

# Synthèse du diagnostic GT TERRITOIRE

## Le SDER

---

- Sous l'eurocorridor Lille-Charleroi-Liège ;
- Dans le triangle wallon (Mons-Charleroi-Namur) : noyau urbain appelant une planification coordonnée ;
- Région urbaine de Charleroi ;
- Région agro-géographique du plateau condrusien ;
- Aucune voie ferrée sur le territoire de la commune ;
- Proximité d'un attrait touristique (Charleroi) et d'un aéroport (Gosselies) ;
- Axe majeur de transport nord-sud (N5) reliant Charleroi à Couvin ;
- Zone de moyenne à forte pression de l'urbanisation ;
- Zones boisées au nord ainsi qu'au sud-est en zone de moyenne densité de sites d'intérêt biologique ;

## Le Plan de Secteur

---

- Plan de secteur de Charleroi ;
- Tous les villages de l'entité sont constitués d'une ou plusieurs zone(s) d'habitat sauf Joncret et Gerpines (Les Flaches et Fromiée) concernés par une zone d'habitat à caractère rural ;
- 17,7% des surfaces du Plan de Secteur sont destinées à l'urbanisation, soit 844 ha au total dont la majeure partie destinée à de l'habitat (719 ha) ;
- Potentiel foncier de 230 ha (ZH et ZHCR, hors terrains non cadastrés et/ou de nature inconnue) ;
- 8 ZACC réparties dans la partie nord de la commune (77 ha) ;
- 1 ZACCI dans la partie sud du bois de Joncret (46 ha) ;
- 48,9% des surfaces sont en zone agricole (la majeure partie du territoire) ;
- 24,6% des surfaces sont en zone forestière ;
- Gerpines centre et la partie sud de Villers-Poterie en zone d'intérêt culturel historique ou esthétique ;
- Plusieurs zones du territoire en zone d'intérêt paysager (ouest : Loverval – bandeau nord-sud à l'est d'Acoz – zone de parc à l'est de Gougnes – zone forestière au sud de Fromiée)

## Les pouvoirs publics comme acteurs fonciers

---

- Les surfaces cadastrales publiques représentent 15%, soit 690,52 ha, de la totalité des surfaces cadastrales de Gerpinnes.
- Plus de 552,62 ha des propriétés cadastrales publiques appartiennent à la commune de Gerpinnes.
- 383,58 ha des propriétés de Gerpinnes sont en zone forestière, 102,95 ha sont en zones agricoles et 16,95 ha de zone d'habitat.

## Autres outils d'aménagement

---

- 5 PCA sur la commune dont 3 le long de la N5 et 1 à proximité (est de Loverval).
- 1 Site à Réaménager (SAR) « ancienne carrière Marmor » ;
- 1 Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) ;
- 2 Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RGBSR) à Hymiée et Fromiée ;
- Le centre de Gerpinnes en Zone Protégée en matière d'Urbanisme (ZPU) ;
- 2 Périmètres d'Intérêt Culturel Historique ou Esthétique (Gerpinnes centre et Villers-Poterie) ;
- Pas de Site de Réhabilitation Paysagère et Environnementale (SRPE) ;
- Pas de Périmètre de Reconnaissance Economique (PRE) ;
- Pas de Périmètre de Remembrement Urbain ;
- Pas de Périmètre de Rénovation Urbaine (PRU) ;
- Pas de périmètre de Revitalisation Urbaine ;
- Pas de Schéma de Structure Communal (SSC) ;
- Pas de Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
  
- Existence d'outils d'orientation via le SICAT et l'Atlas communal.

## Structure Urbanistique & Patrimoine Bâti

---

- Région agro-géographique du Condroz ;
- Loverval fait partie du versant Sambro-Mosan ;
- Loverval est coupée en deux par la N5
- Lausprelle, Joncret, Acoz, Villers-Poterie, Gerpinnes, Hymiée et Les Flâches font partie du Pays d'Acoz ;
- Gougnies fait partie de La Marlagne ;
- Fromiée fait partie du Condroz Occidental ;

- Loverval est l'extension de l'urbanisation périphérique de Charleroi, le village s'étale aussi le long de l'axe routier majeur (N5) ;
- Lausprelle s'étire de manière filamenteuse en village-rue et forme des conurbations avec les villages de Joncret et d'Acoz ;
- Joncret présente une physionomie éclatée ;
- Acoz est logé dans le creux d'une vallée et suit le cours de la rivière qui a fait naître ce village ;
- Les Flaches présente une physionomie filamenteuse et est dénué de noyau central ;
- Gerpinnes conserve son noyau urbain ancestrale et s'étale vers l'extérieur de manière étoilée ;
- Hymiée garde son caractère dense ancestral et ne s'étale quasiment pas ;
- Villers-Poterie a conservé son noyau mais s'étale vers le nord sous forme de nouvel habitat ;
- Un nouveau lotissement totalement isolé au nord de Villers-Poterie (Quartier des Nations) ;
- Gougnyes présente une implantation étoilée ainsi qu'un étalement vers le nord-ouest ;
- Un nouveau quartier totalement isolé du noyau originel de Gougnyes (Quartier de l'Europe) ;
- Fromiée garde son caractère ancestral et ne s'est quasiment pas étalé ;
- Présence de 10 espaces publics principaux (places) sur l'entité ;
- Présence de 16 monuments et sites classés ;
- Pas de « Biens exceptionnels » sur la commune.

### Logement

---

- 5.143 logements en 2011 contre 4.636 en 2001 ;
- 94,0% de maisons unifamiliales dont une majorité de maisons 4 façades (63,3%) ;
- Le taux le plus bas, de la microrégion, de maisons unifamiliales jumelées (17,0%) et mitoyennes (13,4%) ;
- 5,7% du parc de logement sont des appartements contre 0,04% pour les caravanes, chalets et roulottes ;
- 66,1% des gerpinnois vivent dans des maisons unifamiliales séparée, nettement supérieur aux entités de référence et communes voisines (excepté Ham-sur-Heure-Nalinnes) ;
- Des taux faibles concernant les gerpinnois qui habitent dans des maisons unifamiliales jumelées (17,1%) et mitoyenne (12,50%) ;
- 47,8% de logements de taille moyenne (comprise entre 55 et 104 m<sup>2</sup>), 28,7% de grands logements (de 105 à plus de 125 m<sup>2</sup>) et 16,7% de petits logements (< 35 m<sup>2</sup> à 54 m<sup>2</sup>) ;
- La part des grands logements la plus importante de la microrégion ;
- La part des petits logements la plus faible de la microrégion ;
- Une augmentation des logements de petite taille ;

- 50,7% du parc de logement date d'après 1961 ;
- La part la plus faible de la microrégion des logements construits avant 1919 (18,3%) ;
- 63,8% des logements disposent du grand confort, 11,7% du moyen confort, 18,7% du petit confort et 5,7% ne bénéficiant même pas du petit confort ;
- 82,3% des logements sont occupés par des propriétaires en 2001 contre 78,7% en 1991 ;
- Une taille moyenne des ménages en 2001 de 2,52 supérieure aux entités de références ;
- Une taille moyenne des ménages la plus élevée de la microrégion dans les maisons unifamiliales séparées (2,63) et jumelées (2,53) ;
- La taille moyenne des ménages vivant en caravane, chalet et roulotte est relativement importante (2,5) ;
- 62,2% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes et 32,1% de 3 ou 4 personnes.
- 15 résidences secondaires en 2011.
- 11 logements inoccupés en 2010 et soumis à une taxe communale.

### Logements publics

---

- Existence de l'AIS Sambre-logement ;
- Une société de logement « La Sambrienne » agréée par la SWL qui regroupe 5 sociétés de logements services ;
- Le parc de logements publics représente, en 2007, entre 2,5 et 5% du parc de logement de Gerpinnes ;
- La commune de Gerpinnes comptait 167 logements publics en 2010 (146 maisons + 21 appartements) ;
- Projet de créations de nouveaux logements sociaux pour 2012-2013 (33 logements) ;
- Un logement de transit sur le territoire et 6 logements en projet pour 2012-2013 ;
- Absence de logement d'insertion ;
- 1 logement d'urgence sur le territoire communal ;
- 1.616 demandes de logements publics non satisfaite en 2012.

## Développement foncier et urbanistique

---

- 121 permis délivrés en 2010 (116 résidentiels et 5 non résidentiel) soit 8,1% des permis délivrés dans l'arr. de Charleroi ;
- Commune située en milieu de tableau quant au nombre de permis délivrés en 2010 ;
- Prix moyen de vente d'une maison ordinaire de 132.556 euros en 2012 dans la moyenne par rapport à la microrégion ;
- Un prix moyen de vente de villa de 223.338 euros en 2011 parmi les plus importants de la microrégion ;
- Un prix moyen de vente d'appartement de 240.202 euros en 2011, le plus élevé de la microrégion ;
- Un prix moyen du m<sup>2</sup> de terrains à bâtir de 50,7 euros en 2012 contre 20,2 euros en 2001.

## Les options du SICAT en termes de logement dans la commune

---

- Renforcer Gerpennes centre comme pôle principal ;
- Limiter l'urbanisation à Gougny, Fromiée, Hymiée ;
- Développer, uniquement, la fonction de logements à Lausprelle, Acoz, Joncret, Gougny, Hymiée et Fromiée ;
- Renforcer la N5 comme axe de liaison structurant ;
- Développer du logement à Villers-Poterie.