

# Consommation d'espace Les parcelles bâties à vocation résidentielle ou économique

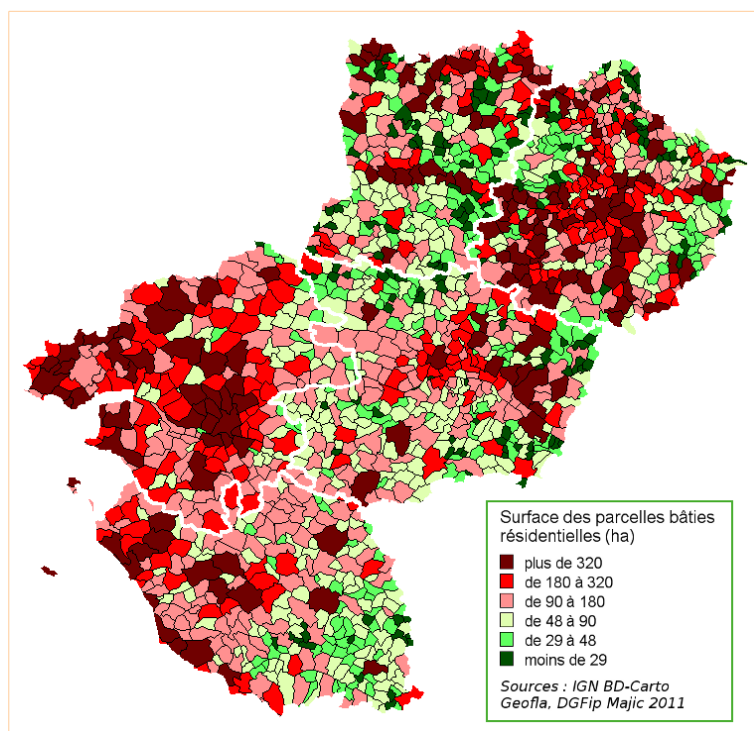
**Plus des 4/5 des surfaces bâties de la région  
ont une vocation résidentielle.**

En 2011, 7,0 % de la région étaient constitués de parcelles bâties à vocation résidentielle (contre 6,7 % en 2006) et 1,5 % par des parcelles bâties dédiées aux activités. Par comparaison, les emprises routières et les surfaces en eau mobilisent respectivement 2,8 % et 1,8 % du territoire régional. La consommation d'espaces, en particulier pour les parcelles d'activités, s'est poursuivie à un rythme soutenu entre 2006 et 2011. Entre 2006 et 2011, le taux de croissance annuel moyen des nouvelles surfaces bâties a ainsi été de 2,0 % pour les activités et de 0,8 % pour le résidentiel. Les nouvelles parcelles restent encore très consommatrices de nouveaux espaces. En Mayenne, leur taille moyenne (1 318 m<sup>2</sup>) est même supérieure à la taille moyenne des parcelles de la région (1 192 m<sup>2</sup>).

*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.*

**La Sarthe et la Loire-Atlantique accueillent plus de la moitié (52 %) des surfaces bâties à dominante résidentielle de la région.**

En 2011, la région Pays de la Loire comptait 271 908 hectares de parcelles bâties. 224 764 hectares (soit 82,7 % des surfaces parcellaires) revêtaient un caractère résidentiel c'est-à-dire qu'ils étaient destinés à accueillir maisons, appartements et locaux mixtes à dominante résidentielle ; les 17,3 % restants étaient consacrés à l'activité.



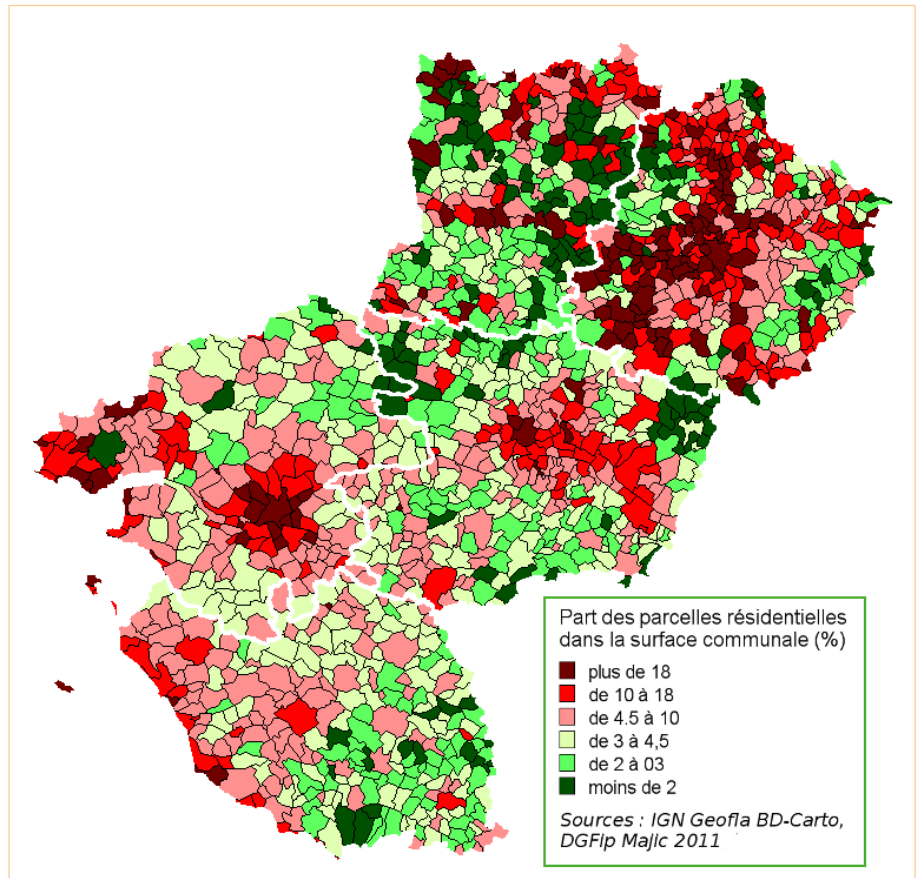
La Sarthe est le département qui possède le plus de surfaces de parcelles bâties résidentielles (66 323 ha, correspondant à 29,5 % des surfaces régionales). A l'opposé, la Mayenne, la Vendée et le Maine-et-Loire sont les départements qui possèdent le moins de surfaces de parcelles bâties résidentielles (respectivement 34 901 ha, 35 370 ha et 38 187 ha).

### **Les territoires sous influence urbaine, les plus éloignés des villes-centres, sont les territoires les moins denses en parcelles résidentielles.**

En 2011, 6,96 % de la région étaient constitués de parcelles bâties à vocation résidentielle (contre 6,70 % en 2006).

La Sarthe est le département le plus couvert en parcelles bâties pour du logement. Les parcelles bâties résidentielles correspondaient à 10,7 % de la surface du département en 2011 (contre 10,4 % en 2006). Dans ce département, non seulement les parcelles résidentielles sont nombreuses et de taille importante dans le tissu urbain, mais elles sont également très grandes en campagne. Ainsi, hormis dans quelques communes du nord-ouest et du sud-est de la Sarthe, les parcelles résidentielles occupent une part considérable des surfaces communales. Sur les 20 communes de la région les plus denses en parcelles bâties, 13 étaient sarthoises.

Les communes les plus couvertes en parcelles bâties sont le Pouliguen (47 %) et Saint-Sébastien-sur-Loire (40 %) en Loire-Atlantique. A l'opposé, Hardanges, une commune de 230 habitants en Haute-Mayenne, est celle où très peu de parcelles bâties à vocation résidentielle (15,6 ha), situées le plus souvent dans un bourg resserré et quelques hameaux, occupent la plus faible part de la surface communale (0,85 %).



22 % des villes centres des principaux pôles urbains de la région sont couvertes de parcelles résidentielles. Dans les autres territoires, la part des parcelles résidentielles est très proche, comprises entre 6 % pour les territoires sous influence urbaine et 10 % pour le littoral. Les villes moyennes de la région ne sont couvertes qu'à hauteur de 8 %, tout comme le rural. Étonnamment, les territoires les plus éloignés des villes-centres mais toujours sous leur influence, sont moins denses en parcelles bâties que les territoires ruraux : les territoires sous influence urbaine ainsi que la périphérie des principaux pôles urbains ne sont couverts de parcelles bâties résidentielles qu'à hauteur de 6 % et 7 % (cf. tableau page 10). Il s'agit de territoires sans vocation agricole forte ni services, pourtant attractifs pour les urbains en quête de foncier à bas prix.

### **2/3 des nouvelles parcelles bâties sont destinées à l'habitat.**

Sur les 12 732 hectares de nouvelles parcelles bâties en Pays de la Loire entre 2006 et 2011<sup>1</sup>, 8 315, soit 65 %, étaient destinés à l'habitat.

Tous les départements ont vu croître, à des rythmes soutenus, les surfaces de leurs parcelles bâties résidentielles. La Loire-Atlantique et la Vendée, en particulier, ont capté plus de la moitié de cette croissance (2 372 ha et 2 031 ha).

Dans trois départements sur les cinq et sur cette même période 2006/2011, le taux de croissance annuel moyen des surfaces bâties résidentielles a été supérieur à la moyenne régionale (0,76 %) : 1,19 % en Vendée, 0,98 % en Loire-Atlantique et 0,91 % dans le Maine-et-Loire.

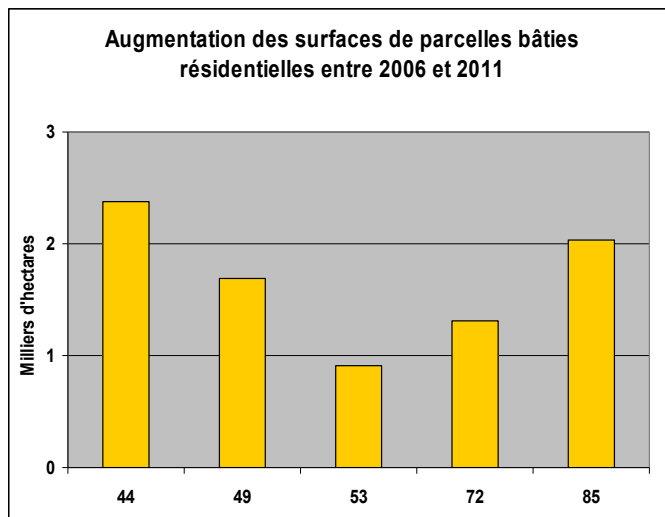
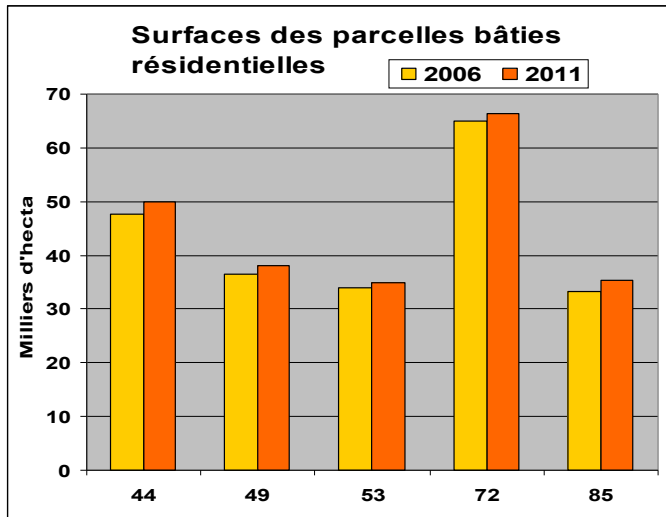
6,9 % du département de la Loire-Atlantique étaient constitués en 2006 de parcelles bâties à vocation résidentielle, contre 7,3 % en 2011. La Vendée, dont le stock de parcelles bâties était l'un des plus faibles de la région, a connu une très forte croissance du nombre de ses parcelles bâties entre 2006 et 2011 (passant de 4,9 % à 5,2 % de sa surface

1 cf. Brochure n°260 « Les surfaces parcellaires bâties », publiée en 2014 et librement téléchargeable sur le site internet de la Dreal des Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/l-evolution-des-surfaces-de-a2748.html>

départementale).

Dans le Maine-et-Loire, le rythme de croissance y a également été assez soutenu. 36 493 hectares étaient des parcelles bâties résidentielles en 2006, soit 5,1 % de la surface départementale. Sur la période 2006/2011, 1 694 nouveaux hectares ont été bâtis (soit 20,4 % des nouvelles parcelles résidentielles de la région), portant à 5,3 % la part des parcelles bâties dans la surface départementale.

En Sarthe, le taux de croissance annuel moyen des parcelles résidentielles est le plus faible de la région (0,40 %). Ce rythme de croissance moins élevé qu'ailleurs est relativisé par le poids considérable des parcelles déjà bâties. Ainsi, augmentées de 1 307 hectares en 5 ans (soit 15,7 % des nouvelles parcelles résidentielles de la région), les parcelles bâties résidentielles correspondaient à 10,7 % de la surface du département en 2011 (contre 10,4 % en 2006).



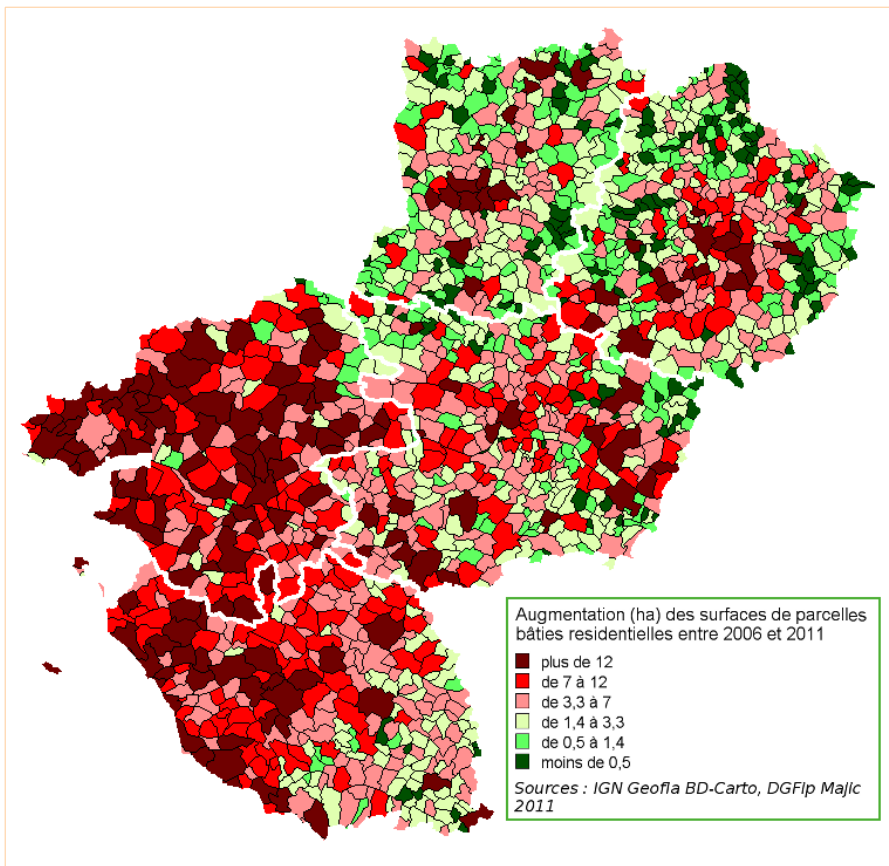
La situation de la Mayenne est assez différente de celle de la Sarthe, même si le taux de croissance annuel moyen y est également assez bas (0,53 %). Le stock de parcelles résidentielles déjà bâties y est en effet faible en 2006 (33 990 ha). Entre 2006 et 2011, 911 hectares ont été transformés en nouvelles parcelles bâties, soit 11,0 % des nouvelles parcelles de la région.

Les communes, qui ont connu la plus forte croissance de leur surface de parcelles résidentielles, sont principalement situées sur le littoral ou dans les villes grandes et moyennes : Pornic et Challans (+ 52 ha), suivies de Baugé-en-Anjou et Loiron (+ 50 ha), La Roche-sur-Yon (+ 49 ha), Cholet (+ 48 ha), Nantes (+ 45 ha), Herbignac (+ 43 ha), Mesquer (+ 43 ha) et Saint-Nazaire (+ 42 ha). Les évolutions calculées pour Baugé-en-Anjou sont particulièrement élevées car la surface communale a crû suite à la fusion de communes opérée en 2013 entre Baugé, Pontigné, Montpollin, Saint-Martin-d'Arcé. Les chiffres de Chemillé-Melay, autre commune du département issue d'une fusion récente, s'expliquent de la même manière. A Loiron en Mayenne, de nouveaux lotissements ont consommé d'importantes surfaces.

37 communes de la région n'ont pas connu d'évolution de leurs surfaces parcellaires bâties résidentielles entre 2006 et 2011. 23 d'entre elles étaient sarthoises.

**70 % des nouvelles parcelles urbanisées pour de l'habitat se trouvent en lointaine périphérie des villes.**

Dans les espaces ruraux (240 378 ha de la région), le taux de croissance annuel moyen des parcelles bâties à vocation résidentielle est très faible (0,35 %). Ce sont les villes moyennes qui enregistrent la croissance annuelle moyenne la plus élevée (0,93 %). En volume, les territoires sous influence urbaine, et tout particulièrement ceux de Vendée (taux de



croissance annuel moyen de 1,34 %, correspondant à 1 043 ha), sont les plus grands consommateurs de nouveaux espaces : 3 015 ha de surfaces ont été utilisés dans ces espaces sous influence urbaine où très peu d'alternatives à la voiture sont envisagées par les nouveaux habitants (cf. tableau page 10). Ainsi, 70 % des nouvelles parcelles bâties pour du logement (soit 5 826 ha en 5 ans) se trouvent dans des territoires, certes sous l'influence des villes-centres, mais dont ils restent très éloignés.

### La vocation des parcelles bâties, dans le nord de la région, est davantage résidentielle qu'au sud.

Dans deux des cinq départements de la région, la part des parcelles à vocation résidentielle dans les parcelles bâties est supérieure à la moyenne régionale, soit 87,5 % en Sarthe (correspondant à 66 323 ha sur les 75 809 de parcelles bâties) et 86,8 % en Mayenne (correspondant à 34 901 ha sur les 40 212 ha de parcelles bâties).

C'est en Vendée que la part des parcelles résidentielles dans les parcelles bâties est la plus faible (77,7 %, soit 35 370 ha de parcelles résidentielles sur les 45 544 ha de parcelles bâties).

La vocation résidentielle des parcelles bâties de Loire-Atlantique (79,6 % correspondant à 49 983 ha de parcelles résidentielles) est proche de celle du Maine-et-Loire (80,3 % correspondant à 38 187 ha de parcelles résidentielles).

A Montoir-de-Bretagne en Loire-Atlantique, seuls 26,2 % des parcelles bâties (soit 221 ha sur les 842 ha) sont résidentielles.

La présence du port méthanier et de l'aéroport Saint-Nazaire/Montoir explique en grande partie la faible vocation résidentielle des parcelles de la commune. A Aillières-Beauvoir, une commune de 217 habitants située au nord-est de la Sarthe, cette part est également très faible (26,7 %, soit 19 ha sur 72 ha de parcelles bâties) mais pour des raisons différentes : peu de parcelles sont bâties et les plus vastes sont dédiées soit à l'activité d'élevage, synonyme de bâtiments agricoles sur de grandes parcelles, soit à l'exploitation d'une carrière.

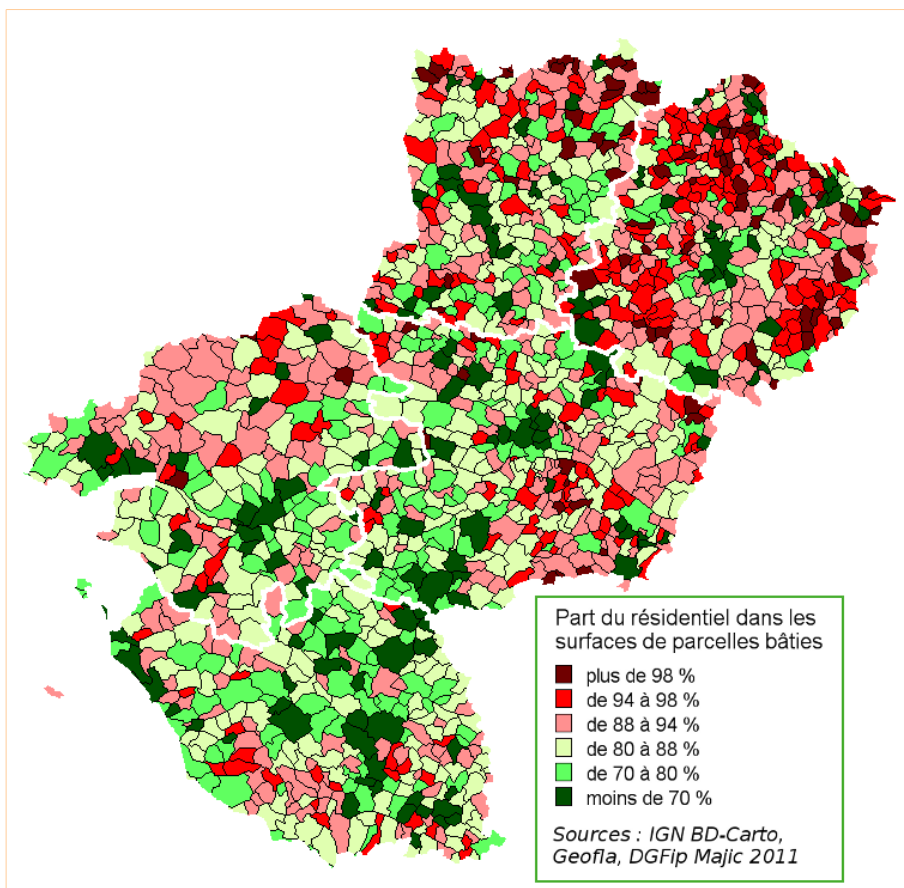
A l'inverse, dans quatre communes sarthoises (Avesnes-en-Saosnois, Chenay, Montigny et Panon), 100 % des parcelles bâties sont exclusivement résidentielles.

Dans le rural, la vocation des parcelles est largement résidentielle (à 92 %), contre 63 % dans les villes centres des principaux pôles urbains où l'activité y est finalement bien plus présente qu'en banlieue (73 %), en périphérie (85 %) ou, plus loin encore dans les territoires sous influence urbaine (87 %). Ainsi, plus les territoires sont éloignés des grandes agglomérations et moins la vocation économique des parcelles bâties est affirmée.

### La Loire-Atlantique opte pour des formes urbaines plus denses, en captant 57 % des nouveaux appartements de la région.

Selon les données *Majic* de 2011, on recensait, en Pays de la Loire, 2 311 225 logements, dont 70 % de maisons, 29 % d'appartements et 1 % de logements à vocation mixte (accueillant à la fois des locaux commerciaux et du logement) destinés majoritairement au logement. La Loire-Atlantique accueillait 36 % des logements de la région, contre 8 % en Mayenne, 15 % en Sarthe, 21 % en Vendée et 20 % dans le Maine-et-Loire.

La copropriété est très inégalement pratiquée en région. Elle est très présente en Loire-Atlantique où l'on trouve 47 % des appartements de la région et 42 % des logements majoritaires dans les parcelles à vocation mixte. En Mayenne, seuls 33 008 appartements et 2 023 logements dans des parcelles mixtes ont été déclarés (soit près de 6 % et 7 % du total régional).



Entre 2006 et 2011, 108 245 nouveaux logements ont été déclarés dans la région, dont 74 905 maisons et 32 470 appartements. En région, le taux de croissance annuel moyen des appartements (1,22 %) est plus élevé que celui des maisons (1,16 %). En Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire, les taux de croissance annuels des appartements (1,49 % et 1,14 %) sont plus élevés que ceux des maisons (1,14 % et 1,12 %). En Vendée, en Sarthe et en Mayenne, le rythme de croissance annuel moyen des appartements (1,30 %, 0,68 % et 0,51 %) est, à l'inverse plus faible que celui des maisons (1,48 %, 0,86 % et 1,04 %).

La plus forte croissance de nouveaux logements déclarés s'est faite en Loire-Atlantique et en Vendée (respectivement + 41 839 pour un taux de croissance annuel moyen de 1,26 % et +27 594 logements pour un taux de croissance de 1,44 %). Nantes est la commune qui en a accueilli le plus en 5 ans (+ 8 796), suivie d'Angers (+ 3 464), Le Mans (+ 2 584), Saint-Nazaire (+ 2 597), La Roche-sur-Yon (+ 1 910) et Challans (+1 077).

La Loire-Atlantique et la Vendée ont chacune accueilli près de 31 % des nouvelles maisons. A l'inverse, la Mayenne, la Sarthe et le Maine-et-Loire n'en ont capté que 8 %, 12 % et 19 %.

Les écarts sont plus importants encore pour la répartition des nouveaux appartements, puisque la Loire-Atlantique, à elle-seule, a capté 18 359 appartements (soit près de 57 % du total régional), contre 832 en Mayenne (soit un peu plus de 2 % des nouveaux appartements de la région).

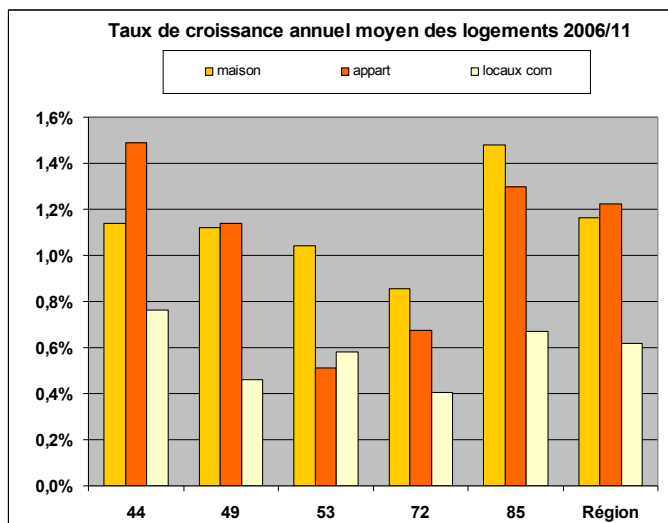
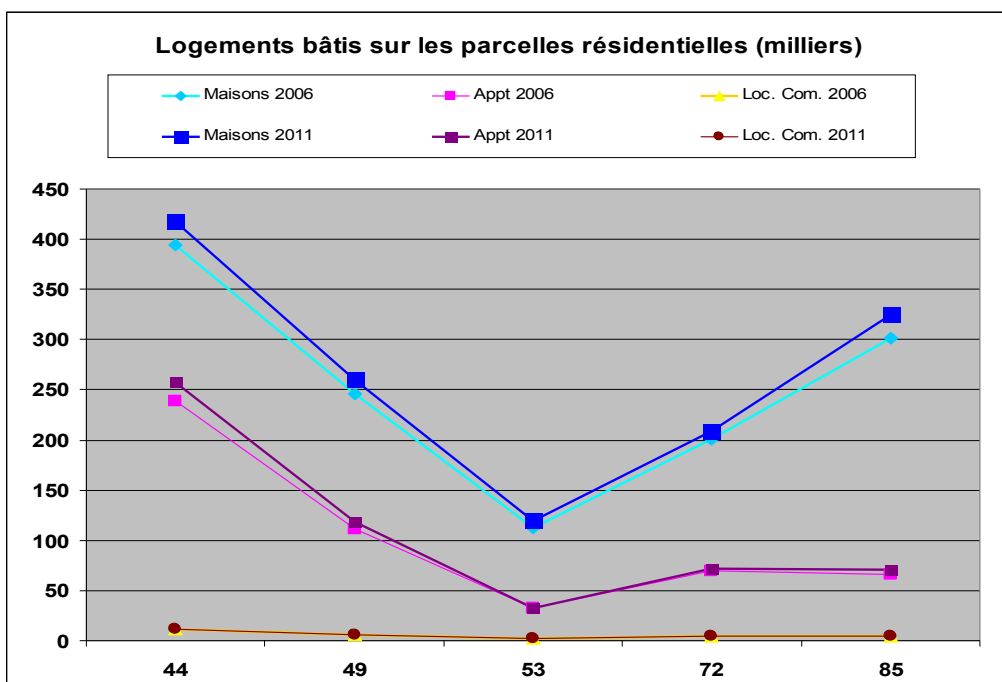
50 270 nouveaux logements ont été déclarés sur des territoires, éloignés des centres urbains et dont ils sont pourtant sous l'influence, d'abord en périphérie des pôles principaux (+ 26 251 logements où le taux de croissance annuel moyen est de 1,55 %), puis dans les territoires sous influence urbaine, plus éloignés encore (+ 24 019 logements pour un taux de croissance annuel moyen de 1,30 %). Ces nouveaux logements éloignés des centres urbains importants de la région sont particulièrement consommateurs d'espaces puisqu'il s'agit quasi-exclusivement de maisons, non de logements en copropriété. Seuls 3 652, soit 7 % des 50 270 constructions nouvelles, y sont des appartements : + 2 576 appartements en périphérie des pôles principaux et + 1 076 appartements, plus loin encore, dans les zones sous influence urbaine. A l'inverse, 53 % des nouveaux appartements s'implantent dans les villes centres des principaux pôles urbains de la région. Ce phénomène témoigne de l'incapacité des territoires, où se produit l'étalement urbain, à proposer des formes urbaines plus denses.

### La taille moyenne d'une parcelle résidentielle serait, en Pays-de-la-Loire, de 1 176 m<sup>2</sup>.

En 2011, on recensait, en Pays de la Loire, 1 910 794 logements (source : Majic, cf. méthode page 12). Ainsi, pour un logement, 1 176 m<sup>2</sup> sont en moyenne utilisés en région.

La surface moyenne pour un ligérien masque de grandes disparités selon les départements et les types de territoire. Un Sarthois et un Mayennais occupent ainsi respectivement 1 172 m<sup>2</sup> et 1 137 m<sup>2</sup> de parcelles à vocation résidentielle, contre 386 m<sup>2</sup> pour un habitant de Loire-Atlantique, 483 m<sup>2</sup> pour un habitant du Maine-et-Loire et 551 m<sup>2</sup> pour un Vendéen.

Le plus souvent, c'est le caractère urbain ou rural d'une commune qui influe sur l'importance de la surface rapportée à un habitant. Ainsi, dans les centres-villes des principaux pôles urbains, 116 m<sup>2</sup> sont rapportés à un habitant, contre 2 210 m<sup>2</sup> en zone rurale. Les surfaces moyennes les plus faibles sont calculées à Nantes (79 m<sup>2</sup>/hab), Angers (86 m<sup>2</sup>/hab), Le



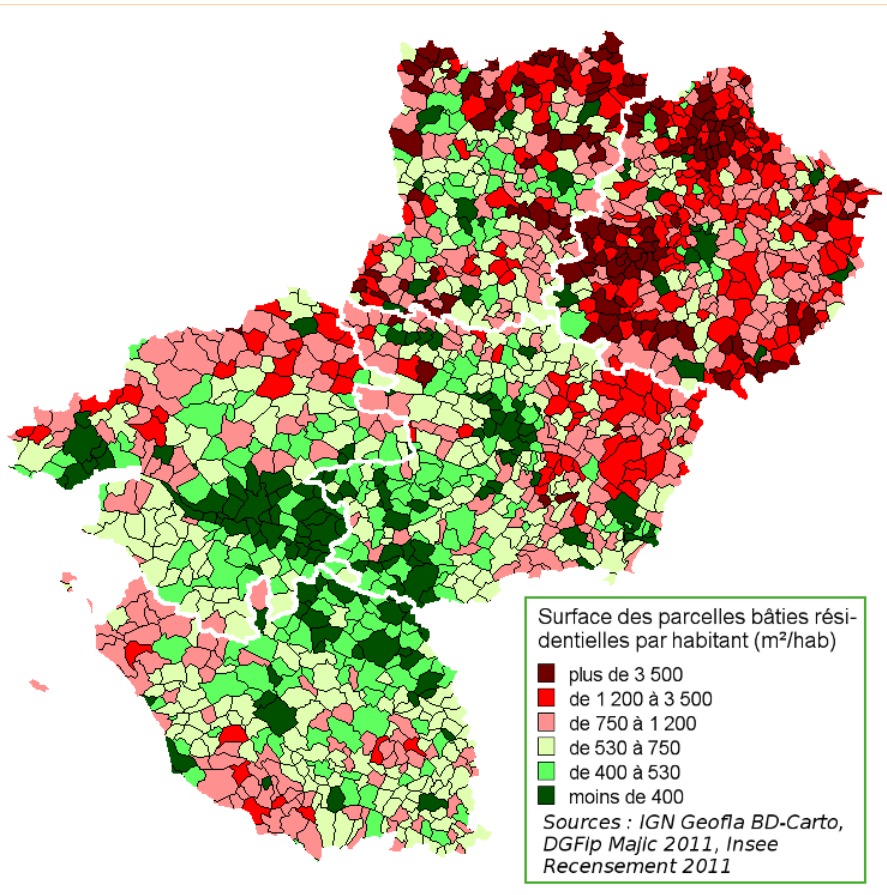
Mans (113 m<sup>2</sup>/hab) et Indre (117 m<sup>2</sup>/hab), une commune de la communauté urbaine de Nantes, construite sur trois îlots rocheux. A l'opposé, c'est dans un territoire sous influence urbaine du sud de la Sarthe, qu'un habitant de Dureil occupe en moyenne 5 hectares de parcelles bâties. Les 69 Dureillois sont en effet peu nombreux sur une petite commune (810 ha), couverte soit de bois, soit d'immenses parcelles accueillant chacune un bâtiment d'habitation.

Dans les territoires où, par ailleurs la croissance des nouvelles surfaces a été élevée entre 2006 et 2011 (cf. tableau page 10), la surface moyenne pour un habitant est très importante : 1 072 m<sup>2</sup>/hab en territoire sous influence urbaine et 768 m<sup>2</sup> en périphérie des pôles urbains principaux. Ainsi, dans les territoires les moins urbains, la propension d'un habitant à utiliser beaucoup d'espaces est restée très forte sur la période 2006/2011.

Les villes moyennes ont adopté une position intermédiaire (440 m<sup>2</sup>/hab).

Sur le littoral, à un habitant permanent correspond 660 m<sup>2</sup>. 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 (7 539 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 résidentielles par habitant : 116 m<sup>2</sup>/hab dans les centres des grandes villes, puis 345 m<sup>2</sup>/hab en banlieue de ces villes, 768 m<sup>2</sup>/hab en périphérie, 1 072 m<sup>2</sup>/hab dans les territoires ruraux sous influence urbaine et enfin 2 210 m<sup>2</sup>/hab en zone rurale.



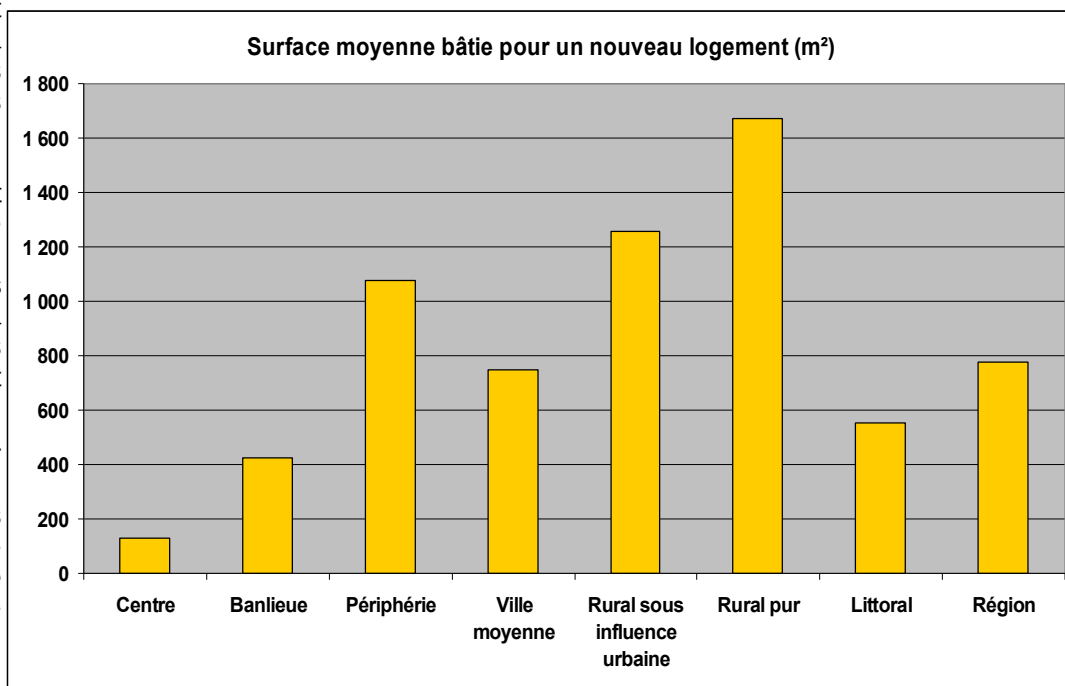
### Certains nouveaux logements, construits entre 2006 et 2011, restent très consommateurs de surfaces.

En Pays de la Loire, chacun des nouveaux logements de la période 2006/2011 a consommé, selon Majic, 768 m<sup>2</sup>. Le parc récent de logement présente donc une surface moyenne de terrain inférieure de 35 % à celle de l'ensemble du parc.

Ces moyennes témoignent cependant d'un échec de la politique d'économie des espaces dans certains départements. Ainsi, en Sarthe et surtout en Mayenne, respectivement 1 168 m<sup>2</sup> et 1 318 m<sup>2</sup> sont en moyenne utilisés pour un logement : 52 % et 72 % de surfaces supplémentaires à la moyenne régionale des nouveaux logements sont donc nécessaires.

La surface moyenne par nouveau logement est bien plus raisonnable dans les départements du Maine-et-Loire (818 m<sup>2</sup>), de Vendée (736 m<sup>2</sup>) et surtout de Loire-Atlantique (567 m<sup>2</sup>).

Un nouveau logement à



Nantes a mobilisé en moyenne 76 m<sup>2</sup> contre 1 673 m<sup>2</sup> dans le rural pur. Comme le rural pur, les troisièmes couronnes des villes se montrent également peu économes en espaces : 1 075 m<sup>2</sup> en périphérie des pôles principaux et 1 259 m<sup>2</sup> dans le rural sous influence urbaine.

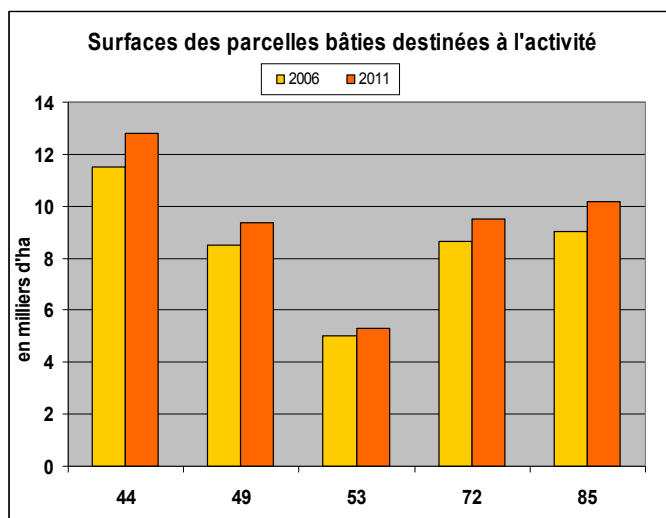
### Les parcelles bâties dédiées aux activités occupaient, en 2011, 1,5 % de la surface régionale.

1,5 % de la surface régionale (soit 47 144 ha) était constitué en 2011 de parcelles bâties destinées aux activités (contre 1,3 % soit 42 728 ha en 2006).

La Loire-Atlantique est le département le plus dense en surfaces d'activités (1,9 % de sa surface, correspondant à 12 796 ha).

Le Mans et Nantes sont les communes de la région qui accueillent la plus grande surface de parcelles dédiées à l'activité (respectivement 1 284 ha, soit 24,4 % de la préfecture sarthoise et 1 215 ha, soit 18,5 % de la capitale régionale).

A l'inverse, dans quatre communes, toutes sarthoises (Avesnes-en-Saosnois, Chenay, Montigny et Panon), les surfaces de parcelles dédiées à l'activité sont nulles.

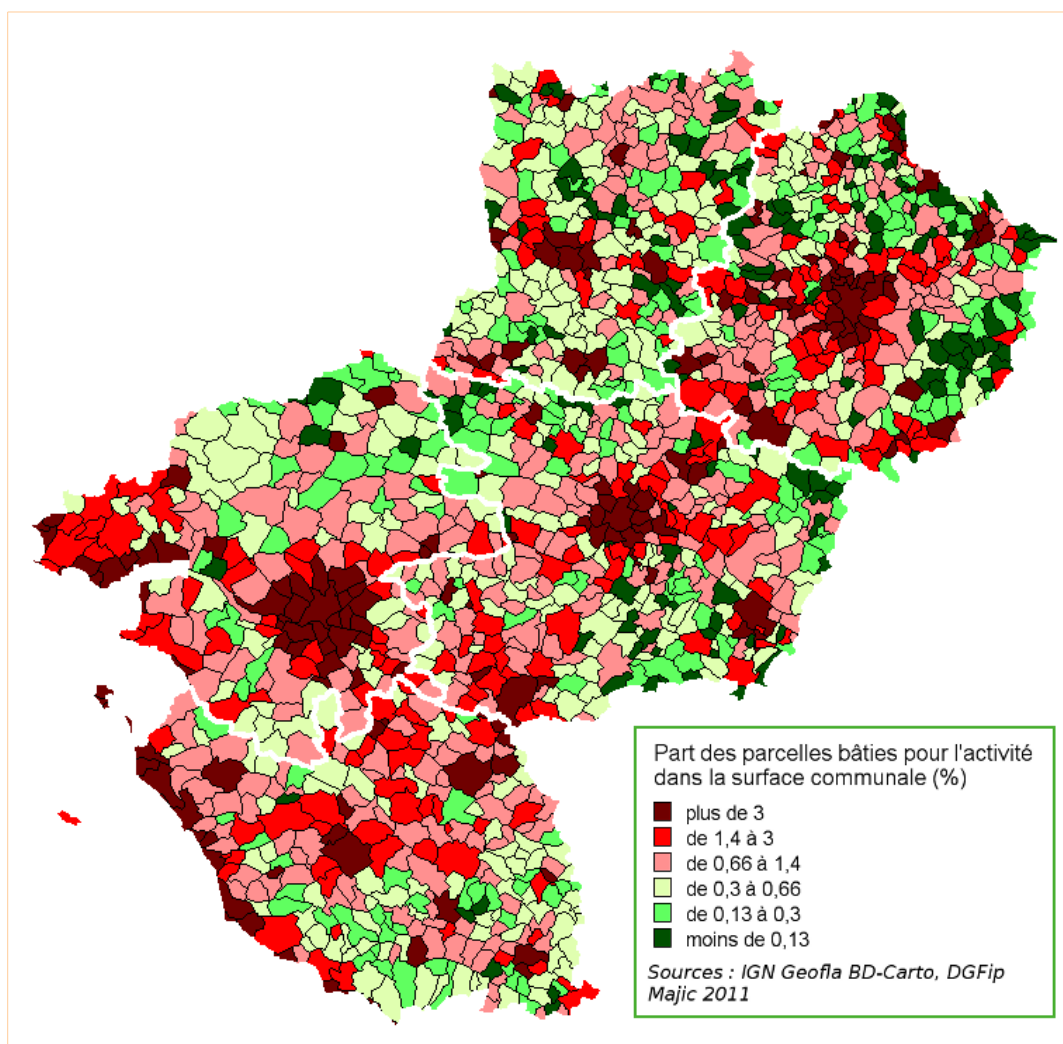


### En cinq ans, le rythme de croissance des parcelles à vocation économique a partout été supérieur à celui des parcelles résidentielles.

Entre 2006 et 2011, les parcelles bâties pour des activités ont connu, en région, une croissance annuelle de 1,99 % (contre 0,76 % pour les parcelles résidentielles).

Cette croissance correspond à 4 416 ha, soit presque autant que les surfaces d'activités de la seule Mayenne. Les parcelles dédiées à l'activité augmentent ainsi à un rythme bien plus rapide que les parcelles résidentielles. La Loire-Atlantique a capté près du tiers des nouvelles surfaces de parcelles dédiées à l'activité (1 280 ha, soit 29 % des nouvelles parcelles de la région) et a connu un taux de croissance annuel de 2,13 %.

En Mayenne où le taux de croissance annuel moyen est de 1,08 %, les surfaces de parcelles dédiées à l'activité ont crû de 278 hectares (seulement 6,3 % des surfaces nouvelles de la région), occupant dorénavant 1,02 % de la surface départementale en 2011 (contre 0,97 % en 2006).



Les surfaces dédiées à l'activité, en Vendée, ont connu le taux de croissance annuel moyen des surfaces le plus fort de la région (2,46 %). 1 165 nouveaux hectares ont été affectés à de l'activité. En 2011, 1,51 % de la surface du département était constitué de parcelles dédiées à de l'activité (contre 1,33 % en 2006).

En Sarthe et dans le Maine-et-Loire, les surfaces occupées par des parcelles d'activités étaient proches en 2006, toutes deux aux environs de 9 000 hectares. Mais des différences existent. D'abord, le taux de croissance annuel moyen des surfaces d'activités de la Sarthe a été un peu moins élevé (1,81 %) que celui du Maine-et-Loire (1,99 %). Ensuite, la Sarthe est plus dense en parcelles d'activités (1,5 % de la surface départementale en 2011, correspondant à 9486 ha) que le Maine-et-Loire (1,3 % du département).

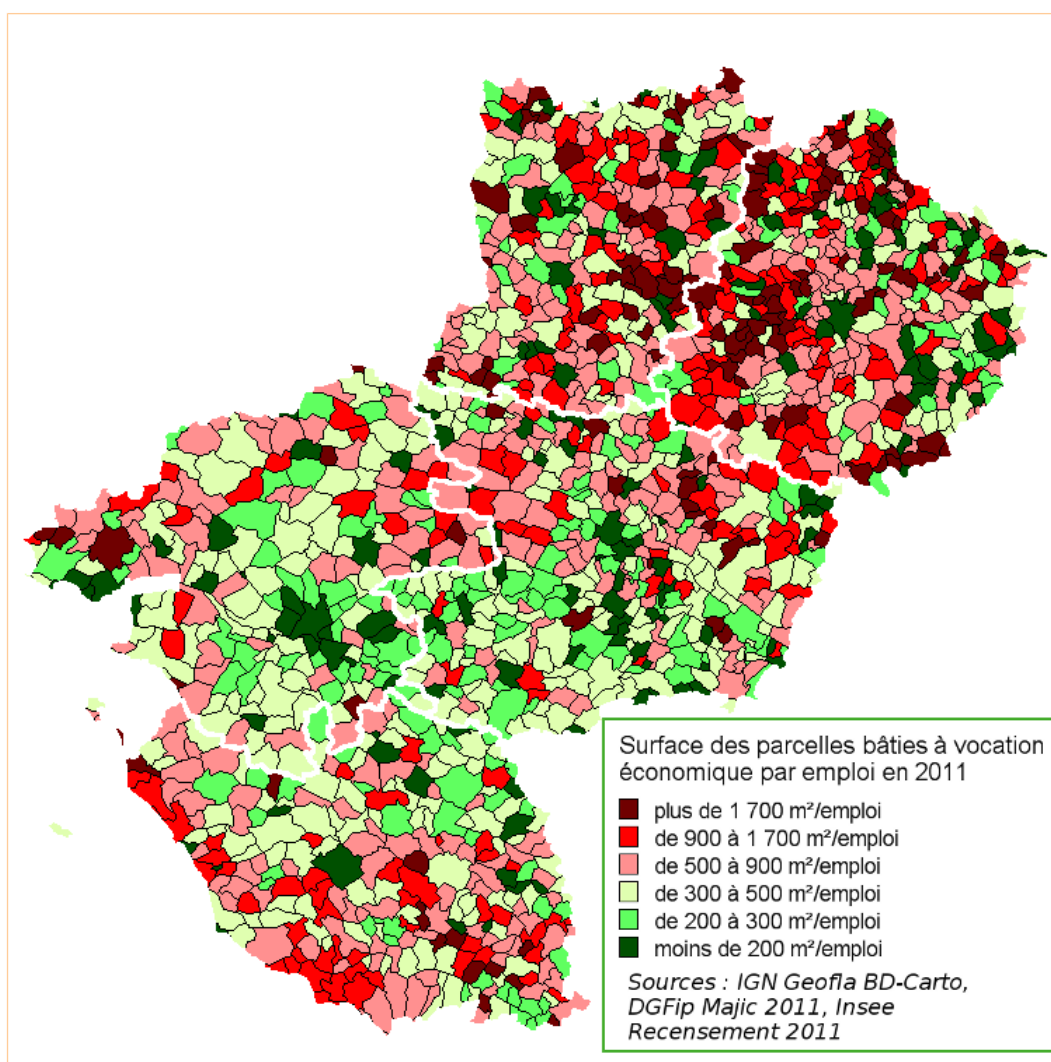
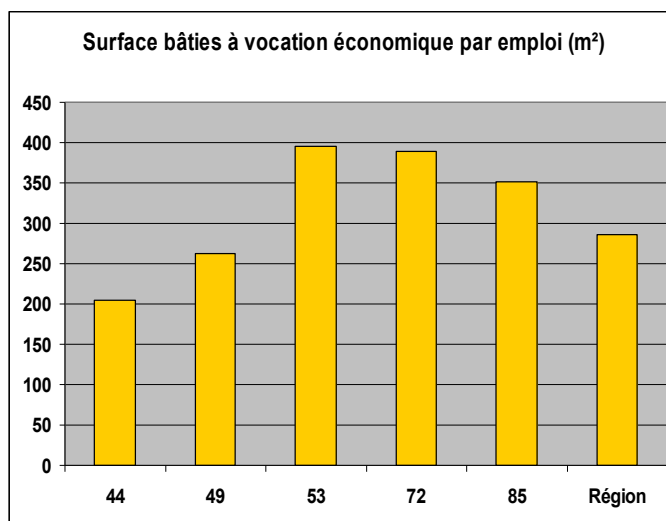
Dans tous les territoires, le rythme de croissance annuel des parcelles à vocation économique a été supérieur à celui des parcelles résidentielles. Les territoires les plus dynamiques correspondent aux seconde et troisième couronne des grandes villes (+ 2,25 % dans les banlieues et + 2,23 % en périphérie des pôles principaux).

La croissance des parcelles à vocation économique est plus élevée dans les villes moyennes (+ 2,14 %) que dans les villes centres des principaux pôles urbains de la région (+ 1,86 %).

Le rural, en revanche, enregistre une croissance annuelle moyenne de 0,90 %.

### Un emploi en Sarthe ou en Mayenne mobilise près de deux fois plus de surfaces à vocation économique qu'un emploi en Loire-Atlantique.

En Pays de la Loire, on compte 316 m<sup>2</sup> de surfaces bâties et destinées à l'activité pour un emploi. La Loire-Atlantique enregistre la plus faible surface (228 m<sup>2</sup>/emploi) contre la Sarthe (425 m<sup>2</sup>/emploi). Le Maine-et-Loire est également en dessous de la moyenne régionale (289 m<sup>2</sup>/emploi), au contraire de la Vendée (396 m<sup>2</sup>/emploi) et de la Mayenne (417 m<sup>2</sup>/emploi).



Dans les centres urbains (112 m<sup>2</sup>/emploi), la banlieue proche (269 m<sup>2</sup>/emploi) et les villes moyennes (261 m<sup>2</sup>/emploi), les



activités tertiaires peu consommatrices d'espaces sont concentrées. Partout ailleurs, les ratios sont supérieurs à la moyenne régionale. Le maximum est atteint dans les territoires sous influence urbaine (614 m<sup>2</sup>/emploi). En milieu rural, sur le littoral ou en troisième couronne des aires urbaines, la surface mobilisée pour un emploi est sensiblement la même (respectivement 522 m<sup>2</sup>, 513 m<sup>2</sup> et 514 m<sup>2</sup>).

### **Problématiques associées et questionnements**

Dans tous les territoires de la région, le rythme de croissance des parcelles bâties à vocation d'activité est donc bien supérieur à celui de l'ensemble des parcelles bâties. Les deux départements littoraux et la Sarthe, en particulier, accueillent davantage d'activités économiques.

La croissance des surfaces de parcelles dédiées aux activités, plus rapide que celles affectées au logement, va à l'encontre de la réputation d'une région Pays de la Loire très résidentielle.

Sur la période 2006/2011, on observe une forte croissance des surfaces bâties pour du résidentiel dans les zones périphériques éloignées des centres urbains.

La difficulté à inverser une situation existante très contrastée entre le rural et l'urbain est manifeste, d'autant plus que les évolutions mesurées sur la période 2006/2011 témoignent d'une accentuation des écarts.

Cet étalement urbain engendre des déplacements domicile-travail plus longs, plus d'émission de CO<sup>2</sup> et une plus forte dépendance aux produits pétroliers, qui entraîne certains ménages vers une précarité énergétique en cas de forte évolution des prix de l'énergie.

L'utilisation plus rationnelle de l'espace serait cependant un phénomène amorcé dans la région<sup>2</sup>. Les évolutions qui seront prochainement calculées sur une période plus récente (2008/2013), permettront de le vérifier.

---

<sup>2</sup> Cf. *Le parc de logements en Pays de la Loire (graphique page 11)*, Collection analyses et connaissance n°124, août 2014 - <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-l-etude-le-parc-de-a1263.html>

Territoire	Surfaces des PB* en 2011 (ha)	Surface des PBr* en 2011(ha)	Augmentation des PBr* entre 2006 et 2011 (ha)	TCAM* des surfaces de PBr 2006/11 (%)	TCAM* des surfaces de PBa 2006/11 (%)	Part des PBr* dans les surfaces de PB (%)	Densité des PBr* dans la surface du territoire (%)	Nombre de locaux d'habitation en 2011	Evolution du nombre de locaux d'habitation 2006/11	TCAM* du nombre de locaux 2006/11	Surface des PBr* par habitant 2011 (m²/hab)	Surface des PBe* par emploi 2011 (m²/emploi)
<b>1 - Centre pôle principal</b>												
44	5 110	3 524	85	0,49%	1,89%	69%	31%	212 293	11 393	1,11%	99	77
49	3 724	2 300	73	0,65%	2,05%	62%	17%	116 548	4 498	0,79%	113	122
53	1 161	741	26	0,72%	0,70%	64%	22%	29 179	918	0,64%	146	117
72	2 908	1 624	37	0,46%	1,77%	56%	31%	83 365	2 584	0,63%	113	151
85	1 857	1 119	49	0,90%	2,31%	60%	13%	28 920	1 910	1,38%	212	176
<b>Total</b>	<b>14 759</b>	<b>9 308</b>	<b>271</b>	<b>0,59%</b>	<b>1,86%</b>	<b>63%</b>	<b>22%</b>	<b>470 305</b>	<b>21 303</b>	<b>0,93%</b>	<b>116</b>	<b>112</b>
<b>2 - Banlieue pôle principal</b>												
44	15 887	11 327	386	0,70%	2,21%	71%	15%	207 774	11 319	1,13%	290	239
49	3 190	2 186	86	0,80%	2,49%	69%	12%	32 645	2 152	1,37%	302	255
53	1 443	954	42	0,91%	0,95%	66%	12%	7 135	685	2,04%	561	547
72	5 423	4 378	140	0,65%	2,84%	81%	18%	27 692	1 383	1,03%	668	427
<b>Total</b>	<b>25 943</b>	<b>18 846</b>	<b>654</b>	<b>0,71%</b>	<b>2,25%</b>	<b>73%</b>	<b>15%</b>	<b>275 246</b>	<b>15 539</b>	<b>1,17%</b>	<b>345</b>	<b>269</b>
<b>3 - Périphérie pôle principal</b>												
44	24 659	20 923	1 155	1,14%	2,28%	85%	6%	148 554	11 961	1,69%	619	421
49	19 192	15 901	680	0,88%	2,25%	83%	6%	100 328	6 843	1,42%	670	506
53	5 457	4 659	278	1,24%	1,17%	85%	5%	21 696	1 566	1,51%	876	659
72	20 528	18 286	466	0,52%	1,98%	89%	11%	57 823	3 214	1,15%	1 361	727
85	4 719	3 789	232	1,27%	3,55%	80%	5%	26 443	2 667	2,15%	591	539
<b>Total</b>	<b>74 557</b>	<b>63 558</b>	<b>2 811</b>	<b>0,91%</b>	<b>2,23%</b>	<b>85%</b>	<b>7%</b>	<b>354 844</b>	<b>26 251</b>	<b>1,55%</b>	<b>768</b>	<b>514</b>
<b>4 - Ville moyenne</b>												
44	2 607	1 820	101	1,15%	2,00%	70%	6%	20 327	1 084	1,10%	456	268
49	6 455	4 950	233	0,97%	1,50%	77%	7%	49 952	2 651	1,10%	520	282
53	2 559	1 813	82	0,93%	1,33%	71%	9%	27 438	1 131	0,85%	356	222
72	4 000	2 928	77	0,54%	1,16%	73%	11%	34 038	835	0,50%	480	267
85	5 806	3 993	209	1,08%	3,76%	69%	7%	52 503	3 815	1,52%	379	258
<b>Total</b>	<b>21 426</b>	<b>15 503</b>	<b>703</b>	<b>0,93%</b>	<b>2,14%</b>	<b>72%</b>	<b>8%</b>	<b>184 258</b>	<b>9 516</b>	<b>1,07%</b>	<b>440</b>	<b>261</b>
<b>5 - Territoire sous influence urbaine</b>												
44	11 286	9 663	509	1,09%	1,90%	86%	4%	59 373	4 008	1,41%	749	508
49	13 560	11 572	576	1,03%	1,72%	85%	4%	76 538	4 199	1,13%	693	451
53	16 445	14 493	326	0,46%	1,26%	88%	5%	47 196	2 043	0,89%	1 487	850
72	38 795	35 224	560	0,32%	1,67%	91%	10%	74 627	2 987	0,82%	2 370	947
85	20 041	16 249	1 043	1,34%	2,25%	81%	4%	127 720	10 782	1,78%	599	513
<b>Total</b>	<b>100 127</b>	<b>87 201</b>	<b>3 015</b>	<b>0,71%</b>	<b>1,81%</b>	<b>87%</b>	<b>6%</b>	<b>385 454</b>	<b>24 019</b>	<b>1,30%</b>	<b>1 072</b>	<b>614</b>
<b>6 - Rural pur</b>												
49	1 443	1 279	46	0,74%	0,96%	89%	3%	7 592	373	1,01%	850	276
53	13 148	12 241	156	0,26%	0,68%	93%	11%	21 437	564	0,53%	3 252	659
72	4 154	3 882	26	0,14%	1,26%	93%	12%	7 656	186	0,49%	2 990	527
85	1 967	1 642	105	1,33%	1,20%	84%	3%	11 792	881	1,57%	801	457
<b>Total</b>	<b>20 712</b>	<b>19 044</b>	<b>334</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,90%</b>	<b>92%</b>	<b>8%</b>	<b>48 477</b>	<b>2 004</b>	<b>0,85%</b>	<b>2 210</b>	<b>522</b>
<b>7 - Littoral</b>												
44	3 230	2 726	136	1,03%	2,00%	84%	12%	39 157	2 074	1,09%	623	360
85	11 154	8 578	392	0,94%	1,75%	77%	9%	153 053	7 539	1,02%	673	559
<b>Total</b>	<b>14 385</b>	<b>11 304</b>	<b>529</b>	<b>0,96%</b>	<b>1,79%</b>	<b>79%</b>	<b>10%</b>	<b>192 210</b>	<b>9 613</b>	<b>1,03%</b>	<b>660</b>	<b>513</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>271 908</b>	<b>224 764</b>	<b>8 315</b>	<b>0,76%</b>	<b>1,99%</b>	<b>83%</b>	<b>7%</b>	<b>1 910 794</b>	<b>108 245</b>	<b>1,17%</b>	<b>624</b>	<b>316</b>

\* PB : parcelles bâties, PBr : parcelles bâties à vocation résidentielle, PBa : parcelles bâties destinées aux activités, TCAM : taux de croissance annuel moyen

## 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** :

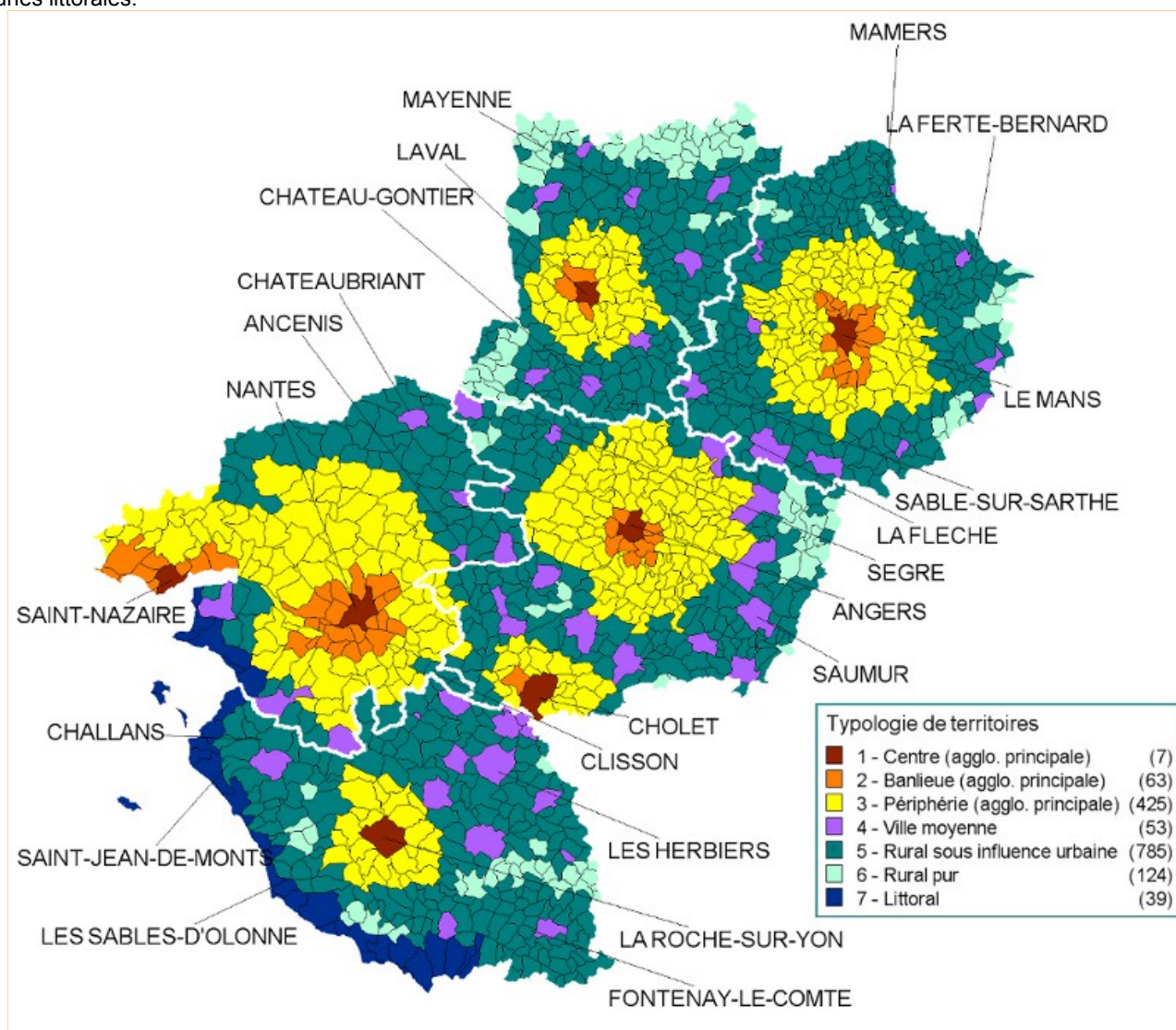
- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

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.



## 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 2.2 « Foncier mobilisé pour l'habitat et les activités économiques », 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 rétopolation 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.

Un parcellaire bâti à dominante résidentielle a été constitué à partir des surfaces de maisons, appartements et locaux à dominante résidentielle. La sélection des parcelles à dominante résidentielle consiste à ne conserver que les parcelles où le nombre de locaux de type commercial ou industriel est minoritaire par rapport au nombre total de locaux ( $nloccom < (nlocal - nloccom)$  avec  $nlocal = nlocmaison + nlocappt + nloccom + ndependances$ ). La composition du parcellaire bâti à dominante résidentielle a été détaillée (nombre de maisons, d'appartements, de locaux commerciaux à dominantes résidentielle).

Parce que les fichiers Majic contiennent exclusivement des données sur les surfaces cadastrées (les surfaces non cadastrées, comme les routes par exemple, n'y figurent pas), les parcelles bâties qui ne revêtaient pas un caractère résidentiel ont, par déduction, été considérées comme des surfaces d'activités.

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 rétopolation 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). La qualification de la dominante résidentielle d'une parcelle pourra dans certains cas (assez peu nombreux) être erronée en raison de l'existence d'un bâtiment à usage autre qu'habitation qui ne serait pas enregistré dans la base cadastrale (présence d'un bâtiment public, d'un local mal géolocalisé ou encore d'un bien exonéré de taxe),
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.

Pour information, des écarts existent entre les chiffres issus de Majic, ceux de Filocom et ceux du recensement. Par exemple, selon les données Majic, on recensait, en 2011, 1 910 794 logements (maisons, appartements et logements commerciaux destinés majoritairement au logement), contre 1 861 787 selon le recensement 2011 effectué par l'Insee et 1 885 352 selon Filocom 2011. Le décalage entre les moments d'obtention de l'information au cours d'une même année ainsi que la différence de méthode de dénombrement (déclarations pour les impôts et Filocom, recensement pour l'Insee) sont à l'origine de tels écarts. Cette publication ne s'appuie que sur les données Majic pour estimer le parc de logements.

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.

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

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>