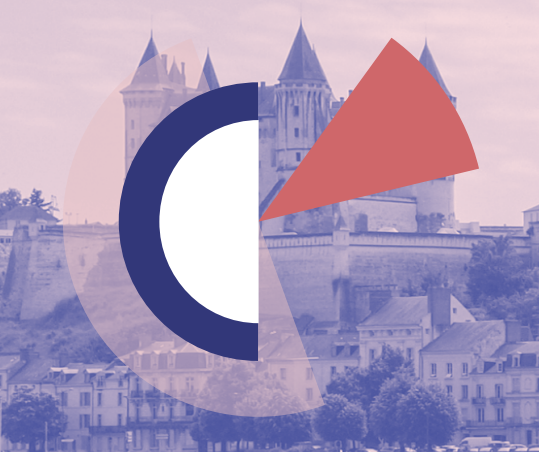


# Pays de la Loire : des sols plus artificialisés qu'en France métropolitaine

Insee Analyses Pays de la Loire • n° 159 • Septembre 2026



Dans les Pays de la Loire, 10,8 % des sols sont artificialisés. Cette part élevée est le résultat du dynamisme démographique et économique passé et actuel de la région, d'un maillage dense et de l'attractivité de son littoral. Ainsi, 900 m<sup>2</sup> sont artificialisés par habitant en 2022. La moitié de cette surface est imperméable : habitations, routes, équipements collectifs, établissements professionnels dont les bâtiments agricoles. Les départements ligériens sont davantage artificialisés qu'en France métropolitaine, sauf la Mayenne, moins peuplée. En effet, qu'elles soient rurales ou urbaines, les communes de la région sont plus artificialisées, en particulier sur le littoral. Enfin, 22 % des surfaces artificialisées sont bâties, dont deux tiers sont dédiés au logement et un tiers aux activités économiques.

En partenariat avec :

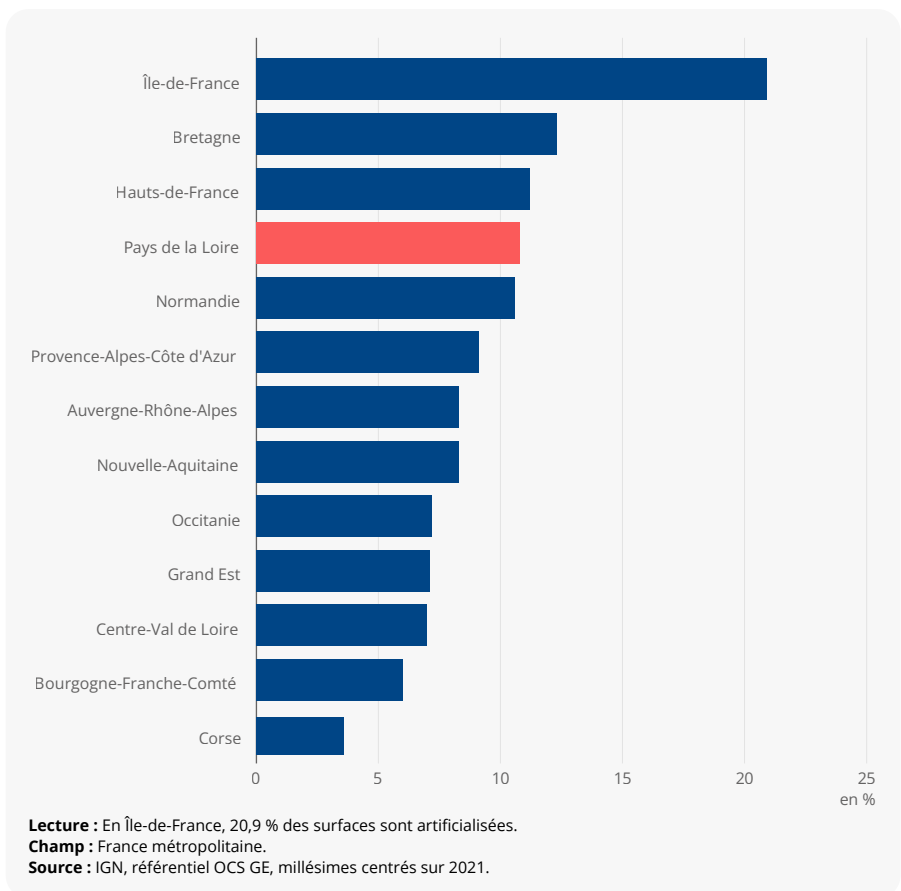

**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Cette étude est issue d'un partenariat entre la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire et l'Insee.

L'**artificialisation** comprend les altérations durables du sol, que l'habitant en soit usager ou non. Elle compte non seulement l'emprise au sol de son habitation, de son local de travail, mais aussi des services, équipements et infrastructures qu'il utilise : routes, commerces, écoles, squares, terrains de sport, cinémas, médecins, etc. S'y ajoutent les sols artificialisés dus aux besoins touristiques ou à vocation nationale et internationale.

Les impacts de l'artificialisation sont nombreux, pour l'environnement, la population et les activités économiques : perte de biodiversité et ruptures des continuités écologiques, risques d'inondation, émergence d'îlots de chaleur, transformation de **terres agricoles** et

## ► 1. Taux de surfaces artificialisées par région



**sylvicoles**, etc. Par ailleurs, l'étalement urbain amplifie les temps de déplacement, notamment entre le domicile et le travail, et la facture énergétique des ménages.

La limitation de l'extension urbaine doit permettre d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021.

## Une région fortement artificialisée

Dans les Pays de la Loire, en 2022, 10,8 % des sols sont artificialisés ► **figure 1**, soit 2,2 points de plus qu'en France métropolitaine. La région se classe au 4<sup>e</sup> rang pour son **taux de surfaces artificialisées**, derrière l'Île-de-France, la Bretagne et les Hauts-de-France. La région totalise 3 500 km<sup>2</sup> de surfaces artificialisées.

Ce taux de surfaces artificialisées élevé s'explique notamment par la croissance démographique et économique des dernières décennies, dans un contexte où l'optimisation des surfaces à construire était peu prise en compte. Lors de la dernière décennie, le rythme de l'urbanisation est d'ailleurs resté soutenu dans la région [Bauer 2025, Hervy 2023]. En outre, la morphologie de la région, avec un faible relief, un maillage serré des villes, ainsi qu'un littoral attractif, a facilité cet étalement urbain.

### 900 m<sup>2</sup> artificialisés par habitant, dont la moitié imperméable

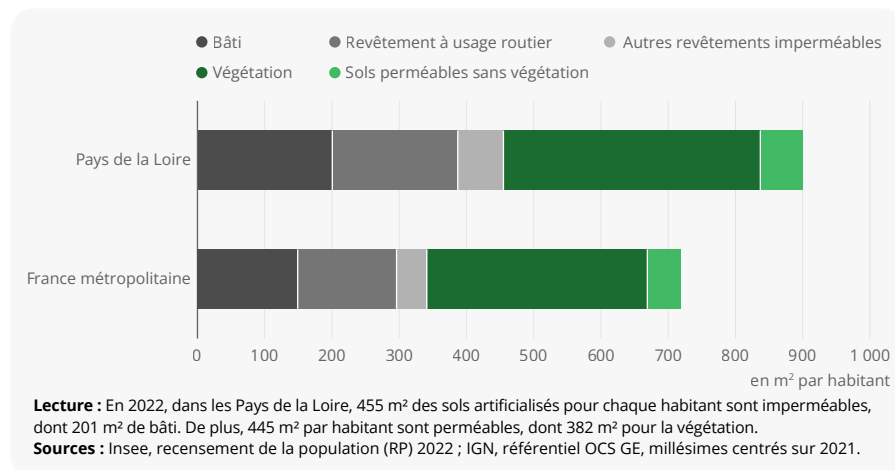
En 2022, dans les Pays de la Loire, 900 m<sup>2</sup> de sols sont artificialisés par habitant, contre 719 m<sup>2</sup> en France métropolitaine ► **figure 2**.

La surface artificialisée par habitant est nettement plus faible en Île-de-France (204 m<sup>2</sup> par habitant), malgré un taux de surfaces artificialisées deux fois plus élevé. En effet, la densité de population y est très forte et l'habitat très majoritairement collectif. Les Hauts-de-France, avec un taux de surfaces artificialisées à peine plus élevé que celui des Pays de la Loire (11,2 %), ne comptent que 600 m<sup>2</sup> par habitant, pour les mêmes raisons. À l'inverse, cette surface est la plus élevée en Nouvelle-Aquitaine, avec 1 150 m<sup>2</sup> de sols artificialisés par habitant.

La moitié des sols artificialisés, dans la région comme au niveau national, sont **imperméables**. Ils empêchent l'absorption de l'eau et peuvent contribuer aux risques d'inondation, notamment par ruissellement des eaux de pluie. Ils rassemblent principalement les bâtis et les routes, mais également d'autres types de sols imperméables, tels les parkings.

L'autre moitié est **perméable**, principalement constituée de **végétation**. En effet, les espaces herbacés autour du **bâti**, résidentiel comme économique, et certains parcs publics, sont considérés comme artificialisés, puisqu'ils ont perdu certaines de leurs fonctionnalités écologiques. Les **sols stabilisés** (chemins, carrières, débords routiers, etc.) sont aussi des sols perméables.

## ► 2. Surface artificialisée par habitant, selon le type de sol

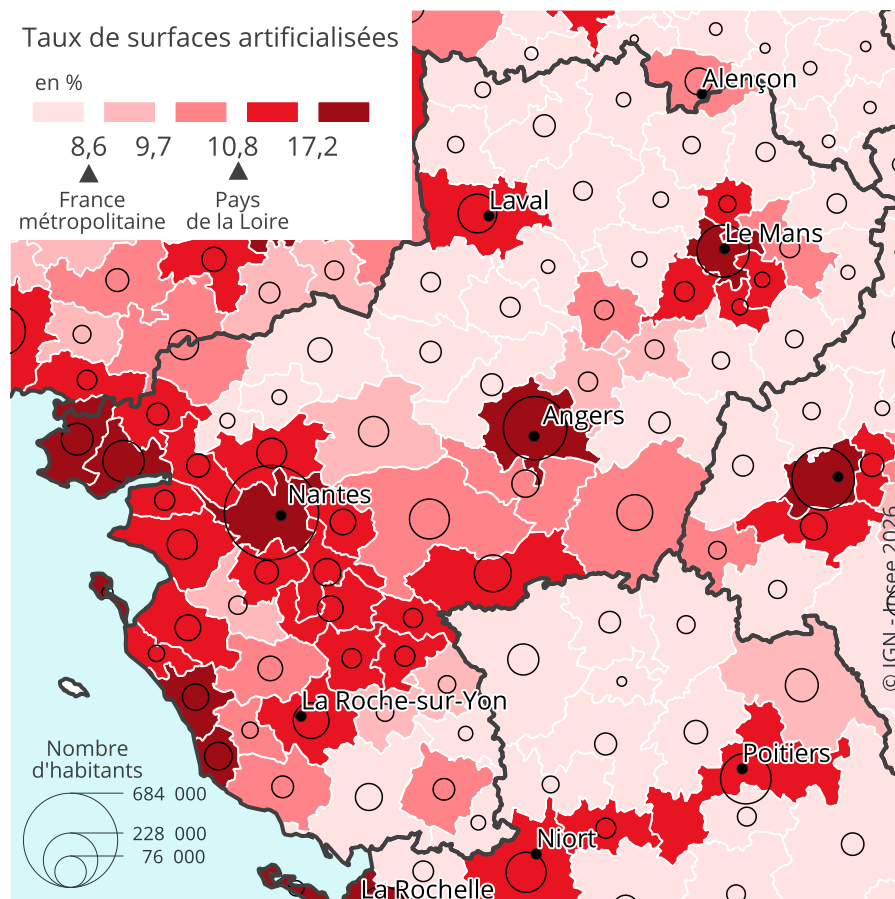


### Davantage d'artificialisation dans tous les départements ligériens, sauf en Mayenne

En Loire-Atlantique, 13,7 % des sols sont artificialisés, département ligérien le plus concerné et au 13<sup>e</sup> rang des départements métropolitains ► **figure 3**. L'artificialisation y est marquée par une forte part du bâti, supérieure à celle de la région (25 % contre 22 %) alors que celle des routes est inférieure (19 % contre 21 %).

En Vendée, 11,7 % des sols sont artificialisés dont 53 % sont imperméables. Le Maine-et-Loire est dans la moyenne régionale (10,5 %). Dans la Sarthe, 9,5 % des surfaces sont artificialisées. Néanmoins, la végétation résidentielle regroupe 36 % de ces surfaces, contre 31 % dans la région, quand le bâti est moins présent (19 % contre 22 %). Les sols y sont également plus perméables (55 %) que dans la région. Enfin, en Mayenne, 7,6 % des surfaces sont artificialisées, moins qu'en France

## ► 3. Taux de surfaces artificialisées et nombre d'habitants, par EPCI



métropolitaine. Elles comportent moins de végétation résidentielle (29 %) et plus de routes (23 %) que dans la région. Les terres agricoles, non artificialisées, occupent une grande part du département ► **encadré 1**. Néanmoins le taux de surfaces artificialisées de la Mayenne est élevé, comparé à d'autres départements similaires en termes de population et de morphologie comme la Nièvre (4,6 %), l'Indre (5,1 %), ou le Loir-et-Cher (6,9 %), et proche des Deux-Sèvres (8,0 %). Si l'on rapporte la surface artificialisée au nombre d'habitants, le classement des départements ligériens s'inverse, avec 1 288 m<sup>2</sup> par habitant en Mayenne, soit deux fois plus qu'en Loire-Atlantique (652 m<sup>2</sup> par habitant).

À l'échelle des intercommunalités, le taux de surfaces artificialisées varie de 6 % à 40 %. Néanmoins, dans la région, l'artificialisation est plus homogène sur le territoire qu'en France : les 10 % de communes les plus artificialisées le sont 4 fois plus que les 10 % les moins artificialisées. En effet, peu de communes ligériennes ont un faible taux de surfaces artificialisées, contrairement à d'autres régions, comme la Corse.

### Les communes urbaines comme rurales plus artificialisées qu'en France

Que les communes soient **urbaines** ou **rurales**, elles sont davantage artificialisées dans la région qu'en France métropolitaine, en particulier dans les communes urbaines denses (+7 points) comme Le Mans, Angers ou Saint-Herblain ► **figure 4**.

Dans ces communes, deux tiers de la surface globale est artificialisée, soit six fois plus que la moyenne régionale. Les surfaces artificialisées sont principalement du bâti résidentiel, puis des routes, la végétation n'arrivant qu'en troisième place. Bien que la densification soit une solution pour limiter l'étalement urbain, conserver des sols non artificialisés permet de lutter contre les îlots de chaleur, mais aussi de préserver une continuité des sols (trames brunes) et du couvert végétal (trames vertes), nécessaire à la biodiversité.

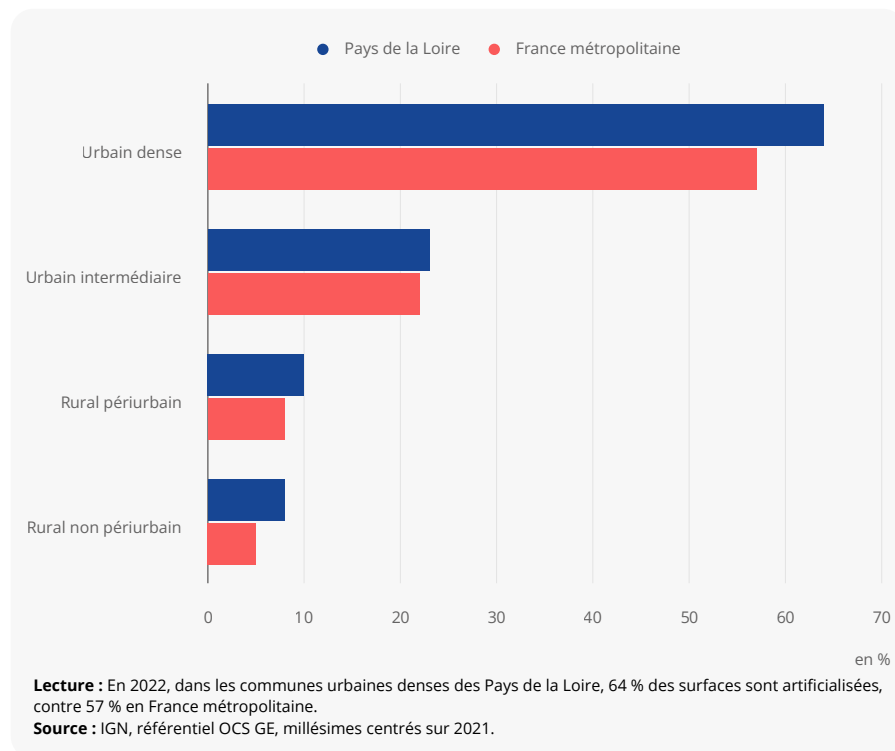
Les communes urbaines intermédiaires, telles que Laval, Saint-Nazaire ou Les Herbiers, sont deux fois plus artificialisées (23 %) que la moyenne régionale. La végétation résidentielle y est toutefois le premier poste d'artificialisation, les sols artificialisés sont donc plus perméables que dans les communes urbaines denses.

À l'inverse, les communes rurales sont les moins artificialisées : 8 % dans le rural non périurbain comme Montval-sur-Loir

#### ► Encadré 1 – Plus de terres agricoles, moins de terres sylvicoles

Dans les Pays de la Loire, les terres agricoles pèsent pour 71 % de la surface régionale, contre 53 % en France métropolitaine. Cette part atteint 79 % en Mayenne, le département ayant la plus forte part de terres agricoles en France, et 74 % en Vendée. À l'inverse, 13 % des sols de la région sont des terres sylvicoles, deux fois moins que le national (32 %). Si cette part est très faible en Vendée (9 %), elle atteint 21 % dans la Sarthe. Bien que non artificialisées, les terres agricoles et sylvicoles sont directement impactées par l'activité humaine. De plus, dans la région, peu d'espaces restent naturels : 3 % de **bois et prairies** et 2 % de **sable, rochers et eaux**.

#### ► 4. Taux de surfaces artificialisées selon les espaces ruraux et urbains



#### ► Encadré 2 – Mutations immobilières : des opportunités de réaménagement du bâti

Lors des mutations immobilières en cours et à venir, des opportunités sont offertes de transformer des parcelles avec des grandes maisons et jardins en petits collectifs, plus adaptés aux tailles des ménages actuels (2,2 personnes par ménage en 2022, contre 2,7 en 1990) et aux enjeux de sobriété foncière. En particulier, les ménages de 60 à 85 ans habitent plus souvent que les autres un logement très sous-occupé, hérité de leur parcours de vie. L'arrivée aux âges de forte mortalité de ces générations va remettre sur le marché immobilier un nombre significatif de logements.

ou Saint-Jean-de-Monts, et 10 % dans le rural périurbain tel que Le Cellier ou L'Huisserie. Dans ces communes, l'artificialisation est portée par la végétation résidentielle, devant les routes. Lorsqu'elles sont sous l'influence d'une grande ville, la demande de foncier pour le développement économique et résidentiel des pôles urbains implique davantage d'artificialisation. Les communes rurales ligériennes sont toutefois plus artificialisées qu'en France métropolitaine, particulièrement dans le rural non périurbain. Au final, les communes rurales concentrent 71 % des surfaces artificialisées de la région.

Par ailleurs, les communes littorales sont deux fois plus artificialisées que la moyenne régionale (22 %). Ces communes ont une part du bâti plus élevée (30 %), en lien avec les résidences secondaires, les infrastructures et les commerces pour les touristes. Les zones de marais littoraux sont quant à elles moins artificialisées. En effet, certaines d'entre elles sont non constructibles, ou comportent des espaces naturels protégés. Le taux de surfaces artificialisées du littoral ligérien est proche de celui de la Bretagne (21 %), mais inférieur aux communes littorales des Hauts-de-France (25 %) et de Provence-Alpes-Côte d'Azur (24 %).

## Le bâti représente 22 % des sols artificialisés, surtout pour des logements

Dans la région, le bâti occupe 780 km<sup>2</sup>, soit 22 % des surfaces artificialisées. Les deux tiers du bâti sont dédiés au logement, qu'il soit un habitat principal, secondaire ou vacant. L'emprise au sol des maisons est majoritaire (61 % du bâti), part plus forte qu'en France (59 %), en lien avec une préférence régionale historique pour l'habitat individuel. À l'inverse, les logements collectifs ne représentent que 5 % du bâti, soit deux fois moins qu'en France métropolitaine. Cette part est la plus faible des régions métropolitaines, et égale à celle du Centre-Val de Loire et de la Bretagne. L'habitat collectif limite l'emprise de l'urbanisation liée aux logements. Les ventes immobilières fournissent un levier pour limiter l'artificialisation en rénovant et adaptant les logements aux besoins actuels et futurs ► [encadré 2](#).

## Un tiers du bâti est dédié aux activités économiques, dont la moitié pour le secteur primaire

Dans la région, un tiers des surfaces bâties est dédié aux activités économiques, en reflet du tissu économique local. Ainsi, 17 % du bâti sert au secteur primaire, qui comprend notamment l'agriculture et la sylviculture. Les Pays de la Loire se placent en deuxième position, derrière la Bretagne (20 % du bâti). En effet, dans la région, le bâti primaire est plus élevé qu'en France métropolitaine (11 %). La région a plusieurs spécificités agricoles dont l'élevage et le maraîchage. Ainsi, dans les communautés de communes (CC) du bocage Mayennais ou de l'Ernée, où l'élevage est très présent, l'agriculture utilise 40 % du bâti. Dans la CC Sèvre et Loire, spécialisée dans la production légumière, le bâti primaire est deux fois plus présent que dans la région, avec notamment des serres agricoles

permanentes. Néanmoins, dans ces intercommunalités, le taux de surfaces artificialisées reste faible.

L'industrie représente 5 % du bâti, davantage qu'au niveau national (4 %). Cette part atteint 10 % dans la communauté d'agglomération de Cholet et dans la CC du Pays Sabolien, toutes deux orientées vers ce secteur. Enfin, le secteur tertiaire (commerces et services) représente 12 % du bâti, soit la part la plus faible des régions métropolitaines. Il avoisine 20 % dans les grandes intercommunalités de la région. ●

Perrine Bauer, Daniel Belhumeur (Insee)



Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur [insee.fr](https://insee.fr)

### ► Définitions

L'**artificialisation** est définie par le Code de l'urbanisme comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Le **taux de surfaces artificialisées** correspond à la somme des surfaces artificialisées des communes du zonage concerné, rapportée à la somme de leurs superficies totales.

Le zonage communal en espaces **urbains** et **ruraux** est construit à partir de la grille de densité et des aires d'attraction des villes. Il distingue dans ces deux catégories les zones urbaines denses et de densité intermédiaire, ainsi que les zones rurales sous influence ou non d'un grand pôle urbain [\[Bauer 2026\]](#).

En croisant la couverture et l'usage des sols, l'étude classe les sols en plusieurs types.

Les sols non artificialisés sont de plusieurs natures :

- Les **terres agricoles** correspondent à des terrains avec végétation pour la culture ou l'élevage, y compris en jachères.
- Les **terres sylvicoles** correspondent à des terrains avec végétation pour la production d'arbres y compris les pépinières, à des fins économiques.
- Les **bois et prairies** sont des terrains de végétation herbacée ou ligneuse mais à l'état naturel, sans usage économique.
- Les **sables, rochers et eaux** sont des sols couverts de minéraux (sable, pierres), non arables ou des terrains recouverts d'eau (lacs, marais, lit d'étiage).

Les sols artificialisés recouvrent tout le reste :

- Les sols **perméables** comprennent la **végétation** herbacée, à usage résidentiel ou autre, hormis la production primaire (jardins d'ornement, petits parcs, pelouse de foot, espaces verts de camping, etc.) et les **sols stabilisés** ou compactés ;
- Les sols **imperméables**. D'une part le **bâti**, à usage résidentiel ou économique, comprend les immeubles et les bureaux, les maisons, les stabulations pour les vaches, les gymnases, les écoles, les centres commerciaux, etc. D'autre part le non bâti imperméable : les routes et autres terrains asphaltés, bétonnés ou pavés (parking, places publiques).

### ► Sources

Le référentiel **Occupation du sol à grande échelle** (OCS GE) produit par l'IGN découpe le territoire en polygones. Cette étude se base sur le millésime 2022 de l'OCS GE dans les Pays de la Loire, mais les données de France métropolitaine sont centrées sur 2021 [\[Pégaz-Blanc 2026\]](#). Cette source détaille, par polygone de sol, deux dimensions : la couverture (ligneuse, herbacée, eau, bâti, etc.) et l'usage (résidentiel, production secondaire, sylviculture, etc.) [\[données complémentaires\]](#). L'artificialisation au sens légal est principalement calculée sur ces deux dimensions, calcul adapté pour prendre en compte le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

Le **recensement** de la population (RP) 2022 permet de connaître la population résidente des zonages étudiés.

Les données géolocalisées des **fichiers démographiques sur les logements et les individus** (Fidéli) permettent de distinguer dans les sols bâtis à destination résidentielle, ceux dus à un habitat collectif (immeubles) de ceux en habitat individuel (maisons).

### ► Pour en savoir plus

- [Pégaz-Blanc O. et al., « Près de 60 % des surfaces bâties sont dédiées à l'habitat individuel », Insee Première n° 2103, mai 2026.](#)
- [Péoc'h C., « Phénomènes d'urbanisation en région Pays de la Loire en 2025 », Dreal Pays de la Loire, mars 2026.](#)
- [Bauer P. et al., « L'activité économique consomme 4 400 hectares de 2011 à 2020 », Insee Analyses Pays de la Loire n° 144, octobre 2025.](#)
- [Hervy C. et al., « Une consommation d'espace élevée, liée à l'augmentation des ménages », Insee Analyses Pays de la Loire n° 112, février 2023.](#)

