

Consommation d'espace

Les parcelles bâties

En seulement 5 ans, près de 13 000 hectares ont été mobilisés pour du bâti en Pays de la Loire.

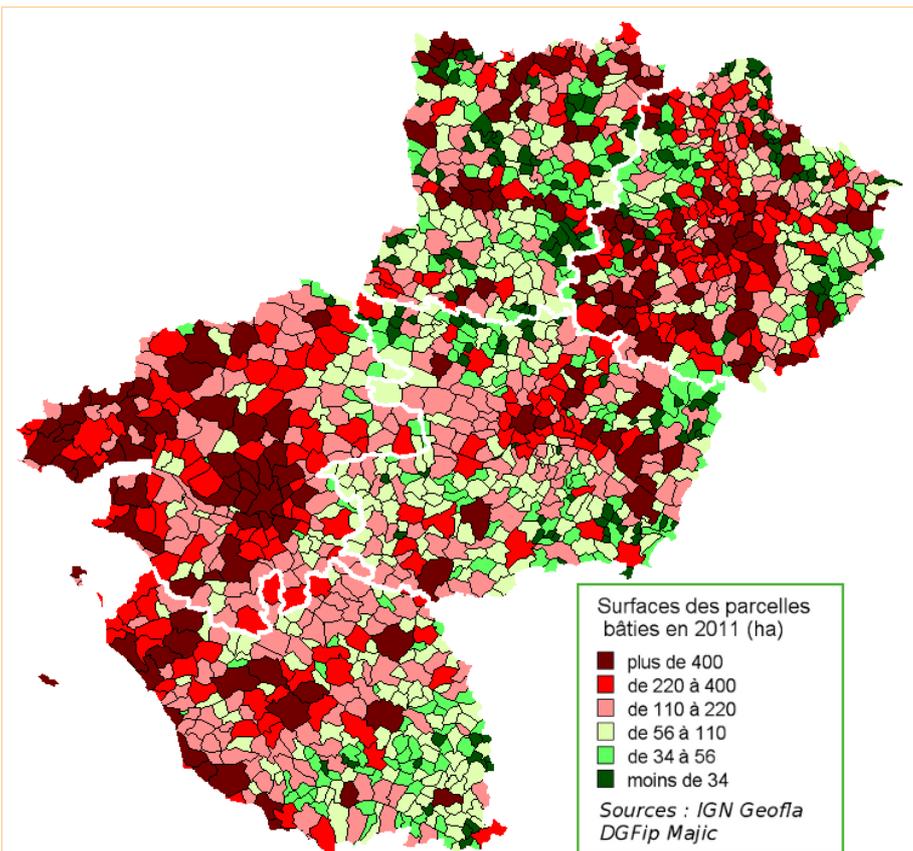
Les parcelles bâties occupent 8,4 % de la surface régionale, ce qui est beaucoup plus que les emprises routières (2,8 %) ou les surfaces en eau (1,8 %). De grands écarts sont mesurés entre les territoires de la région Pays de la Loire. Un Sarthois consommera 2,8 fois plus de surfaces de parcelles bâties qu'un habitant de Loire-Atlantique. Les écarts continuent de se creuser, puisque les territoires situés en troisième couronne des villes-centres captent les 2/3 des nouvelles surfaces de parcelles bâties.

Avertissement : selon les données Majic de la DG-Fip, la région compte, en milieu rural, des parcelles bâties de plusieurs hectares, sur lesquelles une habitation ou un bâtiment agricole a pu être construit, sans qu'il y ait eu division cadastrale. Le caractère artificiel de ces parcelles, c'est à dire leur faible propension à revenir à un état naturel, est à relativiser car, dans les faits, elles sont parfois partiellement utilisées pour de l'élevage ou de la polyculture.

8,4 % de la surface régionale sont constitués de parcelles bâties.

En Pays-de-la-Loire, on recensait, en 2011, 271 908 ha de parcelles bâties, soit 8,4 % de la surface régionale. La Sarthe est le département qui possède la plus grande surface de parcelles bâties (75 809 ha, correspondant à 12,2 % de la superficie départementale), presque deux fois plus qu'en Mayenne (40 212 h soit 7,7 % du département). Elle est suivie de la Loire-Atlantique qui compte 62 779 hectares de parcelles bâties (soit 9,1 % du département). Le Maine-et-Loire et la Vendée, qui sont par ailleurs les départements les moins denses sur ce critère, occupent des positions intermédiaires avec respectivement 47 564 ha et 45 544 ha de parcelles bâties (6,6 % et 6,7 % de leur surface départementale).

Nantes comprend 3 494 hectares de parcelles bâties. Les communes qui possèdent le plus de parcelles bâties sont les grandes agglomérations de la région : Le Mans (2 908 ha), Angers (1 939 ha), La Roche-sur-Yon (1 857 ha) et Cholet (1 785 ha). A l'opposé, Couptrain, une commune de 141 habitants au nord-est de la Mayenne, accueille la plus faible surface de parcelles bâties, soit 5,1 hectares en 2011.

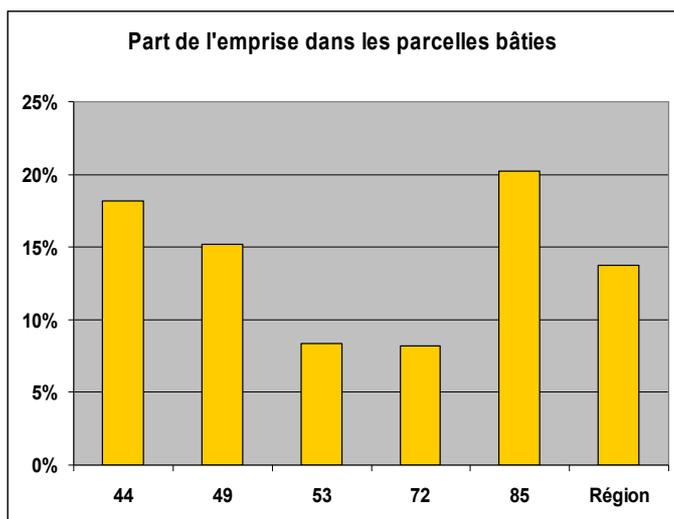
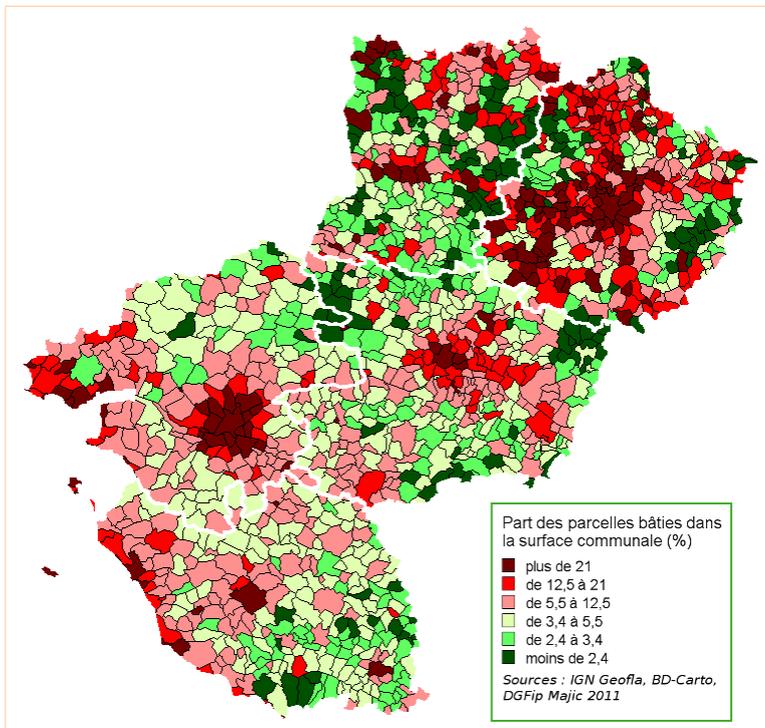


Peuplée de seulement 1 524 habitants, la huitième commune du classement, Auvers-le-Hamon, située en périphérie de Sablé-sur-Sarthe, fait figure d'exception avec ses 1 367 hectares de parcelles bâties. Ce rang s'explique d'abord par la superficie de la commune (4 822 ha), ensuite par un fort mitage du territoire lié à une agriculture qui nécessite beaucoup de bâtiments sur de grandes parcelles (poulets de Loué et bœufs du Maine notamment) et enfin par la construction d'une zone artisanale.

Plus du tiers des principaux centres urbains est constitué de parcelles bâties.

En 2011, 8,4 % de la région étaient constitués de parcelles bâties (contre 8,0 % en 2006).

Les écarts, qui existent entre départements, sont plus importants encore entre les types de territoire (cf. tableau page 5). Ainsi, 35 % des principaux centres urbains correspondent à des parcelles bâties, contre 10,5 % des villes moyennes. La ville du Mans est la commune où la part des parcelles bâties dans la surface communale est la plus importante (55,4 %). Elle est suivie de Paimboeuf (54,6 %), Nantes (53,2 %), le Pouliguen (52,4 %), Montaigu (50,2 %), Saint-Sébastien-sur-Loire (48,5 %), Rezé (47,1 %) et Mamers (45,2 %). A l'opposé, Hardanges une commune de 203 habitants en Haute Mayenne est celle où une faible surface de parcelles bâties (15,84 ha), situées dans un bourg resserré et quelques hameaux, occupent la plus faible part de la surface communale (0,9 %).



Le taux d'occupation des parcelles bâties est particulièrement faible dans la Sarthe, à l'inverse de la Vendée.

Le croisement des surfaces des parcelles bâties en 2011 avec d'autres données concernant cette fois l'emprise au sol des bâtiments en 2010 nous informe sur l'optimisation des surfaces, en fournissant un coefficient d'occupation des sols¹. L'importance des parcelles bâties en Sarthe, où, par ailleurs, les surfaces d'emprise au sol du bâti² sont plus faibles que dans les autres départements de la région (hors Mayenne), interroge l'usage opportun des sols. Ainsi, en Sarthe, comme en Mayenne d'ailleurs, les parcelles sont sous-occupées à hauteur de 8,2 % et 8,4 %.

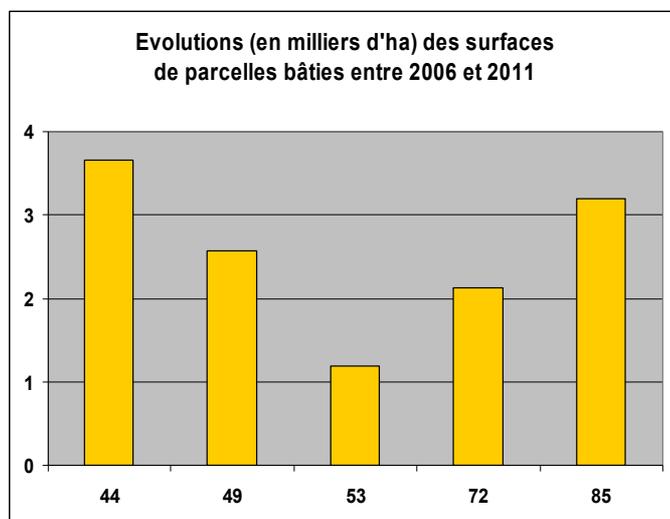
Plus généralement, en Pays-de-la-Loire, les parcelles sont peu occupées par le bâti (seulement 13,8 %). A l'inverse en

Vendée, les parcelles sont occupées à 20,2 %. Le Maine-et-Loire et la Loire-Atlantique ont des taux plus faibles, mais toujours supérieurs à la moyenne régionale (respectivement 15,2 % et 18,2 %).

Les parcelles bâties de la Vendée enregistrent la plus forte croissance annuelle sur la période 2006/2011.

En Pays de la Loire, entre 2006 et 2011, 12 732 hectares sont devenus de nouvelles parcelles bâties, soit une moyenne d'un peu plus de 2 500 hectares par an.

Tous les départements ont vu croître, à des rythmes plus ou moins soutenus, les surfaces de leurs parcelles bâties. Dans trois départements sur les cinq et sur cette même période 2006/2011, le taux de croissance annuel moyen des surfaces



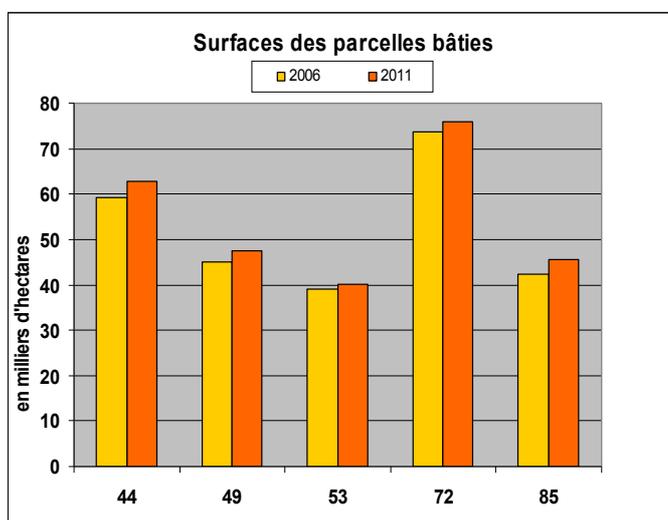
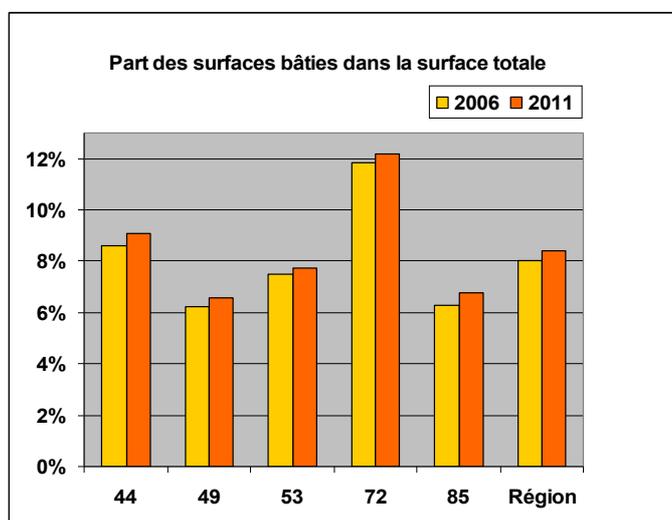
1 Surface construite rapportée à la surface disponible

2 L'emprise au sol du bâti - publication de la Dreal de mai 2013, disponible en téléchargement libre <http://www.pays-de-la-loire.equipement.gouv.fr/l-emprise-au-sol-du-bati-selon-le-a2136.html>

bâties a été supérieur à la moyenne régionale (1,0 %) : 1,5 % en Vendée, 1,2 % en Loire-Atlantique et 1,1 % dans le Maine-et-Loire.

La Loire-Atlantique et la Vendée ont capté, à elles-seules, plus de la moitié des surfaces nouvelles (3 653 ha et 3 196 ha). 9,1 % du département de la Loire-Atlantique étaient constitués en 2011 de parcelles bâties, contre 8,6 % en 2006. La Vendée, dont le stock de parcelles bâties (42 348 ha en 2006) était l'un des plus faibles de la région, a connu une très forte croissance du nombre de ses parcelles bâties entre 2006 et 2011 (passant de 6,3 % à 6,7 % de sa surface départementale).

Dans le Maine-et-Loire, le rythme de croissance y a été assez soutenu. 44 992 hectares étaient des parcelles bâties en 2006, soit 6,2 % de la surface départementale. Sur la période 2006/2011, 2 572 nouveaux hectares ont été bâtis (soit 20,2 % des nouvelles parcelles de la région), portant à 6,6 % la part des parcelles bâties dans la surface départementale.

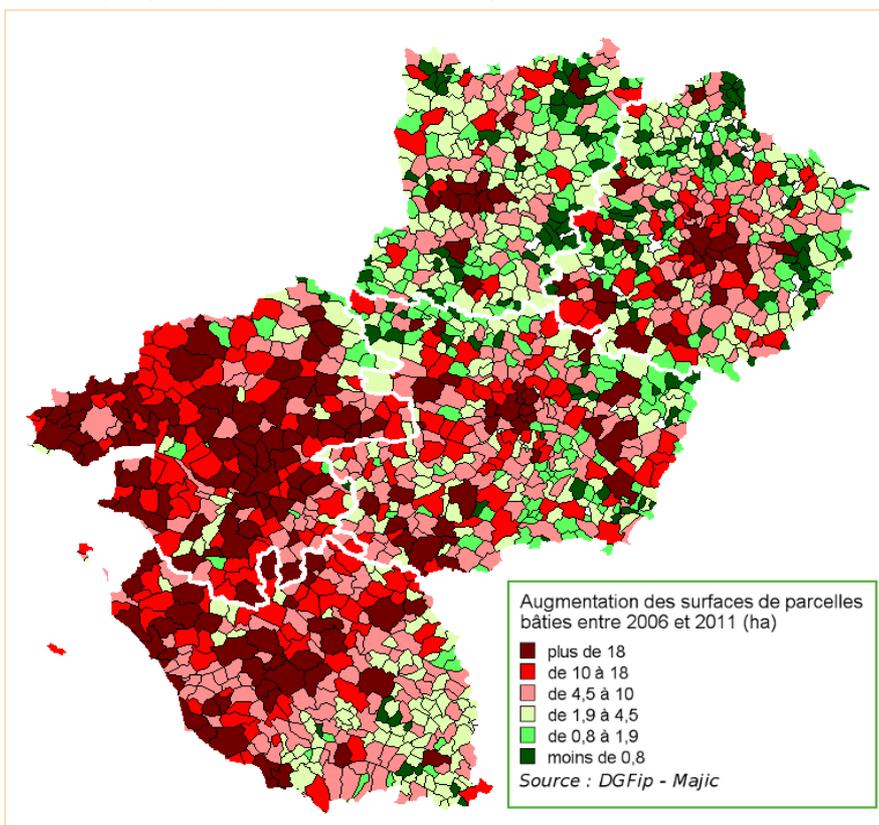


Le taux de croissance annuel moyen de la Sarthe est le plus faible de la région (0,57 %). Ce rythme de croissance moins élevé qu'ailleurs est à relativiser par le poids considérable des parcelles déjà bâties. Ainsi, augmentées de 2 121 hectares en 5 ans (soit 16,7 % des nouvelles parcelles de la région), les parcelles bâties correspondaient à 12,2 % de la surface du département en 2011 (contre 11,8 % en 2006).

La situation de la Mayenne est assez différente de celle de la Sarthe, même si le taux de croissance annuel moyen y était assez proche (0,60 %). Le stock de parcelles déjà bâties y était en effet faible en 2006 (39 023 ha). Entre 2006 et 2011, 1 189 hectares ont été transformés en nouvelles parcelles bâties, soit 9,4 % des nouvelles parcelles de la région. Ainsi, si les parcelles bâties correspondaient en 2006 à 7,5 % de la surface du département, elles en couvraient finalement 7,7 % en 2011.

La commune qui a connu la plus forte croissance est Le Mans (+ 145 ha), suivie de Nantes et Luçon (+ 137 ha), la Roche-sur-Yon (+ 129 ha), Cholet (+ 119 ha), Montoir (+ 94 ha), Angers (+ 92 ha), Saint-Nazaire (+ 89 ha), Carquefou (+ 88 ha) et Donges (+ 86 ha).

33 communes de la région n'ont pas connu d'évolution de leurs surfaces parcellaires bâties entre 2006 et 2011. 21 d'entre elles étaient sarthoises.



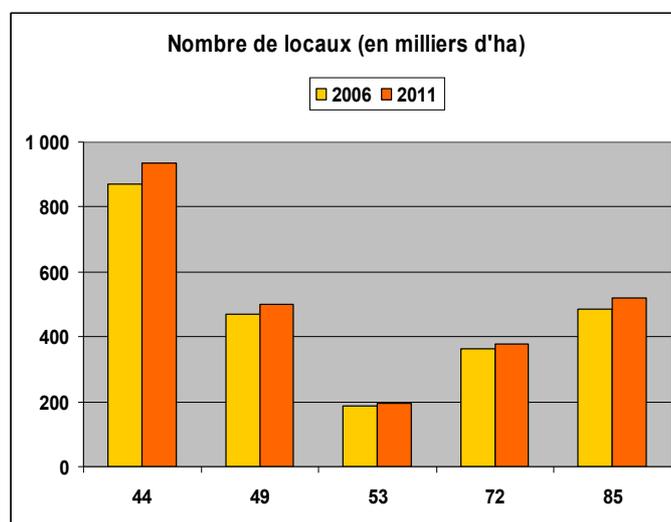
Dans les espaces ruraux (240 378 ha), le taux de croissance annuel moyen des parcelles bâties est très faible (0,4 %). Ce sont les villes moyennes qui enregistrent la croissance annuelle moyenne la plus élevée (1,26 %). En volume, les territoires sous influence urbaine, et tout particulièrement ceux de Vendée (taux de croissance annuel moyen de 1,50 % correspondant à 1 442 ha), sont les plus grands consommateurs de nouveaux espaces : 4 124 ha de surfaces ont été utilisés dans ces espaces sous influence urbaine où aucune alternative à la voiture n'est souvent envisagée par les nouveaux habitants (cf. tableau page 5).

La Loire-Atlantique a capté l'essentiel des nouveaux bâtiments.

42 % des 150 147 nouveaux bâtiments (logements et locaux d'activité, y compris agricoles), produits en région entre 2006 et 2011, se sont implantés en Loire-Atlantique. La Mayenne et la Sarthe, à l'inverse, n'en ont respectivement capté qu'un peu plus de 5 % (soit 8 494 bâtiments) et 10 % (soit 15 545 bâtiments). Ces locaux s'implantent davantage dans les villes centres des principaux pôles urbains (37 714 nouveaux locaux sur 5 ans).

Le taux de croissance annuel moyen du nombre de bâtiments, sur la période 2006/2011, est particulièrement élevé en banlieue des pôles principaux (1,42 %) et, plus loin encore en périphérie des pôles principaux (1,57 % correspondant à 31 389 nouveaux bâtiments sur 5 ans).

Les espaces ruraux, à l'opposé, n'ont accueilli que 2 313 nouveaux bâtiments en cinq ans, soit une progression annuelle de 0,78 %.



Un habitant de la Sarthe a consommé 2,8 fois plus de surfaces de parcelles bâties qu'un habitant de Loire-Atlantique.

Les écarts entre les surfaces de parcelles bâties par habitant sont très importants selon les territoires. On comptabilise ainsi 484 m² pour un habitant de Loire-Atlantique, contre 1 340 m² pour un Sarthois ou 1 310 m² pour un Mayennais. Les Vendéens et les habitants du Maine-et-Loire utilisent une surface moyenne de 602 m²/hab et 710 m²/hab.

La surface de parcelles bâties par habitant est particulièrement élevée dans les territoires ruraux de la région (2 404 m²/hab). Par leur vocation agricole, ils concentrent en effet les bâtiments de polyculture implantés sur de grandes parcelles.

Dans les villes-centres des principaux pôles urbains où les formes urbaines sont plus économes en espaces, un habitant occupe en moyenne 183 m² de parcelles bâties. L'habitat collectif dense sur de petites parcelles est en effet courant et les locaux d'activité sont plus souvent des bureaux mobilisant moins de foncier que d'autres activités. La rareté et le coût des surfaces encore disponibles encouragent également la rationalisation des usages du sol. Pour un Nantais, on recense ainsi 121 m² de parcelles bâties. A l'opposé, c'est dans un territoire sous influence urbaine du sud de la Sarthe, qu'un habitant de Dureil occupe en moyenne 5 hectares de parcelles bâties. Les 69 Dureillois sont en effet peu nombreux sur une petite commune (810 ha), couverte soit de bois, soit d'immenses parcelles accueillant quelques bâtiments.

Les villes moyennes ont adopté une position intermédiaire (608 m²/hab).

Sur le littoral, un habitant permanent a besoin de 840 m²/hab. Dans la réalité, ce chiffre est à nuancer car de nombreuses parcelles y ont été bâties pour accueillir des résidences secondaires à destination d'une population temporaire le plus souvent estivale. La saturation du littoral vendéen, présentée par certains comme une menace pour son développement, est d'ailleurs ici questionnée puisque d'importantes surfaces (606 ha) ont encore été bâties en seulement 5 ans.

En résumé, plus on s'éloigne des principaux centres urbains de la région, plus on voit croître la surface de parcelles bâties par habitant : 183 m²/hab dans les centres des grandes villes, puis 476 m²/hab en banlieue de ces villes, 901 m²/hab en périphérie, 1 231 m²/hab dans les territoires ruraux sous influence urbaine et enfin 2 404 m²/hab en zone rurale.

Territoire	Surfaces des parcelles bâties en 2011	Surface des nouvelles parcelles bâties entre 2006 et 2011	Taux de croissance annuel moyen des surfaces 2006/11	Nombre de locaux en 2011	Nombre de nouveaux locaux construits entre 2006 et 2011	Taux de croissance annuel moyen du nb de locaux 2006/11	Surface du territoire	Part des parcelles bâties dans la surface totale	Population 2011	Surface de parcelles bâties par habitant (m ² /hab)
1 - Centre pôle principal										
44	5 110	226	0,91%	314 551	19 766	1,31%	11 381	44,9%	354 942	144
49	3 724	211	1,17%	172 403	8 065	0,96%	13 169	28,3%	203 224	183
53	1 161	41	0,72%	41 026	1 418	0,71%	3 425	33,9%	50 843	228
72	2 908	145	1,02%	126 207	5 079	0,82%	5 252	55,4%	143 240	203
85	1 857	129	1,45%	41 621	3 386	1,71%	8 772	21,2%	52 773	352
Total	14 759	751	1,05%	695 808	37 714	1,12%	42 000	35,1%	805 022	183
2 - Banlieue pôle principal										
44	15 887	859	1,12%	298 884	19 244	1,34%	74 349	21,4%	390 472	407
49	3 190	202	1,32%	41 975	4 055	2,05%	17 693	18,0%	72 447	440
53	1 443	65	0,92%	8 646	860	2,12%	8 276	17,4%	17 012	848
72	5 423	277	1,05%	33 593	1 901	1,17%	24 238	22,4%	65 567	827
Total	25 943	1 402	1,12%	383 098	26 060	1,42%	124 556	20,8%	545 498	476
3 - Périphérie pôle principal										
44	24 659	1 554	1,31%	175 497	14 792	1,78%	326 289	7,6%	338 271	729
49	19 192	1 026	1,10%	119 252	8 169	1,43%	270 084	7,1%	237 356	809
53	5 457	323	1,23%	25 499	1 737	1,42%	88 657	6,2%	53 162	1 027
72	20 528	676	0,67%	67 917	3 640	1,11%	172 511	11,9%	134 368	1 528
85	4 719	381	1,70%	30 861	3 051	2,10%	70 382	6,7%	64 083	736
Total	74 557	3 960	1,10%	419 026	31 389	1,57%	927 923	8,0%	827 240	901
4 - Ville moyenne										
44	2 607	175	1,40%	25 538	1 409	1,14%	31 183	8,4%	39 900	653
49	6 455	341	1,09%	64 454	3 357	1,08%	68 907	9,4%	95 253	678
53	2 559	130	1,04%	35 683	1 362	0,78%	21 248	12,0%	50 893	503
72	4 000	138	0,70%	44 839	1 113	0,50%	26 659	15,0%	60 968	656
85	5 806	515	1,87%	68 005	5 347	1,65%	56 562	10,3%	105 346	551
Total	21 426	1 299	1,26%	238 519	12 588	1,09%	204 560	10,5%	352 360	608
5 - Territoire sous influence urbaine										
44	11 286	655	1,20%	69 679	4 774	1,43%	222 871	5,1%	129 035	875
49	13 560	738	1,13%	92 113	4 815	1,08%	306 038	4,4%	167 015	812
53	16 445	444	0,55%	57 226	2 425	0,87%	285 817	5,8%	97 484	1 687
72	38 795	844	0,44%	92 926	3 575	0,79%	360 483	10,8%	148 593	2 611
85	20 041	1 442	1,50%	152 424	12 183	1,68%	395 431	5,1%	271 404	738
Total	100 127	4 124	0,84%	464 368	27 772	1,24%	1 570 641	6,4%	813 531	1 231
6 - Rural pur										
49	1 443	54	0,76%	9 163	404	0,91%	45 254	3,2%	15 048	959
53	13 148	187	0,29%	26 642	692	0,53%	112 376	11,7%	37 637	3 493
72	4 154	43	0,21%	10 842	237	0,44%	33 615	12,4%	12 982	3 200
85	1 967	124	1,31%	14 244	980	1,44%	49 133	4,0%	20 504	959
Total	20 712	407	0,40%	60 891	2 313	0,78%	240 378	8,6%	86 171	2 404
7 - Littoral										
44	3 230	184	1,18%	49 788	2 822	1,17%	23 159	13,9%	43 744	738
85	11 154	606	1,12%	210 874	9 489	0,93%	95 283	11,7%	127 547	875
Total	14 385	790	1,14%	260 662	12 311	0,97%	118 441	12,1%	171 291	840
Total	271 908	12 732	0,96%	2 522 372	150 147	1,23%	3 228 500	8,4%	3 601 113	755

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : **Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet** :

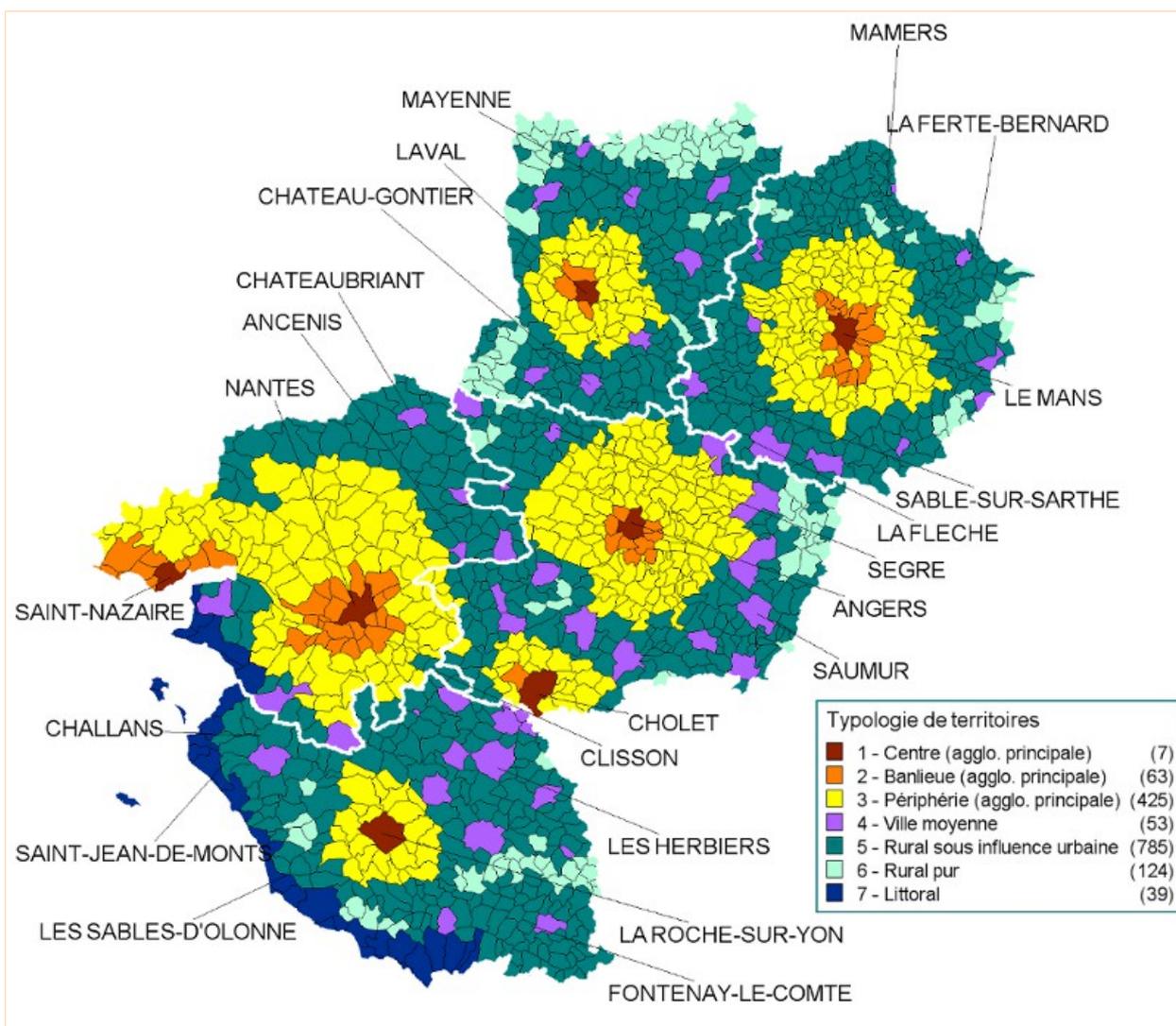
- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale, à l'exception des communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales.



Problématiques associées et questionnements

Plus on s'éloigne des principaux centres urbains de la région, moins les surfaces disponibles à la construction sont optimisées. Les évolutions enregistrées sur la période 2006/2011 accentuent à un rythme modéré les spécificités territoriales sur la manière de mobiliser les parcelles à bâtir. Les territoires les plus éloignés des principaux pôles urbains (« les territoires sous influence urbaine » et « le rural pur ») ont un taux de croissance (respectivement 4,2 % et 2,0 %) inférieur à la moyenne régionale (4,9 % sur 2006/2011) : ils ont ainsi capté moins de surfaces nouvelles par rapport à la superficie des parcelles déjà bâties. La question de la croissance importante des parcelles bâties reste cependant posée pour la vaste périphérie des pôles principaux qui enregistre le plus fort taux de croissance par type de territoire (5,6 %). Ces territoires, au nombre de services souvent réduits, se situent en effet en troisième couronne des principales villes de la région. Ils sont souvent moins bien équipés en transport collectif, caractérisés par un urbanisme pensé pour la voiture.

Méthode :

Grâce aux fichiers fonciers *Majic* (mise à jour des informations cadastrales) produits par la DGFIP, les surfaces totales des parcelles comportant un bâti (un ou plusieurs locaux d'habitation ou d'activité économique) ont été calculées dans chaque commune au 01/01/2011.

La méthode utilisée est nationale. Elle a été recommandée par le ministère de l'égalité des territoires et du logement ainsi que celui de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, dans la fiche 2.1 « Surfaces consommées par l'urbanisation », extraite d'un ouvrage édité conjointement par la DGALN, le Certu et le Cete Nord-Picardie en septembre 2013 (*Mesure de la consommation d'espace à partir des fichiers fonciers, série de fiches*).

Les surfaces comptabilisées correspondent au total des surfaces des parcelles (variable *dcntpa*) comportant au moins un local (variable *gparbat* = 1).

Les locaux ont également été dénombrés. Le dénombrement des locaux s'effectue à l'aide de la variable « local ».

Les évolutions depuis 2006 ont ensuite été mesurées. L'état 2006 est réalisé par rétropolation à partir du millésime 2011 en ne retenant que les parcelles dont l'année de construction minimale (variable *jannatmin*) du local le plus ancien présent dans la parcelle est antérieure (<) à 2007.

La fiabilité des résultats est assez bonne malgré des limites liées :

1. à la fiabilité variable des données cadastrales : la mise à jour parfois tardive des informations cadastrales pour certains biens, une révision du plan cadastral en cours dans la commune, une « disparition » de la subdivision fiscale vers le non cadastré (cas fréquent pour la voirie),
2. à l'exercice de rétropolation qui ne permet pas de prendre en compte le renouvellement urbain (c'est à dire la reconstruction de la ville sur elle-même, en recyclant les ressources bâties foncières).
3. à la surface importante de certaines parcelles, sur lesquelles un local peut être construit et que la méthode considère comme bâties, alors qu'elles pourront par la suite faire l'objet de division parcellaire et être ainsi densifiées.

Des mises à jour seront réalisées prochainement à partir des données Majic 2012 et 2013. Elles seront disponibles sur le site internet de la Dreal.

Contact à la Dreal des Pays de la Loire/SCTE
Division observation études et statistiques / **Gwénaëlle Le Bourhis**
Avec l'appui technique de la direction territoriale ouest du Cerema
Département villes et territoires / Unité connaissance des territoires / **Emmanuel Dupland**
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/gestion-econome-et-consommation-de-r604.html>

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement
**Service de la connaissance
des territoires et de
l'évaluation**

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 Nantes cedex 2
tél : 02.72.74.73.00
fax : 02.72.74.73.09

Directeur de publication :
Philippe Viroulaud

ISSN : 2109-0025