

Le milieu urbain

1. Diagnostic

La région se caractérise par une faible densité de population ; 4,2 % de la population métropolitaine occupe 7,2% de la superficie nationale. Les densités de population diffèrent ; plus élevée sur les axes de communication, l'axe ligérien, l'Indre-et-Loire et le Loiret ayant des densités proches de 94 habitants au km².

L'espace régional reste néanmoins moins dense que le territoire national (64 habitants au km² pour 113 habitants au km²), et est relativement rural, notamment dans le sud. La densité urbaine¹ y est 1,7 fois moins importante qu'en France.

Une évolution démographique croissante et localisée²

Depuis 1999, la population de la région Centre s'accroît de 0,5 % par an, la plaçant ainsi au 12^e rang national des régions en plus forte progression, pour atteindre 2 526 919 habitants en 2009. Toutefois, on peut noter que plus de la moitié de l'évolution démographique est due aux migrations.

L'Indre-et-Loire et le Loiret contribuent pour les deux tiers à la croissance régionale, sachant qu'aucun des départements ne perd de population entre 1999 et 2006.

La densification de la population s'étend sur les franges franciliennes et contribue à un habitat quasi continu sur l'axe ligérien, qui concentre à lui seul, près de la moitié des habitants de la région Centre (47 % en 2006).

On constate également un regain d'intérêt pour les espaces ruraux du Loiret, Loir-et-Cher et de l'Indre-et-Loire. Cet espace rural regroupe en 2006, 28 % de la population.

46 % de la population est citadine, constat plus marqué en Indre-et-Loire et dans le Loiret. 26 % de la population régionale vit par ailleurs dans les espaces périurbains, en constante croissance depuis 1975. Un habitant sur 5 vit dans les banlieues des villes.

Des aires urbaines³ en forte croissance

Entre 1999 et 2004, d'après l'INSEE, les aires d'influence des pôles urbains se sont élargies.

Celles d'Orléans, de Tours et de Bourges ont en commun de s'être fortement étendues sur cette période. Les aires de Blois, Chartres et Châteauroux se sont relativement peu étendues tandis que les autres, comme Dreux, Vierzon ou Romorantin-Lanthenay, se sont stabilisées, voire rétractées. Les aires de l'axe ligérien forment maintenant un espace quasiment continu. Il en est de même pour Bourges, Issoudun et Châteauroux qui voient leurs couronnes périurbaines se rejoindre. L'aire d'influence de la région parisienne gagne maintenant les extensions urbaines de Chartres, Dreux et Montargis et se rapproche de celle d'Orléans. L'aire d'influence de Nevers empiète désormais assez fortement dans le Cher.

Ceci va de pair avec une modification substantielle des migrations alternantes. Si les communes récemment intégrées aux aires d'Orléans et de Bourges, offrent de nombreux emplois à leurs propres habitants, qui donc se déplacent moins souvent en direction de la ville centre, celles ayant rejoint les aires de Tours et de Blois comptent peu d'emplois et leurs actifs sont donc très mobiles. Les aires urbaines de Châteauroux et Chartres, quant à elles, se sont «résidentialisées» en accueillant des actifs plus dépendants de la commune pôle.

Une population qui s'installe toujours plus loin des villes-centres et des pôles d'emploi

Entre 1999 et 2006, la population a progressé de manière concentrique autour des villes-centres qui ont, pour certaines, perdu des habitants : Vierzon : -5,7% entre 1999 et 2007, Romorantin : -4,3%, Châteauroux : -1,7%, Chateaudun : -2%, notamment.

Ainsi, la population s'est souvent accrue davantage dans les extensions des aires urbaines que dans le reste de ces aires telles qu'elles étaient définies en 1999, sauf pour Bourges et Tours.

La distance médiane des actifs à leur lieu de travail s'accroît à mesure qu'on s'éloigne des communes pôles des agglomérations. Cet allongement progressif des distances s'observe aussi bien sur l'axe ligérien que dans les franges franciliennes où résident les actifs les plus éloignés de leur lieu de travail.

Depuis 1999, les actifs se sont éloignés de leur lieu de travail dans tous les territoires, mais plus fortement autour qu'à l'intérieur des agglomérations. Depuis 1999, la distance médiane au lieu de travail des actifs travaillant hors de leur commune de résidence a augmenté de près de 3 km.

1. C'est le nombre d'habitants urbain par km² des communes urbaines

2. Source = INSEE, Insee Centre Info n°153 - février 2009, 6 p.

3. Une aire urbaine est composée d'un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave. Elle comprend un pôle urbain (unité urbaine offrant 5000 emplois ou plus) et d'une couronne péri-urbaine (ensemble des communes environnantes dans lesquels au moins 40% de leurs habitants vont travailler dans les autres communes de l'aire urbaine).

Ces distances se sont fortement allongées dans des pays ruraux comme ceux de Grande Sologne ou du Berry Saint-Amandois mais aussi dans le pays et l'agglomération drouaise (ainsi que dans le Perche).

Les actifs utilisent de façon importante et croissante leur voiture individuelle pour se rendre au travail. Ils étaient en 2006, 76,7% à emprunter leur voiture alors qu'en France ce pourcentage est de 70,1%. Le nombre d'actifs à utiliser la voiture a augmenté de 17% entre 1999 et 2006, surtout ceux qui résident en commune rurale. En même temps, l'utilisation des transports en commun a crû de 57% entre 1999 et 2006.

Des espaces périurbains souvent monofonctionnels

L'espace périurbain renforce sa vocation résidentielle et dans le même temps les villes centres et leurs banlieues proches accueillent toujours plus d'emplois que de nouveaux actifs.

Dans les villes-centres et leur banlieue proche, le nombre d'emplois dépasse le nombre d'actifs. La tendance s'inverse nettement dans les périphéries même si les nouvelles extensions urbaines sont moins déficitaires que les périphéries elles-mêmes.

Néanmoins dans les aires de Bourges, Orléans et Tours, qui accusent les plus importantes extensions urbaines entre 1999 et 2004, les communes qui entrent dans leur aire d'influence sont des communes disposant d'un tissu d'emploi encore assez fort.

En général, les couronnes périurbaines attirent plus facilement les classes moyennes, leurs extensions sensiblement moins.

La région est parcourue par un réseau moyennement dense d'autoroutes, de voies ferrées, et de nationales (0,77 km/km² contre 0,75 km/km² en France, excepté en Eure-et-Loir : 1,35 km/km²). Sa situation de transit entre la région parisienne et le reste de la Province la prédispose à l'implantation de vastes zones commerciales en pourtours des villes qui ne favorisent pas la mixité des activités sur l'ensemble du territoire urbain et qui poussent à une désertification des services de proximité. En 2004, 28% des communes de la région ne disposaient d'aucun commerce de proximité (42% en Eure-et-Loir, 31% dans le Loiret, 29% dans le Loir-et-Cher notamment)⁴.

Les surfaces consacrées aux activités économiques restent inférieures aux moyennes nationales et constituent aujourd'hui moins de 0,5% des surfaces régionales (l'augmentation serait d'environ 30 ha/département/an). Cependant, près de 9 millions d'hectares de surfaces (SHON) dévolus aux activités tertiaires ont été construites entre 2000 et 2009, dont environ ¼ destinée à des locaux commerciaux, ¼ à des entrepôts. L'importance des unités bâties confirme la monofonctionnalité tertiaire d'une partie des secteurs périurbains.

Des logements toujours plus nombreux, plus grands et moins occupés⁵

Le besoin en logements croît plus vite que la population, ce phénomène étant lié à la taille des ménages qui est passé de 2,38 à 2,27 habitants par logements entre 1999 et 2006. Il faut donc plus de logements pour héberger le même nombre de personnes.

Par ailleurs, ces ménages privilégient les espaces périurbains et les banlieues dans le but d'accéder à la propriété et à l'habitat individuel. Le parc régional est constitué à 86 % de résidences principales, contre 82 % pour la moyenne nationale.

La maison individuelle reste le mode d'habitat préféré en région Centre. En 2006, sur 100 résidences principales, 72 sont des maisons contre 63 en France. Les proportions les plus élevées sont atteintes dans les départements du Cher, de l'Indre et du Loir-et-Cher.

Concomitamment, on observe un fort taux de construction de logements individuels : la région occupe la 4^e place pour le taux de logements individuels sur l'ensemble des logements construits entre 1998 et 2007. Ces dernières années, environ 12 000 logements se sont construits par an, dont près de 60 % d'individuel pur et 15 % d'individuel groupé. La région Centre est ainsi au 9^e rang des régions françaises en nombre de logements construits et en nombre de maisons individuelles construites.

On peut par ailleurs noter que la surface moyenne des terrains à bâtir reste proche de la moyenne nationale, à savoir de l'ordre de 1 200 m².

Les tailles de logements augmentent et les logements vacants sont en progression dans les villes et les zones rurales du sud de la région (+8,2 %).

Une qualité de vie urbaine à conserver et améliorer

La région se caractérise par un semis dense de villes moyennes dont la taille contribue à la qualité du cadre de vie. Les grandes agglomérations sont étendues et peu denses (Tours environ 700 hab/km² et Orléans environ 900 hab/km²). La proximité des espaces naturels de qualité, des paysages emblématiques et d'un patrimoine culturel de valeur participent à une bonne qualité de vie en milieu urbain.

La qualité et l'identité paysagères régionales se trouvent pourtant affectées, comme partout ailleurs sur le territoire national, par l'évolution de l'urbanisation et ses extensions (habitat, économique ou artisanale) ; mitage et étalement urbain fragmentent les espaces agricoles ou naturels, parfois sans intégration ni transition ; la publicité et les réseaux aériens peuvent dégrader certains paysages et l'uniformisation et la banalisation des entrées de villes continuent à gagner tant les grandes agglomérations que les villes moyennes.

4. Observatoire régional du commerce des CCI de la région Centre, chiffres-clefs 2004

5. Éléments issus de la note d'info de l'INSEE n°28 - septembre 2009

La densité de réseau routier traversant les espaces protégés y est près de 3 fois supérieure à la densité en France (0,33 km/km² contre 0,12 km/km² SoeS-CGDD), moyenne qui gomme cependant les disparités départementales, puisque aucun espace protégé n'est affecté par les réseaux en Indre-et-Loire et sont en faible proportion dans le Loiret.

La gestion de l'évolution des paysages représente un enjeu majeur pour la préservation des caractères identitaires de la région, et à plus forte raison de l'axe ligérien, le maintien de la qualité de vie des habitants et aussi l'économie régionale en tant qu'atout touristique.

Le plan Ville Durable vise à réinventer la ville, dans sa conception, sa construction et sa gestion. Il se décline en plusieurs actions, et comprend notamment l'appel à projets « Ecoquartier », auquel la ZAC Monconseil à Tours, Le CLOS du Bourg à la Chaussée Saint Victor; le plateau nord Ouest à Chartres; Les Gués à Veigné, ont répondu en 2009.

Des documents de planification ciblés sur les territoires à enjeux

Au 1^{er} janvier 2009, seule une partie des principales agglomérations est couverte par des Scot, notamment au regard des enjeux des franges franciliennes et de l'axe ligérien. A noter que les périmètres des Scot ne recouvrent pas toujours, loin s'en faut, les périmètres des aires urbaines ou des bassins de vie.

La réforme du code de l'urbanisme au travers de la loi Grenelle 2 devrait rendre obligatoire la définition d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace.

Au 1^{er} janvier 2009, la couverture régionale en documents d'urbanisme de type POS ou PLU est importante. Ces documents constituent le support possible de réflexions avancées sur la prise en compte d'un urbanisme durable tel que le prescrivent la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et le Grenelle de l'Environnement.

Après les chartes d'environnement des années 1990, les collectivités s'engagent dans les agendas 21 local, cadre stratégique pour le développement territorial (Orléans, Pays Gâtinais, région Centre...). Ces démarches contribuent à l'amélioration du cadre de vie en y impliquant la population. Elles permettent d'asseoir une stratégie de développement durable qui assurera l'intégration des différentes fonctions des villes.

2. Objectifs de référence

La consommation de l'espace, et notamment l'étalement urbain, contribuent largement à la dégradation de l'environnement et du cadre de vie : fragmentation des espaces naturels, banalisation des paysages, augmentation des déplacements et donc consommation des énergies.

La maîtrise de l'étalement urbain passe par :

- la reconstruction de la ville sur la ville, soit à partir des friches identifiées, soit par la densification d'espaces en zones urbaines ;
- une gestion foncière adaptée ;
- la restructuration urbaine : amélioration de l'offre d'habitat, multifonctionnalité, ;
- la préservation des zones naturelles et agricoles (voir fiche sol et espace) ;
- l'aménagement équilibré des zones soumises à forte pression (franges franciliennes et l'axe ligérien).

La politique en matière d'urbanisme menée dans la région constitue donc le principal levier pour permettre un aménagement durable et cohérent du territoire, et notamment au travers des Scot et des PLU ;

- favoriser la prise en compte de la limitation des gaz à effet de serre et de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme au moment du porter-à-connaissance, du conseil et l'expertise auprès des maîtres d'ouvrage de documents d'urbanisme,
- renforcer l'articulation avec les plans de transports urbains, de déplacements urbains.

3. Enjeux environnementaux

Les enjeux d'une ville durable regroupent, aux échelles appropriées, les enjeux environnementaux thématiques et transversaux ;

- Lutter contre uniformisation des entrées de ville.
- Réduire les émissions de GES croissantes liées aux transports domicile-travail.
- assurer l'efficacité énergétique du m² construit et des logements existants.
- maintenir le réseau de collecte et d'épuration des eaux usées urbaines.
- améliorer la qualité de l'air en agglomération.
- réduire la production de déchets des municipalités et des ménages et les valoriser in situ.

4. Orientations stratégiques

Le Grenelle de l'environnement fixe les orientations en matière d'urbanisme et de gouvernance territoriale ;

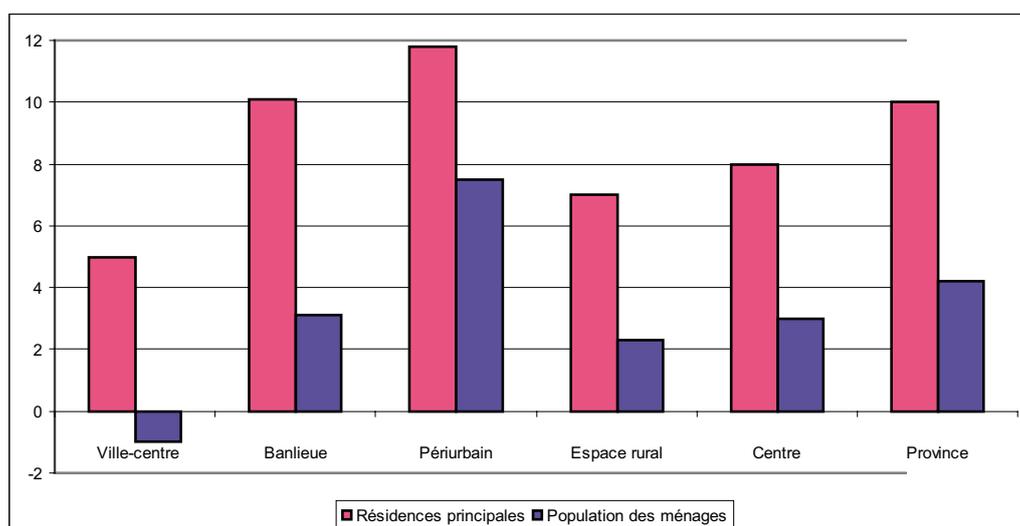
- Lutter contre l'étalement urbain et la destruction des paysages.
- Reconquérir les centres-villes en déclin.
- Créer un lien entre densité de population et niveau de desserte par les transports en commun.

- Accélérer le calendrier de développement des écoquartiers et celui de la modification du droit de l'urbanisme.
- Préparer un plan pour restaurer la nature en ville, dans l'optique d'une préservation de la biodiversité et de l'adaptation urbaine au changement climatique.
- Réaliser des études d'impact environnemental pour les nouvelles zones d'urbanisation, intégrant les transports induits et la consommation des surfaces agricoles et naturelles dans un objectif de préservation.

5. Indicateurs

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DE LA POPULATION DES MÉNAGES SELON LES ESPACES

	Unité	1999	2006	2009	Sources
Surface régionale occupée par des sols artificialisés	Ha	290 828	340 373	355 956	Teruti, Agreste, MAAP (Rupture de série en 2004)
Dont Volumes construits bas	%	21,7	10,8	11,1	
Dont Volumes construits haut	%		0,6	0,7	
Dont Sols revêtus et stabilisés de type parkings	%	41,3	12,4	13,5	
Dont Voies de communications (routes, voies ferrées)	%		27,5	30,6	
Dont Sols enherbés artificiels (pelouses)	%		39,5	37,3	
Dont Sols nus liés à une activité agricole	%	37,0	5,5	4,7	
Dont Sols nus liés à d'autres activités humaines			3,7	2,1	
PLU approuvés		nd	nd	642	DREAL Centre
PLU en élaboration	nbre	nd	nd	185	
PLU en révision		nd	nd	171	
Démarches collectives (chartes d'environnement et agenda 21)	Nbre	4	nd	6	PER 1999, Association 4D



Source : Insee, RP 1999 et 2006, tiré du Flash Info de septembre 2009

6. Cartographie

- Carte de la densité de population (Issu Insee Centre)
- Carte extension des aires urbaines (Insee Centre)
- Les périmètres de Scot et d'aires urbaines
- L'état d'avancement des POS - PLU