

Depuis 1999, près d'une unité urbaine sur trois s'est étendue ou est nouvellement créée

Insee Analyses Centre-Val de Loire • n° 123 • Avril 2025



Une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune construction n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

L'évolution des contours des unités urbaines donne une mesure de l'étalement urbain

Les unités urbaines permettent de délimiter des agglomérations de population au-delà des limites communales. Les seuils, 200 mètres pour la continuité du bâti et 2 000 habitants pour la population des zones bâties, résultent de recommandations adoptées au niveau international.

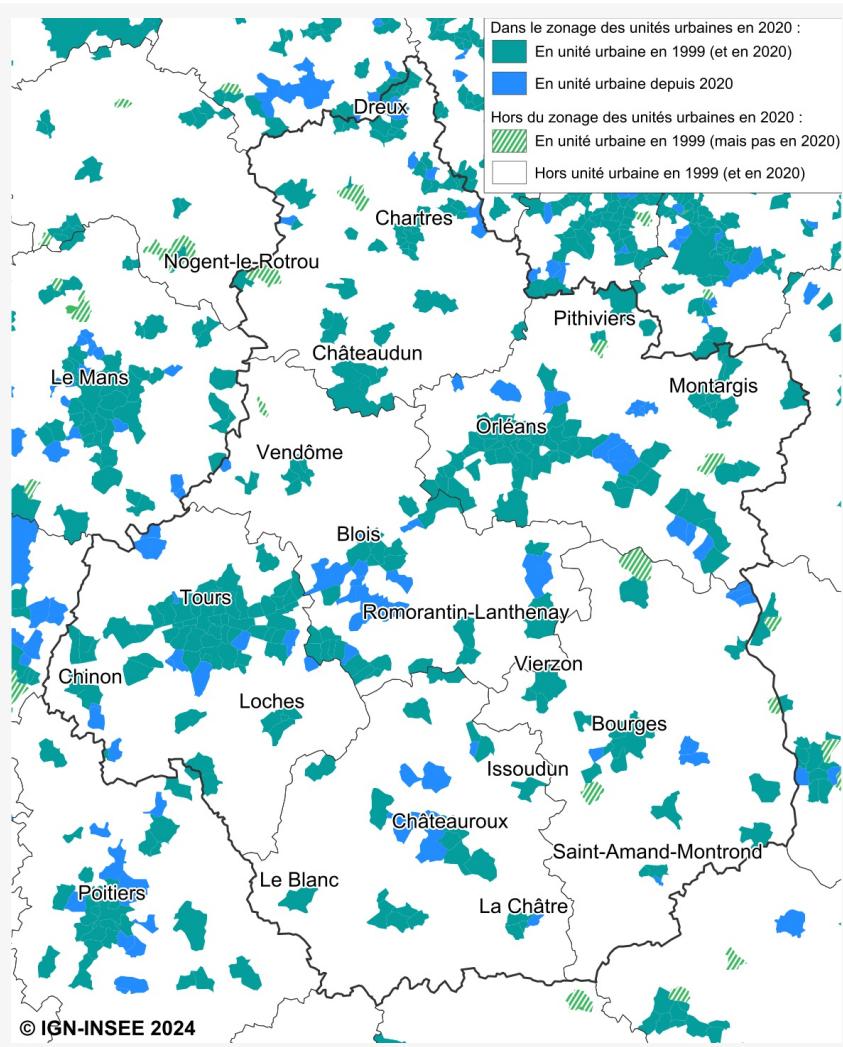
L'Insee met régulièrement à jour les contours des unités urbaines (1999, 2010 et 2020) pour tenir compte de l'évolution de la population des communes et de la continuité du bâti. Ces évolutions permettent d'apprécier dans une certaine mesure l'étalement urbain, selon une approche morphologique de la ville reposant sur la continuité du bâti.

Deux personnes sur trois résident dans une unité urbaine

En 2020, la région Centre-Val de Loire compte 125 unités urbaines regroupant 309 communes, soit 17,6 % de celles de la région ►figure 1. Cette part a augmenté depuis 1999, où 14,8 % des communes actuelles étaient incluses dans une unité

En 2020, la région Centre-Val de Loire compte 125 unités urbaines regroupant plus d'une commune sur six. Les unités urbaines couvrent près d'un cinquième du territoire régional et plus de deux habitants sur trois y résident. Depuis 1999, les unités urbaines s'étendent sur 760 km² supplémentaires. Moins densément peuplées qu'en France métropolitaine hors Île-de-France, les unités urbaines régionales sont globalement de plus grande superficie. La population augmente moins dans les unités urbaines qu'en dehors. L'accroissement du périmètre géographique des unités urbaines explique la moitié de l'accroissement démographique. Les communes qui rejoignent les unités urbaines constituent plus souvent de petites unités urbaines qu'elles ne viennent agrandir celles existantes.

► 1. Statut de la commune selon le zonage en unité urbaine entre 1999 et 2020



urbaine, reflétant ainsi une progression continue de l'étalement urbain. Néanmoins, l'extension des unités urbaines ralentit par rapport à la décennie précédente (16,9 % des communes au sein d'une unité urbaine en 2010).

Plus de deux habitants sur trois, soit plus de 1 700 000 personnes, résident dans une unité urbaine en Centre-Val de Loire en 2021, contre trois personnes sur quatre en France métropolitaine hors Île-de-France ►figure 2. Cette proportion est la plus faible derrière la Bourgogne-Franche-Comté et la Normandie. Par ailleurs, cette part diminue davantage entre 1999 et 2021 dans la région (-1,2 point) qu'en France métropolitaine hors Île-de-France (-0,6 point). Dans les départements du Loiret (75,2 %) et de l'Indre-et-Loire (77,1 %), comprenant les deux métropoles régionales, la part de la population résidant dans une unité urbaine est plus élevée. Cette part est en revanche plus faible dans les départements plus ruraux de l'Indre (54,8 %) et du Cher (55,5 %).

Les unités urbaines occupent près d'un cinquième du territoire régional

En 2020, les unités urbaines régionales s'étendent sur 7 300 km², soit 18,4 % du territoire régional. C'est nettement moins qu'en France métropolitaine hors Île-de-France où elles occupent près d'un quart du territoire (23,9 %). En Centre-Val de Loire, la surface occupée par les unités urbaines a progressé de 760 km² par rapport à 1999. Moins densément peuplées (238 contre 311 habitants/km² en France métropolitaine hors Île-de-France), les unités urbaines régionales sont globalement de plus grande superficie. La moitié d'entre elles s'étendent sur plus de 44 km², contre 34 km² en France métropolitaine hors Île-de-France. Ce sont par ailleurs moins fréquemment des **villes isolées** (46,4 % contre 50,4 % en France métropolitaine hors Île-de-France).

Plus de huit unités urbaines régionales sur dix comptent moins de 10 000 habitants. Ces unités urbaines accueillent moins d'un quart de la population régionale. La population se concentre ainsi dans les plus grandes unités urbaines. Près de quatre personnes sur dix résident dans une unité urbaine de plus de 50 000 habitants. En particulier, plus d'une personne sur quatre vit dans l'une des deux plus grandes unités urbaines régionales (Tours et Orléans). Celle de Tours (**encadré**) compte le plus grand nombre d'habitants (364 000 habitants). La densité de population est la plus élevée dans l'unité urbaine de Chartres (près de 1 300 habitants par km²) ►figure 3.

► 2. Évolution de la part de la population et de la part du territoire inclus dans les unités urbaines

Territoire	Part de la population			Part du territoire		
	1999	2010	2021	1999	2010	2021
Centre-Val de Loire	68,3	66,7	67,1	14,7	17,7	18,4
France métropolitaine	79,3	78,5	78,8	16,4	23,0	24,4

Source : Évolution de la part de la population et de la part du territoire inclus dans les unités urbaines.

► 3. Caractéristiques des unités urbaines du Centre-Val de Loire comptant plus de 20 000 habitants

Unités urbaines	Nombre d'habitants	Poids dans la population régionale (en %)	Nombre de communes	Densité (en nombre d'habitants/km ²)	Évolution de la population entre 1999 et 2021 (en %)
Tours	364 400	14,2	38	531	8,6
Orléans	287 500	11,2	19	993	9,2
Chartres	88 900	3,5	9	1 288	1,2
Bourges	84 700	3,3	6	570	-8,1
Blois	68 200	2,7	7	572	0,6
Châteauroux	60 100	2,3	4	313	-9,5
Montargis	57 200	2,2	8	469	6,7
Dreux	48 900	1,9	6	727	1,5
Vierzon	28 600	1,1	3	271	-12,1
Vendôme	22 300	0,9	5	318	-5,7

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : Évolution de la part de la population et de la part du territoire inclus dans les unités urbaines.

L'évolution de la composition communale explique la moitié de la hausse de la population des unités urbaines

La population régionale a augmenté de 5,5 % entre 1999 et 2021. Cette augmentation est moins importante dans les unités urbaines (3,7 %) qu'en dehors (9,3 %). Par ailleurs, l'augmentation de la population des unités urbaines régionales est près de trois fois moins élevée que celle observée en France métropolitaine hors Île-de-France (10,8 %). L'évolution de la population des unités urbaines se décompose selon deux effets : un effet démographique lié à l'évolution de la population des communes incluses dans les unités urbaines et un effet géographique lié aux changements dans la composition communale des unités urbaines. Entre 1999 et 2020, l'effet géographique consiste en une augmentation de la superficie totale occupée par les unités urbaines. Parmi les 118 000 résidents supplémentaires dans les unités urbaines que la région compte entre 1999 et 2021, plus de la moitié (51,6 %) vivent dans une commune déjà incluse dans les unités urbaines de 1999. Comme en France métropolitaine hors Île-de-France, l'effet démographique l'emporte sur l'effet géographique. Néanmoins, l'effet géographique mesuré dans la région (48,4 % de la hausse de la population) est nettement plus élevé qu'en France métropolitaine hors Île-de-France (35,8 %).

La population n'augmente pas dans toutes les unités urbaines. Elle s'accroît de 5,6 % dans les unités urbaines de moins de 10 000 habitants, mais baisse de 2,8 % dans celles de 10 000 à moins de 100 000 habitants. En revanche, la surface des unités urbaines augmente quelle que soit leur taille, de manière plus prononcée pour les petites unités urbaines (+17 km² pour les unités urbaines de moins de 5 000 habitants, contre +4,5 km² pour celles de 50 000 à 99 999 habitants).

Pour près de deux unités urbaines régionales sur trois, le périmètre géographique est resté inchangé entre 1999 et 2020. Parmi les 22 nouvelles unités urbaines régionales entre 1999 et 2020, une très large majorité sont de petite taille : 18 ont moins de 5 000 habitants et les quatre autres comptent moins de 20 000 habitants. À l'inverse, plus de la moitié des 18 unités urbaines régionales qui se sont étendues comptent au moins 10 000 habitants. La croissance de la superficie des unités urbaines entre 1999 et 2020 est davantage portée par les créations d'unités urbaines (+665 km²) que par les extensions d'unités urbaines existantes (+360 km²). ●

Alexis Collard (Insee)

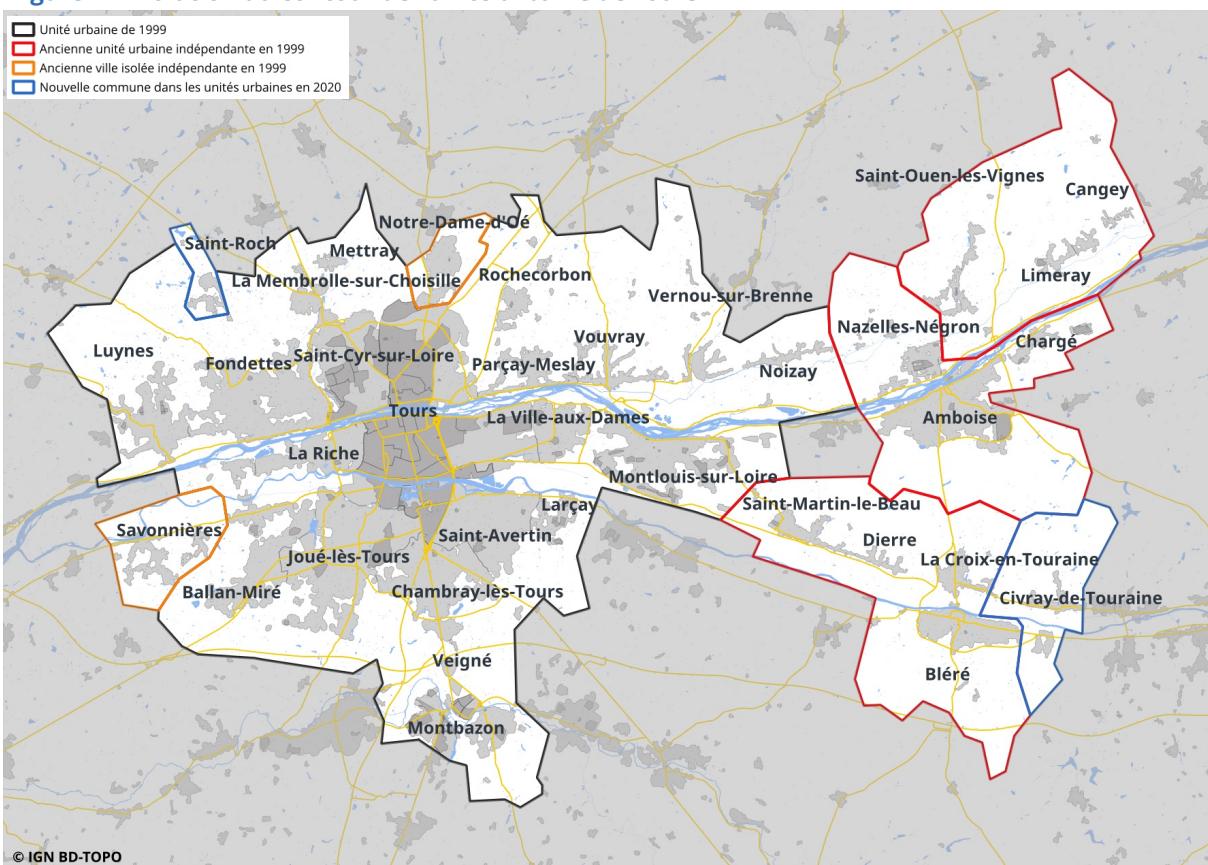


Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur insee.fr

► Encadré - Comment apprécier l'évolution des unités urbaines ? Les exemples de Tours et de Blois.

L'unité urbaine de Tours regroupe 38 communes, ce qui en fait la plus étendue en termes de nombre de communes dans la région en 2020 ►figure 4. Notre-Dame-d'Oé et Savonnières étaient des villes isolées en 1999. Elles intègrent l'unité urbaine de Tours, car plus de la moitié de leur population réside dans la zone de bâti continu en 2020. Pour la même raison, Saint-Roch et Civray-de-Touraine, deux communes de moins de 2 000 habitants, rejoignent l'unité urbaine. Les trois unités urbaines d'Amboise, Bléré, et Pocé-sur-Cisse ont fusionné avec celle de Tours lors de la révision du zonage suite à la prise en compte des cours d'eau dans la continuité du bâti. En appliquant la même méthode de définition du contour en 1999 qu'en 2020, ces trois unités urbaines auraient été intégrées à celle de Tours. Dans ce cadre, l'augmentation de la population de l'unité urbaine entre 1999 et 2020 (+37 160 habitants) s'explique majoritairement par la croissance démographique des communes qui en faisaient déjà partie (+26 590 habitants).

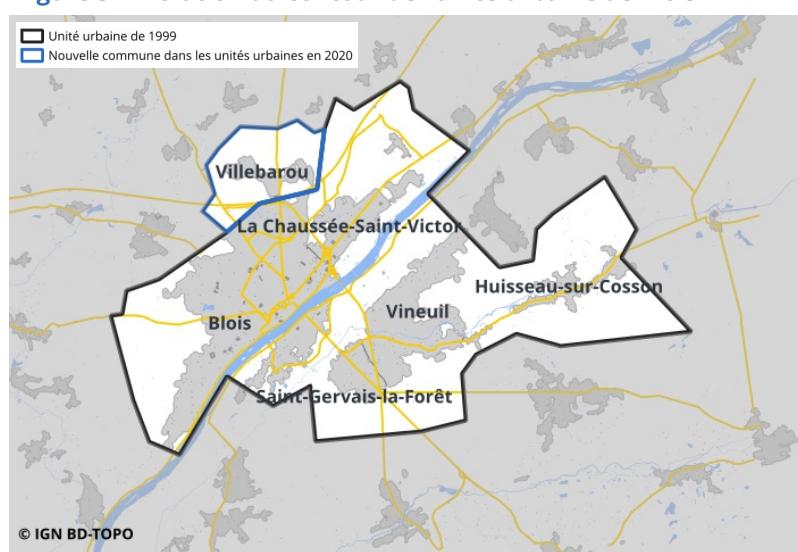
Figure 4 - Évolution du contour de l'unité urbaine de Tours



Source : Composition communale des unités urbaines 1999 et 2020.

L'unité urbaine de Blois ►figure 5 s'étend entre 1999 et 2020 sur une commune supplémentaire (Villebarou) en raison de l'évolution de la continuité du bâti. Ainsi, l'évolution de la population dans cette unité urbaine (+2 350 habitants entre 1999 et 2021) s'explique très largement par la modification de sa composition communale (82,7 %).

Figure 5 - Évolution du contour de l'unité urbaine de Blois



Source : Composition communale des unités urbaines 1999 et 2020.

► Étalement urbain en Centre-Val de Loire

L'étalement urbain correspond à une progression des surfaces urbanisées en périphérie des villes sous l'effet d'un accroissement démographique et de l'implantation de nouvelles activités économiques. Ce phénomène est en particulier favorisé par l'essor des mobilités individuelles et l'attrait pour la maison individuelle. L'étalement urbain est étudié sur vingt ans, depuis 1999. Cette publication s'appuie sur une approche morphologique de la ville reposant sur la continuité du bâti. Une analyse complémentaire selon une approche fonctionnelle de la ville, basée sur l'éloignement entre les lieux de résidence et de travail, est proposée dans la publication **Insee Flash n°96**.

► Pour comprendre

Les unités urbaines sont redéfinies périodiquement. L'**actuel zonage**, daté de 2020, est établi en référence à la population connue au recensement de 2017 et sur la géographie administrative du territoire au 1^{er} janvier 2020. L'exercice précédent, daté de 2010, reposait sur le recensement de 2007 et la géographie administrative du territoire au 1^{er} janvier 2010.

Depuis le découpage de 2010, certains espaces publics (cimetières, stades, aérodromes, parcs de stationnement...), terrains industriels ou commerciaux (usines, zones d'activités, centres commerciaux...) ont été traités comme des bâtis avec la règle des 200 mètres pour relier des zones de construction habitées, à la différence des découpages précédents où ces espaces étaient seulement annulés dans le calcul des distances entre bâtis.

► Sources

Le **recensement de la population** fournit des informations sur la population et leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile-travail. Les personnes en emploi au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement.

► Définitions

Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu, sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions, qui compte au moins 2 000 habitants. Elles ont été définies périodiquement (dernièrement en 1999, 2010 et 2020) en France métropolitaine et dans les départements d'Outre-Mer.

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée **ville isolée**.

► Pour en savoir plus

- **Collard A.**, "En 20 ans, la proportion d'actifs des couronnes se déplaçant pour aller travailler a augmenté".
- **Porte E.**, "La périurbanisation s'étend sur l'espace rural", *Insee Flash Centre-Val de Loire n°43*, avril 2021.
- **Costemalle V.**, "Toujours plus d'habitants dans les unités urbaines", *Insee Focus n°210*, octobre 2020.
- **Costemalle V., Oujia S., Guillot C., Chauvet A.**, "Le zonage en unités urbaines 2020", *Documents de travail n°M2022/02*, janvier 2023.

