axes de déplacement.
Ces ZAE ont fortement modifié le paysage par leur grande volumétrie, leur architecture plus fonctionnelle que qualitative et leurs espaces fortement artificialisés.

Un mitage des espaces agricoles - Bassussarry



Source : Atlas des Paysages 64

Des constructions standardisées



Source : www.maisondenfrance-sudouest.fr

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



En plus des enjeux de banalisation et de simplification des paysages urbains, ces espaces sont aussi en proie aux effets du changement climatique. En effet, les phénomènes d'îlots de chaleur urbain (soit une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries), qui sévissent déjà sur certaines communes, vont s'intensifier.
L'augmentation prévue de l'intensité des épisodes pluvieux pourra aussi aggraver le risque inondation, notamment en zones urbaines, où la capacité d'infiltration des sols pourrait être plus vite atteinte.

Or, ces phénomènes ont des impacts variés qui touchent à la fois : la santé des habitants; l'attractivité des centres-villes, la résilience des infrastructures et des réseaux, ou encore la biodiversité...

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



QUELS SONT LES ENJEUX ?

Le territoire est riche d'un patrimoine naturel de qualité et d'un patrimoine bâti caractérisé par une architecture traditionnelle et des formes urbaines compactes. Pourtant, le développement urbain des dernières décennies, a essentiellement contribué à la dilution des fonctions urbaines et à la banalisation du paysage.

ENJEU :
Des formes urbaines et des architectures traditionnelles préservées et valorisées pour faire face à la standardisation et à la banalisation des productions

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE I • C - UN FONCTIONNEMENT TERRITORIAL MENACÉ PAR DES RISQUES ET NUISANCES QUI NE FONT QUE S'ACCENTUER

L'équilibre procuré par l'environnement naturel, paysager, architectural, urbain et historique est fragilisé par des risques et nuisances d'origines naturelles et anthropiques qui lui portent atteinte et menacent le territoire. Ces risques sont variés, inégalement répartis sur le territoire dans leur localisation et leur force et touchent donc différemment le territoire et ses populations.

Etant donné qu'une majeure partie des communes soumises aux risques anthropiques sont sur le littoral, que cet espace de vie est aussi soumis à un diversité de risques naturels et qu'il concentre une forte densité de population ainsi que d'activités : il est particulièrement vulnérable au cumul des risques.

Or, dans une perspective de changement climatique, les risques naturels deviendraient plus forts et localement plus récurrents intensifiant la vulnérabilité de la population, des biens et de l'environnement.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

UN CUMUL DE RISQUES NATURELS...



-50cm à 1m/an
Sur le Nord de littoral (Ondres, Tarnos, Anglet)

-20cm/an
Sur tout le littoral basque (sauf Anglet)



Des crues et inondations récurrentes
Mars 2006, Mai 2007, Juin 2008, Juillet 2014, Décembre 2019, Décembre 2021....



165 hectares
brulés lors de l'incendie à Anglet en 2020

... DE RISQUES ANTHROPIQUES...



130 ICPE sous autorisations

2 sites SEVESO

4 typologies de TMD :
Voies routières, ferrées, maritimes et canalisations.

... ET DE NUISANCES



Des voies génératrices de bruits

A64, A63, D810, D932, D260

Le SRADDET identifie **13 communes** comme faisant partie de territoire "sensibles à la dégradation de la qualité de l'air"

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1 LE LITTORAL, ATTRACTIF ET DENSÉMENT PEUPLÉ, EN PROIE À UN CUMUL DE RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES

Le territoire du Pays Basque & Seignanx est concerné par la présence de risques naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles, érosion, submersion) **et anthropiques** (nuisances sonores, transport de matières dangereuses...) qui touchent les communes du SCoT de manière différenciée.

La densité de population sur le littoral et l'implantation historique des bourgs le long des cours d'eau accentuent l'impact de ces phénomènes sur les populations, les activités et la biodiversité du territoire et font de ces espaces les plus vulnérables au cumul de risques.

1.a Des risques naturels variés et inégalement répartis dans leur localisation et leur intensité

Un risque inondation prégnant lié à la géographie et à l'occupation historique du territoire

Le Pays Basque & Seignanx est, comparativement aux moyennes régionales, un territoire très arrosé. En effet, la pluviométrie annuelle cumulée atteint environ 1600 mm par an sur la période 1991-2020 ce qui est largement supérieure à la moyenne régionale (environ 980mm en 2020).

De plus, le territoire étant traversé par de nombreux cours d'eau, les fortes pluies peuvent provoquer des inondations par **débordement de ces cours d'eau et par ruissellement.** La proximité historique des bourgs et villes avec les cours d'eau accentue le risque d'inondation sur le territoire. L'artificialisation des sols, qui diminue l'infiltration de l'eau dans les sols, renforce ces phénomènes.

Les zones les plus vulnérables à l'aléa inondation sont localisées sur la façade littorale, sur les abords des principaux cours d'eau et à la confluence de l'Adour et de la Nive.

Les zones urbaines de la façade littorale (telles que celles de Bayonne, Boucau, Ciboure, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz, Urrugne ou encore Tarnos par exemple), **fortement artificialisées, sont très sensibles au risque inondation et à la saturation des cours d'eau et réseaux dédiés.**

Au-delà du risque inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement, le territoire est aussi touché par des **inondation par remontées de nappes.**

Là aussi**, ce sont les zones proches des cours d'eau principaux et le linéaire côtier** - notamment sur sa partie Nord (dans les zones sableuses d'arrières-dunes du Seignanx par exemple) **qui sont particulièrement vulnérables.**



Bayonne 2019 - *Anthony Michel - France-Bleue Pays Basque*

L'augmentation prévue de l'intensité des épisodes pluvieux pourra aggraver le risque inondation : les cours d'eau pourraient déborder plus rapidement, la capacité d'infiltration des sols pourrait être plus vite atteinte et les nappes pourraient remonter plus rapidement.

Des communes littorales exposées aux épisodes de submersion marine

D'après le PCAET de la CAPB, la façade littorale est exposée à de forts risques d'inondation par submersion marine, particulièrement autour des estuaires de l'Adour, de la Nivelle, de l'Untxin, de l'Uhabia ainsi que des baies de Saint-Jean-de-Luz et Hendaye. De ce fait, les communes du littoral basque ainsi que la commune Tarnos sont intégrées au TRI (Territoire à risque important d'inondation).

Certaines parties de ces communes sont menacées par des submersions en provenance directe de l'océan tandis que d'autres parties sont menacées par l'effet des submersions sur les débordements des cours d'eau.
Les communes citées plus haut sont particulièrement urbanisées et situées en front de mer ou le long des principaux cours d'eau : le risque est donc d'autant plus élevé.

Au vue de l''augmentation prévue du niveau de la mer, l'occurrence et l'intensité des épisodes de submersion pourraient augmenter et impacter fortement la façade littorale.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des préoccupations grandissantes face à l'érosion du littoral

Toutes les communes littorales sont exposées au risque d'érosion des falaises ou du cordon dunaires selon les modalités suivantes :

- Le nord du littoral avec les communes d'Ondres, Tarnos et Anglet est concerné par un recul de son trait de côte (côte sableuse) de 50 centimètres à 1 mètre par an (BRGM). Ce recul impacte principalement les espaces naturels de ces communes.
- Le littoral basque (hors Anglet) est concerné par un recul de sa côte rocheuse de 20 cm par an (BRGM). Ce recul impacte les centralités des communes concernées.



Effondrement d'un bout de falaise sur la Corniche - 2020
Yannis Comte | Sud Ouest

Un territoire touché par des mouvements des sols
Globalement, l'intégralité du territoire du SCoT est touché par les risques liés aux mouvements des sols mais de manière différentes en fonction de la composition du sol.

Le risque retrait-gonflement des argiles :

- Globalement, les communes du littoral, dont Bidart, Lahonce, Saint-Pierre-d'Irube, sont celles qui sont le plus touchées et concernées par un aléa fort.
- Une très grande partie du SCoT, dont les communes de Bayonne, Anglet et Biarritz, les collines basques et l'Est du Seignanx, sont concernées par un aléa moyen.
- Le reste du territoire, dont les communes de montagne et certaines communes du littorale, n'est concerné que par un risque faible, voir nul.

Pour ce qui est du risque d'effondrements liés aux cavités souterraines :

- Même si ce risque reste difficile à répertorier, les zones de montagne possèdent des concentrations plus fortes notamment sur le massif des Arbailles, autours de Saint-Esteben et dans l'extrême Sud Est du territoire. On observe aussi une concentration des cavités le long de l'Adour autour de Lahonce et des zones d'effondrement au niveau d'entrées de cavités sur le Seignanx.

Pour ce qui est des coulées boueuses :

- D'après le DDRM64, les coulées boueuses sont fréquentes sur les coteaux béarnais et basques lors de violents orages et se produisent également dans le lit des torrents de la zone montagneuse au moment des plus fortes crues.

Pour ce qui est des séismes :

- Le littoral, le Seignanx et une partie du rétrolittoral sont concernés par un aléa de sismicité modéré tandis que les communes de montagne et l'intérieur du territoire sont concernées par un aléa de sisimicité moyen.

Pour ce qui est des écroulements et chutes de blocs :

- Ils concernent principalement les zones de montagne et le littoral. Sur le SCoT, ce sont dans les zones de coteaux ainsi que les zones montagneuses qui sont principalement soumises à cet aléa.

L'alternance des pluies intenses puis des sécheresses pourrait augmenter le retrait gonflement des argiles et l'effondrement des cavités.
L'intensification des épisodes pluvieux aggrave les risques de glissement de terrain, coulées boueuses, effondrements et chutes de blocs.

Un risque avalanche qui concerne les communes de montagne

Sur le territoire du SCoT, seules les communes de Larrau, Licq-Athérey et Sainte-Engrâce sont concernées par le risque d'avalanche d'après le recensement du DDRM64 de 2018. Néanmoins, d'autres communes de montagne ont pu aussi être touchées par ce risque (ex : Mendive en janvier 2023).

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Une sensibilité accrue aux feux de forêts

D'après les deux Plans Départementaux/ Interdépartementaux de Protection des Forêts contre les incendies (PDPFCI), le territoire du Pays Basque & Seignanx est concerné par :

- Un risque très fort sur la zone de montagne, autour d'Hasparren ainsi que sur la commune d'Anglet. Le risque fort sur la commune d'Anglet concerne la forêt de Chiberta située à proximité de zones très urbanisées. C'est d'ailleurs cette forêt qui a été concernée par l'incendie de 2020 qui a détruit une grande partie du domaine Pignada : près de 1 000ha de pins et 65 ha de zones pavillonnaires ont également été touchées par les flammes.
- Un risque fort sur les piémonts avec des zones remontant jusqu'à Mauléon ou à l'Est d'Hasparren ainsi que sur des secteurs très urbanisés tels que Saint-Jean-de-Luz, Bidart, Anglet, Bayonne, Saint-Martin-de-Seignanx et le Sud du Seignanx.
- Un risque moyen globalement réparti sur l'intérieur du territoire et l'intermédiaire.
- Un risque faible, voire très faible sur les communes d'Hendaye, Biarritz ainsi qu'au Nord du SCoT.

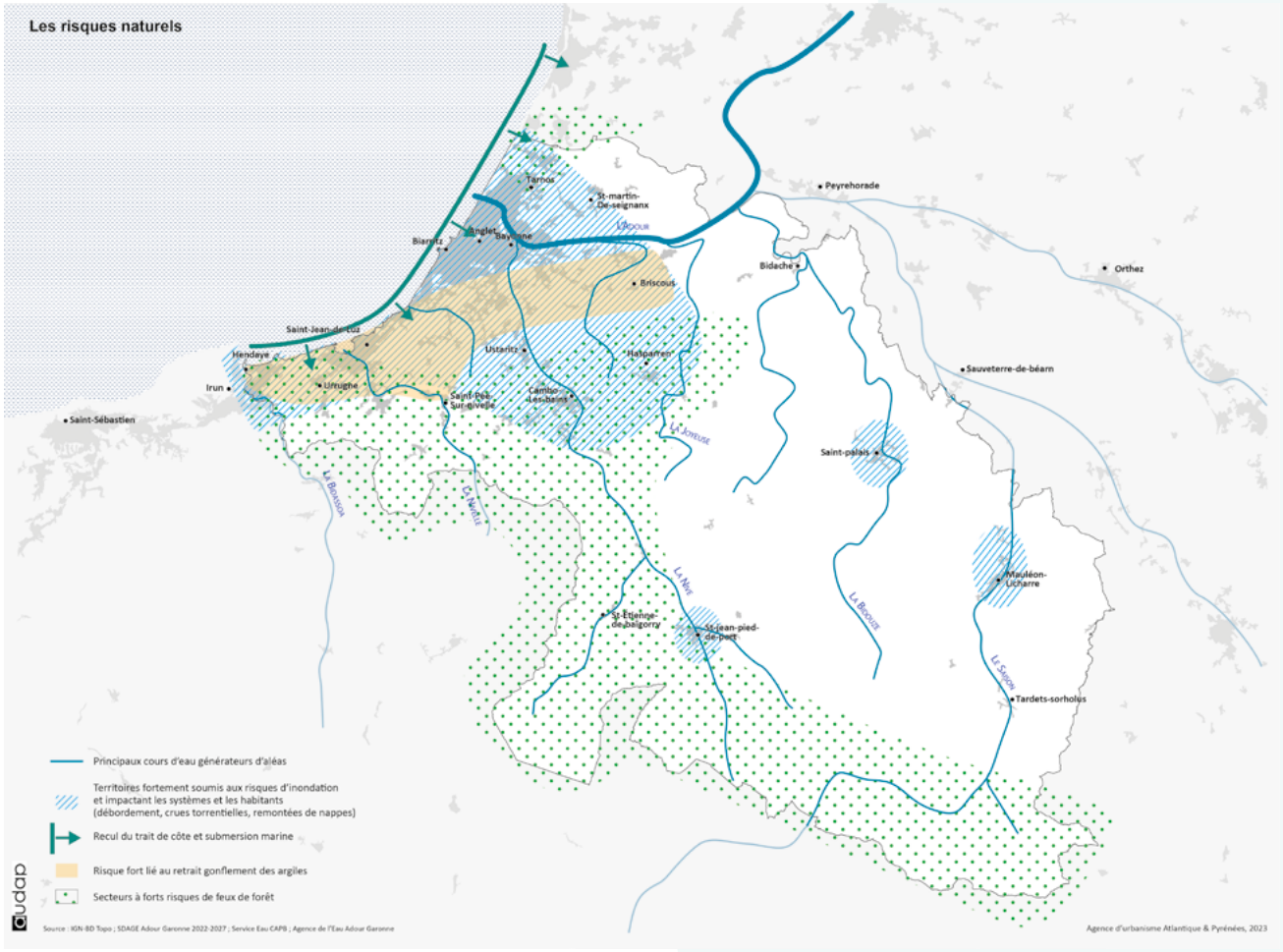


Incendie à Chiberta (Anglet) - 2020
Thomas Villepreux | Sud Ouest

La raréfaction de la ressource en eau et le renforcement de la fragilité des essences sont des facteurs pouvant augmenter la vulnérabilité du territoire aux feux de forêts

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Schéma de synthèse des risques naturels



Source : Audap

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.b

Un territoire soumis à une diversité de risques anthropiques

Une concentration des industries à risque sur le littoral

Même si le risque industriel est présent sur l'intégralité du territoire du Pays Basque & Seignanx, il se concentre principalement sur le littoral.
En effet :

- Les deux sites SEVESO sont situés à Tarnos
- Les ICPE sont localisées sur les communes du littoral, au Nord autour d'Aïcirits-Camou-Suhats, autour de Cambo-les-Bains et de Saint-Jean-Pied-de-Port
- Les 1 872 sites inventoriés dans la base BASIAS et les 44 sites recensés dans le base BASOL se déploient sur tout le SCoT mais se concentrent néanmoins sur la façade littorale
- Les 71 sites qualifiés de "pollueurs" sont majoritairement localisés sur le littoral, le rétro-littoral ainsi que sur une bande au Nord du territoire de Came à Garindein. Ils sont qualifiés comme tels pour cause de potentielles émissions et rejets de polluants dans l'air, le sol et l'eau ; des prélèvements en eau, etc...

Des populations vulnérables au risque de rupture de barrage

Sur le territoire, les barrages soumettent les communes en aval au risque de rupture. Sur le territoire, les principaux barrages concernés sont :

- **Barrage de Sainte-Engrâce** qui concerne 10 communes de l'intérieur du territoire,
- **Barrage de Lurberria** qui concerne les communes d'Aïnhoa, Ascain, Ciboure, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur-Nivelle et Urrugne,
- **Retenue d'Eau de Bélorède** qui concerne Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse,
- **Digue du Bord de l'Adour q**ui concerne Tarnos et Saint-Laurent-de-Gosse.

Le barrage de Lurberria où toute la zone urbaine littorale de Saint-Jean-de-Luz se situe en aval représente donc un gros enjeu (même si le risque de rupture est qualifié de « faible »dans le DDRM64)

Un risque au radon fort le long de la frontière

Même si le risque radon est principalement faible sur la majeure partie du territoire, certains espaces sont soumis à des risques modérés ou forts.

- **Sont soumises au risque modéré** les communes d'Anglet, Biarritz, Bassussarry, Villefranque, Briscous et Cambo-les-Bains ainsi que la zone montagneuse et des communes du littoral et rétro-littoral.
- **Sont soumises au risque fort** les communes situées principalement le long de la frontière espagnole. Ce sont notamment le cas des communes d'Urrugne, Biriatou, Sare, Espelette, Ossès, Saint-Martin-d'Arrossa, Anhaux, Lasse, Arnéguy, Uhart-Cize, Hosta, Saint-Just-Ibarre et Sainte-Engrâce.

Un cumul de transport de matières dangereuses (TMD) sur le littoral

Le territoire est concerné par 4 typologies de TMD : voies routières, ferrées, maritimes (avec le Port de Bayonne) et les canalisations :

- **Les 7 voies routières,** déployées sur le littoral et le Nord du territoire, servent potentiellement au TMD. Par exemple, sont concernées : l'A63, l'A64 ou encore la D817...
- **3 voies ferrées** traversent le territoire : le long du littoral (axe Bayonne/Hendaye et Bayonne/Bordeaux), sur le Nord du territoire (axe Artix-Dax-Bayonne) et sur l'intérieur du territoire (axe Saint-Jean-Pied-de-Port - Bayonne).
- **Des canalisations de transport de gaz naturel à hautes pressions** sont présentes sur la façade littorale (axe Peyrehorade - Irun) et en Soule.

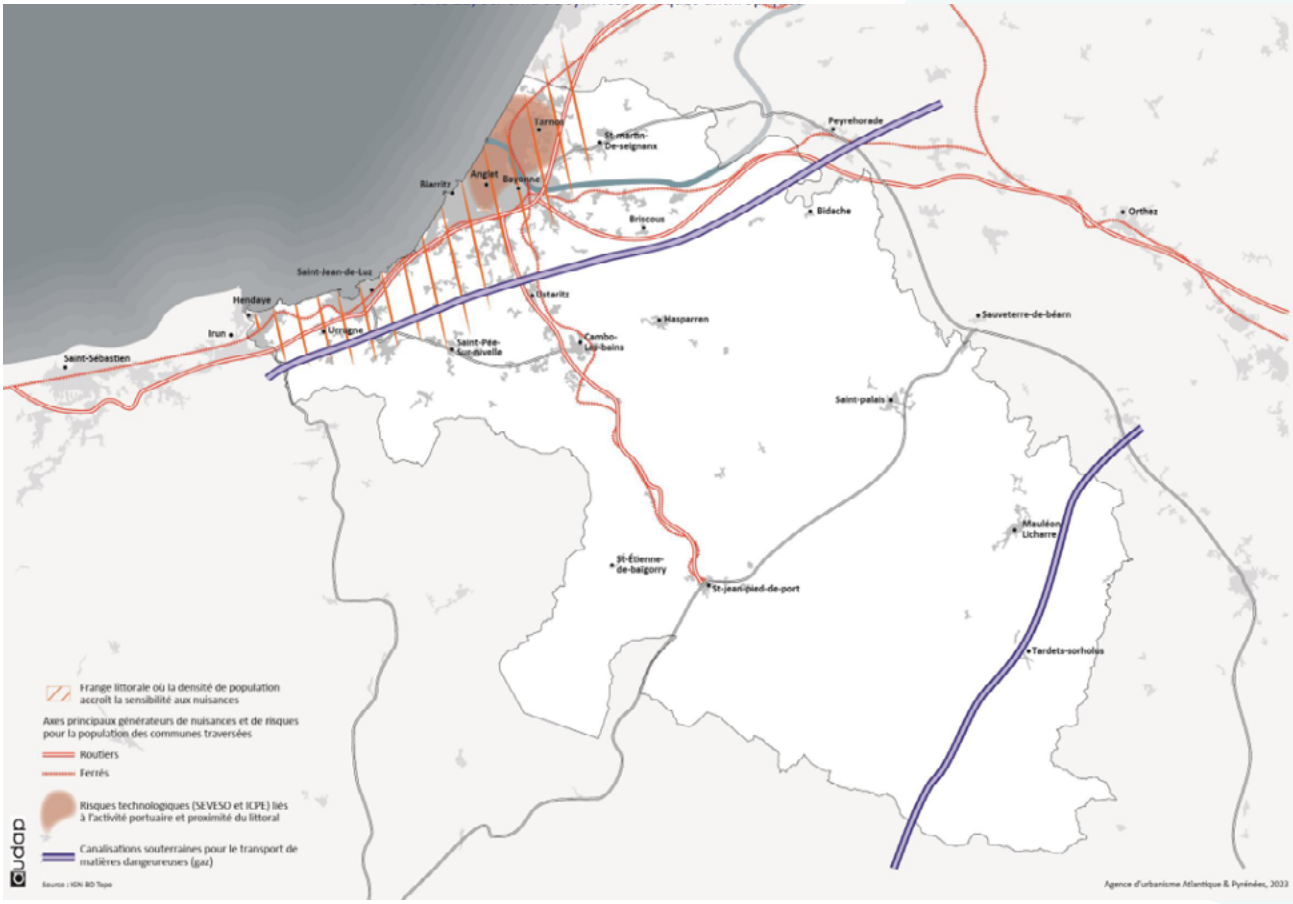
Ce cumul d'axes de TMD vient accroître la vulnérabilité de la façade littorale au risque TMD.

Les effets du changement climatique peuvent provoquer des impacts indirects (réaction en chaîne) et aggraver ainsi les risques anthropiques. En effet, l'assèchement des sols, ou bien l'intensification des intempéries (pluies et tempêtes), ou encore l'augmentation du niveau de la mer peuvent avoir des conséquences comme les inondations, les submersions, ou bien les effondrements de terrain, qui peuvent affecter des industries et provoquer potentiellement des accidents..

De même, les événements extrêmes dus au changement climatique comme l'intensification des intempéries pourraient avoir, entre autres, des conséquences sur les capacités de stockage des barrages, etc...

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Schéma de synthèse des risques anthropiques



Source : SCOT PBS, EIE, 2024

LEXIQUE

SEVESO - La directive SEVESO impose aux États membres de l'Union Européenne d'identifier les sites industriels à risque pour y maintenir un haut niveau de prévention. Les sites SEVESO produisent ou stockent des substances pouvant être dangereuses pour l'homme et l'environnement. (www.gironde.gouv.fr)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). (Géorisques.gouv.Fr).

Base de Données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services - BASIAS - a pour objectif de conserver la mémoire de la pollution subie mais aussi de fournir les informations utiles aux acteurs de l'urbanisme et de la protection de l'environnement. Cette base de données concerne des sites abandonnés ou encore en activité. (www.geo.fr)

Base de données des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) - BASOL - par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Transport de Matières Dangereuses - TMD - Ce sont des matières dont les propriétés physiques ou chimiques présentent un risque pour les personnes, les biens ou l'environnement. Parmi elles, on trouve notamment des matières explosives, inflammables, radioactives, toxiques, corrosives ou polluantes (georisques.gouv.fr).

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2 UNE CONCENTRATION DES NUISANCES SUR LE LITTORAL

2.a Des nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transport

Les nuisances sonores ressenties sur le territoire du SCoT sont principalement liées aux infrastructures routières rapides ainsi qu'à l'aéroport, globalement situés sur l'espace de vie du littoral.

Les voies les plus génératrices de bruit sont les deux autoroutes (A63 et A64), la D810 sur le Seignanx, la D932 (Bayonne-Cambo-les-Bains) et la D260 localisée en cœur d'agglomération.

Dès lors, le littoral cumule l'enchaînement de zones urbaines, de voies routières rapides et voie ferrée.

2.b Une attention portée sur la qualité de l'air

A l'échelle de la CAPB, alors que les précédents résultats de surveillances concluaient à une bonne qualité de l'air du territoire du SCoT avec une diminution entre 2012 et 2017 des jours qualifiés de "mauvais à très mauvais" ; **sur la période la plus récente la "bonne" qualité tend à diminuer.**

En effet, entre 2018-2019 et d'après les données de l'Observatoire régional de l'air, la proportion d'indices caractérisant une qualité de l'air "bonne" diminue passant de 85% en 2018 à 69% en 2019.

Aussi, les 13 communes identifiées par le SRADDET comme "sensibles à la dégradation de la qualité de l'air" sont toutes localisées sur le littoral et concernent : Anglet, Arcangues, Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau, Ciboure, Guéthary, Ondres, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Tarnos et Urrugne.



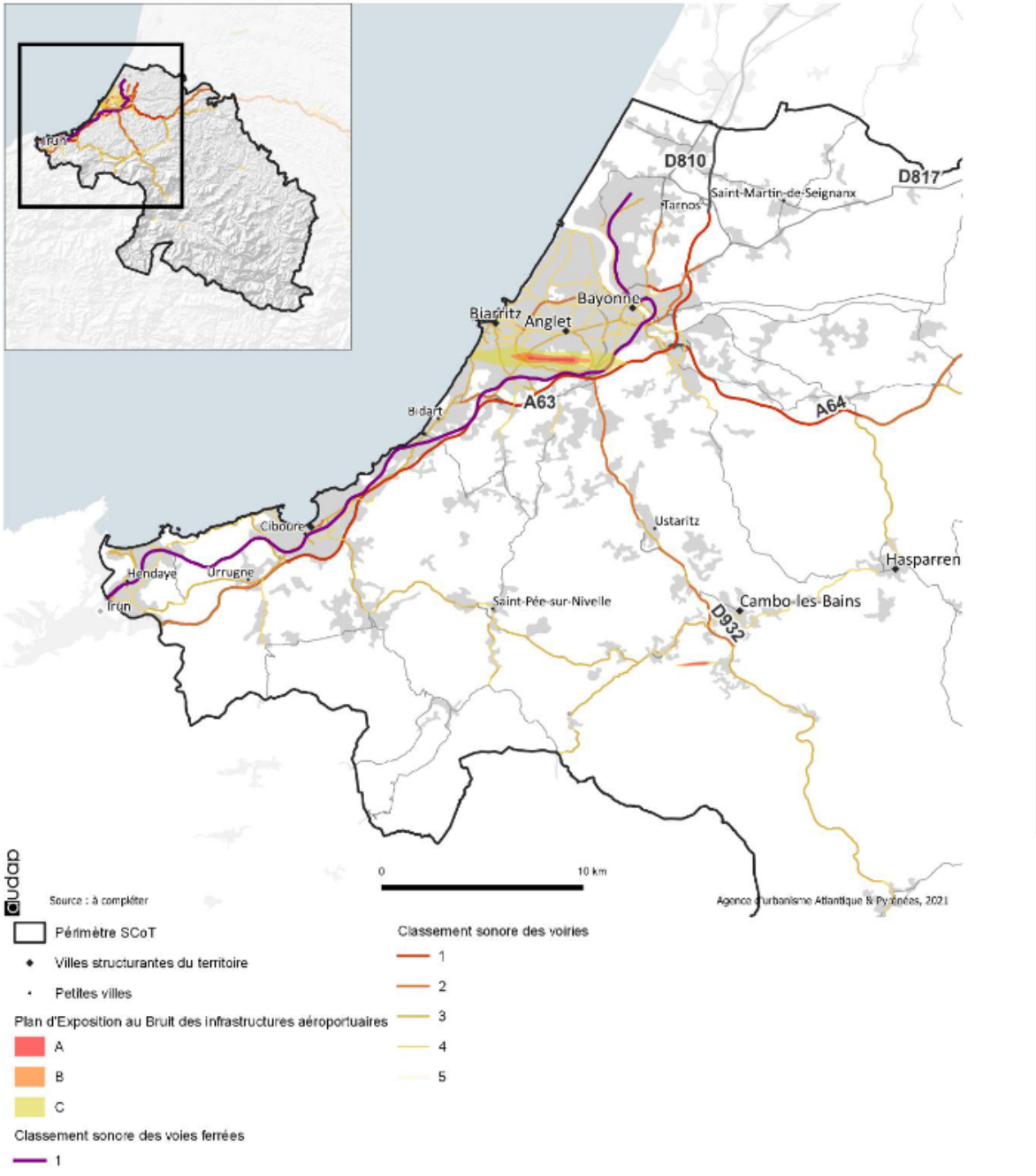
QUELS SONT LES ENJEUX ?

Les risques (qu'ils soient naturels ou anthropiques) et les nuisances sont divers dans leur localisation et leur intensité et touchent donc différemment la population et les activités. Même s'ils sont présents sur l'ensemble du Pays Basque & Seignanx, la densité de population et d'activités sur le littoral accentue la vulnérabilité de cet espace de vie face au cumul de risques.
Ces risques et nuisances seront pour la plupart amplifiés par le changement climatique, dans des proportions qu'il est difficile d'appréhender, mais qui vont accroître la vulnérabilité du territoire.

ENJEU :
Une population et des activités préservées des risques et nuisances.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Localisation des nuisances sonores sur le territoire



Source : SCOT PBS, EIE, 2024

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE II

UN TERRITOIRE CONVOITE MAIS UNE INÉGALE RÉPARTITION DES DYNAMIQUES

Le territoire du Pays Basque Seignanx se caractérise par la richesse de son patrimoine naturel, paysager, architectural, urbain et historique. Cette singularité attire et se traduit par une forte croissance démographique portée par un solde migratoire déterminant.
Aussi, l'économie du territoire connaît une croissance affirmée.
De plus, l'attractivité touristique du territoire est largement porteuse de développement économique puisque le territoire du SCoT est une destination très prisée, surtout en période estivale.

L'attractivité du territoire, qu'elle soit démographique ou touristique, se concentre sur le littoral entraînant des déséquilibres entre les différents espaces de vie du SCoT.

Or, être attractif suppose d'être en capacité d'accueillir les nouvelles populations sur le territoire via une offre de logements suffisante et adaptée.
Cette offre doit à la fois répondre à la demande de la population déjà en place, à celle des nouveaux arrivants sur le territoire et faire face à la pression du marché des résidences secondaires.

La crise de logement qui sévit sur le territoire est marquée par un marché très tendu où les prix sont en inadéquation avec les revenus des actifs.
En conséquence, et faute de pouvoir se loger près de son lieu d'emploi, la dépendance automobile est prégnante sur le territoire et nourrit de nombreux embouteillages, principalement aux abords et au sein de l'agglomération littorale.

Dès lors, la gestion de cette attractivité reste à organiser pour qu'elle ne nuise pas à ce qui la fonde : à ces richesses environnementales et paysagères ainsi que son cadre de vie de qualité.

SCoT PAYS BASQUE & SEIGNANX

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



351 175 habitants en 2021

+ 3 386 habitants par an entre 2010 et 2021

+ 1,02% taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2021

76% des habitants vivent sur le littoral en 2021



227 747 logements en 2021

+ 3 514 logements par an entre 2010 et 2021

+ 1,70% taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2021

80% des logements sont situés sur le littoral



146 151 emplois en 2021

+ 1 781 emplois créés par an entre 2010 et 2021

+ 1,32% taux annuel d'évolution de l'emploi entre 2010 et 2021

15 092 établissements actifs ayant au moins un salarié en 2021

80% des emplois et **78%** des établissements ayant au moins un salarié en 2021 sont sur le littoral



Un pic le **29 juillet 2023** avec **367 844** touristes et excursionnistes soit **1,3 fois** plus de touristes et d'excursionnistes que de résidents.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE II • A - UNE FORTE ATTRACTIVITÉ QUI DISSIMULE DES SITUATIONS LOCALES CONTRASTÉES

La situation privilégiée, la complémentarité entre mer et montagne, la douceur du climat, les richesses environnementales et paysagères sont, entre autres, à l'origine d'une importante attractivité tant démographique que touristique.

D'une part, le Pays Basque & Seignanx connaît une croissance démographique soutenue depuis 1968 et particulièrement vigoureuse pendant cette dernière décennie. Cette dynamique est strictement liée à l'arrivée de populations nouvelles, le solde naturel étant négatif.

D'autre part, seconde destination française la plus attractive pour les français[8], l'engouement et la réputation du territoire du Pays Basque ne sont plus à démontrer. L'activité touristique, principalement concentrée en période estivale, atteint jusqu'à 367 844 touristes et excursionnistes lors de son pic en juillet 2023.

Cependant, ces dynamiques ne sont pas uniformes sur le territoire et de fortes disparités sont notables entre le littoral et l'intérieur du Pays Basque.



[8] : *Protourisme. Etat des lieux du tourisme et de l'action touristique au Pays Basque. 2021.*

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



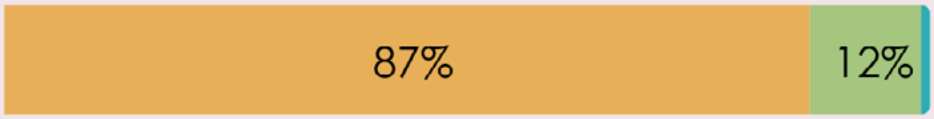
351 175 habitants en 2021



76% des habitants vivent sur le littoral en 2021

Littoral
Intermédiaire
Intérieur

+ 3 386 habitants par an entre 2010 et 2021



87% des nouveaux habitants entre 2010-2021 se localisent sur le littoral

+ 1,02% taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2021

Les 15-24 ans représentent en 2021:



9% de la pop stable

22% de la pop entrante

32% de la pop sortante

Les 65 ans et plus représentent en 2021:



26% de la pop stable

13% de la pop entrante

9% de la pop sortante



116 781 touristes et excursionnistes en moyenne en 2023 sur le Pays Basque

Un pic le **29 juillet 2023** avec **367 844** touristes et excursionnistes soit **1,3 fois** plus de touristes et d'excursionnistes que de résidents.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE MAIS INÉGALEMENT RÉPARTIE

1.a Une population concentrée sur le littoral

Le Pays Basque Seignanx connaît une croissance démographique soutenue depuis au moins 1968 et particulièrement marquée cette dernière décennie.

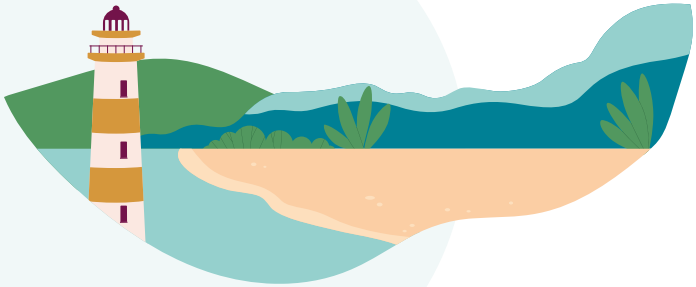
En effet, la population du SCoT est passée de 228 632 habitants en 1968 à 351 175 habitants en 2021 soit une augmentation d'environ 2 312 habitants par an.

Entre 2010 et 2021, la population a augmenté de 37 247 habitants passant de 313 928 habitants en 2010 à 351 175 habitants en 2021 soit environ 3 386 habitants supplémentaires par an. Sur cette période, le taux annuel d'évolution de la population a été de 1,02%.

Entre 2015 et 2020, la population a augmenté d'environ 3 603 habitants/an soit un taux annuel d'évolution de la population de 1,06%.
Cette augmentation est nettement supérieure à celle constatée sur la même période en :

- Pyrénées Atlantiques : + 0,6%
- Nouvelle Aquitaine : +0,4%
- France Métropolitaine : + 0.3%

Même si cette dynamique démographique est forte à l'échelle du SCoT Pays Basque Seignanx, elle n'est pas uniforme et des logiques territoriales sont visibles.



En effet, on observe que :

- Sur le temps long (de 1968 à 2021), le littoral, qui représente seulement 18% de la surface du SCoT, accueille 90% de la population. L'espace intermédiaire reçoit environ 15% de l'accueil démographique. A l'inverse, l'intérieur du territoire connaît des dynamiques négatives (-5%).
- Sur les 10 dernières années (de 2010 à 2021), ce phénomène se poursuit mais s'atténue. Le littoral continue d'accueillir la grande majorité de la population (87%) mais l'intérieur du territoire accueille désormais près de 1% de la population. Seule la Soule connaît encore une perte d'habitants.

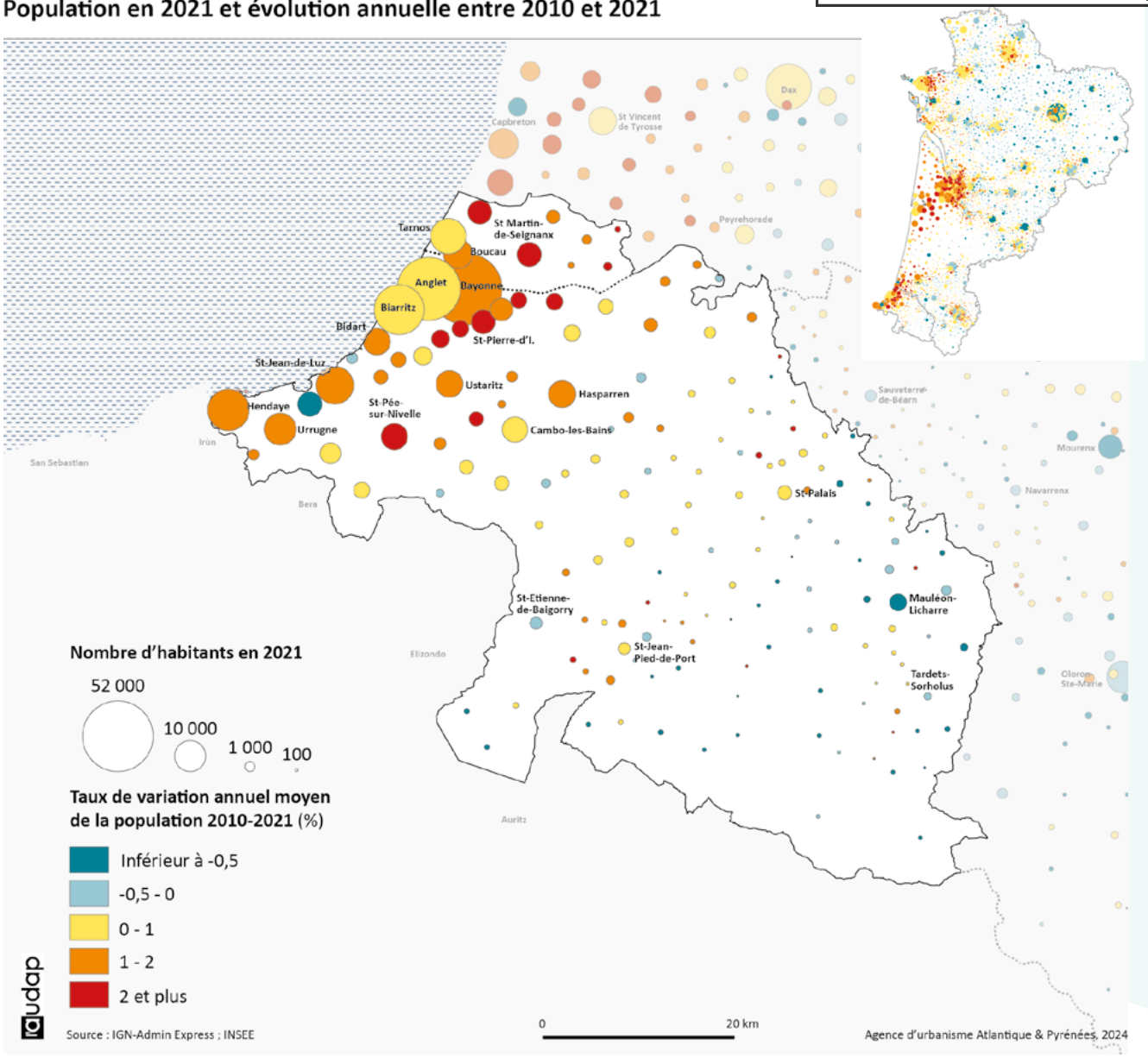
Aussi, à l'échelle de l'armature urbaine du SCoT, on constate que :

- Le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) concentrent 46% de la population en 2021. Entre 2010 et 2021, le cœur d'agglomération a accueilli 45% des nouveaux habitants.
- Les villes structurantes du cœur d'agglomération, soit les communes de Bayonne, Anglet et Biarritz, rassemblent 40% de la population en 1968 contre 34% de la population en 2021. Alors qu'elles ont accueilli 24% de la population entre 1968 et 2021, elles ont reçu 31% de la population entre 2010 et 2021.
- Globalement, les autres villes structurantes (hors Bayonne, Anglet et Biarritz) du territoire détenaient 16% de la population en 1968 et 15% de la population en 2021. Elles accueillent une part légèrement plus importante d'habitants cette dernière décennie (15% pour 2010-2021) que sur le temps long (14% pour 1968-2021).
- Les petites villes structurantes possèdent 21% de la population en 2021 contre 15% en 1968. Cependant, elles accueillent moins de population sur le temps court (26% en 2010-2021) que sur le temps long (32% entre 1968-2021).
- Les bourgs et bourgs structurants détiennent 30% de la population en 2021 et accueillent 28% de la population entre 2010-2021.

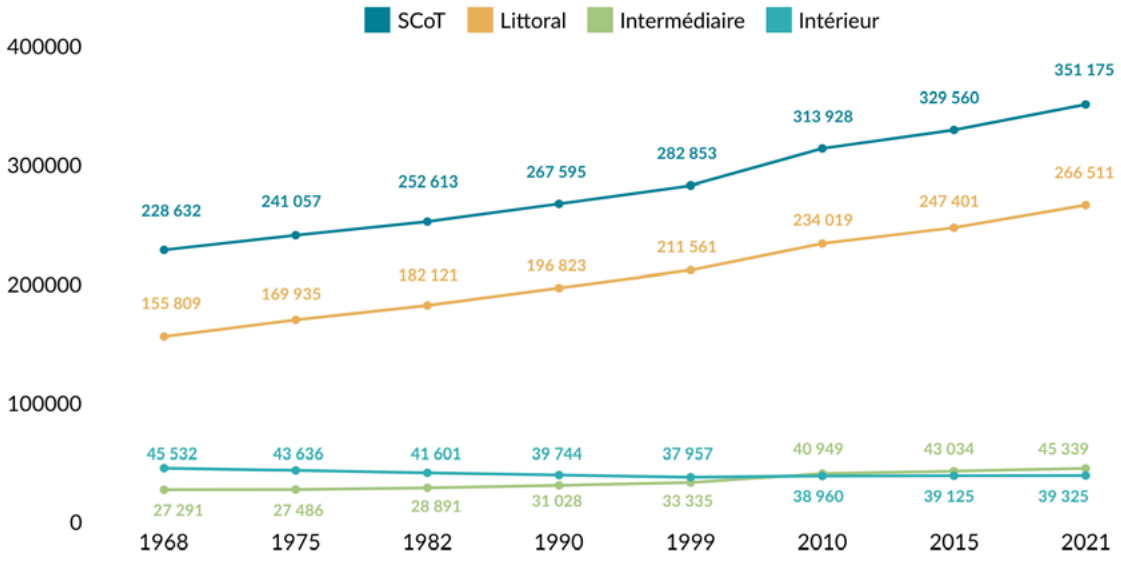
NB : Les données relatives à la population et à son évolution sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Population en 2021 et évolution annuelle entre 2010 et 2021



Evolution de la population de 1968 à 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.b

Une croissance démographique strictement liée à un solde migratoire positif

La forte croissance démographique connue par le territoire du Pays Basque Seignanx est strictement liée à un solde migratoire positif tandis que le solde naturel est négatif.

Entre 2010 et 2021, le solde annuel migratoire moyen à l'échelle du SCoT est de +3 901 habitants alors que le solde annuel naturel moyen est quant à lui de - 515 habitants.

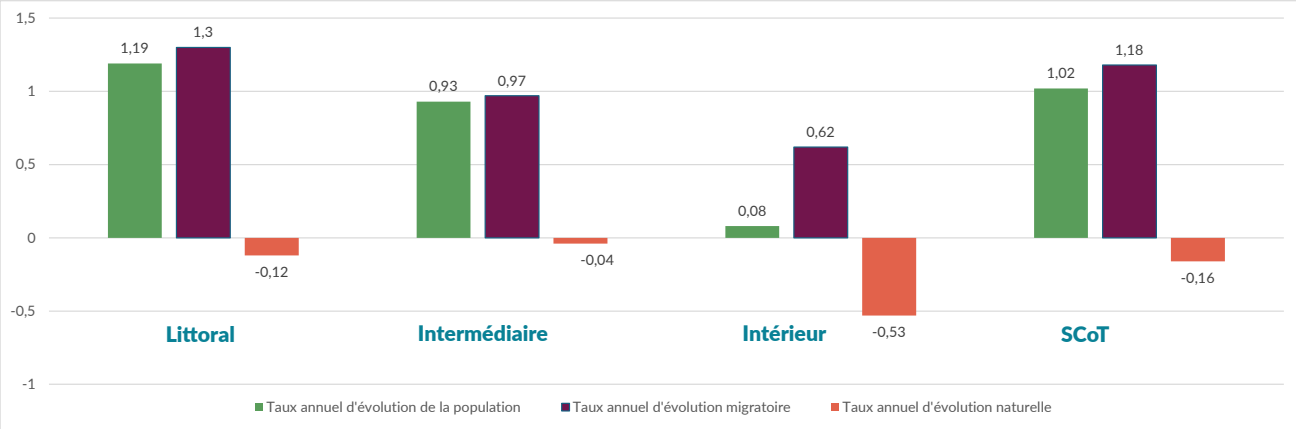
Dès lors, entre 2010 et 2021 à l'échelle du Pays Basque & Seignanx, le **taux annuel d'évolution de la population est de 1,02%** qui se décline par :

- **Un taux annuel d'évolution migratoire positif de 1,18%**
- **Un taux annuel d'évolution naturel négatif de -0,16%**

L'espace de vie du littoral dispose du taux annuel d'évolution migratoire le plus important : il est de + 1,30% contre +0,97% pour l'intermédiaire et +0,62% pour l'intérieur.

A l'inverse, l'espace de vie de l'intérieur possède le taux annuel d'évolution naturel le plus faible : il est de - 0,53% contre -0,12 pour le littoral. L'espace de vie intermédiaire enregistre quant à lui un solde naturel quasi nul de - 0,04%.

Taux annuels d'évolution migratoire & naturelle entre 2010 et 2021 par espaces de vie



LEXIQUE

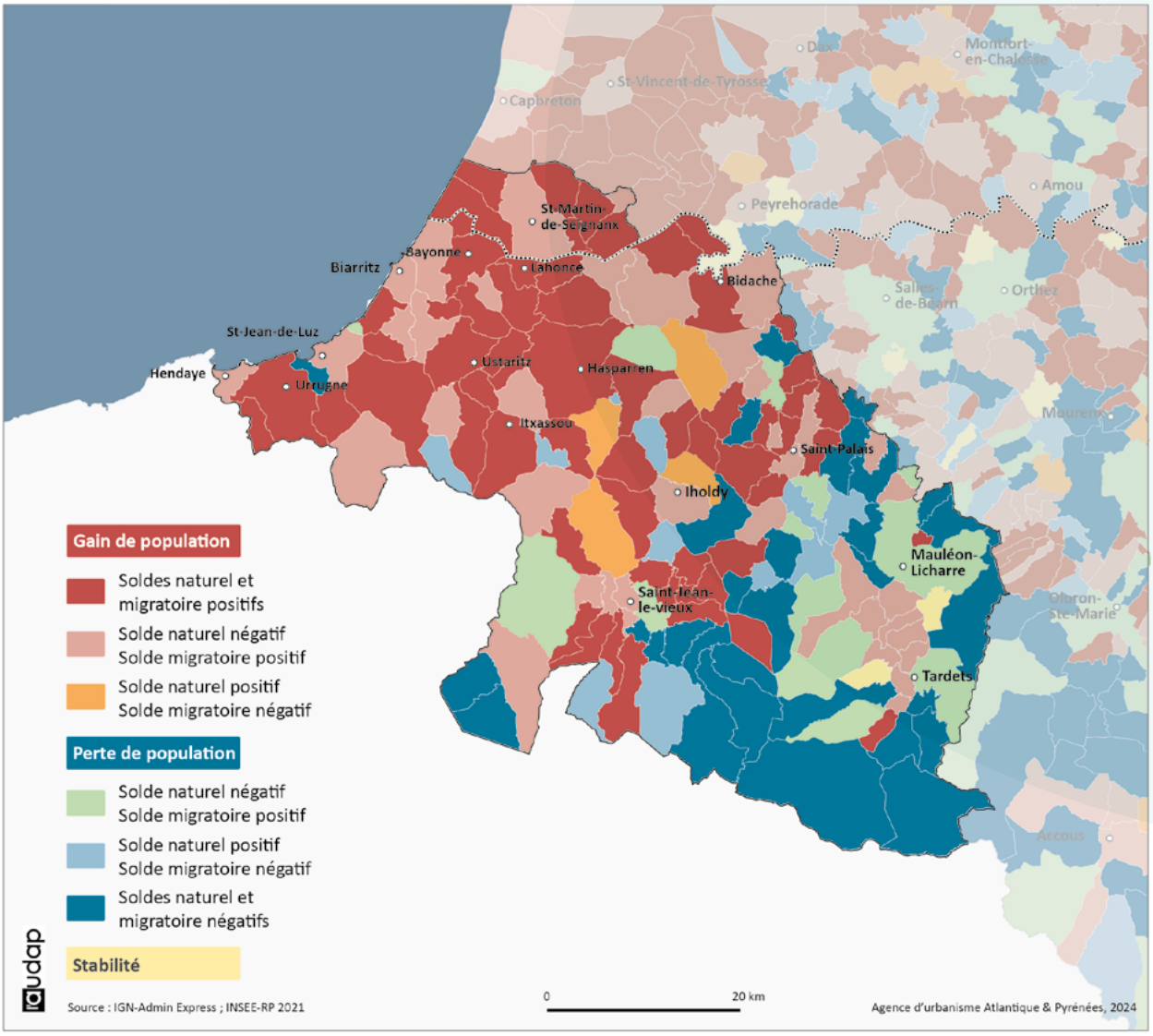
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période considérée

NB : Les données relatives à la population et à son évolution sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Typologie de l'évolution de la population 2010 - 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.c

Une partie du solde migratoire assurée par des mouvements intra-SCoT

A l'échelle du SCoT, sur les 347 121 résidents du territoire en 2020, on observe que :

- **338 606 personnes** résident encore sur le territoire en 2021. Ils constituent la population dite "stable". Sur ces 338 606 résidents, environ 8% (soit 26 939 personnes) ont changé de logement tout en restant sur le territoire du SCoT.
- **12 240 personnes sont entrées** sur le territoire. Elles proviennent en majorité des départements de l'Île de France, des Landes (40) et de la Gironde (33).
- **8 515 personnes sont sorties** du territoire du SCoT. Elles se sont majoritairement dirigés vers les Landes (40), les Pyrénées Atlantiques (64) et la Gironde. (33)

Au final, le SCoT détient un bilan migratoire positif avec + 3 725 résidents en 2021.

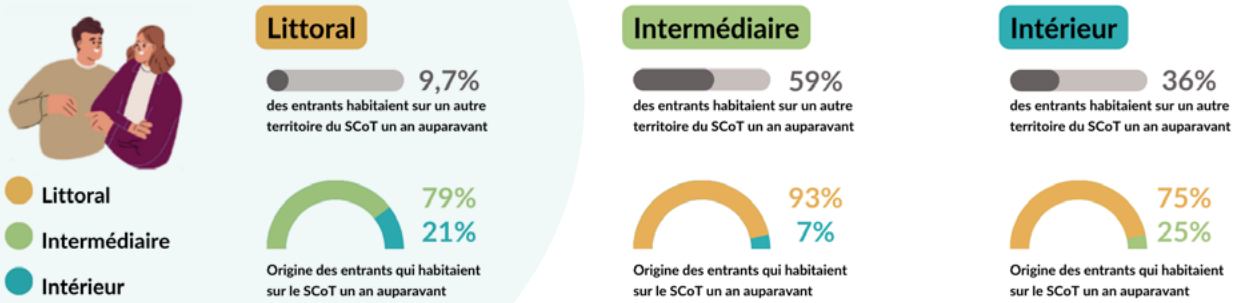
A l'échelle des espaces de vie, on observe que :

- **Sur le littoral**, il y a eu 20 112 déplacements en interne dans l'espace de vie, 11 287 entrants et 9 173 sortants. Les entrants proviennent principalement d'Île de France, des Landes et de Gironde. Les sortants se dirigent principalement vers les Landes, la Gironde et les Pyrénées Atlantiques.
- **Sur l'intermédiaire**, il y a eu 1 714 déplacements en interne, 2 750 entrants et 1 708 sortants. Les entrants proviennent des Landes, de Gironde puis d'Île de France. Les sortants se dirigent quant à eux principalement vers les Landes puis vers les Pyrénées-Atlantiques et la Gironde.
- **Sur l'intérieur**, on observe 1 883 déplacements en interne, 1 433 entrants et 864 sortants. Les nouveaux arrivants proviennent principalement des Pyrénées Atlantiques, puis des Landes et d'Île de France. Les sortants vont principalement vers les Pyrénées Atlantiques puis la Gironde et les Landes.

A l'échelle des espaces de vie, une part des habitants entrants résidait déjà sur le territoire du Pays Basque & Seignanx un an auparavant. Les mouvements intra-SCoT constituent donc une partie des migrations résidentielles qui sont plus ou moins prégnants entre espaces de vie.

- **Sur l'espace de vie du littoral, 9,7% des entrants en 2021** (soit la part la plus faible à l'échelle des différents espaces de vie) habitaient sur un autre espace de vie un an auparavant. 79% de ces entrants proviennent de l'espace de vie intermédiaire.
- **Sur l'espace de vie intermédiaire, 59% des entrants en 2021** (soit la part la plus forte à l'échelle des différents espaces de vie) résidaient sur un autre espace de vie du SCoT un an auparavant. 93% de ces entrants proviennent du littoral.
- **Sur l'espace de vie de l'intérieur**, **36% des entrants en 2021** vivaient sur un autre espace de vie du SCoT un an auparavant. 3/4 de ces entrants proviennent du littoral en 2021

Les entrants à l'échelle des espaces de vie du SCoT

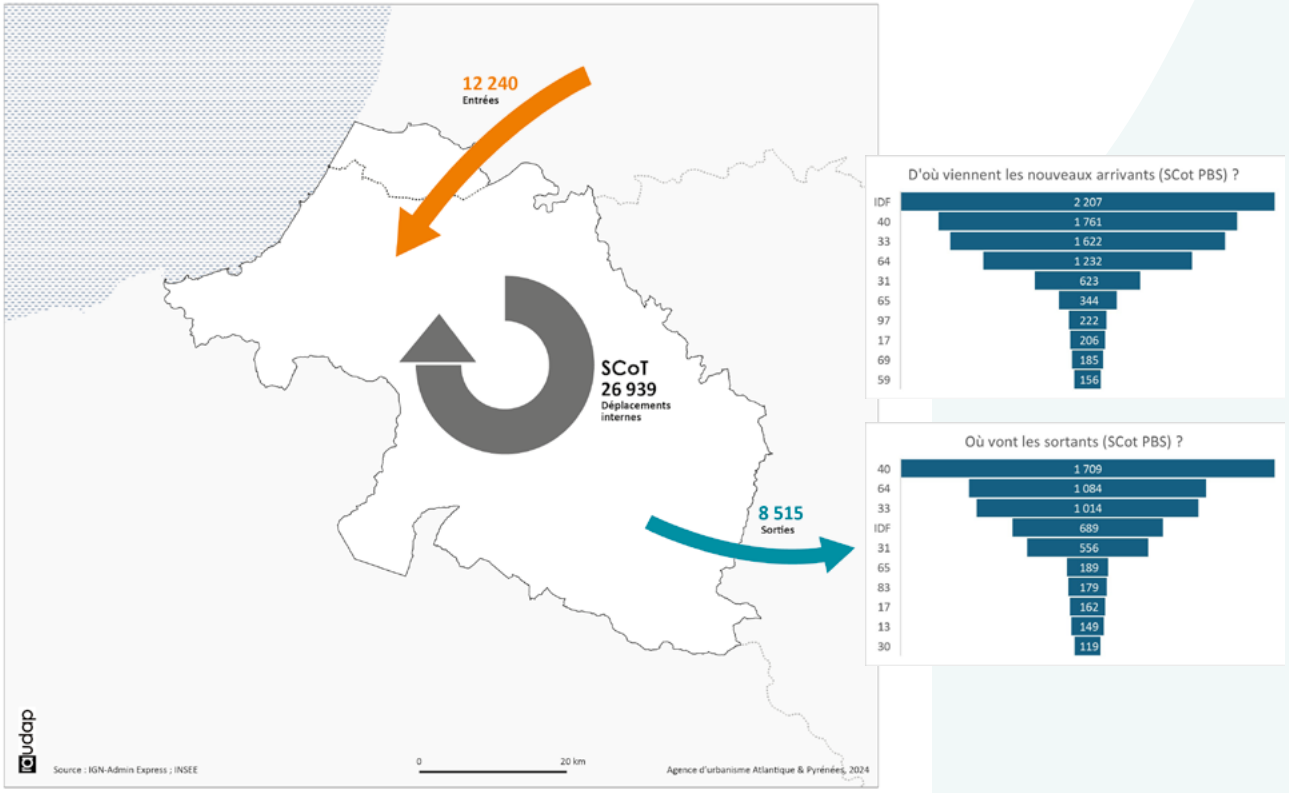


NB : Les données relatives à la population en mouvement sont issues du fichier MIGCOM. Le volume de population issu de MIGCOM est différent des résultats obtenus par ailleurs dans le fichier des populations légales car il n'intègre pas les personnes vivant à l'étranger l'année de la collecte, ni les personnes nées après le 01/01/N-1 (N étant l'année de collecte)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

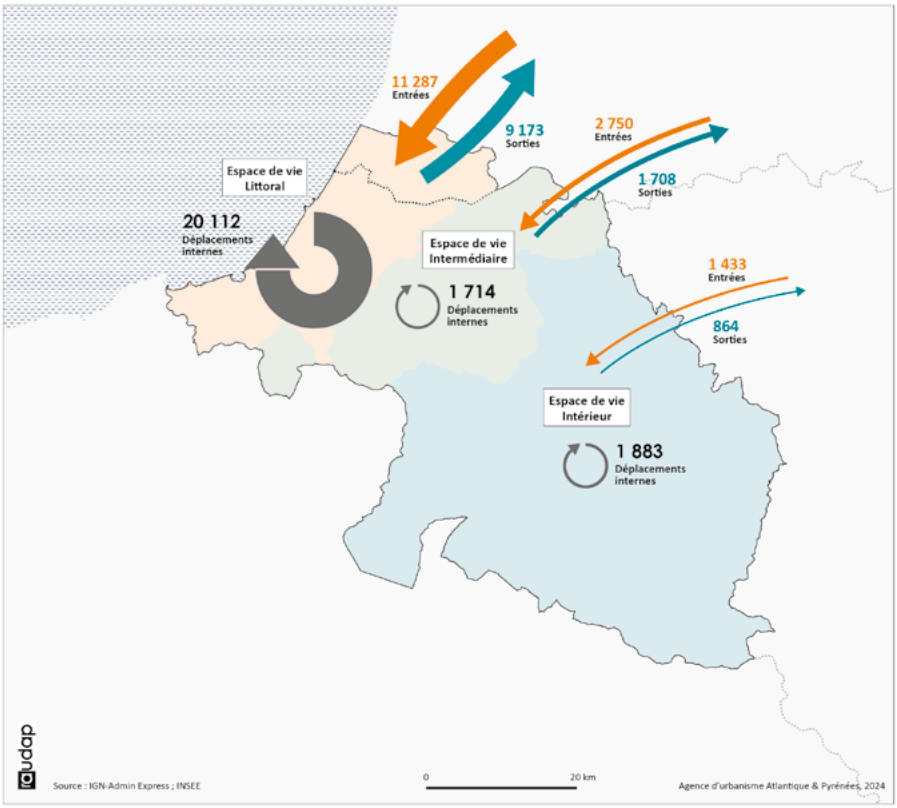
Les migrations résidentielles en 2021 à l'échelle du SCoT

Les migrations résidentielles entre 2020 et 2021



Les migrations résidentielles en 2021 à l'échelle des espaces de vie

Les migrations résidentielles par espace de vie entre 2020 et 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.d

Un territoire qui accueille des jeunes mais qui a du mal à les retenir

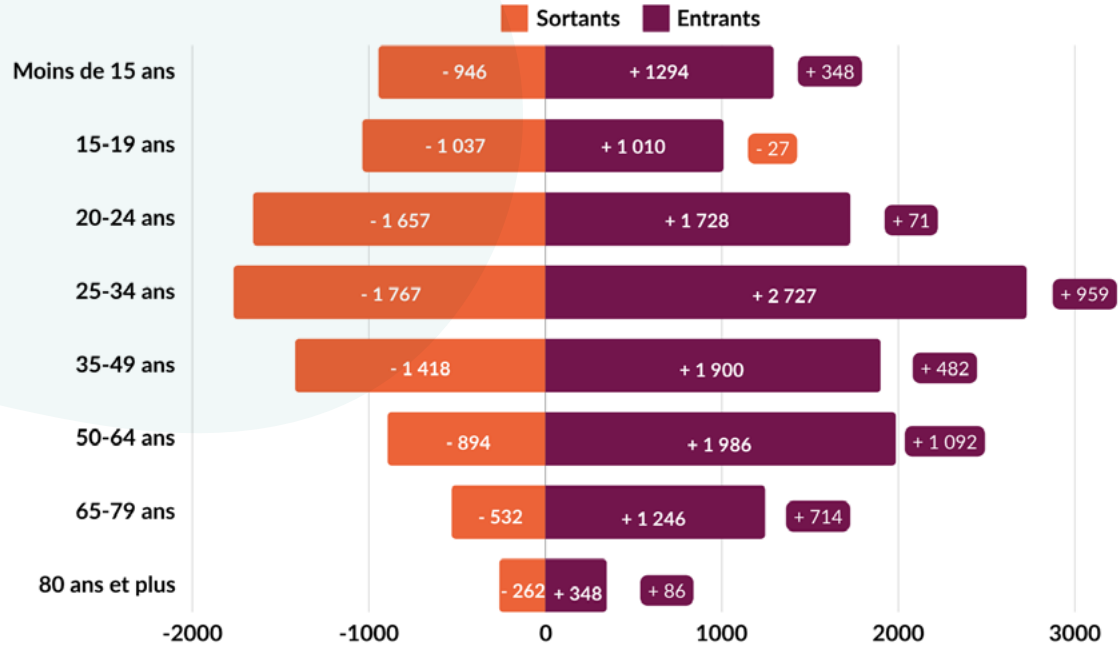
Le territoire attire plus de jeunes qu'il n'en possède dans sa population stable. En effet, **la part des 15-24 ans représente 22% de la population entrante contre 9% de la population stable,** soit plus du double.
Cependant, le territoire semble mal retenir ces jeunes puisque cette tranche d'âge représente environ **32% de la population sortante en 2021.** Aussi, à l'échelle du SCoT, seule la population âgée de 15 à 19 ans connaît un bilan migratoire négatif en 2021 (-27 personnes au total).

A l'inverse, la population âgée de plus de 65 ans, qui représente 26% de la population stable en 2021, pèse 13% de la population entrante et 9 % de la population sortante.

De plus, pour ce qui est des principaux types de cohabitation :

- 38% de la population stable est constituée de couples avec enfant(s) contre 25% de la population entrante et 26% de la population sortante
- 26% de la population stable est constituée de couples sans enfant contre 30% pour la population entrante et 25,5% pour la population sortante
- 20% de la population stable sont des personnes seules contre 25% pour la population entrante et 27% pour la population sortante.

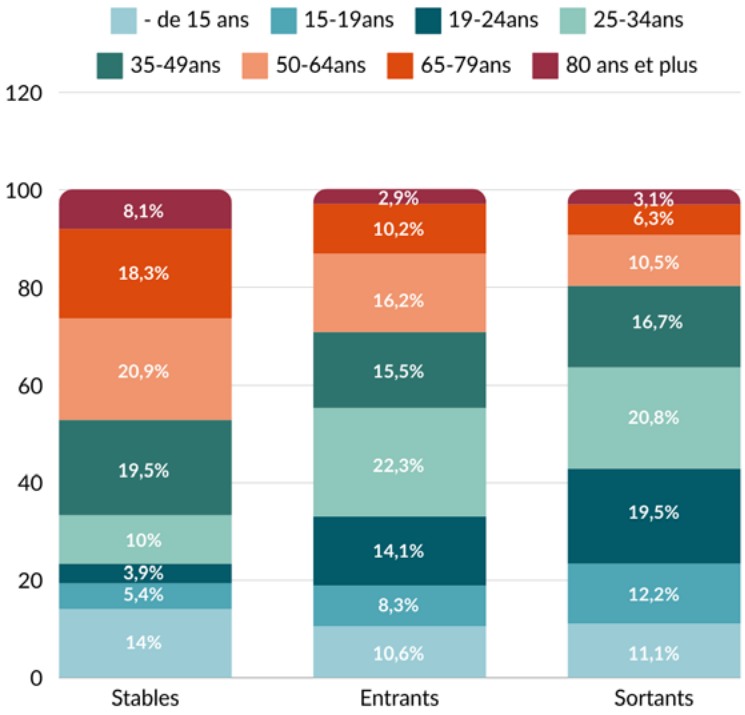
Population en mouvement en 2021 à l'échelle du SCoT



NB : Les données relatives à la population en mouvement sont issues du fichier MIGCOM. Le volume de population issu de MIGCOM est différent des résultats obtenus par ailleurs dans le fichier des populations légales car il n'intègre pas les personnes vivant à l'étranger l'année de la collecte, ni les personnes nées après le 01/01/N-1 (N étant l'année de collecte)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Structure par âge de la population en 2021 à l'échelle du SCoT



Les 15-24 ans représentent :



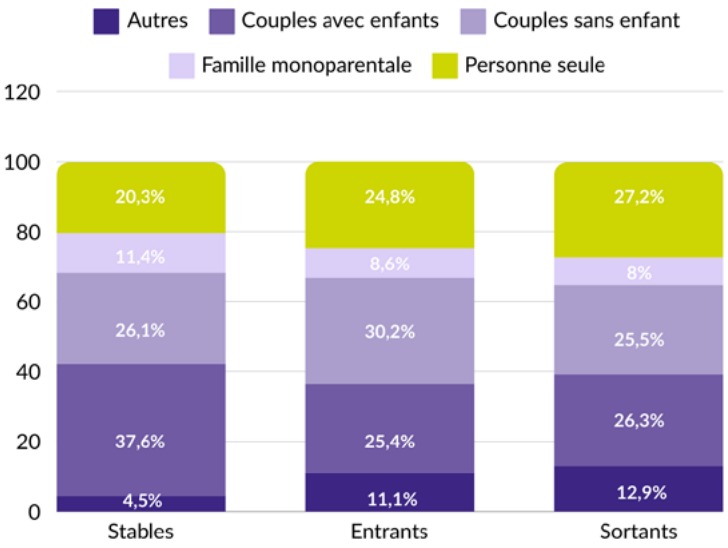
9% de la population stable
22% des entrants
32% des sortants

Les 65 ans et plus représentent :



26% de la population stable
13% des entrants
9% des sortants

Modes de cohabitation de la population en 2021 à l'échelle du SCoT



Les couples avec enfant(s) représentent :



38% de la population stable
25% des entrants
26% des sortants

Les couples sans enfant représentent :



26% de la population stable
30% des entrants
25,5% des sortants

Les personnes seules représentent :



20% de la population stable
25% des entrants
27% des sortants

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

L'**espace de vie du littoral** connaît une part de population sortante âgée de 15 à 24 ans inférieure à la moyenne du SCoT : près de 26% pour le littoral contre 32% pour le territoire du Pays Basque & Seignanx.
Alors que le SCoT connait un bilan migratoire déficitaire pour les jeunes âgés de 15 à 19 ans, le littoral connait quant à lui un bilan migratoire négatif pour la population âgée de 80 ans et plus : -14 personnes.

Pour ce qui est des modes de cohabitation, l'espace de vie du littoral connaît une part moins importante de population sortante composée de personnes seules mais une part plus importante composée de couples avec enfants. En effet, 23,6% de la population sortante sont des personnes seules (contre 27% pour le SCoT) et 29,5% de la population sortante sont des couples avec enfant(s) (contre 26% pour le SCoT).

L'**espace de vie intermédiaire** connait :

- Une part moitié moins importante de population entrante âgée de 15-24 ans : 11% pour l'intermédiaire contre 22% pour le SCoT. C'est l'intermédiaire qui accueille la part la plus faible d'entrants âgés de 15 à 24 ans entre les différents espaces de vie. De plus, il connaît une perte moins marquée de 15-24 ans dans la population sortante (24,8%) comparativement au SCoT (32%)

- Une part plus importante de population âgée de plus de 80 ans : 5,6% pour l'intermédiaire contre 2,9% pour le SCoT
  Au final l'intermédiaire connaît un bilan migratoire déficitaire pour les 15-24 ans : -126 jeunes.

Pour ce qui est des modes de cohabitation, la population en mouvement est, comparativement au SCoT plus composée de couples avec enfants : 36% des sortants pour l'intermédiaire contre 26% des sortants pour le SCoT ; 37% des entrants pour l'intermédiaire contre 25% des entrants pour le SCoT.
L'**espace de vie de l'intérieur** connaît une population âgée de plus de 65 ans plus importante que celle du SCoT : 29% de la population stable en 2021 contre 26% pour le SCoT. C'est aussi la part la plus forte des trois espaces de vie.

Pour ce qui est de la population entrante :

- L'intérieur connaît une part d'entrants âgés de 15-24 ans moins importante que celle du SCoT : 16% des entrants pour l'intérieur contre 22% pour le SCoT. En revanche, il connaît la part la plus importante entre les différents espaces de vie de population sortante âgée de 15-24 ans : 31,6% pour l'intérieur.

- A l'inverse, il accueille plus de personnes âgées de plus de 65 ans (15,3%) que le SCoT (13%). De la même manière, il perd plus de personnes âgées de plus de 65 ans (12,1%) que le SCoT (9%).

Au final, il connaît un bilan migratoire déficitaire pour la population âgée de 15-19 ans : -52 jeunes.

Pour ce qui est des modes de cohabitation :

- Il accueille plus de couples avec enfants que la moyenne du SCoT et en perd moins : 31% des entrants et 15% des sortants pour l'intérieur contre 25% des entrants et 26% des sortants pour le SCoT.

- Il accueille moins de couples sans enfants que le SCoT mais en perd tout autant : 27% des entrants et 26% des sortants sont des couples sans enfants pour l'intérieur contre 30% des entrants et 25,5% des sortants pour le SCoT.

- Il accueille moins de personnes seules que le SCoT mais en perd davantage : 19,5% des entrants et 31% des sortants pour l'intérieur contre 25% des entrants et 27% des sortants pour le SCoT.

NB : Les données relatives à la population en mouvement sont issues du fichier MIGCOM. Le volume de population issu de MIGCOM est différent des résultats obtenus par ailleurs dans le fichier des populations légales car il n'intègre pas les personnes vivant à l'étranger l'année de la collecte, ni les personnes nées après le 01/01/N-1 (N étant l'année de collecte)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Structure par âge et modes de cohabitation de la population en 2021 à l'échelle des espaces de vie du SCoT

Les 15-24 ans représentent :



9% de la population stable
22% des entrants
32% des sortants

Littoral	Intermédiaire	Intérieur
9,3% de la population stable	8,6% de la population stable	9,2% de la population stable
23% des entrants	10,9% des entrants	15,9% des entrants
25,9% des sortants	24,8% des sortants	31,6% des sortants

Les 65 ans et plus représentent :



26% de la population stable
13% des entrants
9% des sortants

Littoral	Intermédiaire	Intérieur
26,5% de la population stable	24,2% de la population stable	29% de la population stable
12,4% des entrants	15,5% des entrants	15,3% des entrants
10,7% des sortants	9,7% des sortants	12,1% des sortants

Les couples avec enfants représentent :



25% des entrants
26% des sortants

Littoral	Intermédiaire	Intérieur
25,2% des entrants	37,4% des entrants	31,4% des entrants
29,5% des sortants	36,1% des sortants	15,4% des sortants

Les couples sans enfants représentent :



30% des entrants
25,5% des sortants

Littoral	Intermédiaire	Intérieur
29% des entrants	25,5% des entrants	26,6% des entrants
24,4% des sortants	21,5% des sortants	26% des sortants

Les personnes seules représentent :



25% des entrants
27% des sortants

Littoral	Intermédiaire	Intérieur
25,9% des entrants	12,1% des entrants	19,5% des entrants
23,6% des sortants	23,1% des sortants	31% des sortants

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.e

Une population vieillissante

Le Pays Basque & Seignanx est marqué par un vieillissement global de sa population. En effet, la part des plus de 65 ans ne cesse d'augmenter. Elle était de 21,7% de la population en 2010, 23,3% en 2015 pour atteindre 25,3% en 2021.
Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne départementale de 2020 qui est de 24,6%.

Ainsi, l'âge moyen de la population grimpe passant de 43,4, ans en 2010 à 45,1 ans en 2021.
Cet âge moyen est supérieur à la moyenne nationale en 2021 qui est de 41,5 ans.

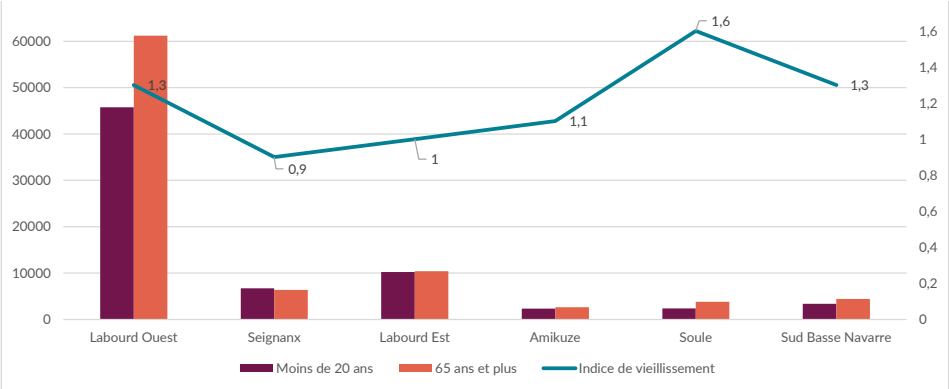
En 2021, l'indice de vieillissement du Pays Basque & Seignanx est de 1,3 alors qu'il était de seulement de 1 en 2010.

Comme l'illustrent les graphiques ci-dessous, la Soule détient l'indice de vieillissement le plus fort, suivi par le Sud Basse Navarre et le Labourd Ouest.

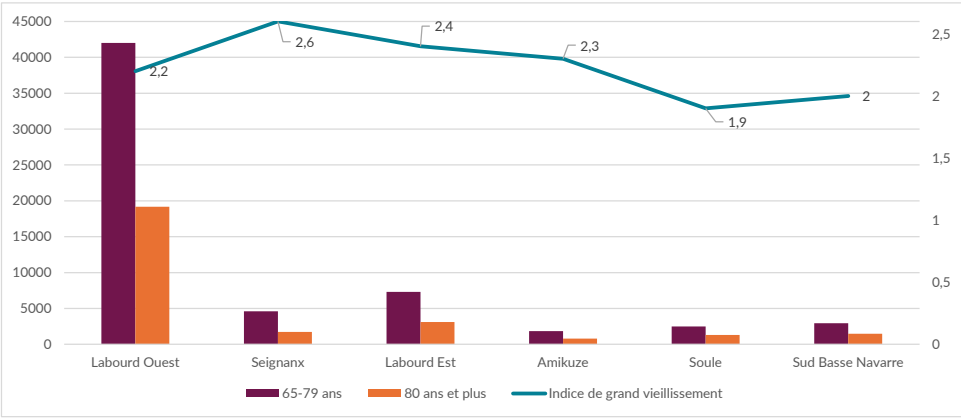
L'indice de grand vieillissement de 2,2 en 2021 est quant à lui supérieur à ceux de 2010 et de 2015 (qui étaient de 2).
C'est le Seignanx qui possède l'indice de grand vieillissement le plus élevé (2,6) suivi par le Labourd Est et Amikuze.

De plus, et comme le montre la carte ci-dessous, une grande partie des communes du territoire possèdent un profil d'habitants marqué par plus de personnes âgées de 65 ans et plus que de moins de 20 ans. Cette tendance est particulier accentuée sur des communes de l'intérieur du territoire et sur certaines communes littorales (Biarritz, Saint-Jean-de-Luz...).

Indice de vieillissement en 2020



Indice de grand vieillissement en 2020



LEXIQUE

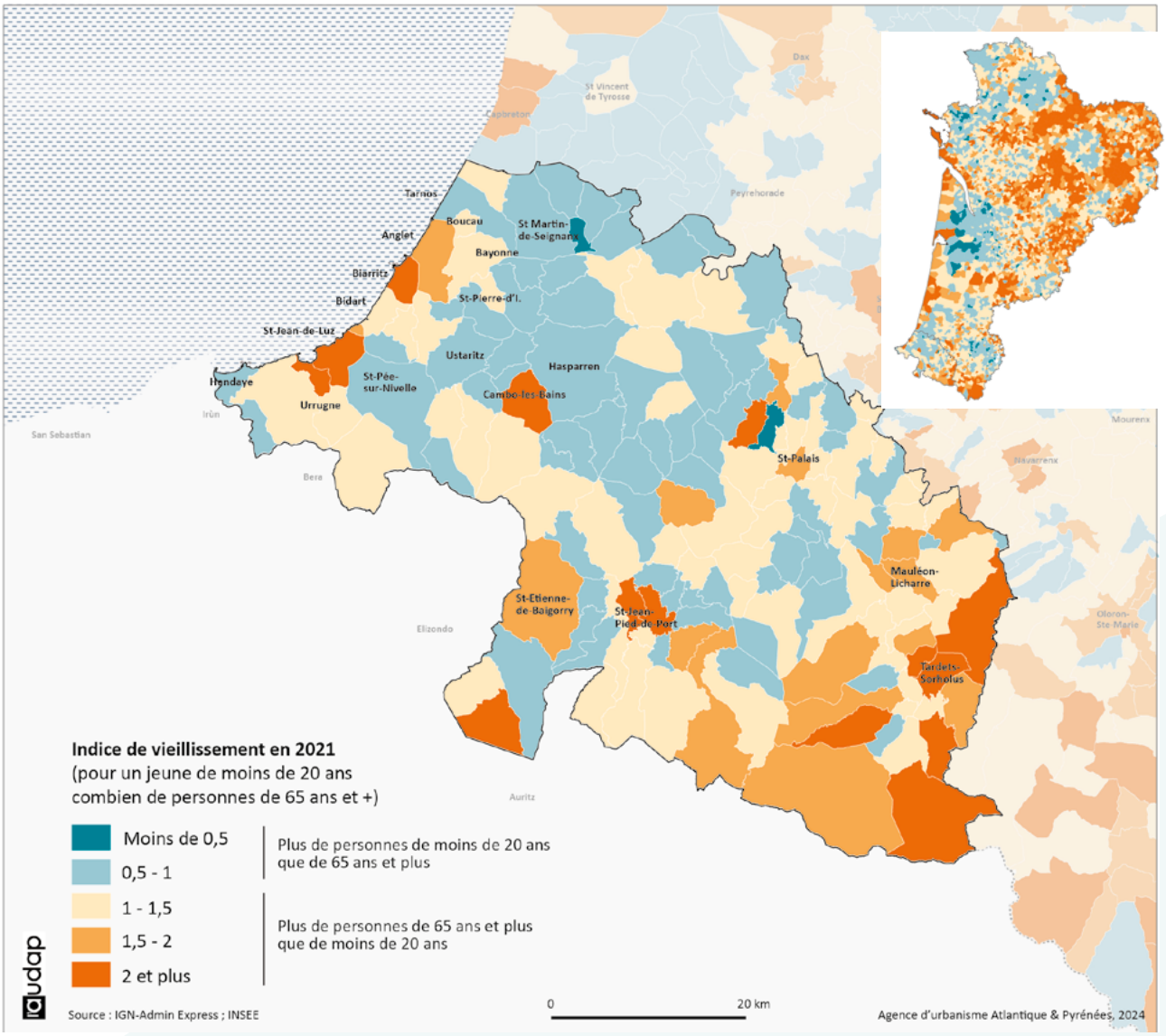
L'**indice de vieillissement** est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

L'**indice de grand vieillissement** est le rapport de la population des 65 ans à 79 ans sur celle des 80 ans et plus.

NB : Les données relatives à la population et à son évolution sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Indice de vieillissement en 2021



QUELS SONT LES ENJEUX ?

Le territoire du Pays Basque & Seignanx connaît une croissance démographique soutenue portée par un solde migratoire déterminant. Cette croissance démographique est cependant très inégalement répartie, puisque le littoral accueille entre 80 et 90% de la population. A l'inverse, certains territoires, principalement de l'intérieur, connaissent une croissance atone, voire négative.
Cette attractivité soutenue met en tension les capacités d'intégration sociale et physique du territoire



ENJEU :
La maîtrise et la répartition de la croissance démographique du SCoT

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2 UNE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE IMPORTANTE

NB : Les éléments présentées dans cette partie sont issues des données de l'ADT64 (Flux Vision Tourisme Orange de 2023). Dès lors, elles se limitent au périmètre du Pays Basque (la communauté de Communes du Seignanx, par manque de données, a été exclue des analyses).

2.a Une fréquentation particulièrement marquée en période estivale

A l'échelle du Pays Basque, en 2023, il y a eu en moyenne 116 781 touristes et excursionnistes (71 445 touristes et 45 336 excursionnistes).

Néanmoins, comme le montre la courbe ci-dessous, l'attractivité du territoire n'est pas uniforme tout au long de l'année : on observe en effet des périodes d'affluence plus importantes.

La saison touristique est particulièrement intense en période estivale, sur une période qui s'étale de juillet à septembre environ. De fin juillet à fin aout, le nombre de touristes et excursionnistes dépasse même le nombre de résidents.

Le pic est atteint le 29 juillet 2023 avec 367 844 touristes et excursionnistes (268 788 touristes et 123 343 excursionnistes).
A cette date, le nombre de touristes et excursionnistes est 1,3 fois supérieur au nombre de résidents.
D'autres pics sont néanmoins visibles, principalement le week-end de Pâques, le pont de mai ou encore les vacances de Noël.

De plus, le nombre de touristes reste globalement toujours supérieur au nombre d'excursionnistes. L'écart se creuse particulièrement en période estivale où le nombre de touristes vient largement dépasser le nombre d'excursionnistes.

Aussi, la durée moyenne de séjour des touristes français (hors département 64) sur le Pays Basque est de 4,2 nuitées. En période estivale, les durées moyennes de séjours dépassent la durée moyenne de l'année : 4,9 nuitées en juillet, 5,2 nuitées en aout et 4,4 nuitées en septembre.
La durée moyenne de séjour des touristes étrangers est deux fois moins importante que celle des touristes français : 2,1 nuitées en 2023. Néanmoins, dans ce cas là aussi les durées de séjours sont plus longues en période estivale.

LEXIQUE

Un résident est une personne dont la présence majoritaire (lieu où la personne a passé le plus de temps entre 00h et 06h sur toute la France métropolitaine) est dans la zone d'observation et qui a réalisé au moins 22 nuits (pas forcément consécutives) dans la zone.

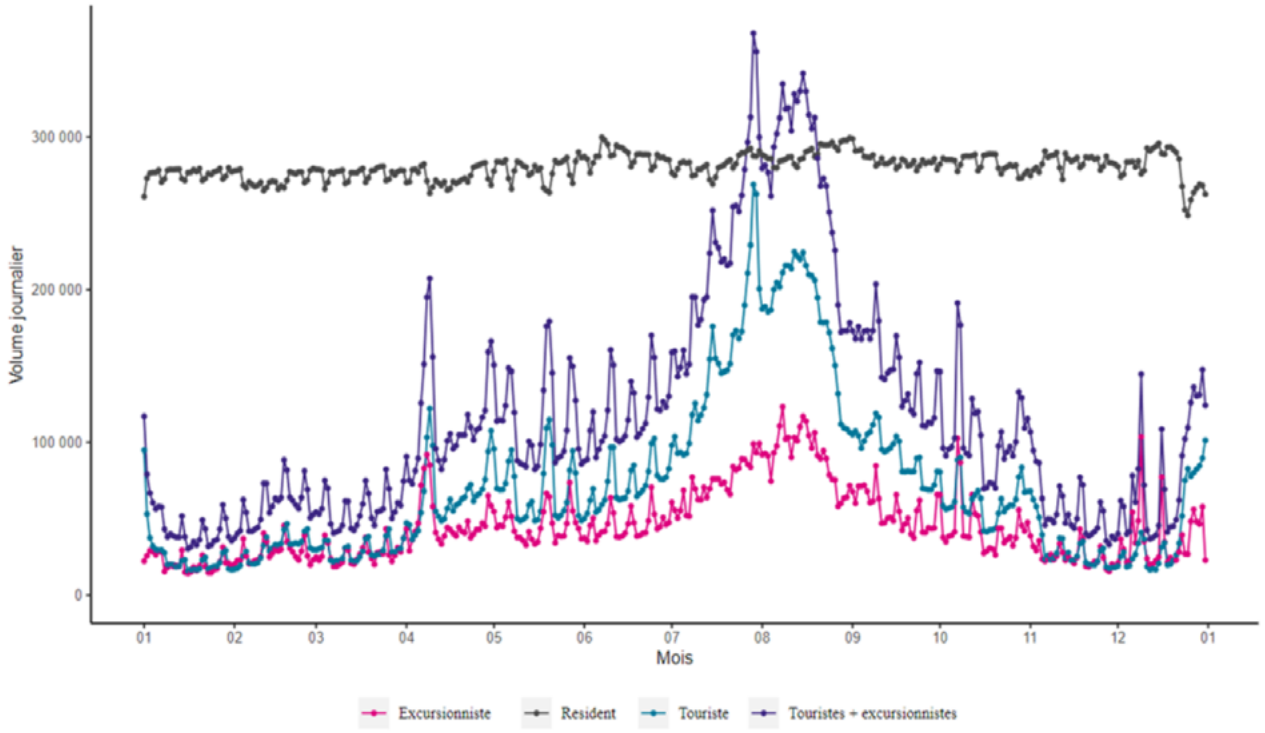
Un habituellement présent est une personne qui n'est pas résidente dans la zone d'observation mais qui a été vue de manière récurrente sur cette zone : plus de 4 fois sur des semaines différentes au cours des 8 dernières semaines.

Un touriste est une personne qui n'est ni résidente, ni habituellement présente.

Un excursionniste est une personne présente plus de 2h sur la zone d'observation et ne réalisant pas de nuitées la veille et le soir du jour étudié et présente moins de 5 fois en journée sur les 15 derniers jours dans la zone.

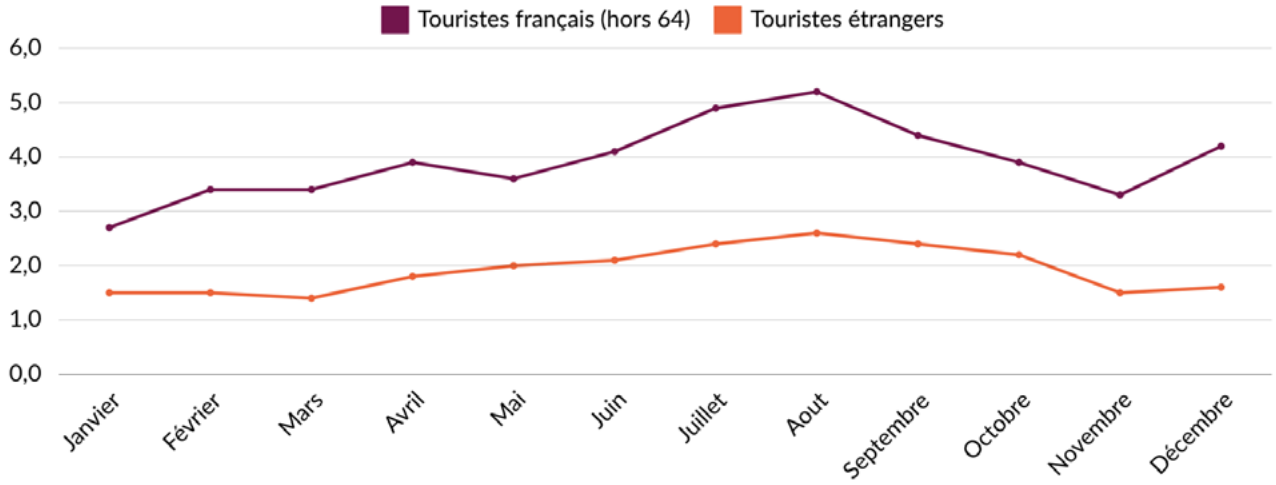
Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Evolution journalière des touristes et excursionnistes sur le Pays Basque



Données : ADT - Flux Vision Tourisme Orange (2023)

Durée de séjour moyenne des touristes du Pays Basque selon le mois de l'année



Données : ADT - Flux Vision Tourisme Orange (2023)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.b

Des spécificités à l'échelle des espaces géotouristiques

D'après les données de l'Agence Départementale Tourisme 64, le territoire du Pays Basque est subdivisé en 6 espaces géotouristiques : le littoral, le rétrolittoral, la vallée des Aldudes, la vallée de Saint-Jean-Pied-de-Port, le piémont basque, Iraty-Soule.
Ces différents espaces ont des particularités marquées en termes de fréquentation, d'intensité, d'affluence ou encore de durée du séjour.

Pour commencer, on observe que **les espaces géotouristiques du littoral et du rétrolittoral connaissent une intensité particulièrement marquée de la fréquentation touristique** :

- Leur volume moyen annuel de touristes et excursionnistes est de 86 639 touristes et excursionnistes pour le littoral et 50 721 touristes et excursionnistes pour le rétrolittoral. A titre comparatif, la vallée des Aldudes a connu 2 837 touristes et excursionnistes en moyenne en 2023.
- En période de pic touristique, la fréquentation sur le littoral est de plus de 261 536 touristes et excursionnistes et 193 663 touristes et excursionnistes sur le rétrolittoral.

Seul l'espace géotouristique du littoral connaît une fréquentation principalement due aux touristes, les autres espaces géotouristiques ayant, à l'inverse, une fréquentation globalement liée au nombre d'excursionnistes.

De plus, des différences sont notables entre espaces géotouristiques :

- L'espace géotouristique du littoral connaît une fréquentation particulièrement marquée de juillet à septembre, période durant laquelle le nombre de touristes et excursionnistes dépasse largement la population résidente de cet espace. En effet, lors du pic enregistré le 08 aout 2023, il y a 261 536 touristes et excursionnistes soit 1,8 fois plus de touristes et excursionnistes que de population résidente.
- L'espace géotouristique du rétrolittoral connaît aussi une fréquentation marquée en période estivale avec un pic le 29 juillet 2023 où le nombre de touristes et excursionnistes est 193 663 soit 1,6 fois supérieur à la population résidente.
- Sur l'espace géotouristique d'Iraty-Soule, les deux principaux pics sont le 05 juillet et le 15 aout. Néanmoins, les week-ends sont aussi marqués par une plus forte affluence.
- L'espace géotouristique de la vallée des Aldudes connaît une fréquentation particulièrement importante entre juillet et septembre, le nombre de touristes et excursionnistes dépassant largement le nombre de résidents. Le pic est atteint le 10 août avec 9 517 touristes et excursionnistes soit 2,1 fois plus de touristes et d'excursionnistes que de population résidente. Cependant, de forts pics sont aussi notables le 30 avril 2023 (journée culturelle de Nafarroaren eguna à Saint-Etienne-de-Baigorry) et le 19 mai (trail). Globalement, la saison touristique est plus étalée que pour le littoral et le rétrolittoral.
- De la même manière, l'espace géotouristique de la Vallée de Garazi connaît une saison touristique plus étalée (d'avril à octobre) même si l'affluence la plus importante se déroule en période estivale. Le pic est atteint le 14 aout 2023 avec 18 796 touristes et excursionnistes soit 1,7 fois plus de touristes et d'excursionnistes que de population résidente. D'autres pics touristiques sont notables en week-ends, notamment ceux d'avril et mai.
- Sur le Piémont basque, le pic est atteint le 14 août 2023 avec 36 592 touristes et excursionnistes. Sur cet espace, le nombre de touristes et excursionnistes ne dépasse jamais le nombre d'habitants.

Pour finir, la durée moyenne de séjour est plus forte sur le littoral (4 nuitées en moyenne pour les touristes français hors département 64) que sur les autres espaces géotouristiques (3,5 nuitées pour le rétrolittoral, 3,6 nuitées pour le piémont basque, 3,4 nuitées pour le reste des espaces géotouristiques).

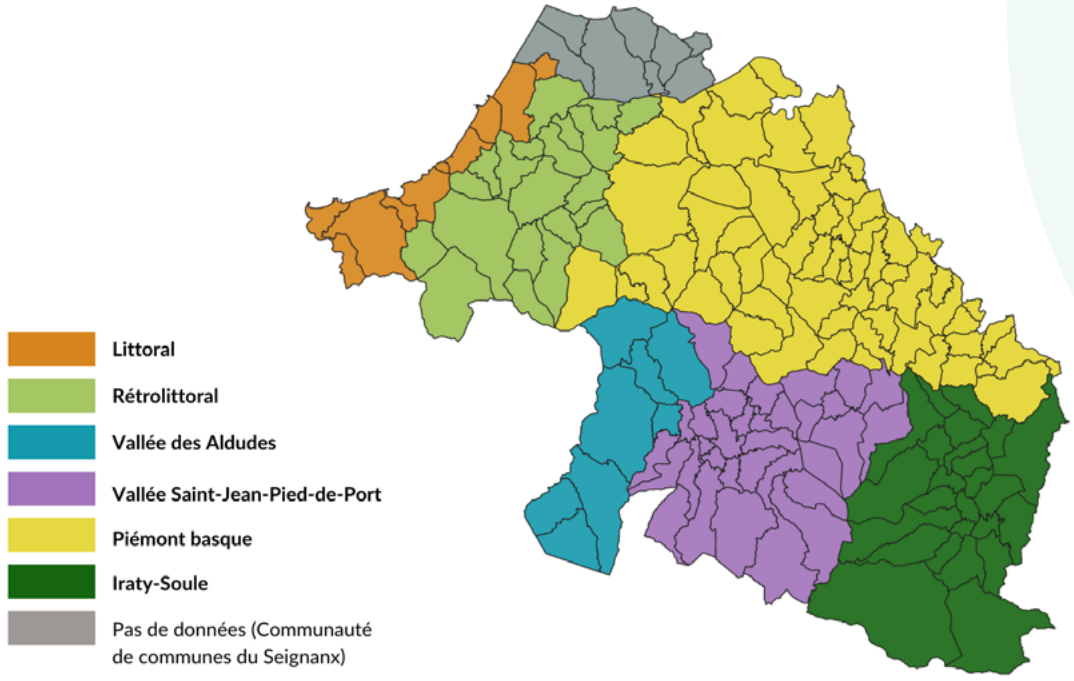
QUELS SONT LES ENJEUX ?

Le territoire connaît également une attractivité touristique importante, essentiellement estivale et littorale.
Cette attractivité amplifie certaines vulnérabilités en suscitant : une concurrence délétère entre l'augmentation des meublés touristiques et le déficit d'offre locative à l'année ; un marché immobilier dont les prix sont tirés vers le haut entre autre par la pression des résidences secondaires et par le pouvoir d'achat d'acquéreurs dont les revenus sont sans commune mesure avec les revenus des actifs locaux ; une pression sur les ressources naturelles – dont l'eau -

ENJEU :
La maîtrise de l'attractivité touristique et de ses effets sur les équilibres locaux

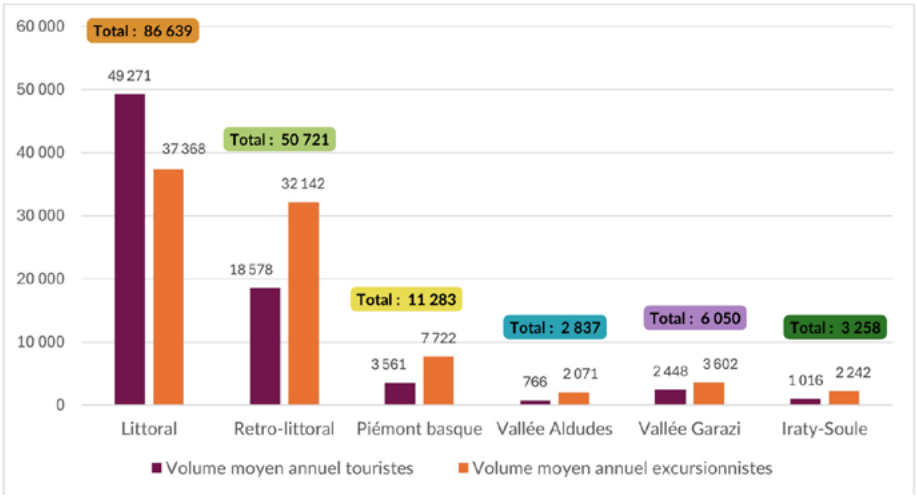
Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Les espaces géotouristiques du territoire



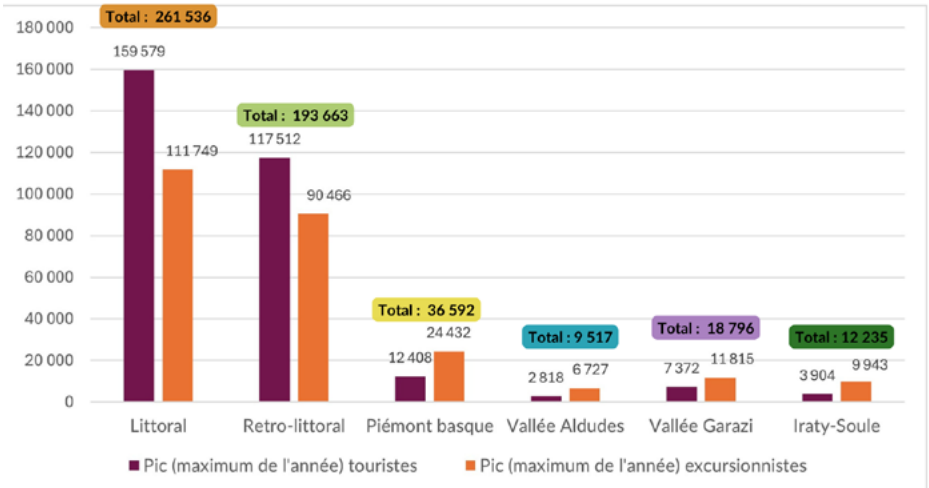
Données : ADT - Flux Vision Tourisme Orange (2023)

Volume moyen annuel des touristes et excursionnistes



Données : ADT - Flux Vision Tourisme Orange (2023)

Volume moyen des touristes et excursionnistes au pic (maximum de l'année)



Données : ADT - Flux Vision Tourisme Orange (2023)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE II • B - UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU, DES PRIX TRÈS ÉLEVÉS, UN PARC INSUFFISANT

Par essence, la croissance démographique induit un accueil de population et donc une demande supplémentaire en logement. Celle-ci s'ajoute aux besoins des populations déjà implantées sur le territoire, notamment dus au phénomène de desserrement des ménages.

Or, le territoire du Pays Basque & Seignanx est confronté à une crise du logement qui perdure avec un marché très tendu et des prix en inadéquation flagrante avec le revenu des habitants, particulièrement des actifs. L'attractivité touristique vient intensifier cette problématique, les résidences secondaires et les meublés touristiques étant très nombreux sur le territoire du SCoT.

Ces tensions peuvent pousser les ménages à s'installer là où les prix sont plus raisonnables, en s'éloignant de leur lieu d'emploi. Cette distance renforce la dépendance automobile des ménages ainsi que les embouteillages en particulier aux portes et au sein de l'agglomération littorale. Cette situation pose d'autant plus question au regard du coût croissant de l'énergie ainsi que des effets néfastes des émissions de gaz à effet de serre sur le climat et la santé.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Littoral
Intermédiaire
Intérieur

227 747 logements en 2021



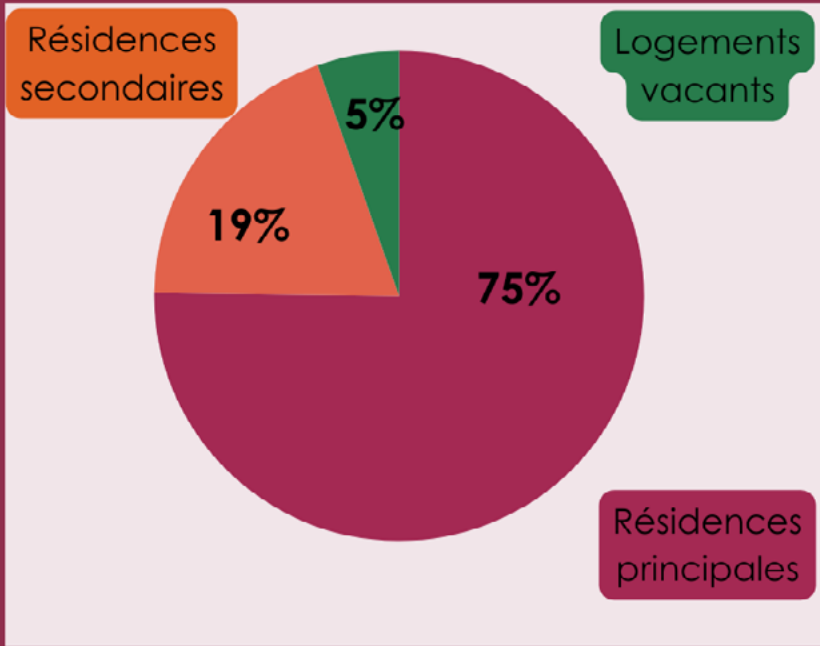
80% des logements sont situés sur le littoral

+ 3 514 logements par an entre 2010 et 2021



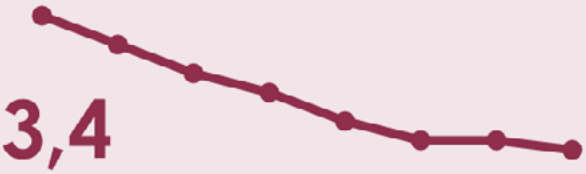
83% des logements produits entre 2010-2021 sont sur le littoral

+ 1,70% taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2021



21 781
logements locatifs des bailleurs sociaux en 2023

Taille moyenne des ménages :



3,4
en 1968

2
en 2021

Prix médian au m² des apt **4 375 €**

Prix médian au m² des maisons **4 377€**



11,2%
des ménages n'ont pas de voiture en 2020 (contre 12,7% pour la région Nouvelle-Aquitaine et 18,6% pour la France en 2021)

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1 UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE

1.a Une production de logements principalement réalisée sur le littoral

Entre 1968 et 2021, le nombre de logements du Pays Basque Seignanx a été multiplié par 2,8.
En effet, entre 1968 et 2021, environ 2 873 logements par an ont vu le jour passant de 81 201 logements en 1968 à 227 747 logements en 2021.

Cette dynamique s'est accélérée ces dernières décennies.
E**ntre 2010 et 2021, le parc a augmenté de 38 649 logements (passant de 189 099 logements en 2010 à 227 747 logements en 2021) soit environ 3 514 logements par an.**

Cette production de logements n'a pas été répartie de manière homogène sur le territoire.
En effet, le littoral a produit 83% des logements sur cette période, l'espace de vie intermédiaire 11% tandis que l'intérieur du territoire n'a pas dépassé les 6%.
Au final, en 2021, 80% du parc de logements est concentré sur le littoral.

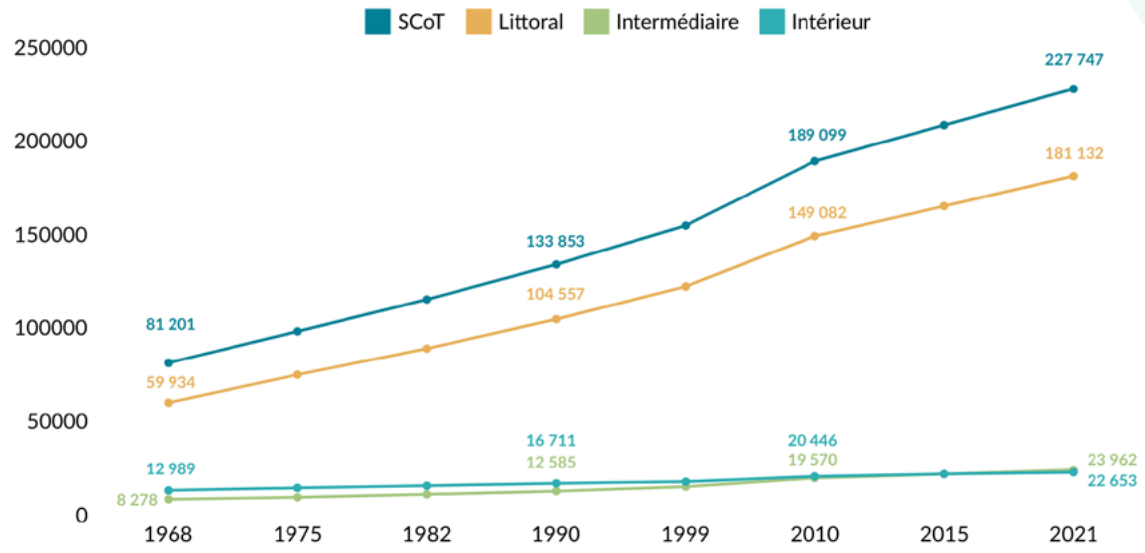
De plus, cette évolution du parc de logement a été décorrélée de l'évolution de la population.
En effet, sur le temps long, on observe un écart considérable entre l'évolution des logements et l'évolution de la population : tandis que la population a augmenté de 53,6% entre 1968 et 2021 (soit environ 1% par an), les logements ont quant à eux évolués de 180,5% (soit environ 3,4% par an).
Sur la période 2010-2021, ce phénomène se poursuit mais se tasse : le nombre d'habitants a augmenté de 11,9% en 11 ans (soit environ 1,1% par an) alors que le nombre de logements a évolué de 20,4% (1,9% par an).
Cet écart est principalement marqué sur l'intérieur du territoire. En effet, alors que son parc de logement a augmenté de 74,4% entre 1968 et 2021 (passant de 12 989 logements à 22 653 logements en 2021), la population a, dans le même temps, diminué de 13,6% (passant de 45 532 habitants en 1968 à 39325 habitants en 2021).



NB : Les données relatives au logement et à son évolution sont issues de l'INSEE

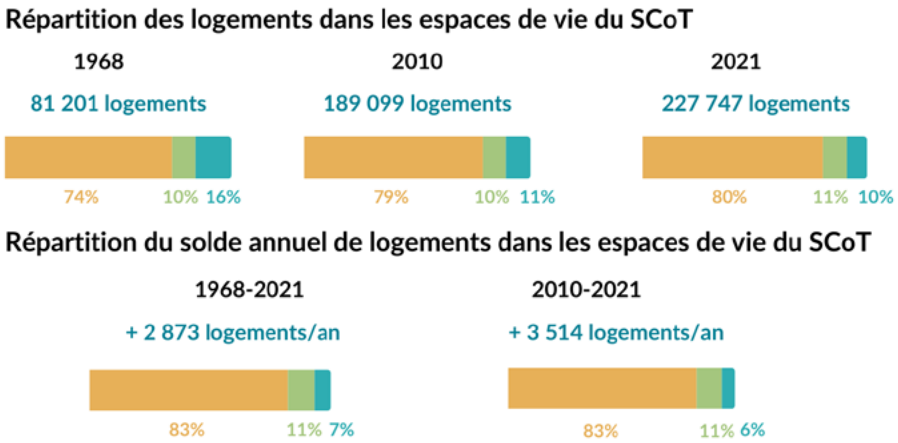
Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Évolution du parc de logements entre 1968 et 2021



Répartition des logements dans les espaces de vie du SCoT







Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.b

Des constructions neuves globalement tournées vers le collectif sur le littoral et vers l'individuel sur le reste du territoire

Entre 2014 et 2021, 21 558 constructions neuves ont vu le jour dont environ 84% étaient localisées sur le littoral, 12% sur l'intermédiaire et 4% sur l'intérieur.

Depuis 2014, on observe une diminution du nombre de constructions neuves à l'échelle du Pays Basque & Seignanx passant de 3 309 nouveaux logements en 2014 à 2 227 nouveaux logements en 2021.
On observe aussi que, même si la part de chaque espace de vie dans construction neuve fluctue d'années en années, la part de l'espace de vie du littoral dans les constructions neuves a tendance a diminué au profit des espaces de vie de l'intermédiaire et de l'intérieur.

A titre d'exemple, alors que l'espace de vie de l'intérieur était à l'origine de 3% des logements en chantier en 2014, il est désormais à l'origine de 7% des logements mis en chantier en 2021.
A l'inverse, la part du littoral qui a accueilli 88,5% de la construction neuve en 2014 a diminué à hauteur de 82% en 2021.

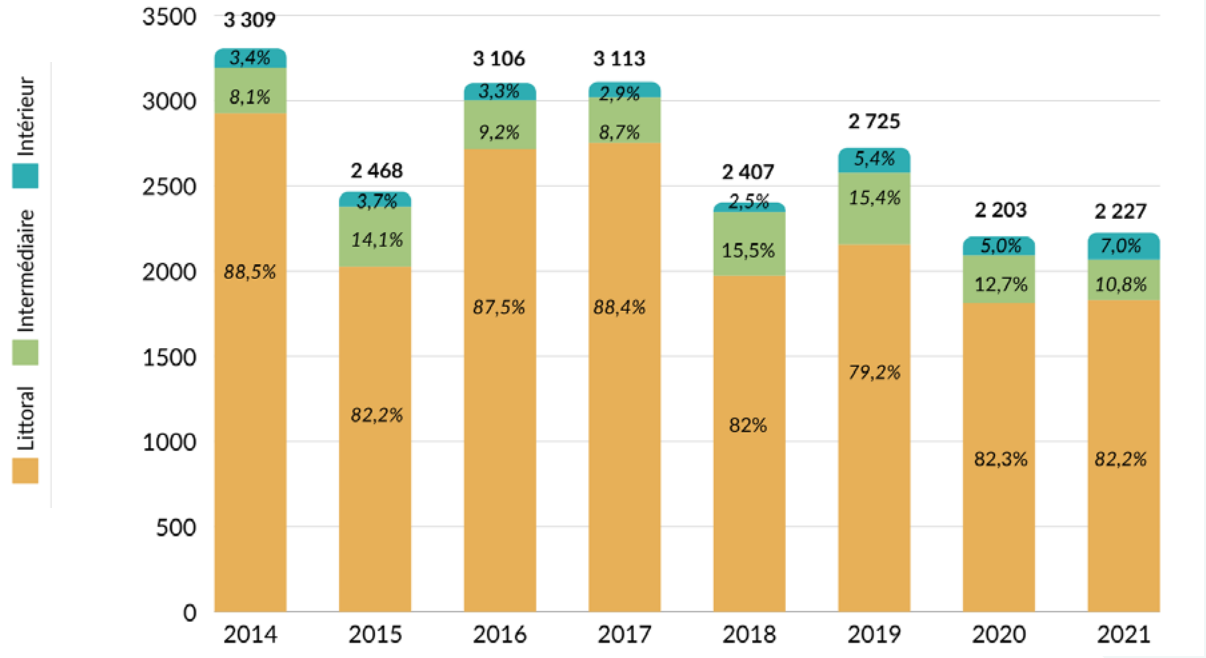
Globalement, et comme le montre les graphiques ci-dessous, **les logements mis en chantier sont principalement tournés vers des logements collectifs (59%).**
A l'inverse, près de 30% des nouveaux logements sont des logements individuels purs.

Néanmoins, des différences notables sont observables par espaces de vie.
En 2021, tandis que 79% des constructions neuves du littoral sont des logements collectifs ou individuels groupés, l'espace de vie intérieur créé quant à lui 76% de logements individuels purs

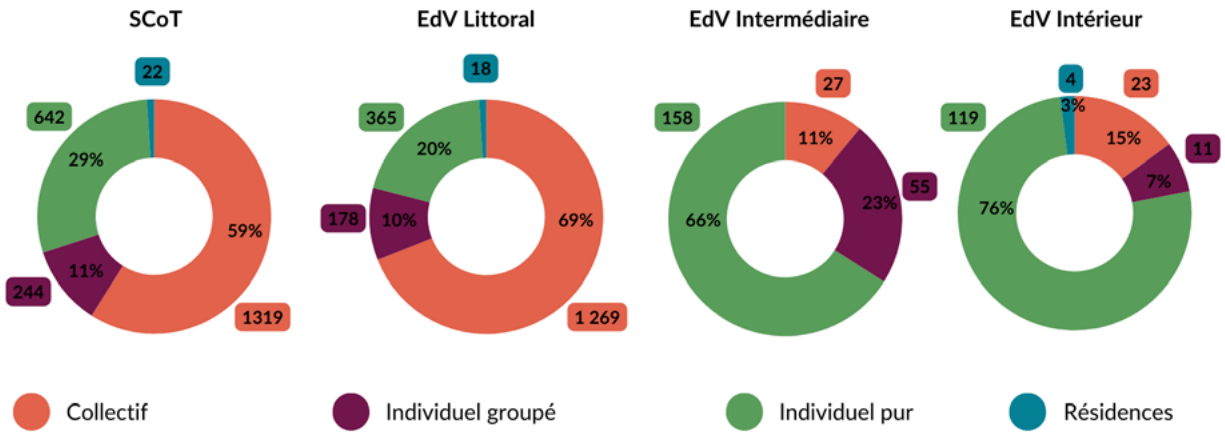


Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Evolution de la construction neuve entre 2014 et 2021 par espace de vie



Type de logements mis en chantier en 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.c

Un parc dominé par la résidence principale mais confronté à la hausse constante des logements vacants et secondaires

Des résidences principales principalement occupées par des propriétaires

Sur le territoire du Pays Basque & Seignanx, la part des résidences principales en 2021 représente plus de 3/4 du parc.
Entre 2010 et 2021, il y a eu 28 507 résidences principales supplémentaires.

L'espace de vie intermédiaire détient la part la plus importante de résidences principales : elle dépasse les 80% de son parc en 2021 contre 74% pour le littoral et 77% pour l'intérieur.

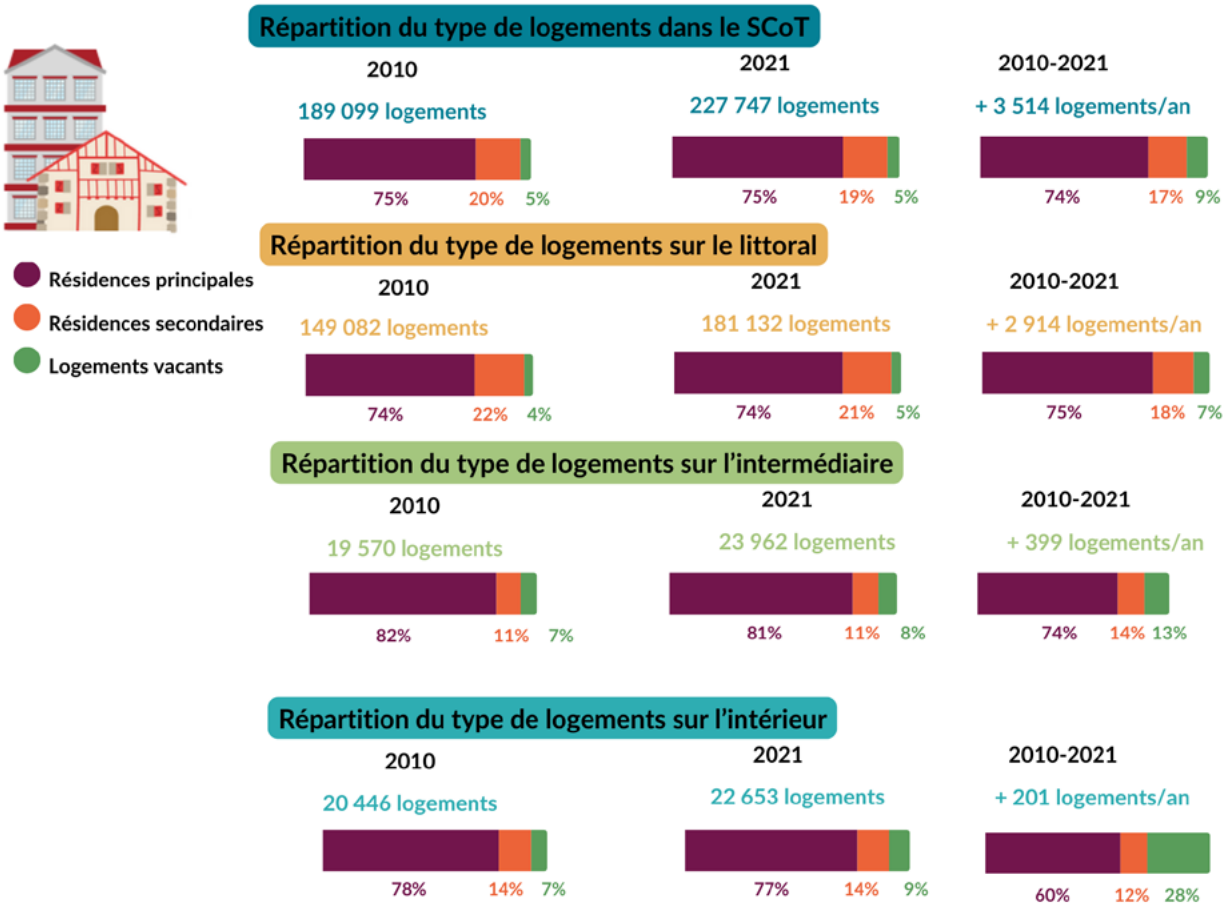
Même si le nombre de résidences principales continue d'augmenter entre 2010 et 2021, les espaces de vie de l'intermédiaire et de l'intérieur connaissent une légère baisse de la part de résidences principales dans leur parc de logement.

De plus, à l'échelle du SCoT et des espaces de vie du littoral et de l'intermédiaire, environ 3/4 des logements produits entre 2010 et 2021 étaient des résidences principales.
Cette part est bien moins importante pour l'espace de vie de l'intérieur où 60% des logements produits en 11 ans étaient des résidences principales.

Enfin, en 2021, 59% de résidences principales sont occupées par des propriétaires. Les locataires (privés/sociaux) occupent quant à eux près de 35% du parc.

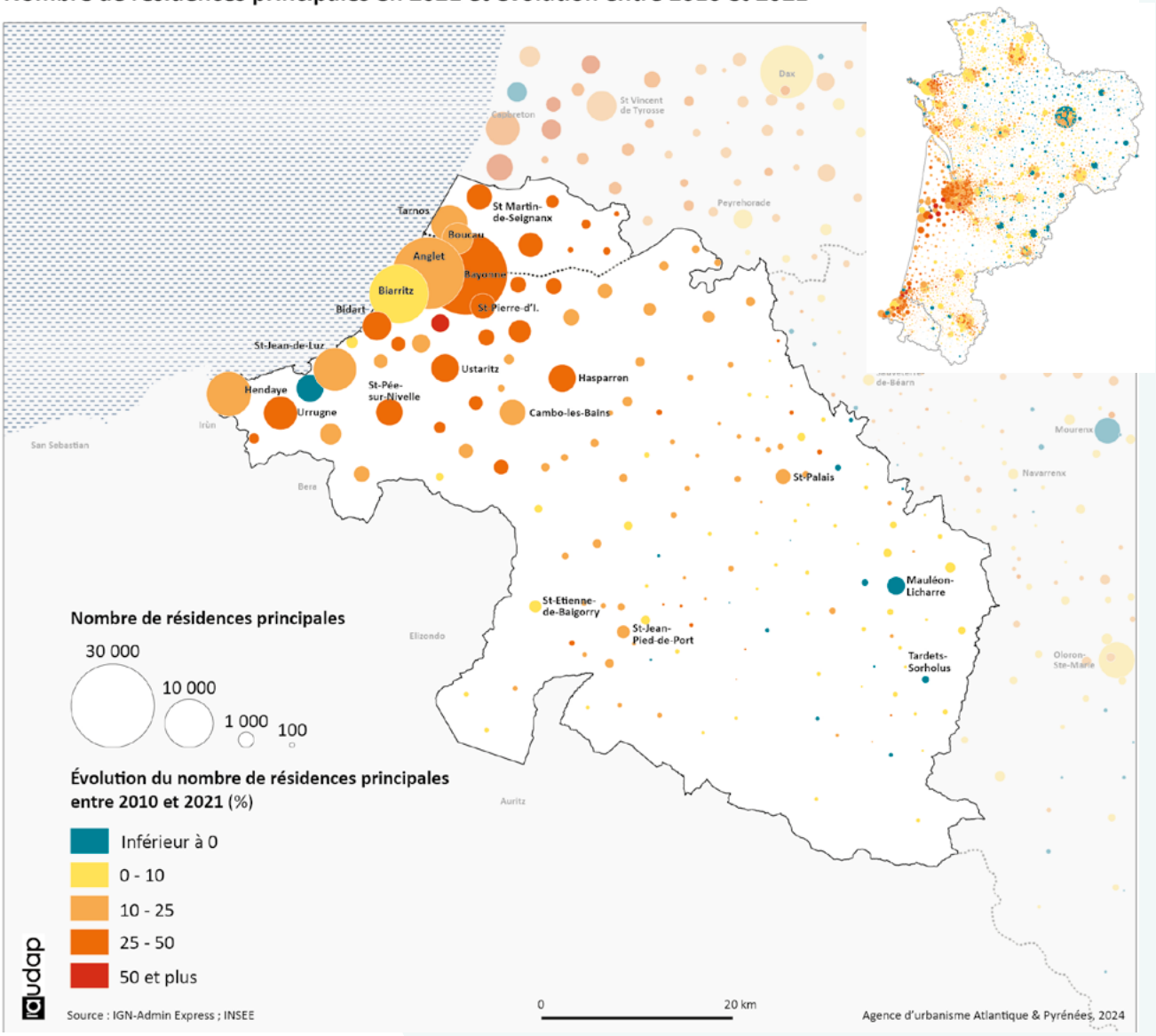
Les surfaces moyennes des résidences principales varient en fonction du statut d'occupation.
Les propriétaires sont principalement détenteurs de grands logements (plus de 80m²) tandis que les locataires (privés/sociaux) possèdent des logements dont la surface est globalement comprise entre 40 et 80m².

Répartition du parc de logements en 2010 et en 2021 par espace de vie



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Nombre de résidences principales en 2021 et évolution entre 2010 et 2021



NB : Les données relatives au logement et à son évolution sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Un parc de résidences secondaires concentré sur le littoral

Les résidences secondaires, liées à l'attractivité touristique du territoire, représentent quant à elles environ 19% du parc de logement du SCoT.
Ce taux est supérieur aux moyennes régionale (12%) et nationale (10%).
A l'échelle du SCoT, le parc de logements secondaires ne cesse d'augmenter : entre 2010 et 2021, plus de 6 500 résidences secondaires supplémentaires ont vu le jour.

Aussi, à l'échelle du SCoT, 17% des logements produits entre 2010 et 2021 étaient des résidences secondaires.

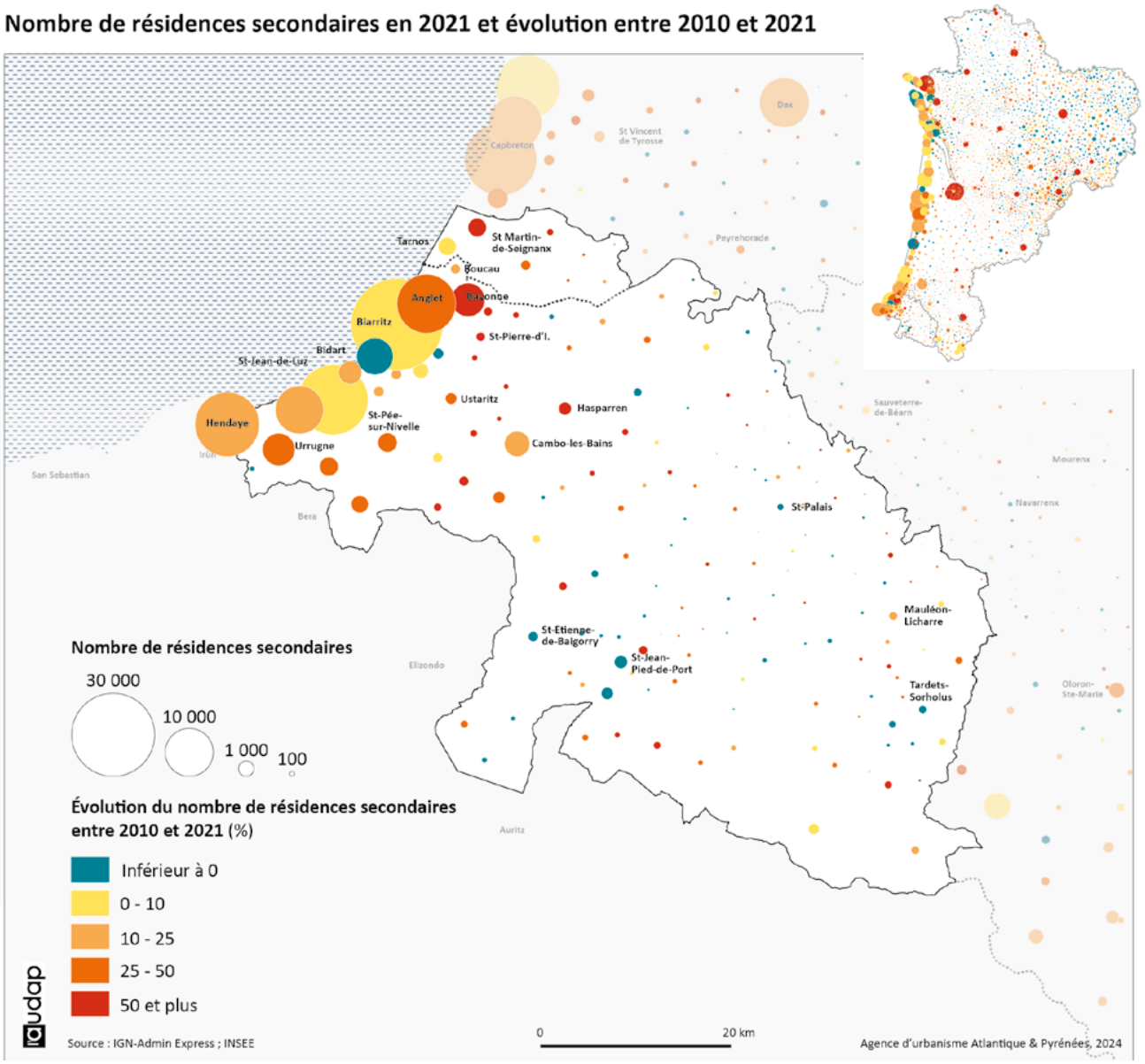
En 2021, l'espace de vie du littoral est composé de plus de 38 376 résidences secondaires, soit 21% de son parc de logements. Au final, il concentre 87% des résidences secondaires du Pays Basque & Seignanx.

A l'image de la dynamique régionale, la majorité des résidences secondaires se situe sur le littoral.

Cependant, lorsqu'on observe la part de résidences secondaires dans le parc total de logements à l'échelle communale, certaines communes de l'intérieur (majoritairement transfrontalières) sont aussi marquées par une part non négligeable (plus de 20%, voire plus de 50%) de résidences secondaires.

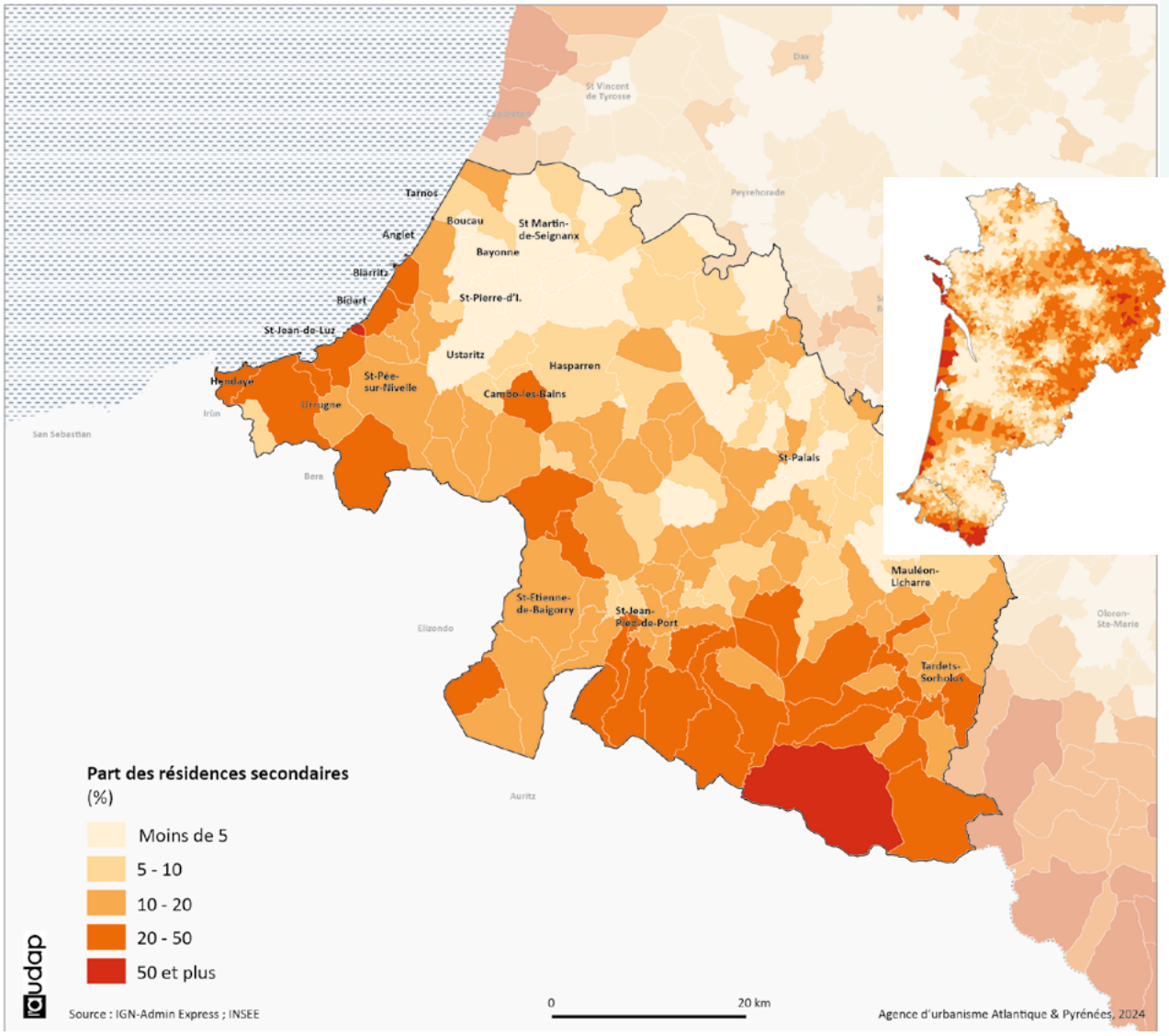
Aussi, au sein de l'armature urbaine, le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) concentrent 43% des résidences secondaires du SCoT.
Ce sont les villes et petites villes structurantes du SCoT qui possèdent la part la plus élevée de résidences secondaires : 22% de leur parc de logements est composé de résidences secondaires en 2021.

Nombre de résidences secondaires en 2021 et évolution entre 2010 et 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Part des résidences secondaires dans le parc total de logements en 2021



NB : Les données relatives au logement et à son évolution sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des logements vacants de plus en plus nombreux et qui touchent particulièrement des biens anciens

Les logements vacants représentent la plus petite part du parc de logement en 2021 (soit 5,4% du parc).
Malgré tout, ils ont connu une forte évolution entre 2010 et 2021 avec plus de 3 500 logements vacants supplémentaires en 11 ans (soit environ 325 logements vacants supplémentaires par an).
Cette augmentation représente un taux de croissance annuel moyen de 3,8%, largement supérieur à ceux des résidences principales (1,8%) et des résidences secondaires (1,6%)
Enfin, entre 2010 et 2021, 9% des logements produits étaient des logements vacants.

A l'échelle des espaces de vie, l'intérieur du territoire détient la plus grosse part de logements vacants qui avoisine les 10% de son parc.
Sur cet espace, entre 2010 et 2021, 28% des logements produits étaient des logements vacants. Ce taux est plus de 2 fois supérieur à celui de l'espace de vie intermédiaire et 4 fois supérieur à celui du littoral.

A l'inverse, le littoral détient la plus faible part de logements vacants (4,5% en 2021) même si sa part a augmenté en 10 ans. Le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) a 4,3% de vacance dans son parc de logements.

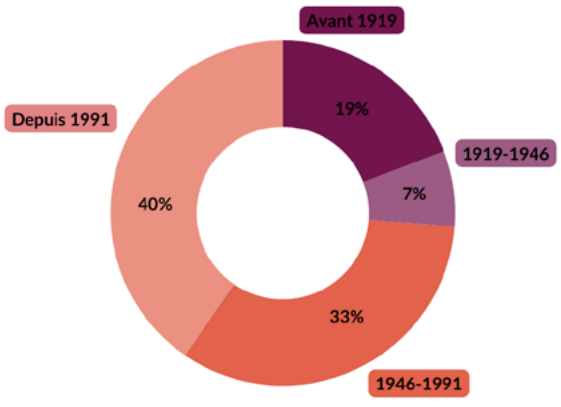
Pour finir, à l'échelle de l'armature urbaine, ce sont les bourgs et bourgs structurants qui possèdent la part la plus importante de logements vacants (environ 7%) en 2021.

A l'échelle du Pays Basque & Seignanx, d'après les données LOVAC de 2021, 4 420 logements du parc privé seraient vacants depuis plus de 2 ans soit 2,1% du parc privé.
Alors qu'environ 20% du parc privé a été construit avant 1919, les logements vacants concerneraient à plus de 53% des biens construits avant 1919.
A l'inverse, 15% des logements vacants recensés par LOVAC ont été construit après 1991 alors qu'ils représentent 40% du parc de logements.
Voir schéma ci-joint

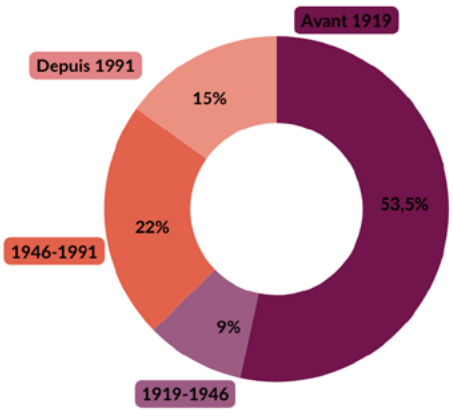
Cette différence de données concernant les logements vacants sur le territoire du Pays Basque & Seignanx en fonction des sources de données (INSEE, Lovac...) ne permettent pas d'appréhender facilement l'enjeu et la complexité de la vacance sur le territoire.

Comparaison entre la composition du parc de logements privés et la composition de logements vacants en 2021 d'après les données LOVAC

Composition du parc de logements privés



Composition du parc de logements vacants

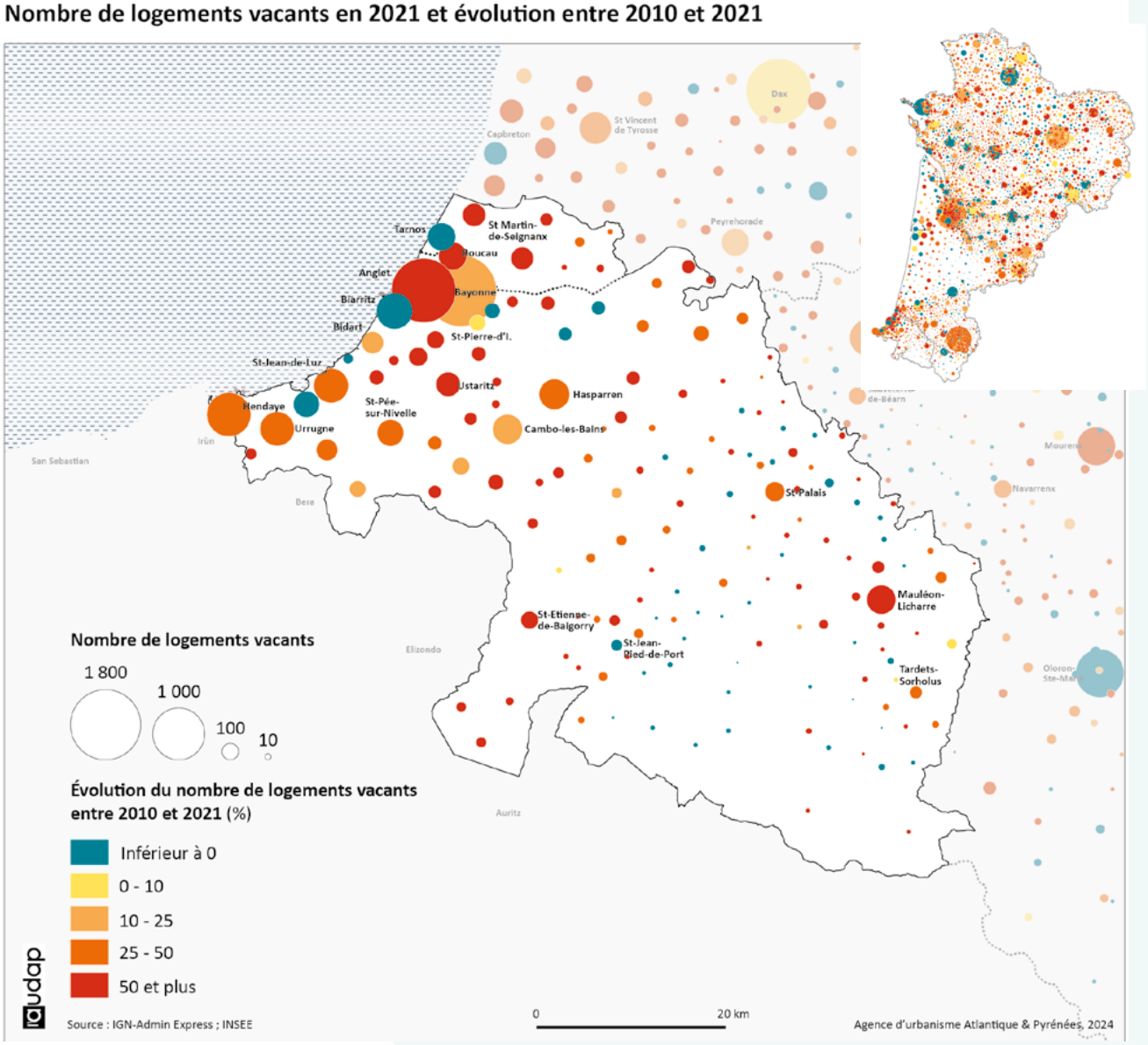


A RETENIR

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, un fichier appelé **"Lovac"** a été créé par la DHUP avec l'aide du CEREMA Hauts-de-France. Ce fichier rassemble et combine des données de plusieurs sources et permet de décrire de manière très précise chaque logement vacant.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Nombre de logements vacants en 2021 et évolution entre 2010 et 2021



NB : Les données relatives au logement et à son évolution sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2 UN MARCHÉ QUI EXCLUT

2.a Une tension immobilière accentuée par une offre en meublés touristiques

Le territoire du Pays Basque & Seignanx, de part sa forte attractivité touristique, connaît une part importante de son parc de logements destinée à la location en meublés touristiques.
En effet, en 2024, plus de 20 000 logements du territoire ont été commercialisés sur des plateformes de type Airbnb, Abritel et Booking : cela représente environ 9% du parc de logements du SCoT.
On observe toutefois une tendance à la baisse depuis 2019 avec près de 2 600 logements en moins commercialisés en 5 ans.

De plus, ces biens sont principalement concentrés sur le littoral :

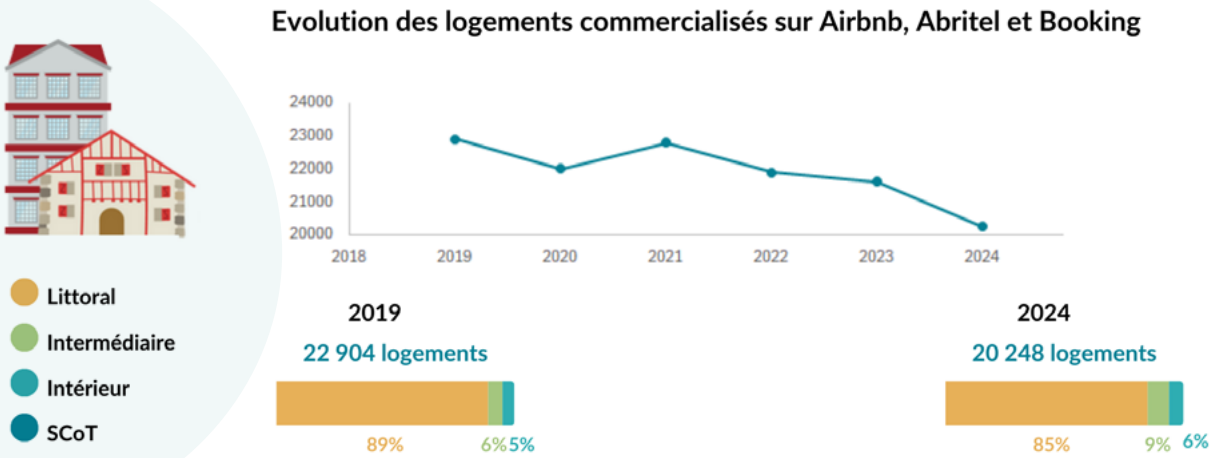
- 85% des logements commercialisés sur des plateformes sont situés sur l'espace de vie littoral
- 64% de l'offre du littoral et 54% de l'offre du SCoT sont situés sur les 5 villes structurantes du littoral (Saint-Jean-de-Luz, Anglet, Bayonne, Biarritz et Hendaye).

Cependant, la part du littoral dans l'offre de meublés touristiques est à la baisse puisqu'elle représentait 89% de l'offre disponible en 2019.
Au final, entre 2019 et 2024, l'offre de logements commercialisés sur Airbnb, Abritel et Booking a diminué de 15% sur cet espace de vie.

A l'inverse elle a augmenté sur les autres espaces de vie : +20% pour l'intermédiaire et +18% pour l'intérieur du territoire.

Au final, ces meublés touristiques commercialisés sur des plateformes (ici Abritel, Airbnb et Booking) aggravent les tensions sur le marché du logement en augmentant la pénurie de logements pour les résidents recherchant un logement à l'année.

Evolution et répartition des logements commercialisés sur Airbnb, Booking et Abritel en 2024



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.b

Des prix immobiliers déconnectés de la réalité des revenus

Entre 2010 et 2023, 63 770 biens ont été concernés par des transactions immobilières sur le territoire du Pays Basque & Seignanx soit environ 4 900 biens par an. On observe cependant une tendance à l'augmentation du nombre de mutation :

- 4 092 biens par an entre 2010 et 2015
- 6 793 biens par an entre 2016 et 2020
- 8 070 biens par an entre 2021 et 2023.

Globalement, 88% des biens mutés entre 2010 et 2023 étaient localisés sur le littoral.

Majoritairement, ces ventes concernent d'anciens appartements mais des tendances plus fines se dessinent dans les espaces de vie.

En effet, 73% des transactions sur le littoral concernent des appartements.

A l'inverse, 61% des biens sur l'espace de vie intermédiaire et 87% des biens sur l'intérieur du territoire relèvent de maisons.

Des prix immobilier en constante augmentation

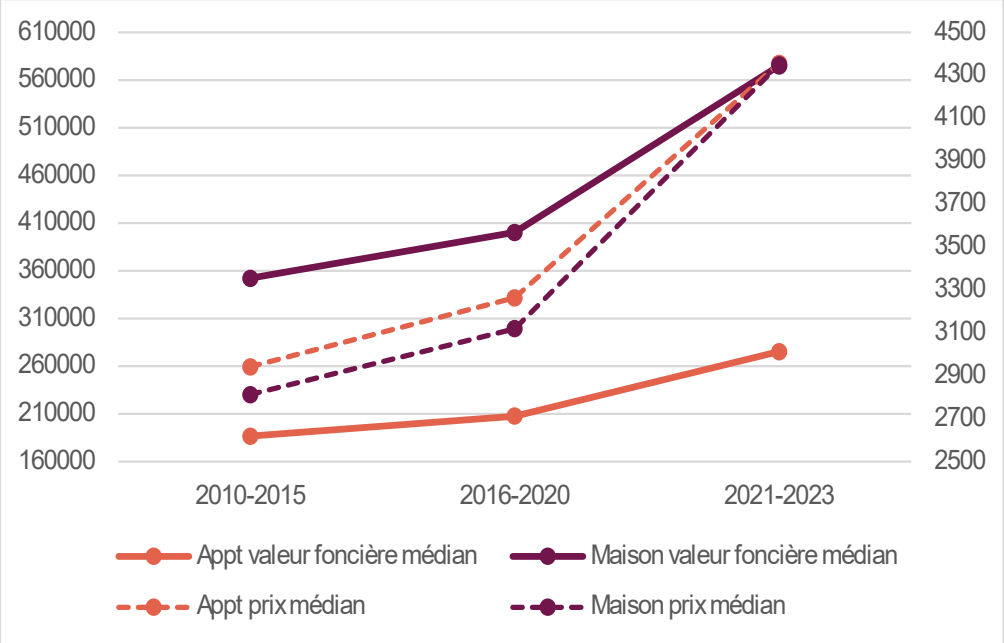
Aussi, les prix de vente des biens ne cessent de grimper.

- **Les prix médians au m² des appartements ont augmenté de 49% entre 2010-2015 et 2021-2023 passant de 2 941€/m² en 2010-2015 à 4375€/m² en 2021-2023.**
- **La valeur foncière des appartements a elle aussi augmenté de 48% entre 2010-2015 et 2021-2023.**
- **Sur les mêmes périodes, les prix médians au m² des maisons ont augmenté de 56% passant de 2 811€/m² à 4 377€/m².**
- **La valeur foncière des maisons a quant à elle augmenté de 63% entre 2010-2015 et 2021-2023.**

L'espace de vie du littoral concentre les prix des maisons et des appartements les plus chers : la valeur foncière des maisons ainsi que les prix au m² des maisons peuvent être 3 fois supérieurs à ceux observés sur l'intérieur du territoire.

De la même manière, les valeurs foncières et les prix au m² des appartements sur le littoral sont près de 2,5 fois supérieurs à ceux sur l'intérieur du territoire.

Valeur des biens à la vente de 2010 à 2023



NB : Les données relatives au logement et à son évolution sont issues de l'INSEE

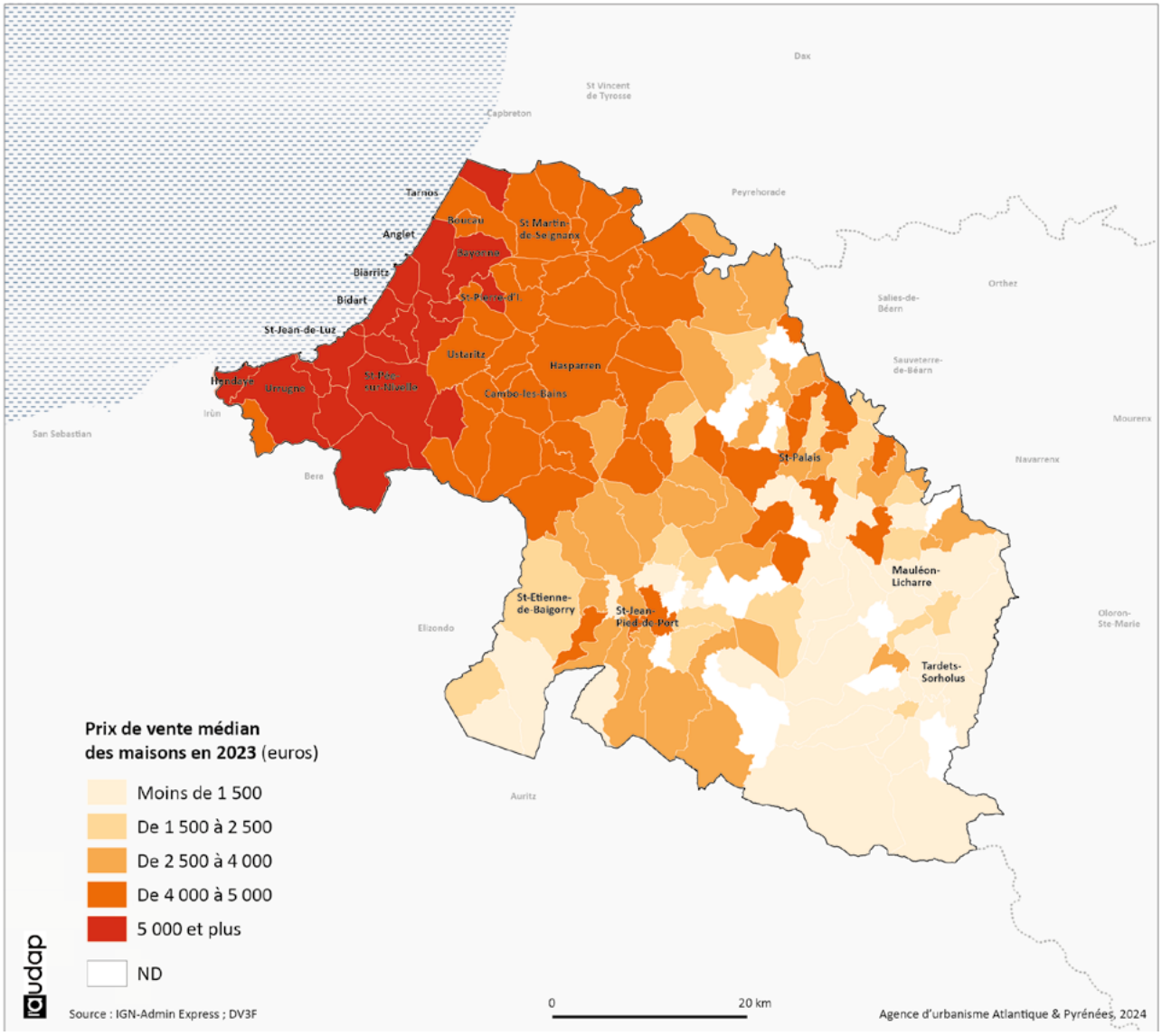
NB : Les prix moyens au m² ainsi que la valeur moyenne des appartements concernent des T3 tandis que ceux des maisons concernent des biens de type T5.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Valeur des biens à la vente de 2010 à 2023 (en euros

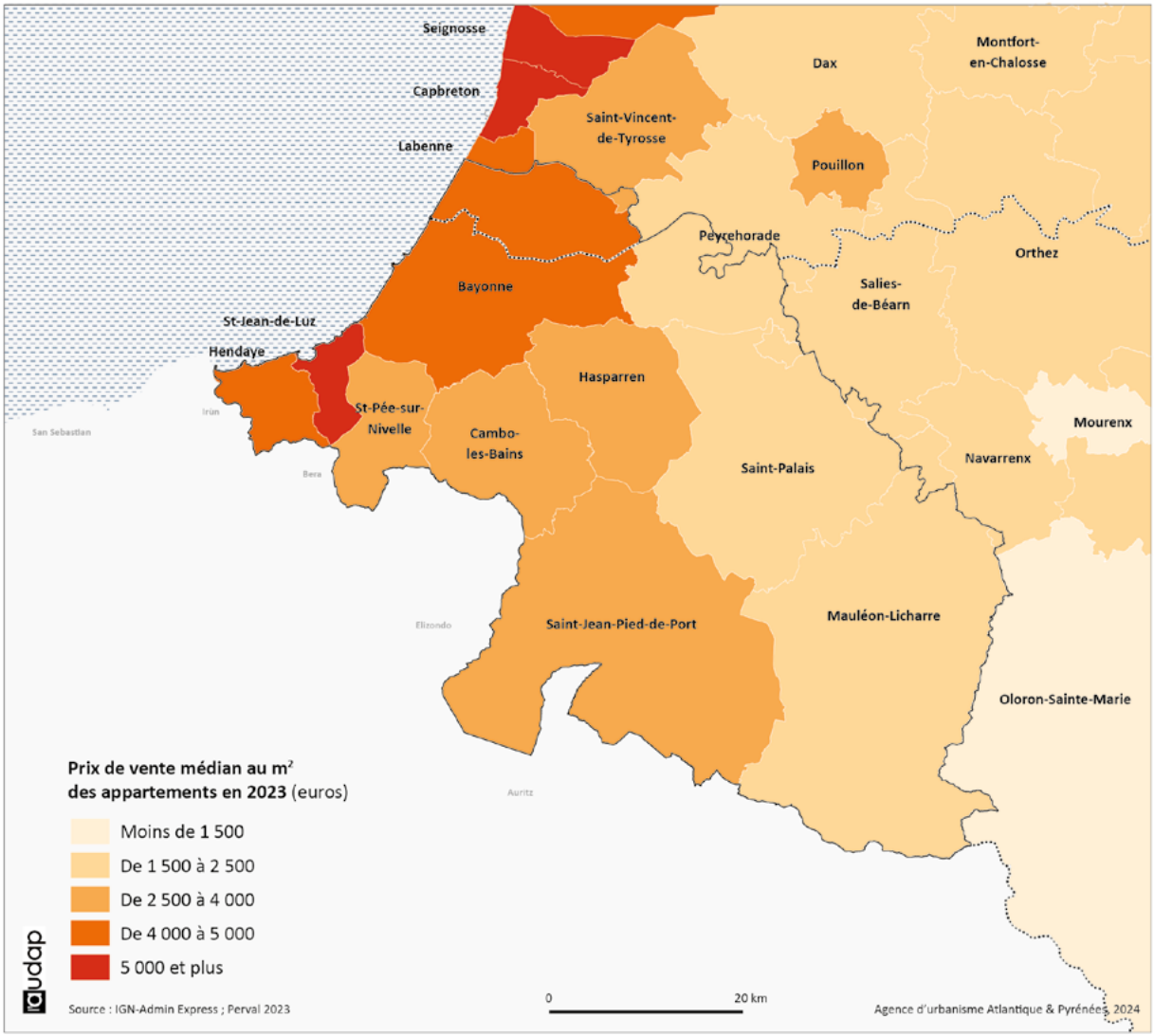
	LITTORAL		INTERMEDIAIRE		INTERIEUR		SCoT	
	2010-2015	2021-2023	2010-2015	2021-2023	2010-2015	2021-2023	2010-2015	2021-2023
Appartement (3p) Prix m² médian	3 000	4 482	2 367	3 375	1 256	1 912	2 941	4 375
Maison (5p) Prix m² médian	3 133	5 127	2 097	3 156	1 199	1 450	2 811	4 377
Appartement (3p) Valeur foncière médian	190 000	284 500	150 000	210 000	93 000	103 000	186 641	275 700
Maison (5p) - Valeur foncière médian	405 000	680 525	270 000	407 000	155 000	197 210	351 950	574 850

Prix de vente médian des maisons par commune en 2023



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Prix de vente médian au m² des appartements par bassin de vie en 2023



NB : Les données relatives aux loyers sont issus de la carte des loyers

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Aussi, les prix à la location ont augmenté entre 2018 à 2023 passant de :

- **Environ 11,9€/m² en 2022 à 12,1€/m² en 2023 pour un appartement de type T1 à T3**
- **Environ 8,5€/m² en 2022 à 9.31€/m² en 2023 pour un appartement de type T3 et plus**
- **Environ 7,7€/m² en 2018 à 9,6€/m² en 2023 pour une maison**

Dans tous les cas, les prix au m² des appartements de petites tailles restent les plus chers.

Aussi, l'espace de vie du littoral rassemble les loyers onéreux, tous types d[illegible] l'intérieur du territoire connaît les prix à la location les plus faibles.

Valeur des biens à la location de 2018 à 2023

	APPARTEMENT T1-T3		APPARTEMENT T3 ET PLUS		MAISONS		
	2022	2023	2022	2023	2018	2022	2023
LITTORAL	14,7	15,3	11,9	12,7	10,9	12,7	13,5
INTERMEDIAIRE	12,4	12,4	9,2	9,9	8,2	9,9	10,8
INTERIEUR	11	11,1	7,4	8,2	6,6	8	8,1
SCoT	**11,9**	**12,1**	**8,5**	**9,31**	**7,66**	**9,17**	**9,57**

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Des prix immobiliers en inadéquation avec les niveaux de vie

A l'échelle du Pays Basque, le niveau de vie médian est de 23 400 € ce qui est légèrement inférieur au niveau de vie médian de la Communauté de Communes du Seignanx : 24 000€.

Le littoral et l'intermédiaire concentrent les niveaux de vie les plus élevés.
Les communes aux niveaux de vie les plus élevés sont Bassussarry (27 910 €), Arcangues (27 520 €) et Arbonne (27 300 €).

A contrario, l'intérieur du territoire semble polariser les niveaux de vie les plus faibles.
Les communes aux niveaux de vie les plus faibles sont situées sur l'intérieur du territoire : Sainte-Engrâce (16 900€), Aincille (17 390€) ainsi qu'Estérençuby (17 400€).

De plus, en 2021, le territoire du Pays Basque connaît un taux de pauvreté de 12,3% tandis que celui de la Communauté de Communes du Seignanx est de 9,3%
Ces taux de pauvreté restent inférieurs à ceux constatés aux niveaux national (14,5% en France) et régional (13,8% en Nouvelle-Aquitaine).

Néanmoins, certaines communes du territoire, possèdent des taux de pauvreté élevés.
C'est le cas des communes de :

- Hendaye avec un taux de pauvreté de 18%
- Bayonne, avec un taux de pauvreté de 17%
- Mauléon-Licharre avec un taux de pauvreté à 16%

Aussi, d'après une étude portée par l'Audap au regard des revenus de[9] [illegible]

Le budget médian pour accéder à la propriété est de 173 000 € mais qui descend à 117 000€ pour les primo accédants.

Au regard des prix pratiqués en 2023, et si l'on considère les « prix médians » des biens mis sur le marché (d'après les données de l'étude) :

- 30% des ménages auraient les moyens d'acheter un appartement ancien. Le prix médian d'un appartement ancien étant fixé à environ 255 000 € dans cette étude.
- 10 % pourraient acquérir un appartement neuf, dont le prix médian est de 395 000€.
- Moins de 10% pourraient acquérir une maison ancienne, dont le prix médian était en 2023 de 485 000 €.

Le marché locatif est tout aussi sélectif .
Par rapport au budget médian des ménages locataires qui est de 530 €, seul 30 % des ménages du territoire sont en capacité d'assumer le paiement du loyer médian, qui est de 637€.
Pour se loger, les individus doivent donc toujours plus rogner sur leur reste à vivre.

LEXIQUE

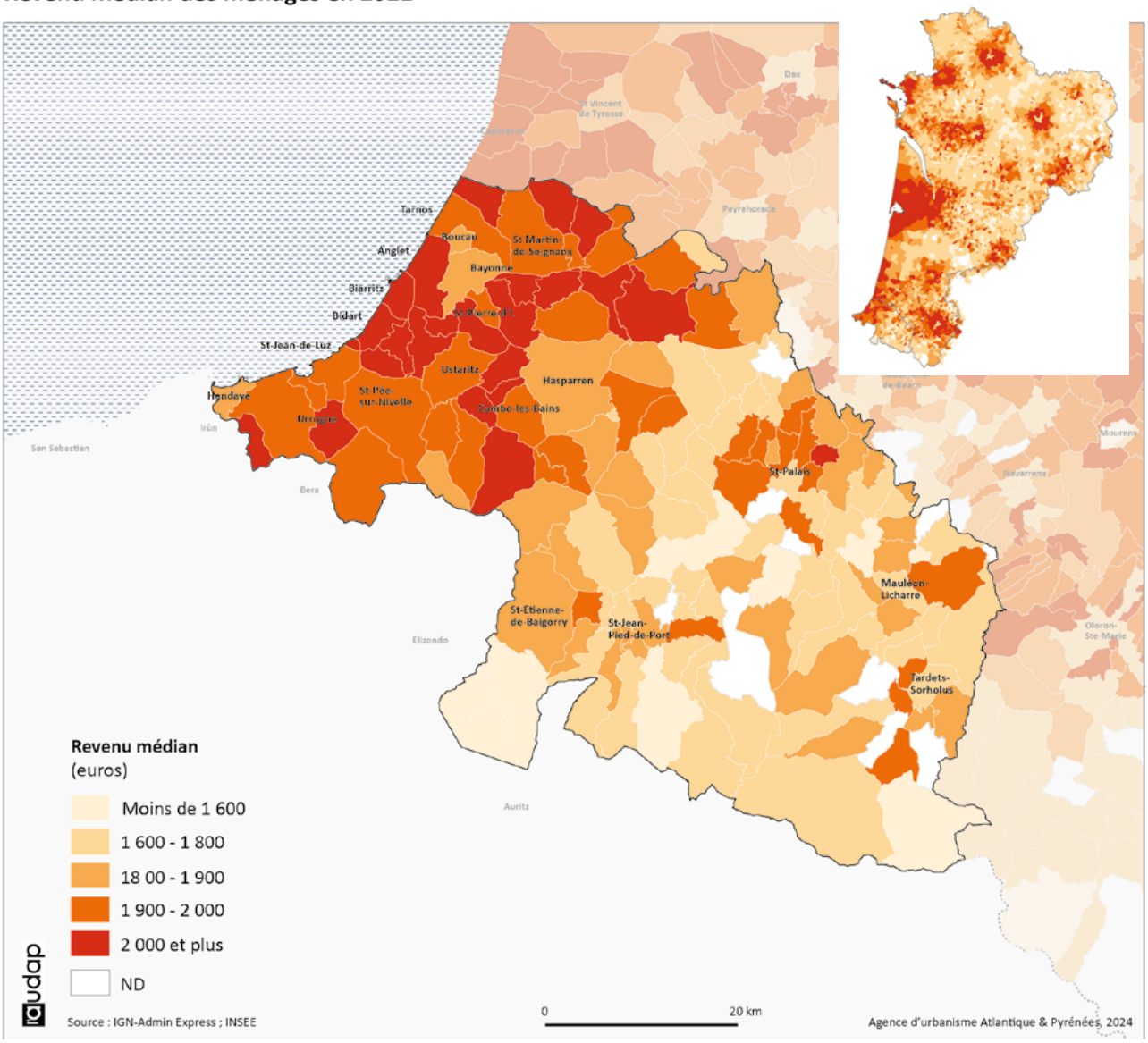
Le **taux de pauvreté** : Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.(INSEE)
Ici, le seuil de pauvreté a été fixé à 60 % du niveau de vie médian

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. (INSEE)

NB : Les données relatives aux niveaux de vie sont issues du fichier Filosofi (fichier localisé social et fiscal) de l'INSEE
[9] Les revenus ont été calculés à l'échelle du zonage OLL soit 103 communes du Pays Basque et du Sud des Landes.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Revenu médian des ménages en 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.c Une offre en logements sociaux insuffisante

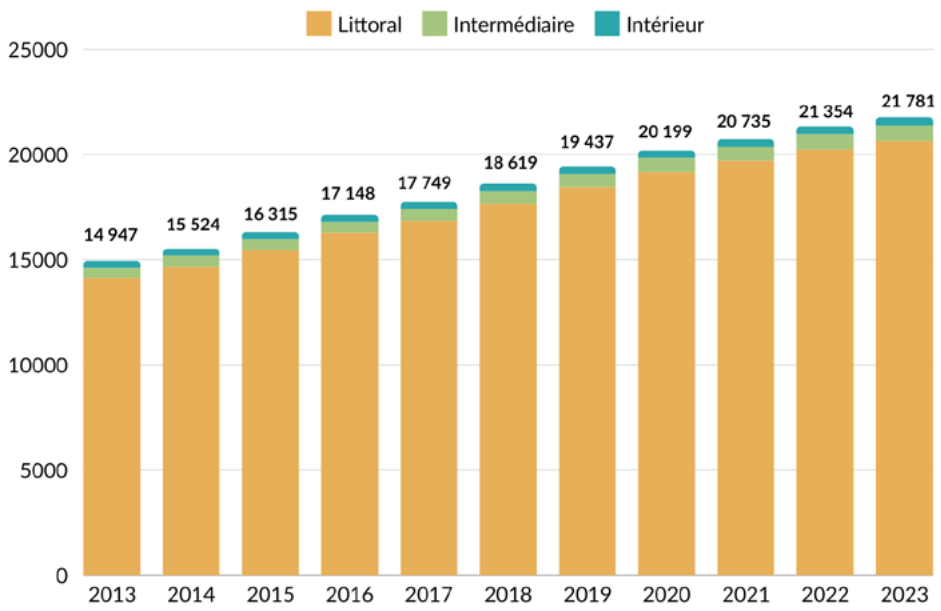
Une offre en logements locatifs sociaux qui fait défaut

Entre 2013 et 2020, le parc de logements sociaux au sens du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) est passé de 14 947 à 21 781 logements en 2023 soit une augmentation de plus 6 834 logements en 10 ans.
Même s'il tend à augmenter dans le temps, le parc de logements sociaux reste très faible au regard des besoins de la population.
En effet, à l'échelle du Pays Basque & Seignanx, près 70% de la population pourrait prétendre à des logements sociaux.

Aussi, la répartition dans l'espace est inégale puisque l'espace de vie du littoral concentre 95% de ce parc en 2023.
Les villes structurantes du littoral (Bayonne, Anglet, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz et Hendaye) concentrent à elles seules 66% de l'offre en logements locatifs sociaux du SCoT.
A l'inverse, les espaces de vie de l'intérieur et de l'intermédiaire assurent respectivement 2% et 3% de l'offre en logements locatifs sociaux en 2023.

Au final, environ 90 communes du SCoT ne disposent pas d'offre locative sociale de type RPLS.

Evolution de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle des espaces de vie

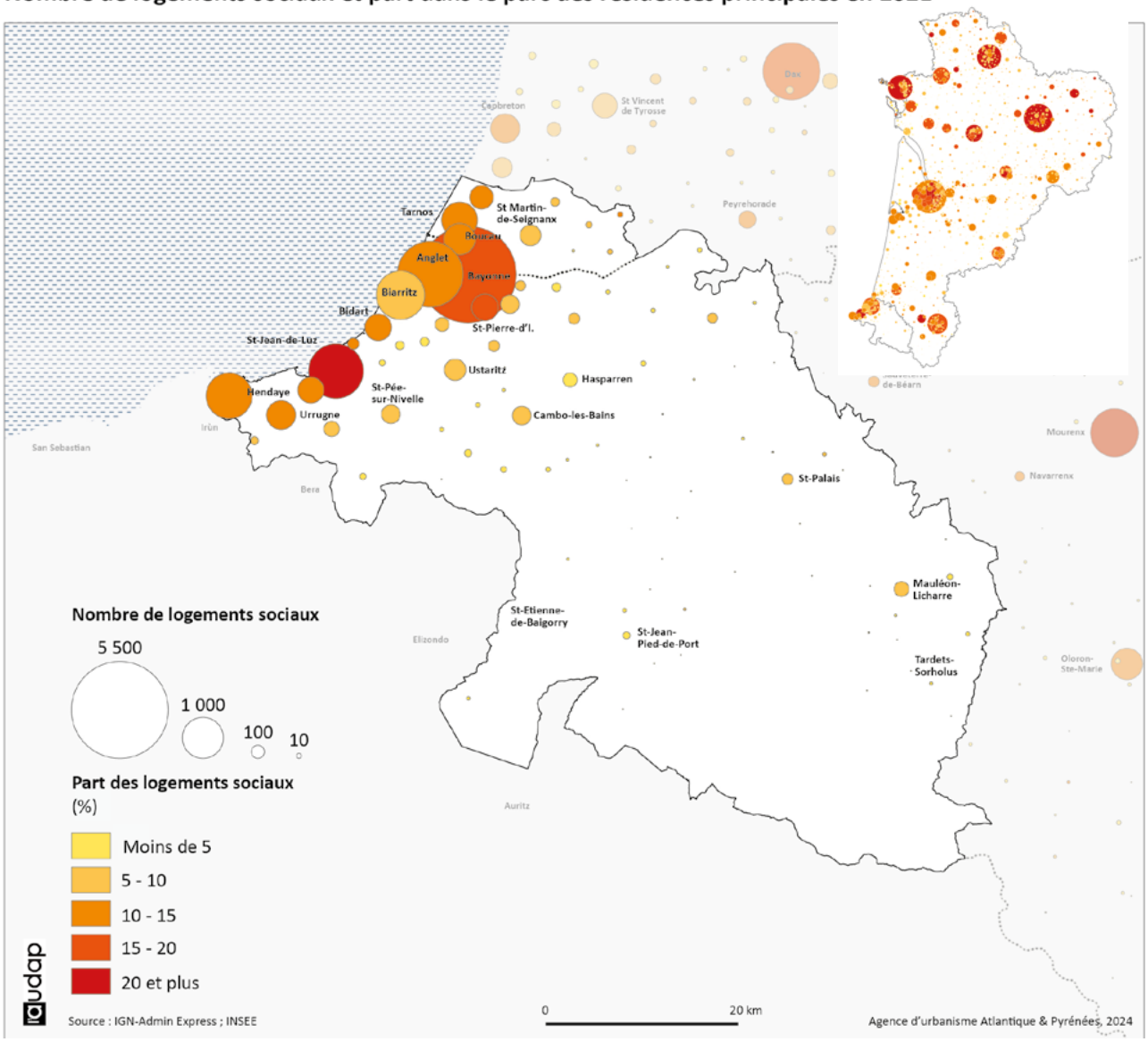


A RETENIR

Le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Nombre de logements sociaux et part dans le parc des résidences principales en 2021



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

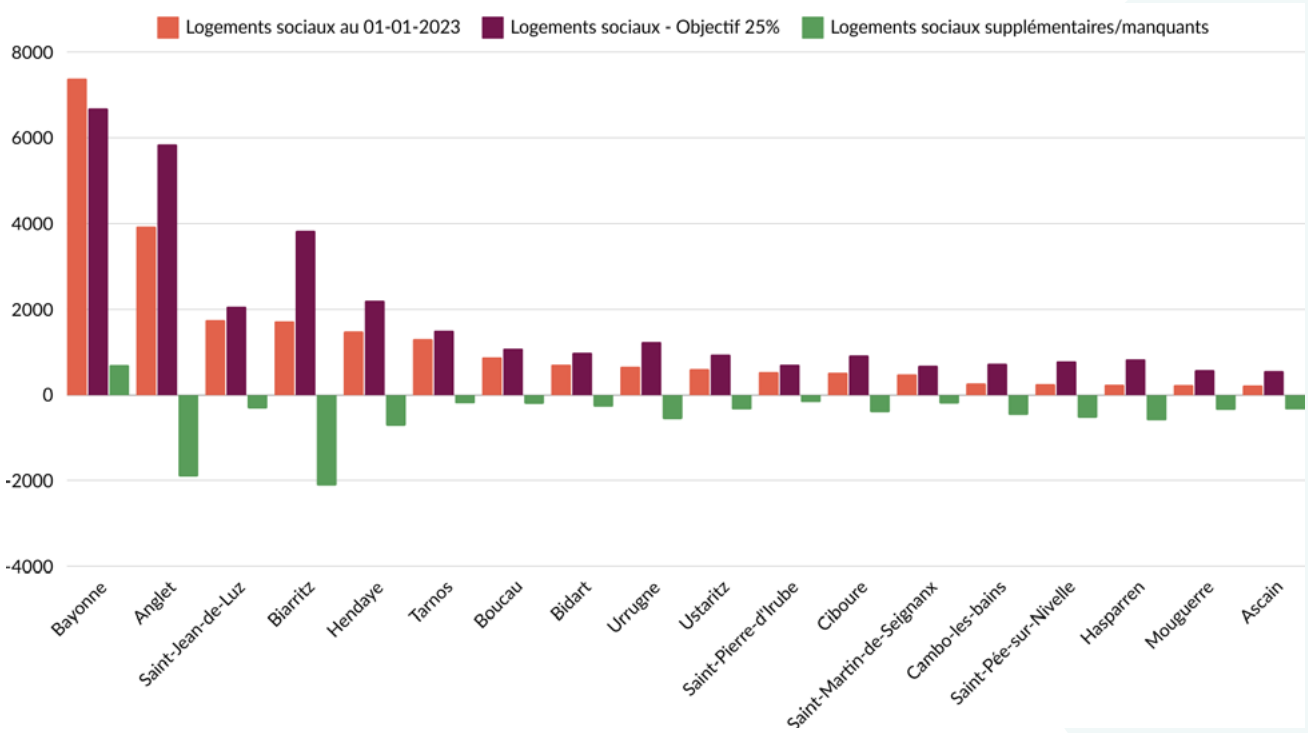
Des objectifs SRU non atteints et qui creusent l'écart

18 communes du Pays Basque & Seignanx sont concernées par la loi SRU dont 16 sont localisées sur le littoral *(Anglet, Ascain, Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau, Ciboure, Hendaye, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Tarnos, Urrugne et Ustaritz)* et 2 communes sur l'espace de vie intermédiaire *(Cambo-les-Bains, Hasparren)*.

En 2023, il y avait plus de 25 000 logements sociaux au regard de la Loi SRU dont 16 000 logements sociaux des logements de type HLM.

Malgré tout, seule la commune de Bayonne a atteint les objectifs de la Loi SRU.
Au final, ce sont donc plus de 9 700 logements manquants pour les 17 communes qui n'ont pas atteints leurs objectifs.

Nombre de logements sociaux au regard des objectifs SRU en 2023



A RETENIR

L'obligation par la loi SRU de disposer de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants dans le reste du territoire.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.d Une offre à adapter aux évolutions démographiques

Une taille moyenne des ménages de plus en plus faible

L'augmentation du parc de logements permet de répondre d'une part à **l'arrivée de nouvelles populations** et d'autre part, aux besoins de la population déjà en place dus au **desserrement des ménages.**
En effet, ce phénomène national qui s'explique par le vieillissement global de la population, la multiplication des familles monoparentales ou encore la décohabitation plus précoce des jeunes induit une **diminution de la taille moyenne des ménages.**

A l'échelle du Pays Basque & Seignanx, la taille moyenne des ménages a chuté de 3,4 en 1968 à 2 en 2021.
A titre comparatif, la taille moyenne des ménages est de 2,1 en Nouvelle Aquitaine et de 2,2 en France.

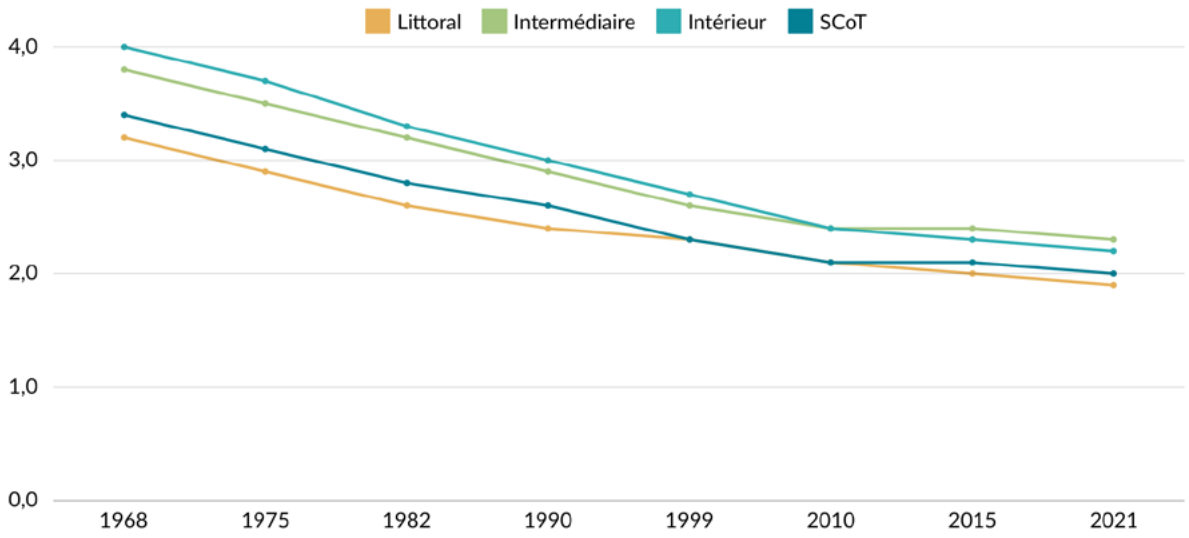
Aussi, les ménages composés d'une seule personne ne cesse d'augmenter : ils représentaient 36,6% des ménages en 2010 pour atteindre 41,7% en 2021.

Alors que la taille des ménages ne cesse de diminuer, le parc de logement est quant à lui principalement composé de grands logements.
En effet, seulement 20% du parc de résidences principales du SCoT ont une (4%) ou deux pièces (16%) en 2021.

Cette part varie énormément à l'échelle des espaces de vie du SCoT : alors que le littoral a 24% de son parc de résidences principales composé de logement d'une à deux pièces, l'intermédiaire en a 11% et l'intérieur 6%.
Dès lors, l'offre en petits logements est 4 fois moins importante sur l'intérieur que sur le littoral.

Cependant, on observe que la production de résidences principales, entre 2010-2021, propose une part plus importante de logements de petites tailles qu'il n'en existe déjà sur le parc de résidences principales du SCoT.

Evolution de la taille des ménages depuis 1968 à l'échelle du SCoT et de ses espaces de vie

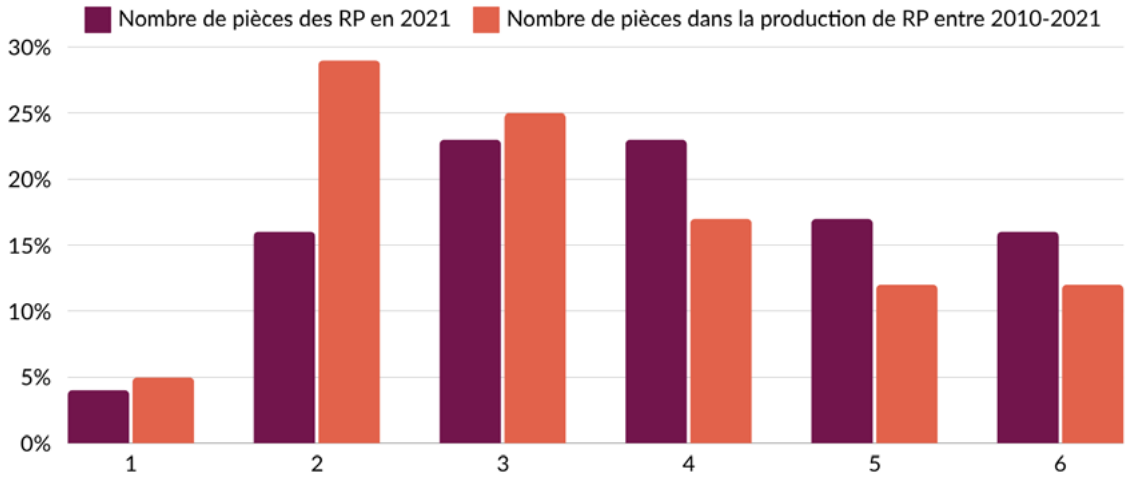


Taille moyenne des ménages et résidences principales de 2 pièces et moins en 2021

	LITTORAL		INTERMEDIAIRE		INTERIEUR		SCoT	
Taille moyenne ménage	1,9		2,3		2,2		2	
RP d'une à deux pièces en 2021	31 724	24%	2 081	11%	1 047	6%	34 852	20%
RP d'une à deux pièces produites entre 2010-2021	816	37%	50	17%	14	12%	881	34%

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Comparaison de la répartition du nombre de pièces dans les résidences principales en 2021 et celles produites entre 2010-2021



QUELS SONT LES ENJEUX ?

Le territoire connait une crise du logement désormais structurelle, l'offre ne permet pas de répondre aux besoins des habitants (financièrement, en termes de localisation, de taille des logements...).

ENJEU :
L'accès à des logement décents et adaptés aux besoins des habitants.



NB : Les données relatives aux ménages et aux logements sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3 UNE DÉPENDANCE AUTOMOBILE MARQUÉE

3.a Des lieux de vie éloignés des lieux d'emplois qui induisent des déplacements domicile/travail principalement assurés par la voiture

La tension sur le marché de l'immobilier et la concentration des emplois sur le littoral influencent la localisation des ménages. Ces derniers, faute de pouvoir se loger près de leurs lieux d'emplois en raison d'une offre insuffisante et/ou en inadéquation avec leurs revenus, peuvent choisir de s'éloigner de leur lieu d'emploi ce qui rallonge les trajets domicile/travail le plus souvent assurés par la voiture.

Comme le montre la carte ci-jointe, le littoral concentre les flux les plus importants.
Néanmoins, on observe aussi que les autres villes structurantes du territoire (Saint-Jean-Pied-de-Port, Mauléon, Hasparren..) polarisent de nombreux flux domicile/travail.

De plus, le littoral concentre la plus grande part d'actifs résidants et ayant un emploi sur le territoire: 87% sur le littoral contre 75% sur l'intérieur et seulement 46% sur l'intermédiaire.
Le littoral comptabilise un nombre plus élevé d'actifs entrants que d'actifs sortants. Sur les espaces de vie intermédiaire et intérieur, le phénomène inverse prend place.

Le nombre de kilomètres parcouru (aller) pour se rendre au travail par les actifs résidants sur l'espace de vie varie :

- 7,6 km par jour pour les actifs résidants sur le littoral
- 12,2 km par jour pour les actifs résidants sur l'intermédiaire
- 11,1 km par jour pour les actifs résidants sur l'intérieur

Dans tous les cas, la très grande majorité des actifs utilisent la voiture pour se rendre sur leurs lieux de travail.
A part pour les actifs infra communaux où la part ne dépasse pas 70%, les autres actifs utilisent tous la voiture pour se rendre au travail à plus de 83%.
Ce taux peut même atteindre 97,8% pour les actifs mobiles en interne sur l'espace de vie de l'intérieur.

Aussi, à l'échelle du SCoT, seulement 11,2% des ménages ne possèdent pas de voiture en 2020.
Cette part est inférieure aux moyennes régionale (12,7%) et nationale (18,6%) en 2021.
A l'inverse, la moitié des ménages ont une voiture en 2020.
Cette part est supérieure aux moyennes régionale (47,4%) et nationale (46,8%) en 2021.

Ces répartitions varient par espaces de vie. On observe en effet qu'en 2020 :

- L'espace de vie du littoral possède les parts de ménages n'ayant pas (12%) ou 1 (52%) voiture les plus élevées à l'échelle du SCoT contre respectivement 6% et 42% pour l'intermédiaire et 7% et 44% pour l'intérieur.
- L'espace de vie intermédiaire détient la part la plus faible de ménage n'ayant pas de voiture (6%). A l'inverse, il possède la part de ménage ayant 2 voitures la plus forte (42%) à l'échelle du Pays Basque & Seignanx contre 30% pour le littoral et 38% pour l'intérieur
- L'espace de vie de l'intérieur a quant à lui la part de ménages ayant 3 voitures la plus élevée entre les différents espaces de vie. Il est de 11% contre 5% pour le littoral et 10% pour l'intermédiaire.

LEXIQUE

Actifs infra communaux : Actifs ayant un emploi sur la commune de résidence

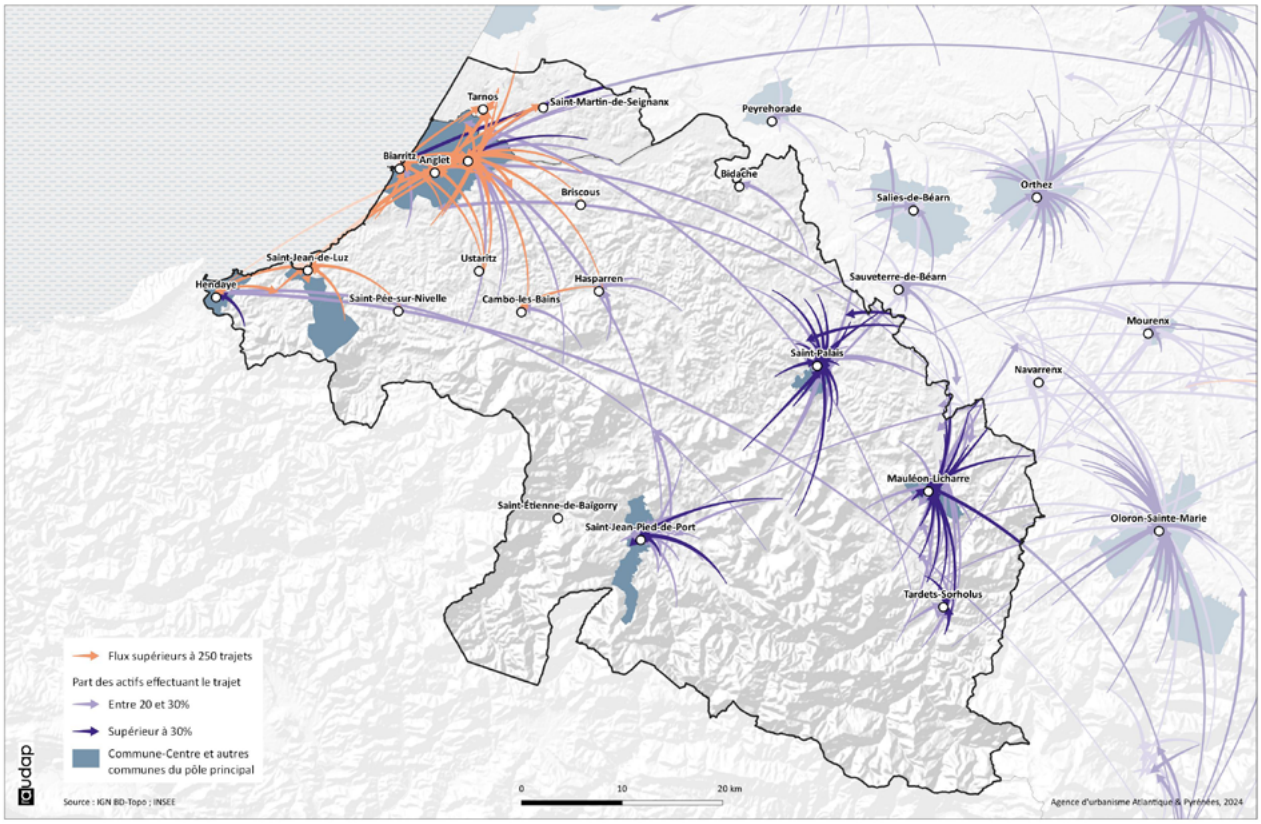
Actifs mobiles en interne à l'espace de vie
Actifs résidants et ayant un emploi sur l'espace de vie mais en dehors de la commune de résidence

Actifs sortants dans l'espace de vie : Actifs résidants dans l'espace de vie mais ayant un emploi hors de l'espace de vie

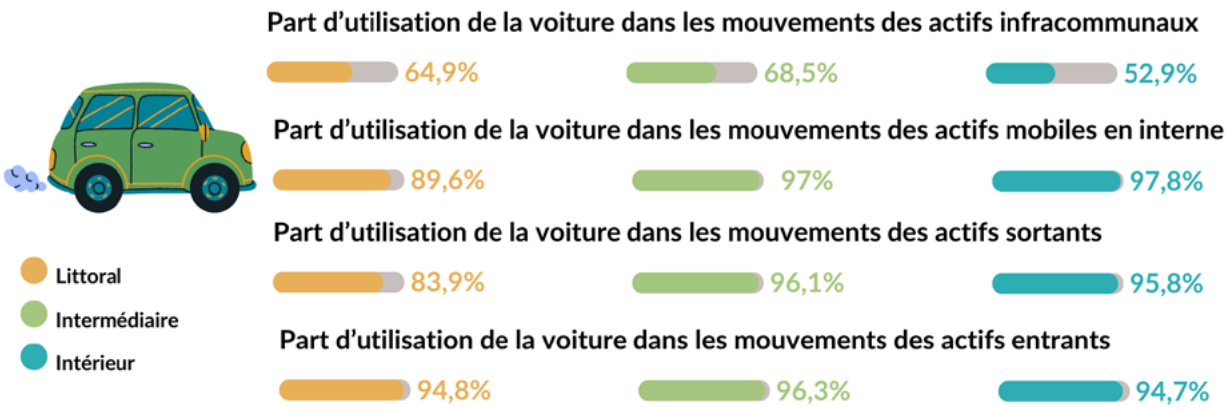
Actifs entrants dans l'espace de vie : Actifs résidants hors de l'espace de vie mais ayant un emploi dans l'espace de vie

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Flux domicile-travail



Part d'utilisation de la voiture dans les mouvements des actifs par espace de vie



L'analyse des dynamiques des territoires pour les migrations pendulaires nécessite de recourir à la base de données MOBPRO (INSEE), établie au niveau communal. La DATA exploitation consiste, pour chaque territoire, à différencier le sens de déplacement des actifs par rapport à leur commune de résidence et à leur commune de travail, à l'échelle des EPCI.

Les distances parcourues sont calculées de centre-ville à centre-ville (fonds chef-lieu, ADMIN EXPRESS, IGN) pour les flux inférieurs à 120km. Les distances infra-communales sont proportionnelles aux dimensions de la commune.

Les distances moyennes (aller simple) sont calculées ainsi : sommes des distances parcourues par les actifs/nombre d'actifs, pour les flux inférieurs à 120km.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3.b

Une dépendance automobile qui participe aux nuisances et aux phénomènes de congestion

Cette dépendance automobile est à l'origine de nombreuses nuisances à l'échelle du Pays Basque & Seignanx.

Les embouteillages, en particulier aux entrées et au sein de l'agglomération littorale, impactent notablement la qualité de vie des habitants du territoire.

Aussi, le secteur du transport est responsable de 36,2% des émissions de GES sur le Pays Basque (dont la quasi totalité sont issues du transport routier) et 35,3% des émissions sur le Seignanx.

3.c

Une offre alternative à la voiture individuelle concentrée sur le littoral

L'offre en transports en commun reste principalement structurante et développée sur le littoral.

D'après le diagnostic du Plan de Mobilité (PDM) 2020-2030) du syndicat des mobilités Pays Basque Adour, l'organisation des services présente une certaine adéquation avec la répartition des populations et des dynamiques, même si certains secteurs en croissance démographique sont encore peu/pas dotés : autour de Saint-Palais, de Saint-Jean-Pied-de-Port, dans la vallée de la Bidouze...

En effet, 28 des 161 communes du PDM, qui représentent 79% de la population, disposaient d'une fréquence supérieure à 4 allers-retours par jour.

Mais les petites communes étaient moins bien dotées :

- 78 communes (qui représentent 8% de la population) n'avaient pas d'offre en transport en commun
- 7 communes ne disposaient que d'une ligne desservie une fois par jour et par sens
- 48 communes avaient une offre limitée au maximum à deux allers-retours le matin et le soir

Afin de répondre à cette situation, le syndicat des mobilités met en place à partir de 2025 une offre plus complète de transport public en la renforçant par notamment une augmentation des fréquences de passage et, dans les espaces de vie intermédiaire et intérieur, la création de nouvelles lignes de bus.

Dans un même temps, un service de transport à la demande est mis en place sur les zones les moins densément peuplées et non couvertes par l'offre bus.

Le Syndicat développe également les offres à destination des grands équipements (les gares "nationales" et l'aéroport situé sur Anglet/Biarritz en particulier) situés pour la grande majorité sur le littoral.

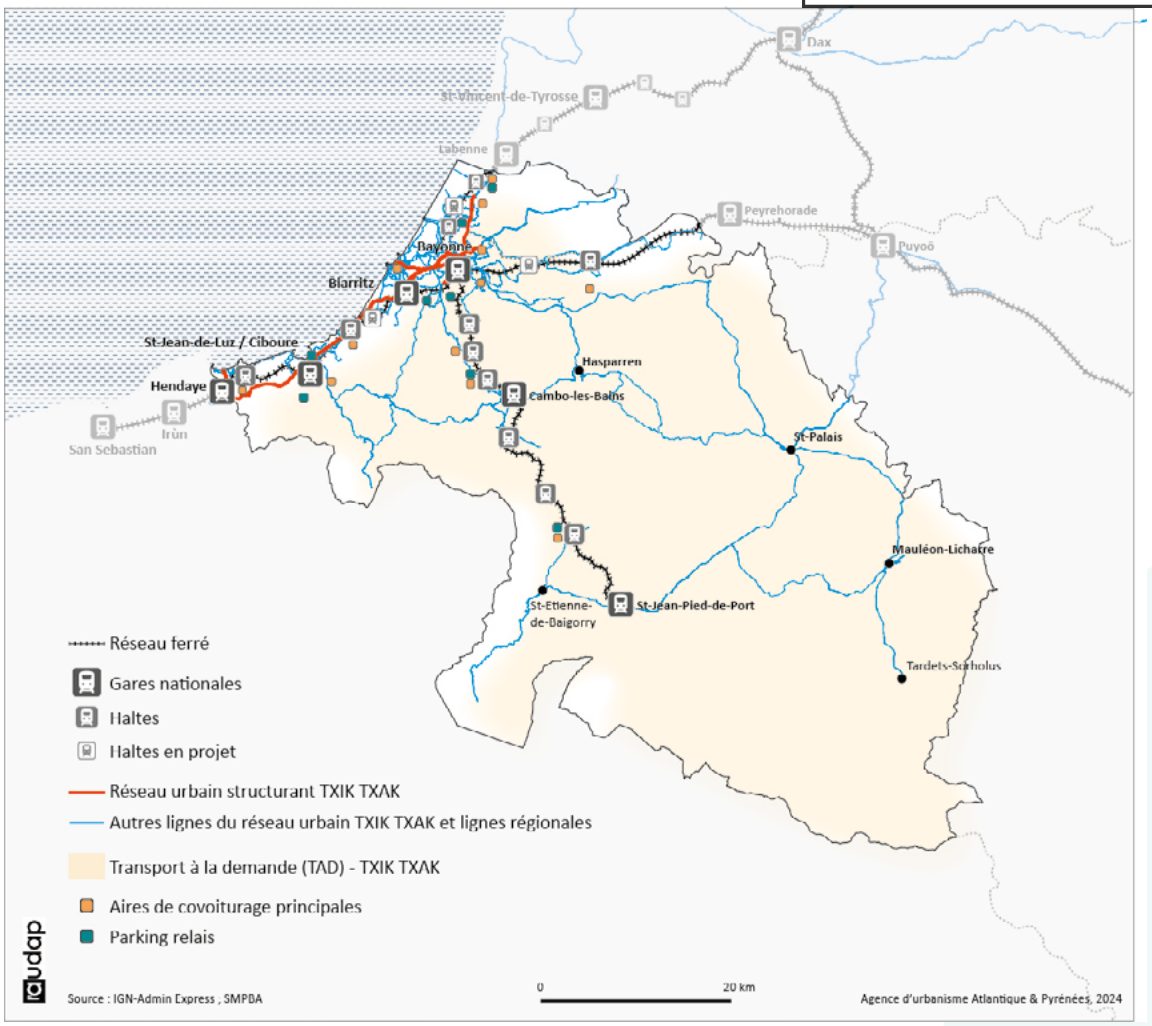
Globalement, le Syndicat des mobilités vise qu'à terme, la moitié des déplacements se fassent autrement qu'en voiture.

5 communes du Seignanx sont en dehors du ressort territorial du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour. Dès lors, le territoire étudie avec la Région une offre adaptée (desserte régulière par un service de transport à la demande, rebattement vers un ou plusieurs points du réseau Txik Txak, covoiturage...).
A titre d'exemple :

- A partir de septembre 2025, un service de transport à la demande sera mis en place sur la Communauté de Communes du Seignanx, avec une offre plus spécifiquement adaptée aux communes de l'intérieur non desservies par le réseau Txik Txak. Ce service se veut plus souple qu'un transport en commun classique et s'adapte aux besoins et à la demande des usagers.
- A partir de la rentrée 2025, la Communauté de Communes du Seignanx met en place de dispositif de location de vélo à assistance électrique destinés aux habitants qui ne peuvent pas bénéficier des services vélo de Txik Txak.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Offre de transport collectif proposée comme alternative à la voiture individuelle en 2025



3.d

Un territoire sujet à des mobilités transfrontalières

Le territoire du SCoT est sujet à des mobilités transfrontalières. En effet, d'après des enquêtes et comptages routiers menés par le Syndicat des Mobilités et ses partenaires, plus de 50 000 déplacements transfrontaliers par jour ont été relevés dans les deux sens confondus, avec des pics à 70 000 par jour en période estivale.
Seuls 13% de ces flux correspondent à du trafic de transit, l'essentiel concernant des échanges de proximité entre le Gipuzkoa et le Sud Pays Basque en Iparralde.
Dès lors, deux lignes du réseau Txik Txak ont été mises en place entre Hendaye et Irun.



QUELS SONT LES ENJEUX ?

En raison d'un marché immobilier toujours plus tendu, les ménages ont tendance à s'éloigner de leurs lieux d'emplois et à assurer leurs trajets (notamment les trajets domicile/travail) en voiture mais ils sont rattrapés par la crise de l'énergie.
Ces déplacements sont des contraintes qui pèsent sur les habitants du territoire et qui ont aussi un impact conséquent sur l'environnement.

ENJEU :

Le déploiement d'alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE II • C - UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE MAIS VULNÉRABLE

Le Pays Basque & Seignanx se caractérise par un modèle économique dynamique, principalement tourné vers la sphère présentielle et essentiellement constitué de petites entreprises.
Aussi, les emplois et établissements du territoire sont surtout orientés vers le secteur du commerce, des services et du transport : 47% des emplois et 68% des établissements actifs ayant au moins un salarié en 2021 à l'échelle du SCoT sont tournés vers le secteur du commerce, des services divers et des transports.

Cependant, à l'image de la répartition géographique des équipements et services, les emplois et établissements sont centralisés sur le littoral.
Aussi, dans un contexte de multiplication des crises qui fragilisent le système économique, les limites du modèle économique du Pays Basque & Seignanx se font ressentir : une satisfaction des besoins par l'importation, une majorité de la production locale importée, une délocalisation des impacts environnementaux...



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



Littoral
Intermédiaire
Intérieur

146 151 emplois en 2021



80% des emplois sont situés sur le littoral

+ 1 781 emplois créés par an entre 2010 et 2021



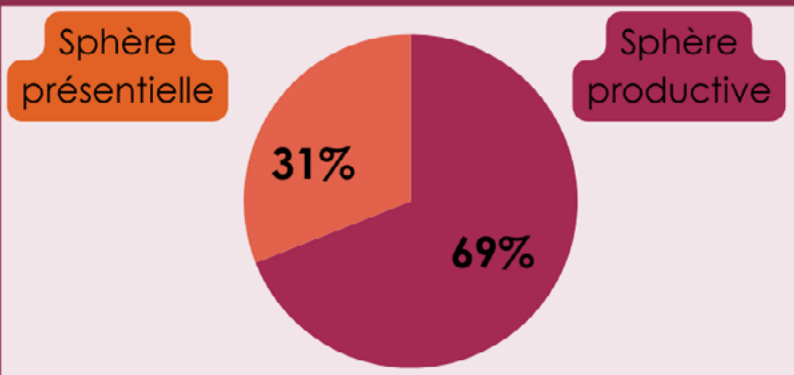
93% des emplois créés entre 2010-2021 sont sur le littoral

+ 1,32% taux annuel d'évolution de l'emploi entre 2010 et 2021

15 092 établissements en 2021 actifs ayant au moins un salarié



78% des établissements ayant au moins 1 salarié en 2021 sont sur le littoral





47% des emplois appartiennent au secteur du commerce/transport/services divers



60,8% de la production locale est exportée

60,7% de la demande locale s'évade

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1 UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET SPÉCIALISÉE ET CONCENTRÉE SUR LE LITTORAL

1.a Une croissance affirmée

Le Pays Basque & Seignanx accueille 146 151 emplois, 15 092 établissements et 122 314 postes salariés en 2021.
Le territoire a connu un fort développement avec plus de 19 595 emplois entre 2010 et 2021 et 1 201 établissements actifs ayant au moins un salarié entre 2017 et 2021.

Cette évolution est décorrélée du développement démographique : alors que la population a augmenté de 11,9% entre 2010 et 2021, les emplois ont connu une hausse de 15,5% sur la même période.

Avec 80% des emplois et 78% des établissements actifs ayant au moins un salarié en 2021, le littoral joue le rôle de cœur économique du SCoT.
Aussi, il a concentré 93% des nouveaux emplois entre 2010 et 2021 ainsi que 74% des nouveaux établissements entre 2017 et 2021.

Pour ce qui est de l'indice de concentration de l'emploi, on observe que :

- Le littoral a un indice de concentration de l'emploi de 1,6 : il a donc plus d'emploi que d'actifs qui y résident et qui ont un emploi
- A l'inverse, l'intermédiaire et l'intérieur qui ont respectivement des indices de concentration de l'emploi de 0,70 et 0,91 connaissent un nombre d'actifs qui y résident plus important que le nombre d'emplois présents sur ces espaces de vie.

De plus, à l'échelle de l'armature urbaine, on observe que les emplois et établissements sont principalement concentrés dans les villes et petites villes structurantes du territoire :

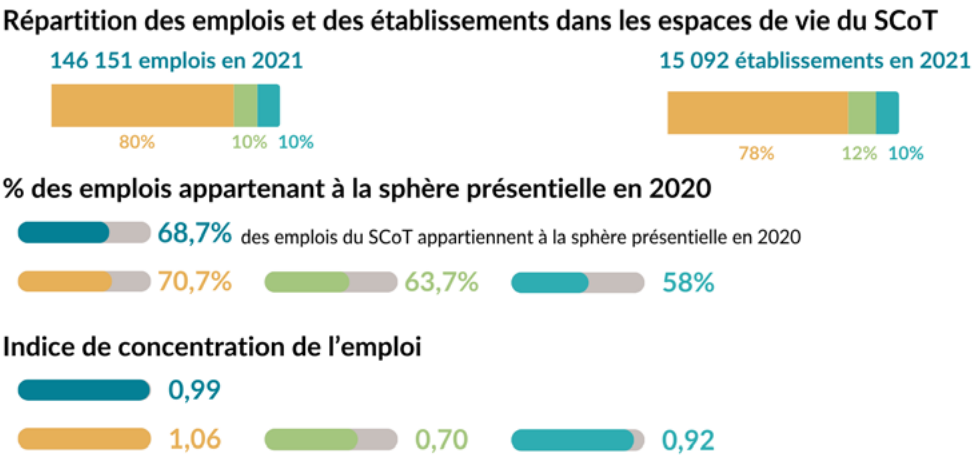
- Le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) concentre 58% des emplois et 53% des établissements actifs ayant au moins un salarié.
- Les villes structurantes du cœur d'agglomération (*soit les communes de Bayonne, Anglet et Biarritz*) rassemblent 47% des emplois et 43% des établissements
- Globalement, les autres villes structurantes (hors Bayonne, Anglet, Biarritz) concentrent 18% des emplois et établissements
- Les petites villes structurantes ont quant à elles 17% des emplois et établissements.
- A l'inverse, les bourgs et bourgs structurants localisent 18% des emplois ainsi que 22% des établissements en 2021.

1.b Des emplois tournés vers la sphère présentielle

A l'échelle du Pays Basque et Seignanx, en 2020, 69% des emplois appartiennent à la sphère présentielle contre 31% pour la sphère productive.

Même si la sphère présentielle reste celle qui est la plus représentée dans les différents espaces de vie du SCoT, l'intérieur du territoire se distingue des autres espaces de vie avec un écart moins marqué. En effet, à l'intérieur du territoire, 42% des emplois sont tournés vers la sphère productive en 2020 contre 29% pour le littoral et 36% pour l'intermédiaire.

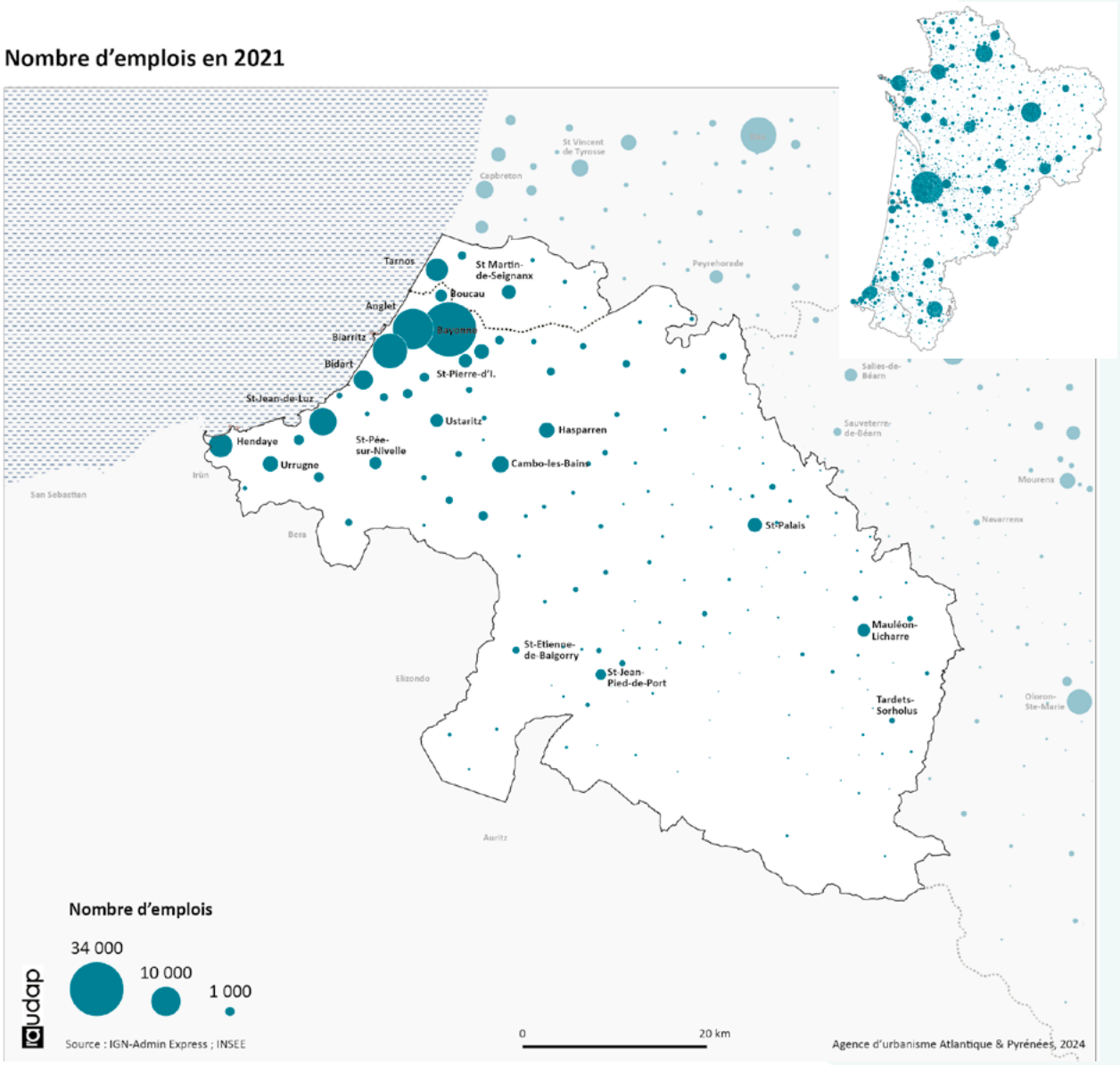




NB : Les données relatives aux emplois et aux établissements sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Nombre d'emplois en 2021



LEXIQUE

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.
Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi. (Observatoire des territoires)

Sphère présentielle : Activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes (Observatoire des territoires).

Sphère productive : Activités qui
produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.(INSEE).

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.c Une majorité de petites entreprises

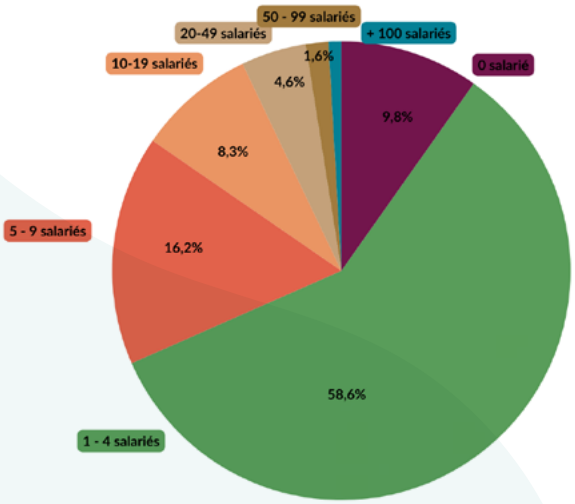
Les établissements du SCoT sont principalement constitués de structures de petites tailles : environ 68% des établissements ont moins de 4 salariés et 85% ont moins de 10 salariés à l'échelle SCoT.
A l'inverse, environ 1% des établissements du SCoT possèdent plus de 100 salariés.

Cette tendance se dessine aussi au sein des espaces de vie du SCoT :

- Sur le littoral, 67% des établissements ont moins de 4 salariés et 84% en ont moins de 10.
- Sur l'intermédiaire, 71% des établissements ont moins de 4 salariés et 86% en ont moins de 10.
- Sur l'intérieur, 72% des établissements ont moins de 4 salariés et 88% en ont moins de 10

De plus, 92% des établissements de plus de 200 salariés sont localisés sur le littoral.

Répartition des établissements selon leur taille en 2021



1.d Des emplois et entreprises principalement tournés vers les commerces/services et transports

En 2021 et à l'échelle du SCoT, les deux catégories les plus génératrices d'emplois et d'établissements sont liées à l'administration publique/ l'enseignement/la santé ainsi qu'au commerce/ services/transports.

En effet, 47% des emplois et 68% des établissements appartiennent au commerce, transport et services tandis que 31% des emplois et 12% des établissements sont liés à l'administration publique, à l'enseignement et à la santé humaine et à l'action sociale.
Le secteur de l'industrie (manufacturière, extractive...) assure 11% des emplois et 7% des établissements actifs ayant au moins un salarié, celui de la construction 8% des emplois et 11 % des établissements et enfin celui de l'agriculture/ sylviculture/pêche 3% des emplois et 3% des établissements en 2021 à l'échelle du SCoT.

De plus, 60% des emplois créés entre 2010 et 2021 appartiennent au secteur du commerce/service/ transport et 37% des emplois créées sont liés à l'administration public/enseignement/santé.

Des spécificités se dessinent toutefois dans les espaces de vie.

La part du commerce/transports/services est bien plus considérable sur le littoral que sur les autres espaces de vie. En effet, alors qu'elle représente 51% des emplois et 73% des établissements sur le littoral, ce secteur assure 33% des emplois et 51% des établissements sur l'intermédiaire ainsi que 30% des emplois et 47% des établissements sur l'intérieur du territoire.

De plus, alors que les emplois liés à l'agriculture, à la sylviculture et à la pêche représentent 3% des emplois et établissements sur le SCoT, ce secteur assure :

- 1% des emplois et des établissements sur le littoral
- 7% des emplois et des établissements sur l'intermédiaire
- 19% des emplois et 10% des établissements de l'intérieur du territoire

NB : Les données relatives aux emplois et aux établissements sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.e Une forte part de retraités dans les catégories socioprofessionnelles (CSP)

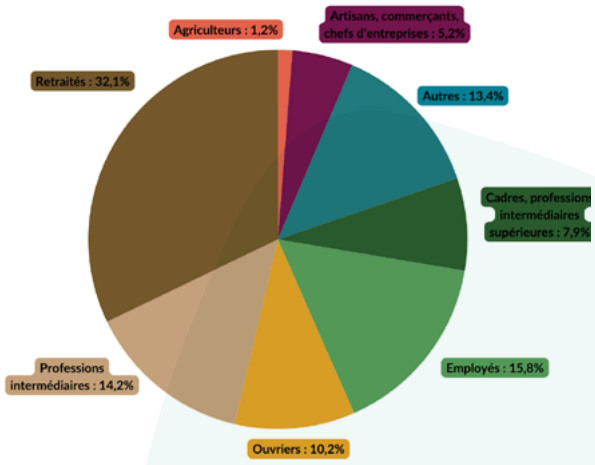
Les 96 805 retraités du Pays Basque & Seignanx composent la plus grande part (32%) des catégories socio-professionnelles du territoire en 2021 suivis par les employés (16%), les professions intermédiaires (14%) et les ouvriers (10%).

Même si le nombre de retraités augmente depuis 11 ans (+ 11 807 retraités entre 2010 et 2021), la part des retraités dans les CSP reste constante.

On constate de fortes disparités à l'échelle des espaces de vie :

- 7% des CSP de l'intérieur du territoire sont liés à l'activité agricole contre 2% pour l'intermédiaire et 0,2% pour le littoral.
- Pour ce qui est de la catégorie des cadres et professions intermédiaires supérieures : ils sont deux fois plus présents sur le littoral (9%) que sur l'intérieur (4%) et représente 6% des CSP sur l'intermédiaire.
- Les retraités représentent 32% des CSP sur le littoral, 31% sur l'intermédiaire et 36% sur l'intérieur.

Répartition des CSP du SCoT en 2021



1.f Des zones d'activités économiques concentrées sur le littoral

Les ZAE sont les lieux préférentiels d'accueil des entreprises dont les activités sont incompatibles avec la proximité des espaces résidentiels. Il s'agit essentiellement d'entreprises industrielles, logistiques ou artisanales dont les activités génèrent des flux logistiques, des nuisances diverses ou nécessitant des surfaces de stockage importantes ou des accès à des infrastructures de transport spécifiques.

- Le schéma de développement économique 2024-2030 de la CAPB prévoit de développer 50 hectares de foncier économique public supplémentaire pour 21 nouvelles ZAE qui vont s'ajouter aux 83 zones d'activité existantes.
- A l'échelle de la Communauté de communes du Seignanx, et d'après les données présentes dans le diagnostic de leur PLUi, il existe près de 900 hectares de zones d'activité. 120 ha, qui représentent 4 ZAE, sont gérés par la Communauté de Communes du Seignanx.

D'après les données du rapport d'activité de 2023 du Port de Bayonne, il se classe comme 12ème port de commerce français et 3ème port régional.

Le Port de Bayonne s'étend sur les communes de Tarnos, Boucau, Anglet et Bayonne sur environ 145 ha : 72,9 ha aménagés, 46ha de réserve foncière; 9,1ha d'espaces naturels et 17 ha d'autres propriétaires.

Au total, il serait à l'origine de 1 000 emplois directs et 2 500 emplois indirects.

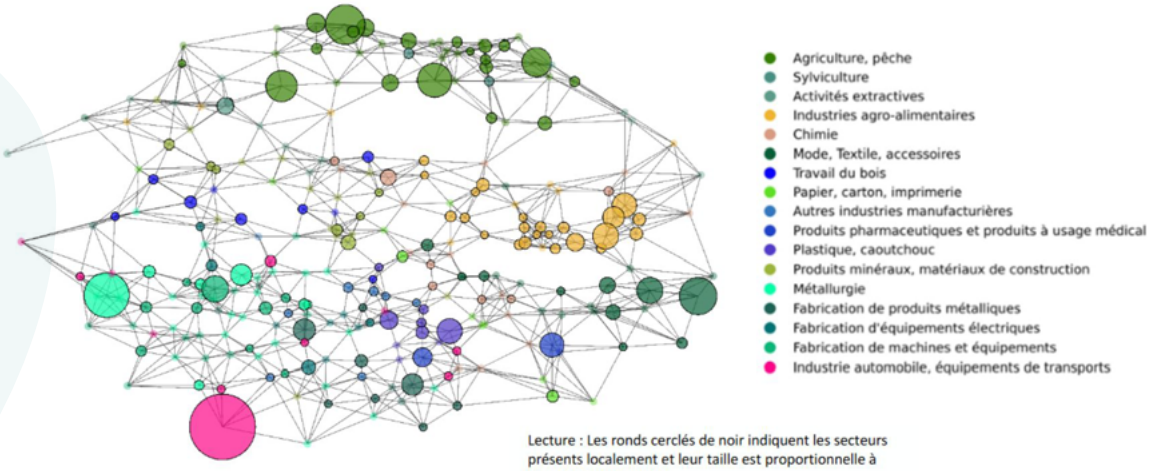
NB : Les données relatives aux CSP sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1.g Les piliers de l'économie locale

Une approche par la forêt productive locale

La forêt productive du SCoT Pays Basque Seignanx



Lecture : Les ronds cerclés de noir indiquent les secteurs présents localement et leur taille est proportionnelle à leur nombre d'emplois

Source: UTOPIES

D'après l'étude portée par Utopies, la forêt productive du SCoT Pays Basque Seignanx donne à voir plusieurs zones de forte densité productive :

- Les secteurs agricoles (en vert en haut de la forêt productive) sont bien présents, avec plusieurs points forts : élevages ovins et caprins, culture de céréales et oléagineuses..
- Les secteurs de textile (en bas à droite)
- Les secteurs agroalimentaires en jaune : fabrication de chocolats, fabrication de fromages...

Les activités agricoles et de transformations agroalimentaires constituent des forces importantes pour le tissu économique du territoire. Surreprésentées localement par rapport à l'échelle nationale, ces activités représentent de nombreux emplois et constituent l'un des principaux leviers d'exportation du territoire vers le reste de la France et de l'étranger.

Cette capacité productive se traduit par une production supérieure à la demande locale et une balance commerciale (exportations supérieures aux importations) positive pour les produits agroalimentaires.

On observe également de "grands arbres" qui dominent cette forêt productive :

- L'industrie aéronautique (en rose)
  Les branches métallurgie et, a fortiori, aéronautique s'adressent à des marchés qui dépassent de loin les débouchés locaux. Ils représentent de fait l'un des principaux leviers d'exportation du territoire. Cela se traduit par une production nettement supérieure à la demande locale ainsi que par un profil nettement exportateur.
- La fabrication de structures métalliques en vert clair (en bas à gauche).

LEXIQUE

La forêt productive locale : D'après Utopies, l'idée est de considérer un produit (fini ou intermédiaire) comme un arbre et la collection de tous les produits comme une forêt. Chaque produit est positionné dans la forêt en fonction des parentés avec d'autres produits. (...). Héritage d'une trajectoire historique singulière, le tissu économique de chaque territoire dessine une forêt productive spécifique : certaines zones sont plus ou moins denses et offrent une large diversité d'arbres tandis que d'autres espaces s'avèrent plus ou moins fragmentés ou clairsemés, dans lesquels il est plus difficile d'imaginer l'apparition d'un nouvel arbre.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Une attractivité touristique porteuse de développement économique



Au-delà des activités productives présentées par le biais de la forêt productive, le Pays Basque & Seignanx est doté d'activités présentielles qui assurent son rayonnement.

Territoire attractif, le Pays Basque et le Seignanx accueillent de nombreux touristes et excursionnistes, principalement en période estivale.
(CF. I-A-2- Une attractivité touristique importante (pages 78 à 81).
Aussi, d'après des données de l'ADT64[10], l'attractivité touristique représente un levier économique majeur sur le territoire puisque les retombées économiques du Pays Basque sont de plus de 2,1 milliards d'euros soit environ 75% des retombées économiques touristiques du département.

De plus, en 2022, il y avait au Pays Basque environ 67 649 hébergements touristiques marchands (comptés en nombre de lits ; les meublés touristiques n'étant pas comptabilisés). Plus de la moitié de cette offre concerne la catégorie de l'hôtellerie de plein air, près de 20% sont des hôtels et environ 14% sont des résidences tourisme.
Aussi, près de 60% de l'offre de prestation de services concernent des activités sportives ainsi que des visites et dégustation.

Plus précisément :

- Les 12 communes du SCoT soumises à la loi Littoral détiennent 73% des lits touristiques marchands et 53% de l'offre de prestations de loisirs du Pays Basque. Les activités sportives représentent plus de la moitié de l'offre de prestation de services des communes soumises à la loi Littoral.
- Les 61 communes du SCoT soumises à la Loi Montagne au sens du Code de l'Urbanisme possèdent 12% des lits touristiques marchands et 24% de l'offre de prestations de loisirs du Pays Basque. Les visites et dégustations représentent plus de la moitié de l'offre de prestation de services de ces 61 communes.

Dans les deux cas, l'hôtellerie de plein air prédomine.

Pour finir, la communauté de communes du Seignanx avait, en 2023, environ 6 725 lits touristiques marchands. Là aussi, près de 60% concernait de l'hôtellerie de plein air.

---

[10] : ADT64. Chiffrés clés du tourisme Béarn & Pays Basque 2023. https://www.calameo.com/tourisme-bearn-pays-basque/read/0000241496237916aa7b3

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2 UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DÉPENDANT ET PEU SOUTENABLE

2.a Une économie largement tributaire de l'extérieur

Le modèle économique du Pays Basque & Seignanx repose sur une part majoritaire de la production qui est exportée tandis que l'essentiel des biens et services consommés sont importés.

En effet, comme le montre le schéma ci-dessous, on constate que plus de la moitié (61%) de la demande locale (qui comprend la demande des ménages et la demande professionnelle des entreprises et des acteurs publics) dépend des importations des biens et services dont une part non négligeables (37%) provient de l'étranger. Les principales importations étrangères concernent les produits destinés à la filière aéronautique, les produits agro-alimentaires, les produits informatiques et électroniques et les produits issus de la métallurgie.

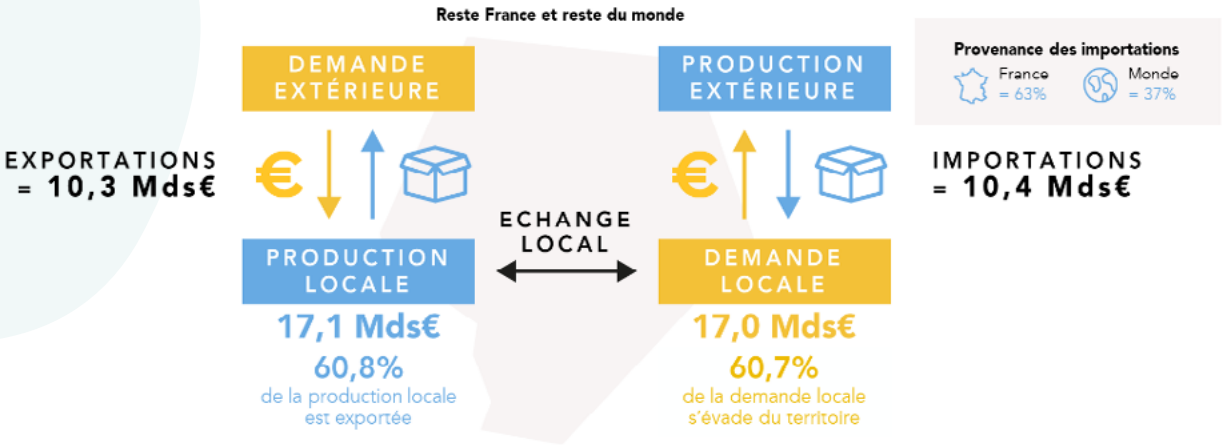
Cela représente chaque année une fuite économique d'environ 10 milliards d'euros. D'un point de vue des emplois, les biens et services importés par le territoire représentent (d'après le bureau d'étude Utopies) environ 57 000 emplois.

De la même manière, 60,8% de la production locale est exportée.

A titre d'exemples, d'après l'étude d'Utopies :

- **La production agricole** apparait largement insuffisante au regard de la demande locale, et ses exportations sont nettement inférieures aux importations agricoles du territoire. Au total, le territoire affiche une dépendance forte aux importations (provenant du reste de la France ou de l'étranger) pour satisfaire sa demande alimentaire (76% pour les produits agricoles et 63% pour les produits agroalimentaires).
- **La production du secteur de fabrication** de matériaux de construction est clairement déficitaire au regard de la demande locale et, qui plus est, largement exporté vers l'extérieur du territoire ce qui entraine une nette dépendance aux importations pour fournir les matériaux nécessaires.
- **Pour les activités extractives**, le production est proche du niveau de la demande locale et moins exportée en raison de son caractère pondéreux.

Schéma du métabolisme économique du SCoT PBS



Source: Utopies

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.b

Une empreinte environnementale incompatible avec les limites planétaires

L'amplification des importations de produits primaires (produits agricoles, sylvicoles, fossiles, minéraux métalliques, etc.) et manufacturés bouleverse également la géographie des impacts environnementaux liés au fonctionnement de l'économie.

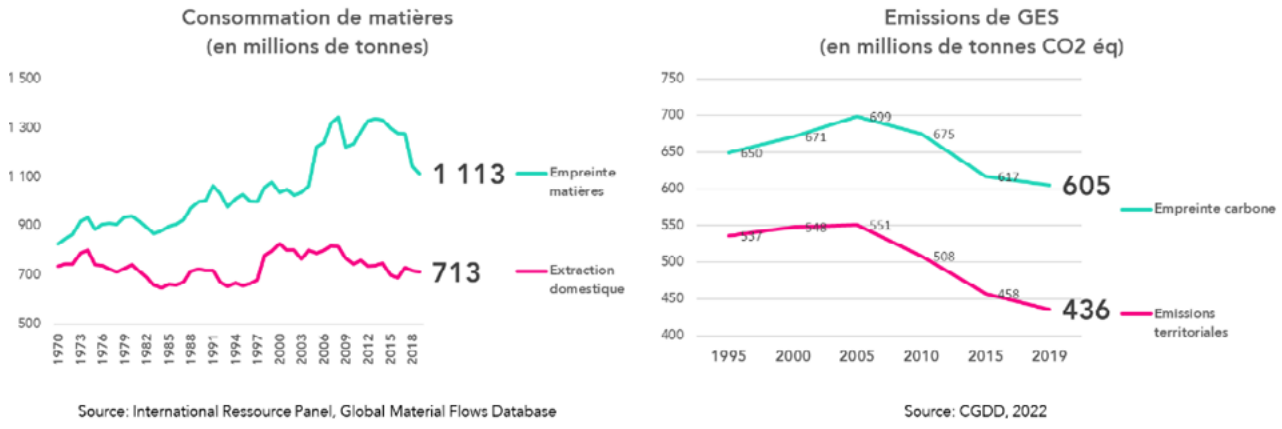
Outre les impacts (extraction de ressources, émissions de gaz à effet de serre, etc.) générés au sein du territoire (national ou local), il est aujourd'hui crucial de prendre en compte ceux liés aux flux d'importation.

C'est ce que montre la notion d'« empreinte environnementale » qui mesure les impacts induits par la consommation finale d'un territoire (consommation des ménages et des administrations publiques, investissements), quel que soit le lieu de production des biens et services consommés (production domestique ou importations).

Cette approche révèle que l'empreinte matière de la France est bien supérieure à l'extraction domestique (produits issus de l'agriculture, de la forêt, des carrières, etc.), ce qui traduit l'ampleur des matières provenant du reste du monde. De même, l'empreinte carbone est nettement plus élevée que les gaz à effet de serre émis sur le territoire français.

Un constat que l'on retrouve au niveau du territoire du SCoT Pays Basque et Seignanx dont l'empreinte matières et carbone s'avère bien supérieure à l'extraction de matières et aux émissions de GES locales.

L'empreinte environnementale au niveau national



Source: Utopies

L'empreinte environnementale au niveau du SCoT Pays Basque & Seignanx



Source: Utopies

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.c Une hausse des emplois précaires

Le Pays Basque & Seignanx recense environ 17 817 emplois précaires (stagiaire rémunéré, intérim, emploi solidarité, emploi à durée limitée et apprentissage) en 2021.
Dès lors, environ 12,2% des emplois sont considérés comme précaires en 2021.

Le nombre d'emplois précaires a augmenté entre 2010 et 2021 passant de 15 581 à 17 817 soit une augmentation de 2 236 emplois précaires en 11 ans. En 2021, près de 65% des emplois précaires du SCoT concernent des emplois à durée limité.



NB : Les données relatives aux emplois précaires sont issues de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



QUELS SONT LES ENJEUX ?

L'économie du territoire est relativement dynamique et moteur de nombreux emplois et établissements. Pourtant elle est très dépendante de l'extérieur tant pour l'importation que pour l'exportation, et son empreinte environnementale comme son empreinte carbone la rendent particulièrement vulnérable.

ENJEU :
Un modèle économique plus résilient.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE III

UNE ARMATURE URBAINE FONCTIONNELLE MAIS SOUMISE A DES DÉSÉQUILIBRES PORTEURS DE FRAGILITÉ

Le territoire du Pays Basque & Seignanx est un territoire dynamique : l'économie du territoire connaît une croissance affirmée. A cela s'ajoute une offre en équipements et services relativement complète.

Néanmoins, le maillage historique des villes et villages du Pays Basque & Seignanx est fragilisé et affaibli par une inégale répartition des commerces, des équipements ainsi que des services.

A l'image de l'attractivité démographique, ces différentes fonctions sont concentrées sur l'espace de vie du littoral, déséquilibrant l'armature urbaine du SCoT et impactant le cadre de vie des habitants qui connaissent une accessibilité différenciée en fonction de leur localisation au sein du Pays Basque & Seignanx.

SCoT PAYS BASQUE & SEIGNANX

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

19 760 équipements et services en 2020



63% sont des équipements et services qualifiés de proximité



76% des équipements et services sont situés sur le littoral



Une densité pour 1 000 habitants de :

36 pour les équipements et services de proximité du littoral

33 pour les équipements et services de proximité du l'intermédiaire

34 pour les équipements et services de proximité du l'intérieur



18 220 commerces de détails et services commerciaux en 2024

83% des commerces de détails et services commerciaux sont situés sur le littoral



29 236 salariés des commerces de détails et services commerciaux en 2022

89% des salariés commerces de détails et services commerciaux sont situés sur le littoral



Une densité m² pour 1 000 habitants de :

1 344 sur le littoral

651 sur l'intermédiaire

1 908 sur l'intérieur

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE III • A - UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DIVERSIFIÉE MAIS INÉGALEMENT RÉPARTIE

Les équipements et services du Pays Basque & Seignanx sont principalement tournés vers des gammes de proximité et dirigés vers les services aux particuliers.

Alors que les équipements et services sont en nombre, l'accessibilité demeure très hétérogène entre les différentes communes du SCoT : l'espace de vie du littoral rassemble la majorité des équipements et services du Pays Basque & Seignanx dont la quasi totalité des équipements de gamme supérieure.

Cette offre doit aussi pouvoir s'adapter à l'évolution de la population, notamment au vieillissement des habitants.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

19 760 équipements et services en 2020



63% sont des équipements et services qualifiés de proximité

Une densité pour 1 000 habitants de :



4,9 pour les équipements et services "supérieurs"

12,1 pour les équipements et services "intermédiaire"

35,5 pour les équipements et services "de proximité"



76% sont des équipements et services sont situés sur le littoral



Une densité pour 1 000 habitants de :

36 pour les équipements et services de proximité du littoral

33 pour les équipements et services de proximité de l'intermédiaire

34 pour les équipements et services de proximité de l'intérieur



63% des équipements et services liés à l'enseignement sont situés sur le littoral



55% des équipements et services liés aux sports/loisirs/culture sont situés sur le littoral





81% des médecins généralistes sont situés sur le littoral

4,8km distance moyenne au plus proche généraliste

22% des médecins généralistes ont plus de 60 ans en 2021

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1

UNE OFFRE TOURNÉE VERS LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ ET ESSENTIELLEMENT ORIENTÉE VERS LES SERVICES AUX PARTICULIERS

Le territoire du SCoT est constitué de 19 760 équipements et services en 2020 dont 63% sont qualifiés de proximité. A l'inverse, les équipements et services de gamme supérieure représentent 8% de l'offre globale en 2020.
Cette caractéristique est aussi marquée dans les espaces de vie puisque les équipements et services de proximité représente 64% de l'offre sur le littoral, 67% sur l'intermédiaire et enfin 55% sur l'intérieur.

Dès lors, la densité des équipements et services pour 1 000 habitants est bien plus importante pour la gamme de proximité que pour la gamme supérieure : à l'échelle du SCoT Pays Basque & Seignanx, elle est 7 fois plus importante.

Au final, à l'échelle du SCoT Pays Basque & Seignanx, on observe une densité d'équipements pour 1 000 habitants de :

- **4,9 pour la gamme supérieure**
- **12,1 pour la gamme intermédiaire**
- **35,5 pour la gamme de proximité**

Aussi, sur les 19 760 équipements et services du Pays Basque & Seignanx en 2020, 46% (soit 9 095 équipements et services) sont des services aux particuliers.
Ces services aux particuliers concernent à 39% l'artisanat du bâtiment, à 8% les services automobiles, à 3% les services généraux, à 3% les services publics et enfin à 47% les autres services rendus à la population.



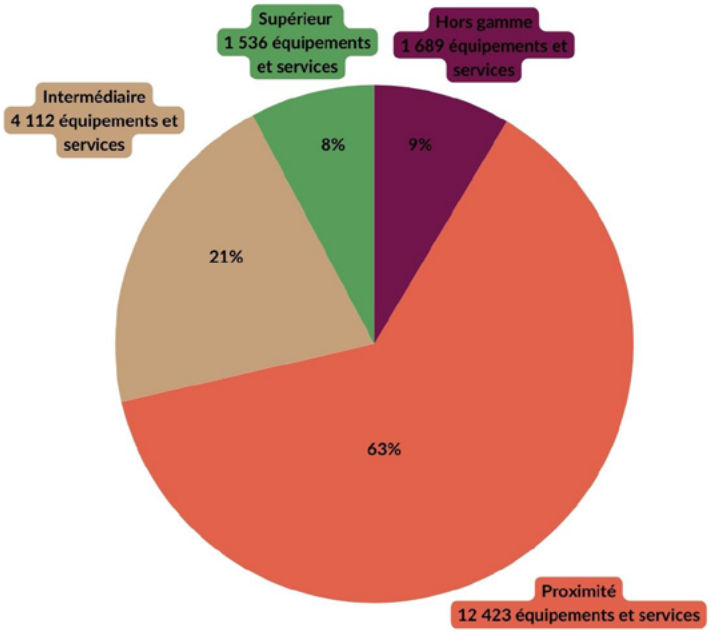
LEXIQUE

Selon la base BPE (INSEE), les équipements sont répartis en trois gammes :
- **Gamme de proximité :** école maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste…
- **Gamme intermédiaire :** collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie…
- **Gamme supérieure :** lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi…

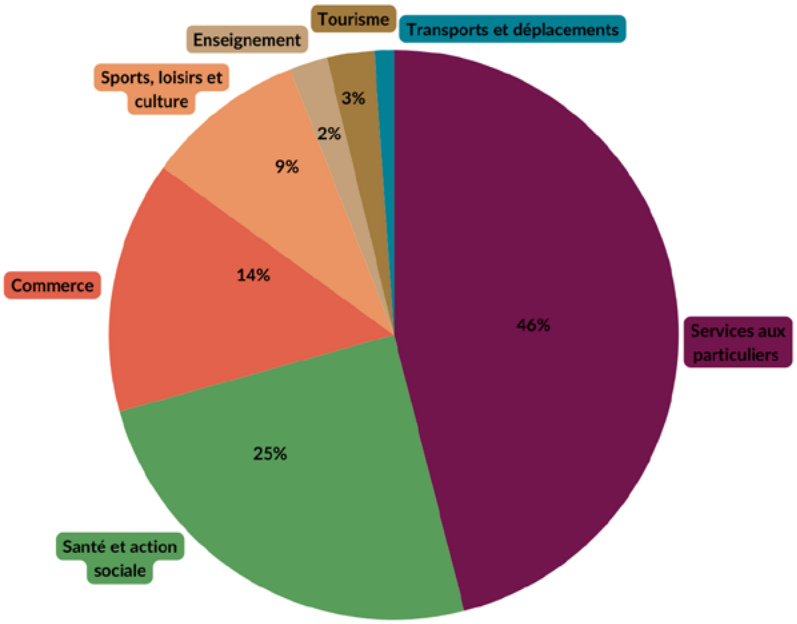
NB : Les données relatives aux équipements et services sont issues de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Répartition de l'offre d'équipements et services à l'échelle du SCoT en 2020



Typologie de l'offre d'équipements et services à l'échelle du SCoT en 2020



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2

UNE RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES QUI S'ANCRE DANS L'ARMATURE URBAINE

Une répartition des équipements et services qui s'assoie sur la répartition de la population à l'échelle des espaces de vie

Sur les 19 760 équipements et services (toute gamme confondue) en 2020 du Pays Basque & Seignanx, 76% sont localisés sur l'espace de vie du littoral.
Cette répartition des équipements et services semble en adéquation avec la répartition démographique au sein du SCoT :

- Sur le littoral : 76% de la population en 2021 et 76% des équipements en 2020
- Sur l'intermédiaire : 13% de la population en 2021 et 11% des équipements en 2020
- Sur l'intérieur : 11% de la population en 2021 et 12% des équipements et services en 2020

Pour ce qui est des gammes d'équipements et service, la densité des équipements et services pour 1 000 habitants varie en fonction des espaces de vie.
Pour les services de proximité, la densité pour 1 000 habitants d'équipements et services est de 36 sur le littoral, 33 sur l'intermédiaire et 34 sur l'intérieur.
Pour les services de gamme supérieure, alors que 84% des équipements et services de gamme supérieure sont situés sur le littoral, on observe que la densité pour 1 000 habitants est de :

- 4,9 sur le littoral
- 3 sur l'intermédiaire
- 8 sur l'intérieur du territoire.

Aussi, même si les équipements et services sont concentrés sur le littoral, on observe qu'ils s'ancrent principalement au sein de l'armature urbaine du SCoT.

En effet :

- Le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) qui concentre 46% de la population en 2021 possède 49% des équipements et services en 2020
- Les villes structurantes, qui concentrent 49% de la population, possèdent 58% des équipements et services. Plus particulièrement, les villes structurantes du cœur d'agglomération, qui rassemble 34% de la population, accueille 40% des équipements en 2020.
- Les petites villes structurantes, qui concentrent 21% de la population, possèdent 17% des équipements et services.
- Les bourgs et bourgs structurants, qui ont 30% de la population en 2021 possèdent 24% des équipements et services en 2020.

Des communes mieux dotées en équipements et services diversifiés sur le littoral

A l'échelle du SCoT Pays Basque & Seignanx, et d'après la carte ci-jointe, on observe que le littoral dispose d'équipements et services nombreux et variés.
En effet, seul Bayonne est considéré comme un centre majeur par l'ANCT offrant alors le panier d'équipements et services le plus étoffé à l'échelle du SCoT.
Des centres structurants (tels qu'Anglet, Biarritz ou encore Saint-Jean-de-Luz...) ponctuent aussi cet espace de vie.

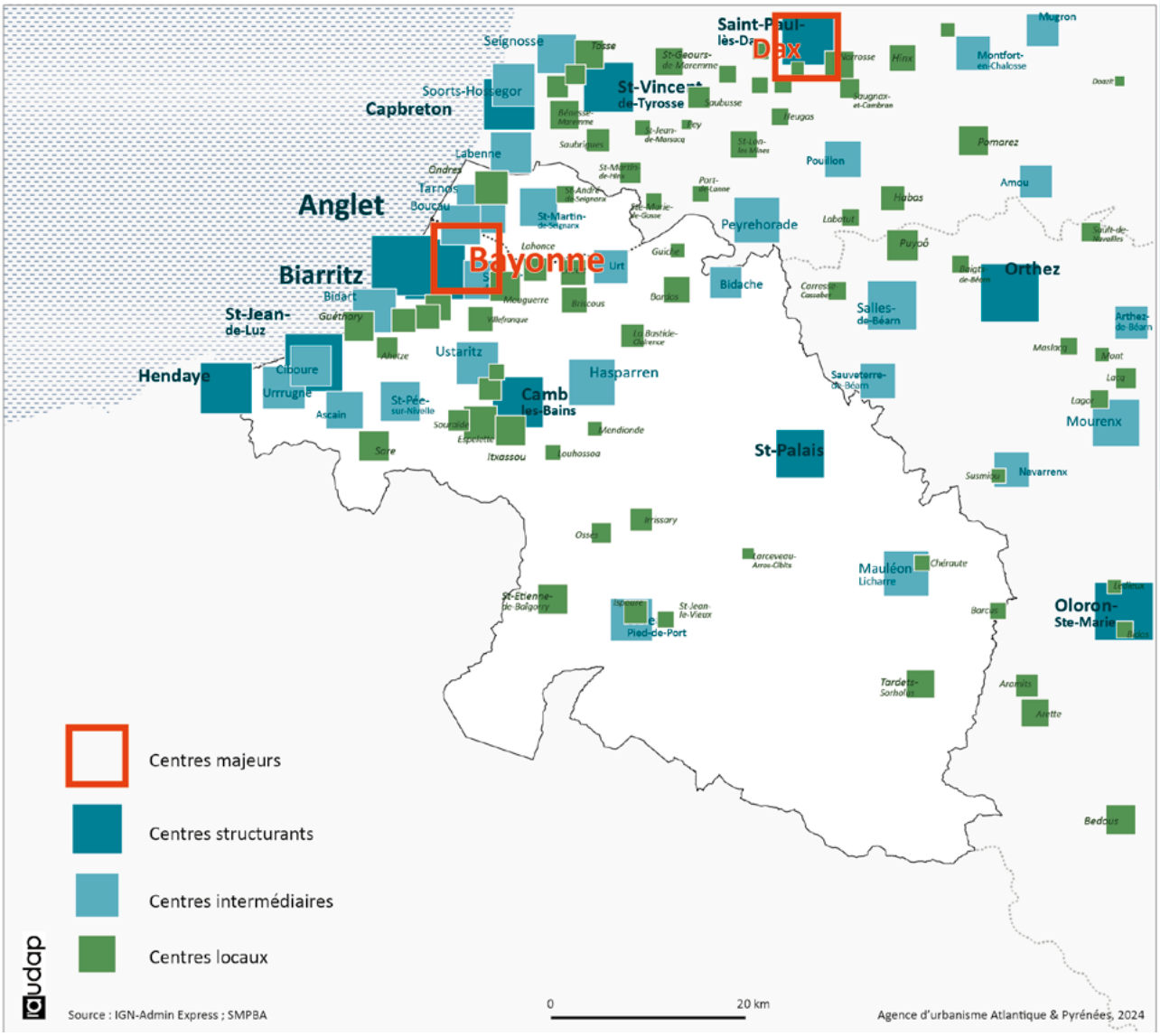
A l'inverse, les centralités dotées en équipements et services sont plus éparses sur l'intérieur du territoire. Seule la commune de Saint-Palais est considérée comme un centre structurant sur l'intérieur, le reste des centralités étant des centres intermédiaires (Saint-Jean-Pied-de-Port et Mauléon) ou des centres locaux.

L'espace de vie de l'intermédiaire possède un centre structurant (Cambo-les-Bains), plusieurs centres intermédiaires (Ustaritz, Hasparren...) et de nombreux centres locaux.

NB : Les données relatives aux équipements et services sont issues de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Niveau des centres d'équipements et de services des communes et bassins de desserte - ANCT



L'identification des centralités s'appuie sur leur dotation en commerces et services.
La comparaison des communes permet de distinguer celles possédant peu ou pas du tout d'équipements et celles qui sont très bien dotées avec des équipements nombreux et variés.

Les centres majeurs (niveau 4) offrent le panier d'équipements le plus étoffé

Les centres majeurs offrent la quasi-totalité des services de santé, des commerces de la grande distribution ou alimentaires spécialisés, plusieurs services aux particuliers supplémentaires, notamment des services de l'administration judiciaire.
Les centres majeurs se caractérisent également par des services et équipements généralement présents dans les plus grandes villes comme des services de police, de l'administration fiscale, des établissements scolaires et universitaires, des équipements de sports, loisirs et culture.

Les centres structurants (niveau 3) offrent une palette d'équipements spécialisée

Ils proposent une quarantaine de commerces et services supplémentaires. L'apport correspond principalement à des équipements spécialisés dans le commerce, les services liés à la santé et à la médecine de ville et plusieurs services aux particuliers , le lycée et quelques équipements de sports, loisirs et culture.

Les centres intermédiaires (niveau 2) offrent une palette d'équipements plus diversifiée que le centres locaux.

Ils proposent 29 équipements supplémentaires offrant ainsi plus de professionnels de santé mais également plus de services aux particuliers, plus de commerces, une école maternelle et un collège.

Les centres locaux (niveau 1) se caractérisent par la présence simultanée de services et équipements du quotidien ou de « proximité ».

Une douzaine de commerces et services constituent le cœur du panier d'équipements. Il s'agit principalement de services aux particuliers complétés par un établissement d'enseignement (école élémentaire), un commerce et un professionnel de santé.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.a Une concentration de l'enseignement supérieur sur le littoral

Les équipements et services à destination de l'enseignement représentent 2% de l'offre globale du SCoT et une densité de 1,3 équipements pour 1 000 habitants.

63% de cette offre est localisée sur le littoral, 15% sur l'intermédiaire et enfin 22% sur l'intérieur du territoire.

Le cœur d'agglomération concentre 43% de l'offre d'enseignement et les villes structurantes du SCoT possèdent 45% de l'offre du Pays Basque & Seignanx.

Le 1er degré - qui regroupe les enseignements préélémentaire et élémentaire dispensés dans les écoles maternelles, élémentaires et primaires - représente 64% de l'offre d'enseignement du SCoT.

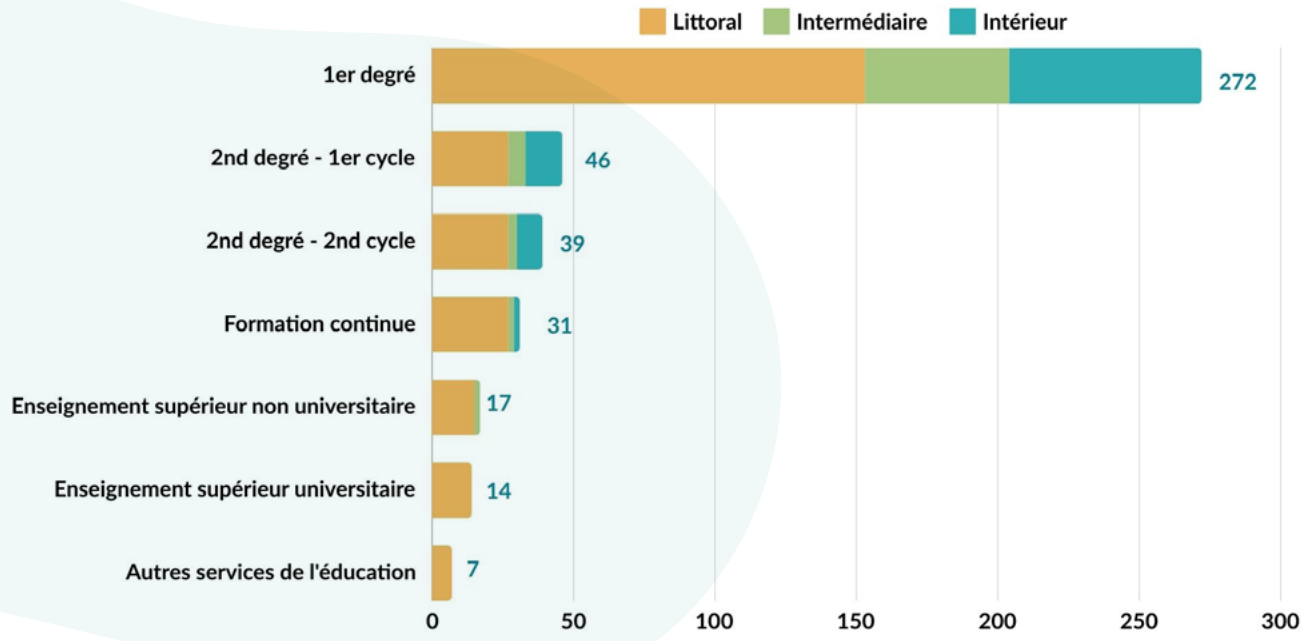
L'enseignement du premier degré reste aussi prépondérant à l'échelle des différents espaces de vie : 57% pour le littoral, 80% pour l'intermédiaire et enfin 74% pour l'intérieur.

A l'inverse, l'offre pour l'enseignement supérieur reste faible au Pays Basque & Seignanx où :

- **L'enseignement supérieur non universitaire représente 4% de l'offre d'enseignement globale (17 structures)**
- **Et l'enseignement supérieur universitaire 3% (14 structures)**

La quasi totalité de l'offre d'enseignement supérieure est localisée sur le littoral : 88% pour l'offre d'enseignement non universitaire et la totalité de l'enseignement supérieur universitaire, les 5 UFR (Unité de formation et de recherche) du SCoT étant localisés sur le littoral.

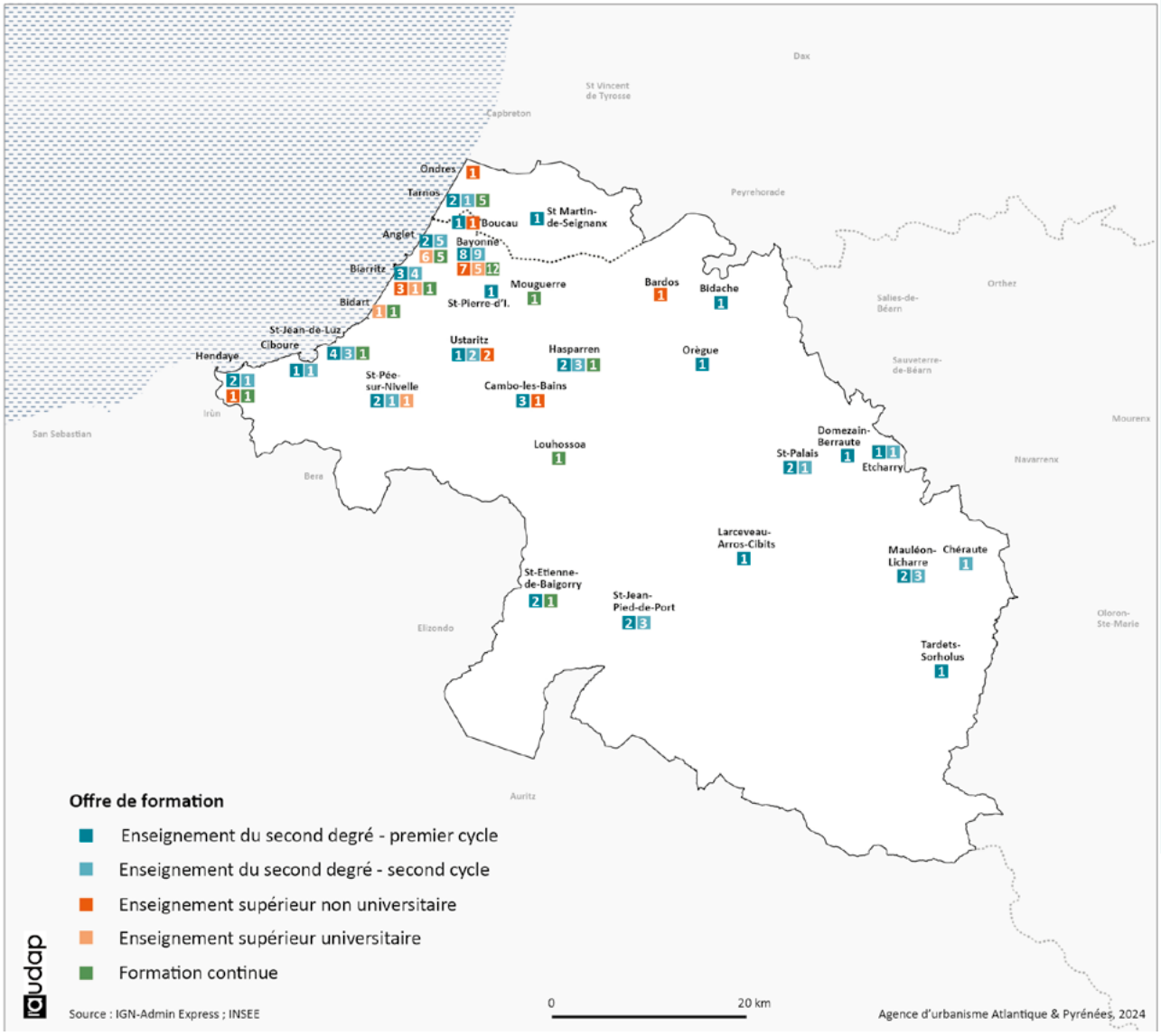
Enseignement : Répartition de l'offre en 2020



NB : Les données relatives aux équipements et services sont issues de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Offre de formation



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.b Des équipements sportifs centralisés sur le littoral

Les 1 794 équipements et services à destination de sport, des loisirs et de la culture représentent 9% de l'offre globale du SCoT et une densité d'environ 5 équipements pour 1 000 habitants.

55% de cette offre est localisée sur le littoral, 17% sur l'intermédiaire et enfin 29% sur l'intérieur du territoire.
Néanmoins, la densité d'équipements sportifs, de loisirs et culturels pour 1 000 habitants est bien plus importante sur l'intérieur que sur les autres espaces de vie. En effet, elle est de 13 sur l'intérieur contre 7 sur l'intermédiaire et 4 sur le littoral.

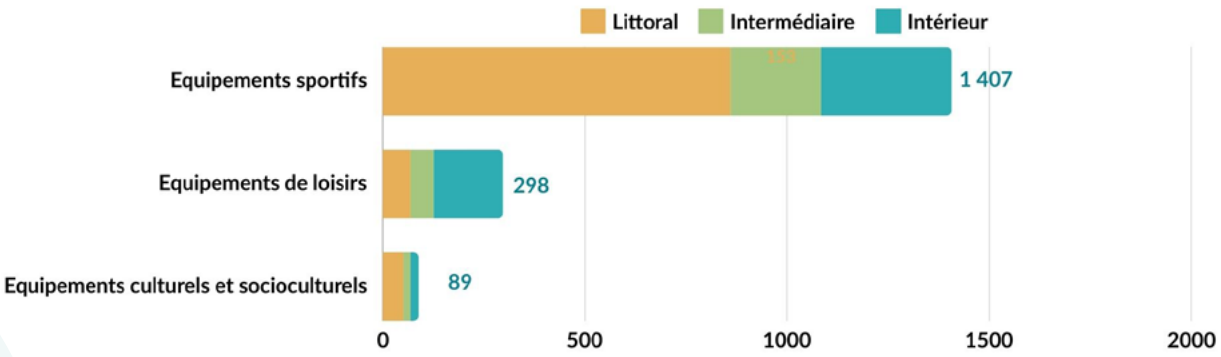
A l'échelle de l'armature urbaine, les bourgs et bourgs structurants sont les mieux dotés en équipements sportifs, culturels et de loisirs : ils possèdent 46% de l'offre contre 38% pour les villes structurantes.

A l'échelle du Pays Basque & Seignanx, 78% de l'offre est à destination des équipements et services sportifs contre 17% pour ceux de loisirs et 5% pour ceux culturels et socio-culturels.

A l'échelle des espaces de vie, la part des équipements et services sportifs sont aussi ceux qui prédominent avec 88% de l'offre pour le littoral, 75% de l'offre pour l'intermédiaire et 63% de l'offre pour l'intérieur.

L'espace de vie de l'intérieur se démarque toutefois par sa part importante d'équipements de loisirs (34% soit 173 équipements et services) qui dépasse largement celle présente sur le littoral (7% soit 69 équipements et services) et l'intermédiaire (19% soit 56 équipements).
Au final, l'intérieur concentre 58% de l'offre de loisirs du SCoT.

Sport, loisirs, culture : Répartition de l'offre en 2020



NB : Les données relatives aux équipements et services sont issues de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.c L'inégale répartition des équipements et services liés à la santé et à l'action sociale

Avec 4 867 équipements et services, la santé et l'action sociale représente 25% de l'offre globale du SCoT et une densité pour 1 000 habitants de 15 équipements.
Le littoral concentre 82% de cette offre (soit 3 984 équipements et services) alors que l'intermédiaire n'en possède que 10% (467 équipements et services) et l'intérieur 9% (416 équipements et services).

Les villes structurantes, qui rassemblent 49% de la population, possèdent 67% de l'offre de santé et d'action sociale.

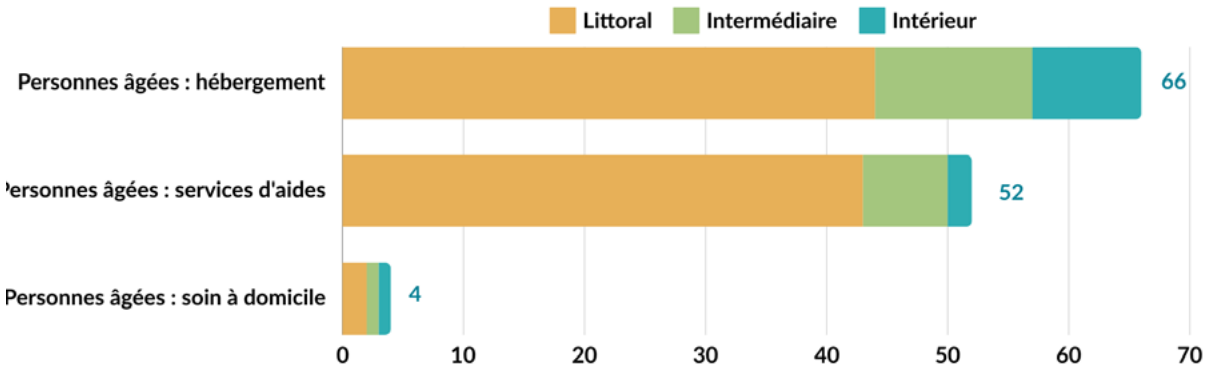
Au regard du vieillissement de la population, une offre pour les personnes âgées à consolider

122 équipements et services (d'hébergement, de services d'aide et de soins à domicile) sont présents sur le Pays Basque & Seignanx.
Plus de 70% de cette offre est présente sur le littoral.

Aussi, cette offre est principalement localisée dans des hébergements (54%), les soins à domicile ne constituant que 3% de l'offre.

Le territoire du Pays Basque & Seignanx détient 57 structures de type EHPAD pour plus de 4 100 places. 65% des structures et 60% des places sont localisées sur le littoral.

Santé et action sociale : Répartition de l'offre en 2020 pour personnes âgées



Or, le territoire connaît un vieillissement marqué de sa population. Alors que la part des plus de 65 ans était de 21,7% de la population en 2010, elle a grimpé à 25,3% de la population en 2021.
(CF. II-A-1-e- Une population vieillissante (pages 76 à 77).

L'offre en équipements et services de santé et d'action sociale à destination des personnes âgées doit donc se renforcer pour s'adapter à la conjoncture actuelle et à venir.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Une accessibilité disparate aux médecins généralistes...

A l'échelle du Pays Basque & Seignanx, le nombre de médecins généralistes a augmenté entre 2010 et 2021 passant de 385 à 441 médecins généralistes en 11 ans (soit une hausse de 56 médecins généralistes).
Cette hausse a eu lieu à 88% sur le littoral (49 médecins généralistes supplémentaires) et à 13% sur l'intermédiaire (7 médecins généralistes supplémentaires). A l'inverse, entre 2010 et 2021, le nombre de médecins généralistes sur l'intérieur du territoire a stagné.

Au final, sur les 441 médecins généralistes en 2021, 81% sont installés sur le littoral contre 12% sur l'intermédiaire et 7% sur l'intérieur.
Le cœur d'agglomération rassemble plus de la moitié (55%) des médecins généralistes. Les villes structurantes accueillent 67% en 2021 dont 46% sont localisés sur les villes structurantes du cœur d'agglomération. Les bourgs et bourgs structurants rassemblent quant à eux 16% des médecins généralistes en 2021.

Aussi, la distance moyenne au plus proche d'un généraliste a légèrement diminué entre 2010 et 2020 passant de plus de 5,2km à environ 4,8km.

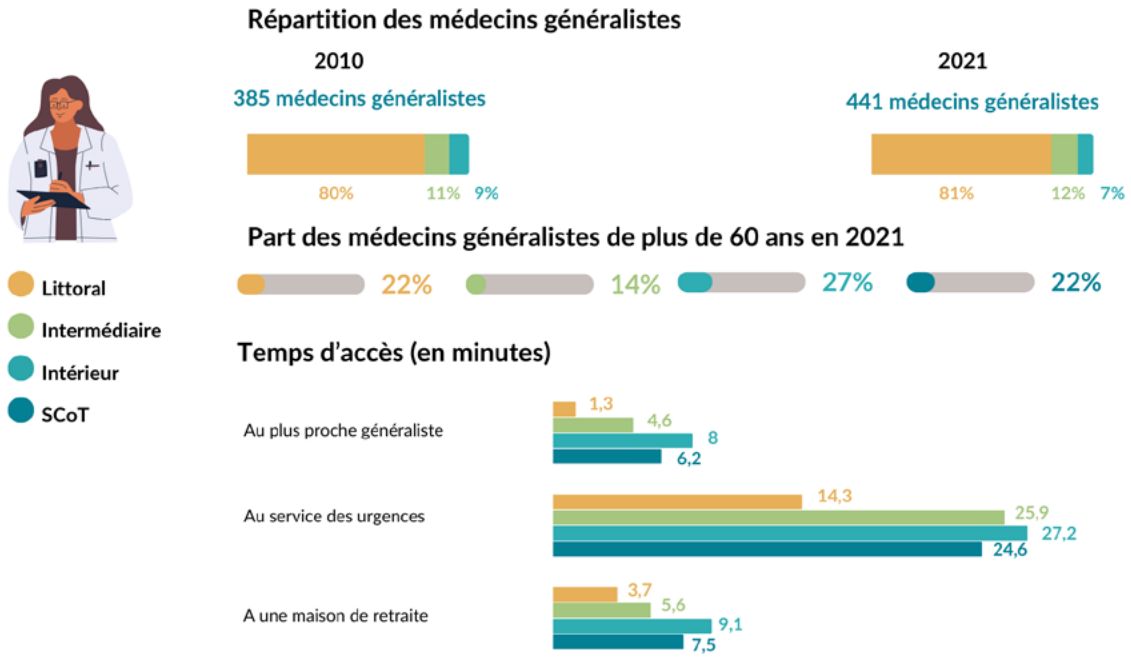
Même si tous les espaces de vie ont connu cette diminution de la distance moyenne, de fortes disparités sont visibles. En 2021, alors que la distance moyenne est inférieure à 1 km sur le littoral, elle varie de 3,5km sur l'intermédiaire à plus de 6km sur l'intérieur du territoire.

De la même manière, le temps d'accès en minute au plus proche d'un [illegible] supérieur sur l'intérieur du territoire que sur le littoral.
En effet, tandis que le temps d'accès au plus proche d'un médecin généraliste est de 1,3 minutes sur le littoral, il est de 4,6 minutes sur l'intermédiaire et 8 minutes sur l'intérieur du territoire.

De plus, à l'image du vieillissement de la population sur le territoire du Pays Basque & Seignanx, on observe aussi un vieillissement des médecins généralistes.
Alors qu'en 2010, 13,2% des médecins généralistes avaient plus de 60 ans, cette tendance a augmenté à près de 21,8% en 2021.
L'intérieur du territoire connaît le vieillissement le plus marqué avec 27,3% des médecins généralistes qui ont plus de 60 ans contre 22,4% sur le littoral et 13,7% sur l'intermédiaire.

... Et aux structures médicalisées

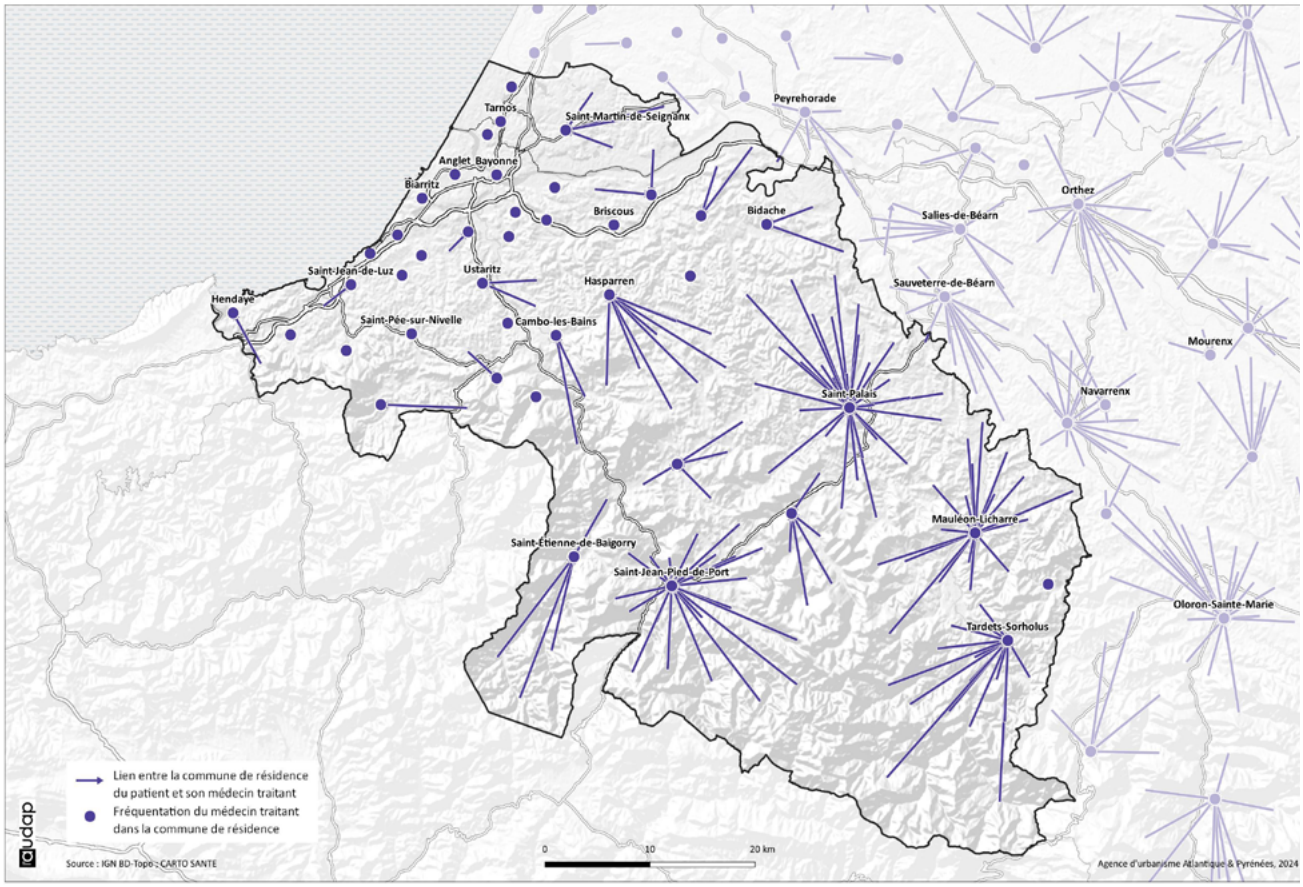
Aussi, comme pour l'accessibilité aux médecins généralistes, les temps d'accès aux urgences et aux maisons de retraite diffèrent entre espace de vie.
Ainsi, le littoral connaît les temps d'accès les plus faibles et l'intérieur du territoire les temps d'accès les plus forts (et qui dépassent les temps d'accès moyens du SCoT).



NB : Les données relatives aux équipements et services sont issues de la base cartosanté

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Pôle d'attraction des médecins généralistes



QUELS SONT LES ENJEUX ?

Le Pays Basque & Seignanx détient de nombreux équipements et services dont la grande majorité sont localisés sur le littoral. Pourtant, la densité d'équipements et services de proximité pour 1 000 habitants reste relativement équivalente entre les 3 espaces de vie.
Néanmoins, des disparités existent notamment en termes d'accessibilité, l'intérieur du territoire connaissant des temps d'accès plus élevés que les autres espaces de vie.



ENJEU :
L'accès à des équipements et services de proximité

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

AXE III • B - UNE OFFRE COMMERCIALE COMPLÈTE MAIS DÉSÉQUILIBRÉE

Chaque année, le territoire du Pays Basque & Seignanx, fort de son attractivité, gagne de nombreux habitants et accueille un nombre notable d'excursionnistes et touristes.
Ce dynamisme se traduit par une offre et une diversité commerciales conséquentes, qui se structure à partir du réseau de vi-ll-es du SCoT et dépasse l'évolution de la population elle-même.

Mais si l'offre est importante, elle n'est pas pour autant homogène et a des conséquences sur le fonctionnement territorial ainsi qu'un impact sur le cadre de vie de ses résidents. En effet, tandis que le littoral regroupe la très grande majorité de l'offre commerciale, certaines communes connaissent des dynamiques qui s'essoufflent et qui fragilisent l'offre commerciale de proximité.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



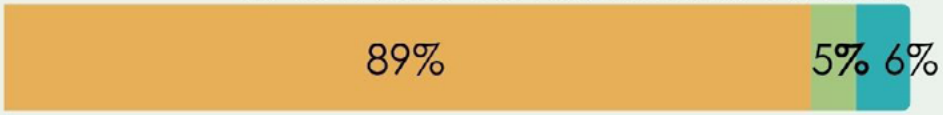
18 220 commerces de détails et services commerciaux en 2024



83% des commerces de détails et services commerciaux sont situés sur le littoral



29 236 salariés des commerces de détails et services commerciaux en 2022



89% des salariés commerces de détails et services commerciaux sont situés sur le littoral



17% des commerces de détail et services commerciaux sont tournés vers l'hôtellerie/ bar/restauration



28% des salariés des commerces de détail et services commerciaux sont tournés vers l'hôtellerie/bar/restauration



Une densité m² pour 1 000 habitants de :

1 344 sur le littoral

651 sur l'intermédiaire

1 908 sur l'intérieur



LOGISTIQUE

Environ :

260 établissements **4 200** salariés

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

1 UNE OFFRE COMMERCIALE EN PLEINE CROISSANCE

1.a Le commerce : premier secteur en matière d'emplois

Le secteur du commerce et des services est le plus gros employeur à l'échelle du Pays Basque & Seignanx.
En effet, sur les 146 151 emplois en 2021, plus de 47%, soit 69 013 emplois, appartiennent au secteur du commerce, services divers et transports. Cette part a évolué en 10 ans puisqu'en 2010 elle représentait près de 45% des emplois du SCoT.
La part des emplois commerciaux est supérieur aux spécificités régionales (43,6% des emplois pour la Nouvelle-Aquitaine en 2021) et quasi identique à aux tendances nationales (48% en 2021).

Cette tendance est surtout marquée sur le littoral qui rassemble 87% des emplois liés au commerce/ services/transports du SCoT.
Aussi, plus de la moitié des emplois de cet espace de vie appartiennent au secteur du commerce/ transports/services divers alors qu'ils représentent environ 30% des emplois sur les espaces de vie intermédiaire et de l'intérieur.

Le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) concentre 64% des emplois du SCoT liés au commerce/transports et services divers.
Les villes structurantes du territoire rassemblent 70% des emplois commerciaux du SCoT dont 52% sont localisés dans les villes structurantes du cœur d'agglomération du SCoT. A l'inverse, les bourgs et bourgs structurants rassemblent 14% des emplois commerciaux du SCoT.

1.b Une offre commerciale marquée par le tourisme

La structure commerciale fait ressortir les spécificités touristiques du territoire ; la part de l'hôtellerie, café, restauration étant la plus élevée à l'échelle du Pays Basque & Seignanx.
En effet, elle représente 17% des commerces de détail et services commerciaux en 2024 et 28% des effectifs salariés des commerces de détails et services commerciaux en 2022.
Cette spécificité est principalement marquée sur l'espace de vie du littoral qui regroupe 83% des commerces de détails et services commerciaux du SCoT liés à l'hôtellerie/bar/restauration et 92% des effectifs salariés de cette catégorie.

Le cœur d'agglomération (constitué des communes d'Anglet, Bayonne, Biarritz, Tarnos, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube, Bidart et Mouguerre) rassemble 56% de l'offre de commerces de détails et services divers ainsi que 66% des effectifs salariés.
64% de l'offre commerciale et 73% des effectifs salariés des commerces de détails et services commerciaux sont localisés dans les villes structurantes du SCoT dont 46% de l'offre commerciale et 56% des effectifs salariés sur les villes structurantes du cœur d'agglomération.
A l'inverse, les bourgs et bourgs structurants rassemblent 19% de l'offre commerciale et 10% des effectifs salariés du SCoT.

Plus précisément, et pour ce qui relèvent de la catégorie hôtellerie, bar et restaurants, 56% des commerces de détails et services commerciaux liés à cette catégorie et 68% des effectifs salariés des commerces de détails et services commerciaux liés à cette catégorie sont sur le cœur d'agglomération du SCoT.

67% des commerces de détails et services commerciaux liés à cette catégorie et 79% des effectifs salariés des commerces de détails et services commerciaux liés à cette catégorie sont sur les villes structurantes du SCoT.
A l'inverse, 18% des commerces de détails et services commerciaux et 9% des effectifs salariés des commerces de détails et services commerciaux liés à l'hôtellerie, bar, restauration sont concentrés sur les bourgs et bourgs structurants.

NB : Les données relatives aux commerces de détails et services commerciaux sont issis de la base Sirene de l'INSEE (2024). Celles relatives aux effectifs salariés des commerces de détail et services commerciaux proviennent de l'URSSAF (2022).

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



- Littoral
- Intermédiaire
- Intérieur
- SCoT

Emplois liés à la catégorie du commerce/transports/services divers

2021

146 151 emplois

47%

des emplois appartiennent à la catégorie du commerce/transports/services divers

51%
33%
30%

Part de l'hôtellerie/bar/restauration dans les commerces de détail et services commerciaux en 2024

18 220 commerces de détail et services commerciaux

17%

des commerces de détail et services commerciaux appartiennent à la catégorie de l'hôtellerie/bar/restauration

17%
14%
21%

Part de l'hôtellerie/bar/restauration dans les effectifs salariés des commerces de détail et services commerciaux en 2022

29 236 salariés des commerces de détail et services commerciaux en 2022

28%

des salariés des commerces de détail et services commerciaux appartiennent à la catégorie de l'hôtellerie/bar/restauration

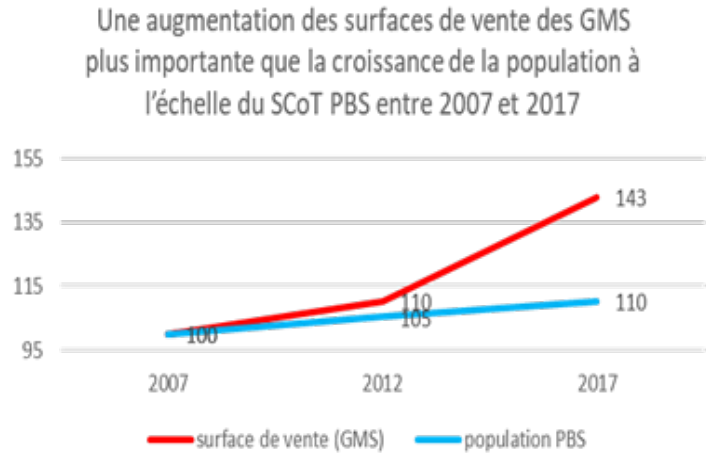
29%
23%
20%

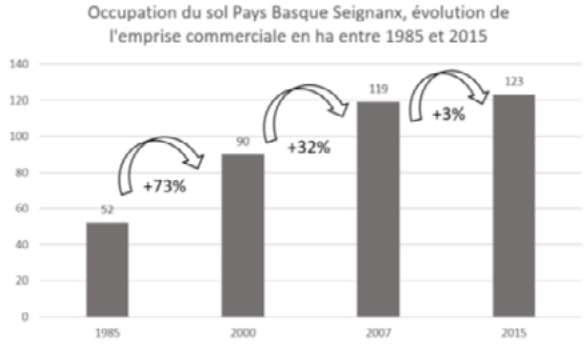
Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

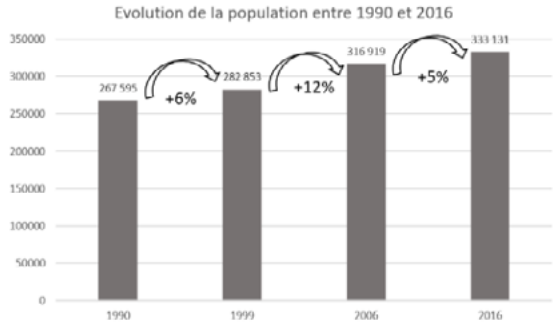
1.c Une augmentation des emprises commerciales plus élevées que la croissance de la population

Les formats de vente de type grandes et moyennes surfaces commerciales, à l'image des dynamiques nationales, n'ont cessé de se développer avec une augmentation encore plus prononcée depuis 2012. Cela forme un écart de plus en plus important entre l'évolution de la population et celle des surfaces commerciales.









Source : OCS 2015

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2

UNE OFFRE COMMERCIALE HYPERCENTRALISÉE ET ASSOCIÉE AU RÉSEAU DE VILLES

Les villes structurantes et leurs ensembles urbains présentent une offre artisanale et commerciale répondant aux achats quotidiens, occasionnels voire exceptionnels.

2.a Les espaces répondant aux achats exceptionnels, occasionnels voire quotidiens

Les espaces répondant aux achats exceptionnels, occasionnels voire quotidiens prennent place dans des espaces au rayonnement :

- **Supra-territorial :** espaces qui possèdent une zone d'attraction qui va au-delà des limites administratives du SCoT. L'offre commerciale y est à la fois diversifiée et spécialisée et attire des ménages des Landes, du Béarn, du Pays-Basque espagnol voire de la Navarre.
- **Espace de vie :** ils se caractérisent par leurs aires de rayonnement qui sont inférieurs à 10 000 habitants.

L'offre de produits correspondante peut se retrouver :

- Dans des **ensembles commerciaux de fonctionnement périphérique** qui se caractérisent par leur monofonctionnalité commerciale.
- Dans des **centralités commerciales** qui se caractérisent par la présence de commerces de petit format (pour la majorité, une surface de vente de moins de 300 m²) et d'une diversité commerciale importante dans l'offre des produits proposés.

Les espaces au rayonnement supra-SCoT

Les espaces au rayonnement supra-SCoT sont localisés sur la frange littorale

- Dans des ensembles commerciaux de fonctionnement périphérique : Ametzondo à Saint-Pierre d'Irube et BAB2 à Anglet/ Bayonne
- Dans les villes structurantes de Bayonne, Biarritz et Saint-Jean-de-Luz.

Les espaces au rayonnement espace de vie

Les espaces au rayonnement espaces de vie, bien que majoritairement localisés sur le littoral, demeurent présents sur l'ensemble du Pays Basque & Seignanx. Ils prennent place dans :

- De nombreux ensembles commerciaux : à Biarritz, Tarnos/Boucau, à Anglet, Ustaritz, Hasparren, Ossès, Aïcirits...
- Au sein des villes structurantes d'Hasparren, de Cambo-les-Bains, de Saint-Palais, de Saint-Jean-Pied-de-Port, de Mauléon-Licharre et d'Hendaye

Au final, l'offre commerciale répondant aux besoins exceptionnels de la population locale et des populations limitrophes se concentre sur le littoral.
L'offre répondant aux besoins occasionnels est présente dans les plus grandes villes du littoral ainsi que dans les plus grandes communes de l'intérieur du territoire.

LEXIQUE

Pratiques d'achats quotidiennes : Commerces fréquentés très régulièrement voire quotidiennement.

Pratiques d'achats occasionnelles : Commerces fréquentés plusieurs fois par mois/trimestres

Pratiques d'achats exceptionnelles : Commerces fréquentés plusieurs fois par an

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

2.b Les communes spécialisées dans l'offre commerciale de quotidienneté

Les communes spécialisées dans l'offre commerciale de quotidienneté peuvent avoir :

- **Une offre complète :** *Alimentaire généraliste, boulangerie-pâtisserie, charcuterie-boucherie, bar-tabac-presse, services de type soin à la personne, cafés/restaurants, banques agence immobilière, assurances, fleuriste, opticien...*
- **Une offre de proximité de bon niveau :** *alimentaire généraliste, boulangerie-pâtisserie, café, tabac-presse, boucherie-charcuterie-traiteur, services de type soin à la personne, restaurants, la Poste ou agence relais postal*
- **Une offre de proximité de premier niveau :** *boulangerie, café, tabac/presse, salon de coiffure/de beauté, supérette*

Les centralités urbaines avec une offre commerciale de proximité complète (ou de bon niveau)

Elles sont situées pour la majorité sur les espaces de vie du littoral.

Les petites villes de Tardets et Saint-Etienne-de-Baïgorry situées dans la partie intérieure du Pays Basque, et plus précisément, en zone de montagne proposent cette offre et jouent un rôle de relais entre les espaces les moins denses et les villes structurantes du territoire dotés d'une offre commerciale au rayonnement « espace de vie »

Les centralités urbaines avec une offre commerciale de proximité de premier niveau

Elles sont caractérisées par des commerces de détail alimentaire pouvant répondre aux besoins de premières nécessités. Contrairement aux centralités urbaines avec une offre commerciale de proximité complète, les centralités urbaines avec une offre de proximité de premier niveau n'ont pas, ou quasi pas, d'établissements de points relais.

Les pôles commerciaux de quartiers avec une offre commerciale de bon ou de premier niveau

Certains quartiers des villes et petites structurantes de la partie littorale (de Bayonne, Anglet, Biarritz, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz, Boucau et Tarnos) ont des pôles commerciaux de quartiers qui possèdent une offre commerciale de bon ou de premier niveau.

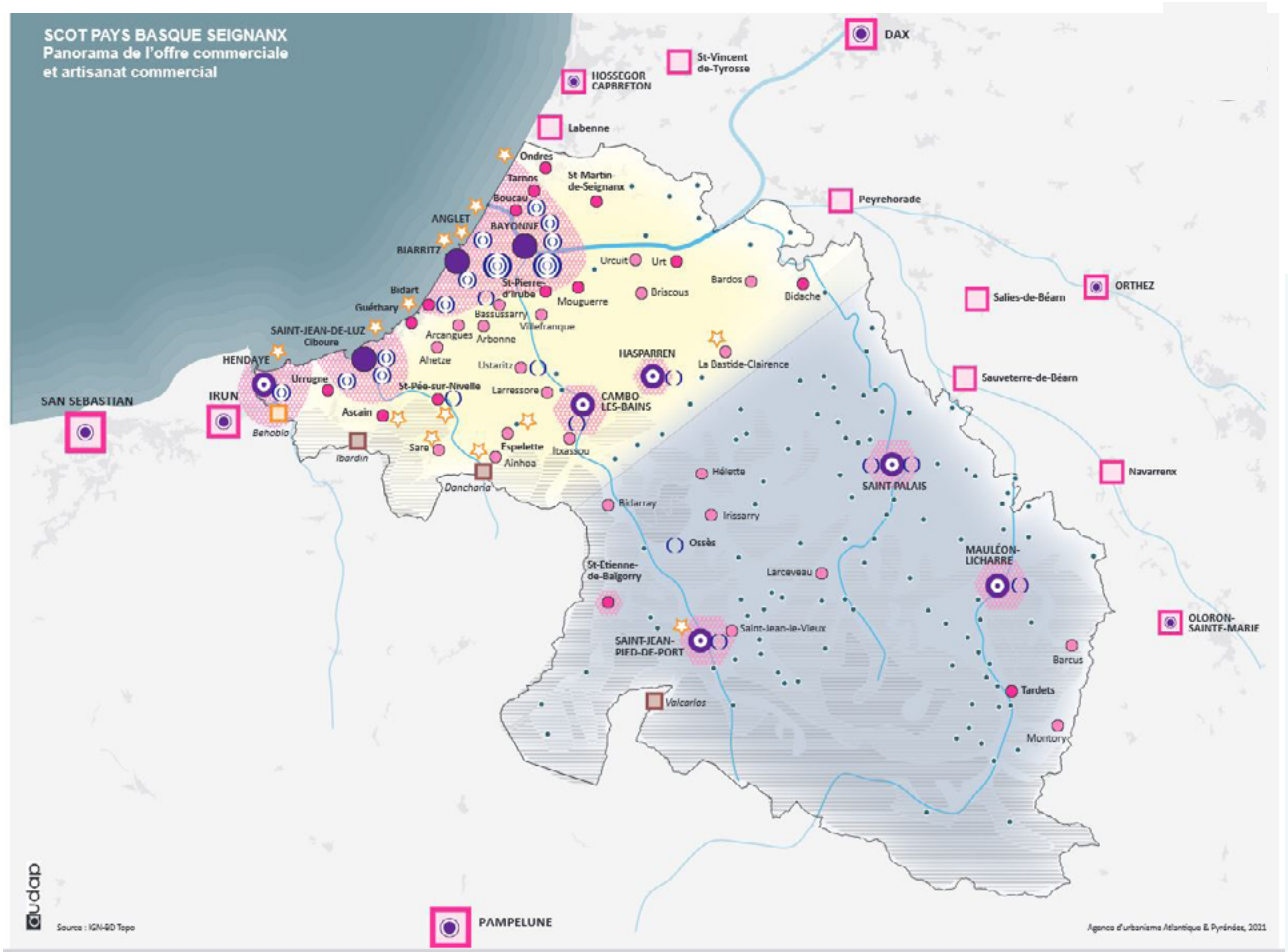
Finalement, les espaces commerciaux de proximité répondant aux besoins courants sont présents sur une grande partie du territoire mais le maillage n'est pas optimal sur son ensemble.

2.c Les espaces marqués par la présence d'une offre touristique

Certaines communes, en lien avec l'attractivité du territoire, disposent d'une offre commerciale marquée par l'activité touristique.
C'est le cas de nombreuses communes sur la frange littorale (Anglet, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz...), de quelques communes sur l'intermédiaire (Espelette, La-Bastide-Clairence...) et de Saint-Jean-Pied-de-Port sur l'intérieur du territoire.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



TYPOLOGIE DE L'OFFRE COMMERCIALE

ESPACES AVEC UNE OFFRE ARTISANALE ET COMMERCIALE RÉPONDANT AUX ACHATS EXCEPTIONNELS, OCCASIONNELS, VOIRE QUOTIDIENS

Ensemble commercial de fonctionnement périphérique

De rayonnement « supra-territorial »

- Ensemble commercial et boutiques de type GMS ou cellules commerciales dans une galerie marchande

De rayonnement « espace de vie »

- Ensemble commercial avec au moins une GSA et une galerie commerciale et/ou une ou plusieurs GMS
- Ensemble commercial avec une locomotive alimentaire de type supermarché, avec ou sans jardinerie

Hors territoire ou frontalier

- Hors territoire : espace commercial
- Frontalier : ventas à dominante alimentaire
- Frontalier : ventas à dominante alimentaire et équipement de la personne

Commerce urbain / commerce de centre-ville dans les villes structurantes du territoire

De rayonnement « supra-territorial »

- Grand centre-ville marchand, caractérisé par la présence de l'ensemble des secteurs commerciaux, de nombreuses enseignes commerciales et une densité élevée du nombre d'établissements commerciaux/artisanaux

De rayonnement « espace de vie »

- Centre-ville marchand, caractérisé par la présence de l'ensemble des secteurs commerciaux, avec une diversité de produits moins importante que dans les grands centres-villes marchands

Hors territoire

- Centre-ville hors territoire avec une offre commerciale diversifiée

ESPACES SPÉCIALISÉS DANS L'OFFRE ARTISANALE ET COMMERCIALE DE QUOTIDIENNETÉ

- Petites villes et bourgs structurants avec une offre commerciale de proximité complète (ou de bon niveau)
- Bourgs structurants et bourgs avec une offre commerciale de proximité de premier niveau

ESPACES MARQUES PAR LA PRESENCE D'UNE OFFRE COMMERCIALE TOURISTIQUE

- Villes et bourgs pourvus d'une offre commerciale touristique

FONCTIONNEMENT DE L'OFFRE ARTISANALE ET COMMERCIALE

- Espace dont la quasi totalité des communes présentent au moins une offre commerciale de proximité
- Espace avec une offre commerciale concentrée dans certaines communes à savoir dans les villes structurantes et les petites villes
- Espace commercial avec une offre de proximité de quartier ou une GMS insérée dans le tissu urbain. Ces espaces forment un maillage d'espaces commerciaux mis en réseau qui s'affranchissent des limites administratives

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3 DES DYNAMIQUES CONTRASTÉES ENTRE ESPACES DE VIE

L'ensemble du territoire est doté d'une offre commerciale plus ou moins complète qui se structure dans différents types d'espaces marchands.
Tandis que les espaces de vie du littoral et de l'intermédiaire ont la quasi totalité de leurs communes qui présentent au moins une offre commerciale de proximité, l'espace de vie de l'intérieur connaît une offre commerciale concentrée dans certaines communes (villes et petites villes structurantes).
Aussi, c'est sur le littoral qu'est localisée l'offre commerciale supra-SCoT.

3.a Des dynamiques commerciales déséquilibrées

Sur l'espace de vie du littoral, la dynamique commerciale est positive avec notamment une augmentation du nombre d'établissements entre 2009 et 2019.
En volume, l'augmentation du nombre de commerces est très importante sur les communes d'Anglet, Biarritz et Saint-Jean-de-Luz et de Saint-Pierre-d'Irube. Cette augmentation est due en partie au développement des ensembles commerciaux de fonctionnement périphérique. Par ailleurs, ces territoires ont vu leur nombre d'habitants augmenter sur la période 2008-2018.

Le territoire de la Soule a connu plus de difficultés commerciales avec une dynamique commerciale négative entre 2009 et 2019.
A titre d'exemple, le nombre de commerce dans la ville de Mauléon a diminué d'environ 21 % en 10 ans.
Cette dynamique commerciale négative est en partie à mettre en relation avec la baisse du nombre d'habitants sur ce territoire sur la période 2008-2018.

Sur la partie de l'espace de vie intermédiaire, la relation dynamique de population/dynamique commerciale est plus complexe avec des territoires attractifs en matière d'accueil des populations mais une dynamique commerciale parfois fragilisée. Cela se traduirait par des pratiques de consommations décorrélées du lieu de résidence.

3.b Une différence d'aires d'affluence entre espaces de vie

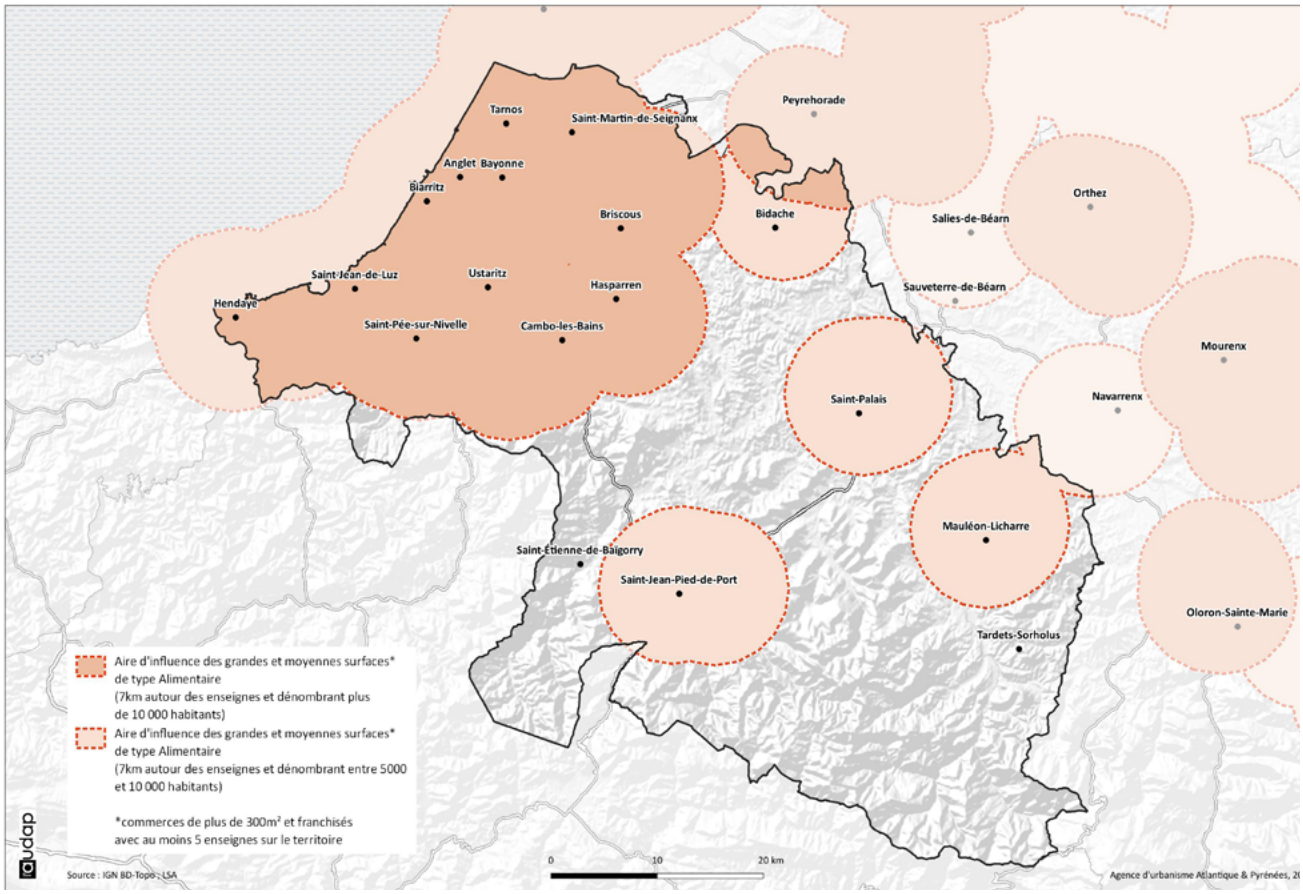
De plus, (cf. cartes ci-jointes qui illustrent les aires d'affluence des commerces de grandes et moyennes surfaces), on observe que :

- Les communes du littoral et de l'intermédiaire sont quasi intégralement comprises dans des aires d'affluence des commerces des grandes et moyennes surfaces de l'espace littoral
- Les villes structurantes de l'intérieur polarisent des aires d'affluence des commerces de grandes et moyennes surfaces et répondent aux besoins de leur bassin de vie.

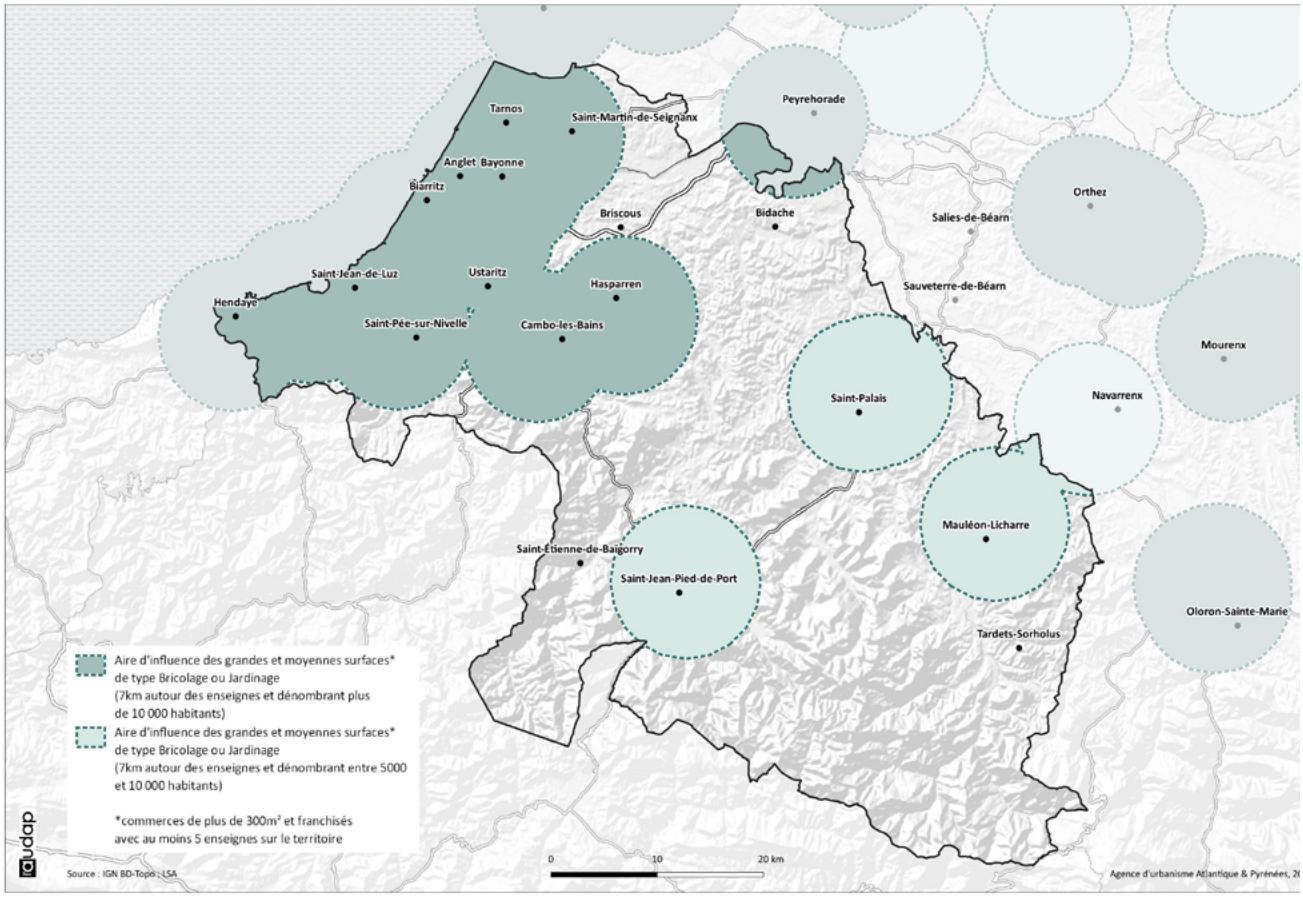


Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Aire d'affluence des commerces de grandes et moyennes surfaces (+300m²) de type Alimentaire



Aire d'affluence des commerces de grandes et moyennes surfaces (+300m²) de type Jardinage et Bricolage



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

3.c Des demandes en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) concentrées sur le littoral

De 2012 à 2020, la quasi totalité des demandes autorisées et refusées en Commissions Départementales d'Aménagement Commercial, sont localisées sur le littoral.
C'est sur ces espaces que les surfaces concernées sont aussi les plus importantes.

Cette tendance montre donc un renforcement toujours croissant des ensembles commerciaux périphériques du littoral venant donc créer une concurrence commerciale à l'intérieur même de l'espace de vie du littoral et vis-à-vis notamment de l'espace intermédiaire.

Autorisation et refus de CDAC entre 2012 et 2020

Communes	Surfaces (m²)	Etat
Anglet	10 263	Accepté
Bayonne	6 983	Accepté
Bayonne	300	Refusé
Biarritz	10 091	Accepté
Bidart	2 644	Accepté
Boucau	1 898	Refusé
Hasparren	2 213	Accepté
Hendaye	1 329	Accepté
Mouguerre	1 898	Refusé
Ondres	78 910	Accepté
Saint-Jean-de-Luz	5 789	Accepté
Saint-Martin-de-Seignanx	660	Accepté
Saint-Palais	300	Accepté
Saint-Pée-sur-Nivelle	1 156	Accepté
Saint-Pierre-d'Irube	55 956	Accepté
Urrugne	3339	Accepté
Urt	63	Accepté
Ustaritz	5100	Accepté

3.d Des densités commerciales hétérogènes

Les densités commerciales sont très hétérogènes entre espaces de vie.
Celle de l'espace de vie de l'intermédiaire est moins élevée que celle des espaces du littoral et de l'intérieur, cela peut notamment s'expliquer par la proximité géographique avec les établissements commerciaux des espaces marchands du littoral.

Densité commerciale par espace de vie

ESPACE DE VIE	DENSITE M² POUR 1 000 HABITANTS
LITTORAL	1 344
INTERMEDIARE	651
INTERIEUR	1 908

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

4 L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES PRATIQUES DE CONSOMMATION

Le commerce n'est plus uniquement le commerce en boutique, le commerce ambulant ou le commerce sur les marchés/foires. Des nouvelles formes de commerce et des nouvelles pratiques de consommation se développent.

L'offre commerciale sur un territoire doit pouvoir répondre à divers profils de consommateurs et à différentes manières de consommer : le consommer plaisir, le consommer responsable, le consommer simple et rapide, le consommer au meilleur prix, les pratiques d'achat Internet sur les plateformes locales, l'achat avec un retrait de produit 24h/24 ... Ces nouvelles formes de commerce démultiplient l'offre commerciale et ont un impact sur l'aménagement commercial qui nécessite d'être maîtrisé.

4.a La part croissante du e-commerce

En plus de l'offre commerciale physique, le consommateur a aussi le choix de faire des achats sur Internet, démultipliant ainsi l'offre commerciale. Cela pose des enjeux de complémentarité entre l'offre commerciale physique et l'offre commerciale digitale. En effet, la part des achats sur Internet ne cesse de croître, entre 2016 et 2019, sa croissance était de +0.5 point de pourcentage par an, avec la crise sanitaire, l'évolution est de +3.6 points de pourcentage entre 2019 et 2020.

4.b La diversification des espaces de retrait : les nouvelles interfaces commerciale

Accessibles sans contraintes d'horaires, les consignes de retraits/casiers/distributeurs de marchandises se développent sur le territoire. Elles peuvent concerner le retrait de marchandises commandées sur Internet sur des plateformes des géants du e-commerce ou bien sur des plateformes locales. Ces équipements peuvent soit être intégrés dans des commerces physiques soit prendre la forme de distributeurs de produits sans réservation.

4.c Les circuits de distribution courts : le développement de point de vente

De nombreux consommateurs modifient leur pratique d'achat en favorisant le consommer local. En effet, ils privilégient alors l'achat de produits pour lesquels il y a un minimum d'intermédiaire (un voir aucun intermédiaire). S'il existe sur le territoire de nombreuses ventes directes à la ferme, ces dernières années, des points de vente « de produits locaux » se sont développés en particulier dans des espaces marchands à proximité d'autres commerces et de services. Dans ce cas, ils prennent la forme de magasins de producteurs locaux ou encore de magasins coopératifs.



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

5

L'INTENSIFICATION DU RÔLE DE LA LOGISTIQUE

Le secteur de la logistique apparaît relativement peu développé sur le territoire, au regard du nombre d'établissements et d'emplois occupés.
Il concerne 260 établissements générant quelque 4 200 emplois salariés en 2021.

Le secteur reste bien orienté. Si le nombre d'établissement a légèrement diminué, de - 10 % entre 2006 et 2021, celui des emplois salariés a cru de + 5 % sur la même période, suivant une trajectoire proche de celle empruntée par le secteur à l'échelle régionale.

La logistique amont, et tout particulièrement le transport routier de fret, concentre la majorité des établissements et des emplois du secteur sur le territoire. C'est aussi le sous-secteur qui a le plus progressé, en termes de nombre d'emplois, durant ces dix dernières années.

La logistique sur le Pays Basque & le Seignanx reste principalement l'affaire de TPE et PME. Un quart des entreprises ne compte aucun salarié ; 30 % en comptent moins de 10.
Les 10 plus gros opérateurs (parmi eux La Poste) concentrent pour leur part 35 % de l'emploi salarié du secteur.

Le territoire est pourvu de plusieurs pôles logistiques diversifiés (zones logistiques de fret routier, zone portuaire, plateforme multimodale du Centre européen de fret - CEF...), tous situés le long du corridor de fret Atlantique, sur la façade maritime du territoire. Tous les modes de transport de fret sont développés, à l'exception de l'aérien, malgré la présence de l'aéroport de Biarritz.

Trois sites se démarquent dans ce système logistique : le CEF, le port de Bayonne et le centre routier d'Hendaye-Irun.

Le secteur reste en revanche dynamique, tant en termes de création d'emplois, de construction d'entrepôts que de développement des flux, non pas tant en termes de volumes échangés, que de nombre de mouvements de transport générés.

Cette dynamique devrait se maintenir voire s'accélérer à court et moyen terme sur le territoire, compte tenu de la dynamique globale du secteur à l'échelle nationale :
- hausse de la demande de transport ;
- développement du commerce électronique et des pratiques d'achats découplés, qui se traduisent dans l'espace par la multiplication de nouvelles interfaces logistiques du dernier kilomètre (centre de distribution urbain, drives auto, drives piétons, consignes automatiques, points relais...).



Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE



QUELS SONT LES ENJEUX ?

Le commerce est un secteur dynamique, les emprises commerciales connaissant même une évolution plus importante que la croissance de la population elle-même.
Par le passé, les implantations commerciales ont suivi cette logique de développement urbain centrifuge. Ce qui a fragilisé le commerce de proximité, en particulier dans les centralités structurantes des espaces de vie intérieur et intermédiaire.

ENJEU :

- **L'accès à une offre commerciale de proximité**

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 064-256404278-20261013-CS20261008_3-DE

SCoT
& PAYS BASQUE SEIGNANX



www.scot-pbs.fr