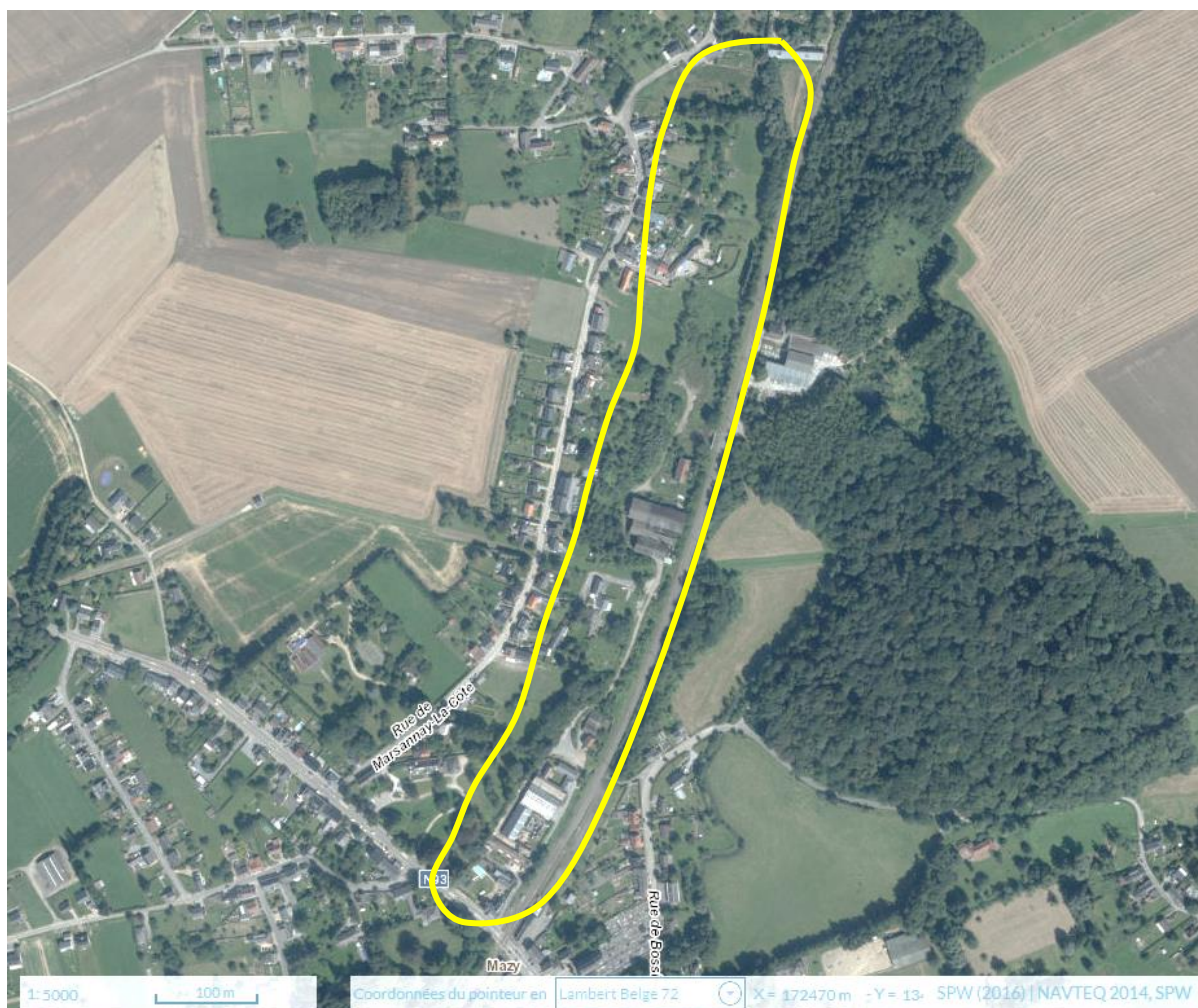


## LOT 2 - FICHE-PROJET N°II.05

### REAFFECTER ET REAMENAGER LE SITE DES ANCIENNES MARBRERIES DE MAZY

#### 1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

La fiche-projet porte sur le site dit des anciennes marbreries de Mazy, et plus largement sur toute la bande de terrain reprise par le plan de secteur en zone d'activité économique mixte, le long de la ligne de chemin de fer Gembloux-Jemeppe, au fond de la vallée de l'Orneau.



Extrait : Walonmap

Le site est constitué d'une ancienne marbrerie aujourd'hui désaffectée. Il est partiellement occupé par des activités de type PME et une salle de concert.

Les objectifs pour la zone sont de :

- Contrôler les implantations dans ce site en zone d'activité économique mixte mais proche du centre du village et de quartiers habités ;
- Utiliser le potentiel urbanisable disponible à cet endroit proche de l'arrêt de train et du centre du village ;
- Valoriser les zones vertes présentes dans la zone.

Le projet vise donc la réaffectation du site en un programme constitué de plusieurs fonctions dont la nature n'est pas encore arrêtée à ce stade : des activités artisanales locales, le maintien de la salle de concert et son club de jazz, la construction de logements, l'aménagement de locaux à vocation collectives, qui font défaut dans le village, le maintien de zones naturelles dans la partie nord ou le long des talus, l'aménagement de zones vertes accessibles à la population pour la promenade et les loisirs.

La première étape sera d'établir un plan d'ensemble de la programmation du site. Il s'agira d'être attentif au phasage de la réaffectation.

## 2. JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet se justifie tout d'abord par l'opportunité qu'il présente de valoriser un lieu où des espaces à la fois urbanisables et naturels sont à l'abandon ou dans une incertitude d'évolution.

Par cet aménagement, la Ville vise à déterminer des réaffectations qui soient adaptées au lieu (éviter des industries polluantes et génératrices de nuisances pour les villageois), dans ce fond de vallée proche du cœur du village et intéressant au niveau paysager. Elle vise aussi à proposer des affectations qui répondent à des besoins locaux : des lieux pour développer des PME locales, des équipements collectifs, des espaces verts accessibles, des lieux naturels pour compléter le réseau écologique de la vallée de l'Orneau.

La dimension de la mémoire du lieu, par rapport à l'ancienne activité marbrière, est également importante.

Le projet est l'occasion pour les habitants de pouvoir se réapproprier ce lieu, symbolique par rapport à l'histoire économique et culturelle du village.

Le projet est multifonctionnel, répond à des enjeux et des besoins variés. C'est un réel projet transversal et fédérateur pour ce village quelque peu éloigné de Gembloux.

La fiche est en lien direct avec plusieurs autres projets, notamment :

- les fiches misant sur une vision globale du développement naturel de la Vallée de l'Orneau (projet I.06 maison de la nature et de l'énergie ; projet II.09 Vision globale au travers d'un sentier)
- la fiche II.10 visant le développement de l'économie locale
- les fiches III.6 et 7 visant le développement de logements (tremplins et intergénérationnels).

Des liens existent également avec des projets envisagés par le Cercle d'Art et d'Histoire de Gembloux et le Centre culturel, pour valoriser l'histoire du marbre noir, notamment par l'installation de panneaux explicatifs.

### 3. LIEN A LA STRATEGIE DU PCDR

Vu la multifonctionnalité du projet, celui-ci couvre de nombreux objectifs de la stratégie :

Obj. 1.1. Gembloux, sa ville et ses villages : renforcer les liens, l'identité locale et le vivre ensemble

Obj. 1.2. Améliorer la vie associative et culturelle

**Obj. 1.3. Poursuivre et améliorer l'aménagement et le fonctionnement des lieux de rencontre intergénérationnels**

**Obj. 1.4. Renforcer les services pour tous âges.**

**Obj. 1.5. Améliorer l'accès au logement, sa diversification et sa mixité**

**Obj. 2.1. Gembloux sur Orneau : s'appuyer sur la structure écologique, paysagère et identitaire des cours d'eau**

**Obj. 2.3. Préserver et développer le milieu naturel**

**Obj. 2.5. Préserver l'environnement rural, le patrimoine bâti et le paysage**

Obj. 3.2. Favoriser l'usage des modes doux

**Obj. 5.1. Gembloux : renforcer l'attractivité, la vocation historique, scientifique et culturelle**

Obj. 5.3. Valoriser les villages au sein d'une entité et d'un centre-ville rayonnants

### 4. IMPACTS DU PROJET SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les impacts du projet pourront varier en fonction des fonctions qui seront finalement choisies pour la réaffectation. Au vu des potentialités du site, les incidences sont multiples et importantes.

#### *Aspects sociaux et culturels*

L'impact du projet devrait être positif en matière de cohésion sociale et de culture : projet fédérateur et mobilisateur pour Mazy, possibilité d'y implanter des fonctions collectives au service des habitants du village, développements en synergie avec les activités culturelles déjà présentes sur le site...

Le projet devrait permettre de valoriser l'image de l'industrie ancienne du marbre noir à Mazy et reconnecter les habitants avec leur passé, renforçant le sentiment d'appartenance et d'identité locale. Ce sera aussi une manière de faire connaître ce savoir-faire ancien au-delà du village.

En matière d'équipements collectifs, il faudra étudier la bonne répartition des lieux dans le village. Mazy est en effet divisé en deux par la grand-route. Il faut donc que les différents lieux publics soient bien accessibles à tous et que les infrastructures ne soient pas trop dispersées pour qu'elles puissent générer des synergies et un développement socio-culturel global du village.

#### *Aspects environnementaux*

Le maillage écologique sera renforcé et étendu, par la préservation de sites remarquables et d'éléments écologiques, en particulier autour des anciennes exploitations. Ces mesures participeront ainsi à l'enrichissement de la vallée de l'Orneau et le site pourrait constituer un lieu majeur pour Gembloux.

Des espaces nature pourront être rendus accessibles au public : moins protégés, ils permettront toutefois de renforcer la sensibilisation et le contact avec le milieu naturel pour les villageois.

En fonction des activités qui seront autorisées et / ou renforcées sur le site, les nuisances pourraient être accentuées dans le village et il faudra être prudent par rapport aux bruits qui seraient générés (activités économiques, animations...), notamment dans un site de vallée où ils pourraient se propager vers le village.

Il s'agira en outre de vérifier si les activités antérieures sur le site n'ont pas généré de pollutions qui devraient être prises en compte dans le réaménagement.

### *Aspects économiques*

Un impact économique direct pourra être mesuré par le soutien et le renforcement de PME locales : maintien de celles qui existent déjà sur place, renforcement des activités et accueil de nouvelles entreprises compatibles avec le voisinage.

## 5. LOCALISATION, CONTEXTE ET STATUT

### *Localisation et contexte*

Le site des anciennes marbreries se localise le long du chemin de fer, dans le fond de la vallée de l'Orneau, parallèlement à la rue Marsannay-la-Côte.

Le lieu était jadis occupé par une entreprise qui extrayait et taillait les pierres, en particulier le marbre noir de Mazy, calcaire très foncé mondialement connu. L'entreprise a cessé ses activités. Les grands hangars semi-ouverts de l'atelier de taille des pierres subsistent encore.

Le site a été racheté par une entreprise de recyclage de déchets, mais la nouvelle activité proposée n'a pas été acceptée en raison des nuisances qu'elle aurait occasionnées pour les riverains. Le site est en effet proche du centre du village et en particulier, de la rue de Marsannay-la-Côte, située en contrehaut.

Le site est donc en attente d'une affectation plus adaptée à sa localisation.

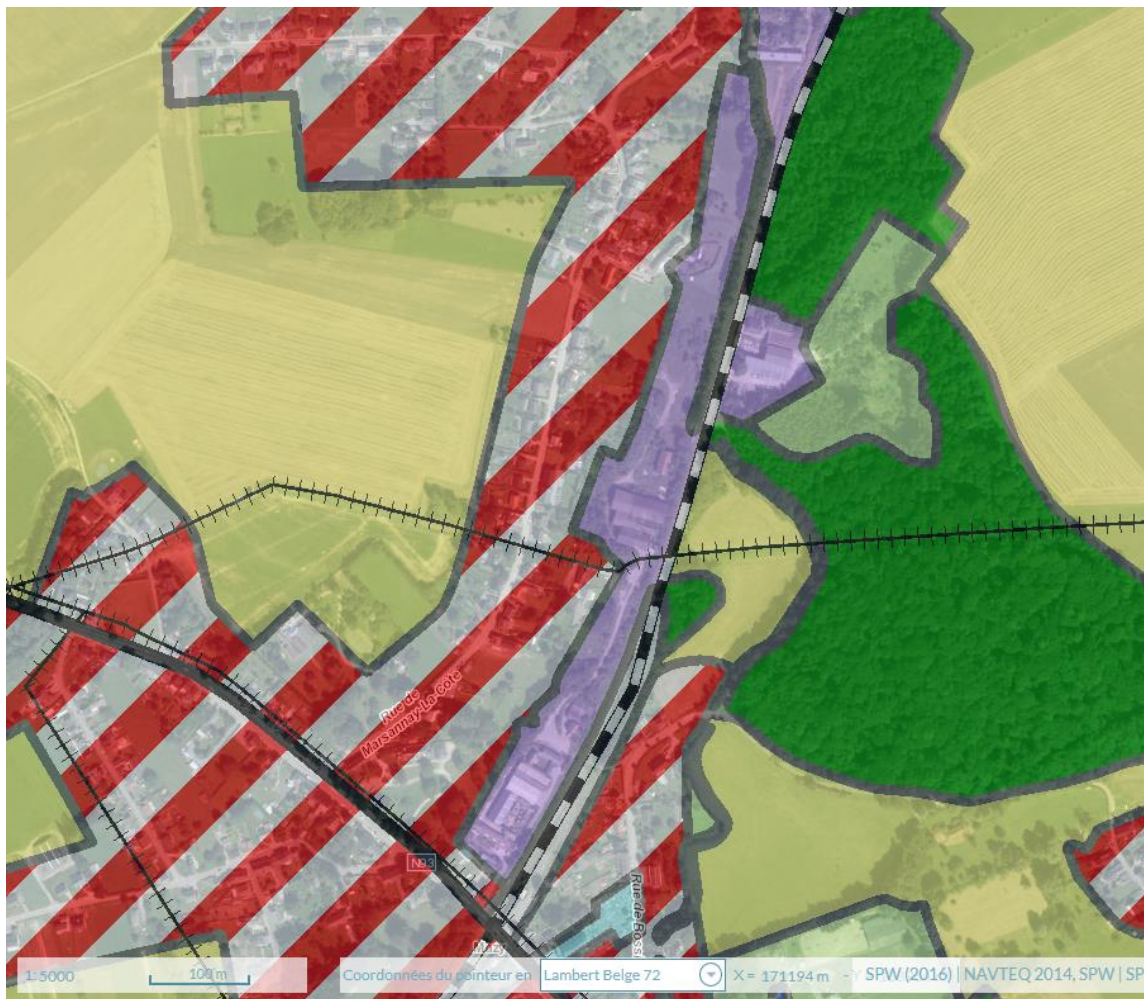
Sachant aussi que diverses activités sont déjà implantées le long de la rue de l'Usine, notamment des PME (menuiseries, ferronnerie...), ainsi que Mazy Culture. Cette association est coopérative à but culturel, qui gère une salle de concerts / de fêtes (la Zy'coop) pouvant accueillir 120 personnes et aide au développement de projets culturels et à l'organisation d'événements. La salle accueille notamment le club Jazz9, un organisateurs d'événements, un atelier théâtral ou d'artistes en résidence...

Ces activités sont à maintenir et à intégrer au projet.

Le projet devra préciser les parties à construire et celles à réserver aux espaces verts et aux espaces de nature, ainsi que les cheminements et accès à maintenir et à créer.

### *Contexte juridique du site*

Le site se caractérise au plan de secteur par une zone d'activité économique mixte (en mauve sur la carte ci-dessous) qui longe le chemin de fer (voir illustration ci-après). Les fonds de jardin des habitations riverains, rue Marsannay-la-Côte, sont quant à elles reprises en zone d'habitat à caractère rural.



Extrait du plan de secteur : Walonmap  
En mauve : zone d'activité économique mixte ; en rouge hachuré : zone d'habitat à caractère rural  
En jaune : zone agricole ; en vert foncé : zone forestière ; en vert clair zone d'espace vert

Le plan de secteur limite donc les affectations possibles (logements...) et la préservation des zones naturelles et vertes. Hormis pour les PME, il serait nécessaire soit de déroger au plan de secteur, soit de modifier celui-ci.

Une procédure de SAR (site à réaménager) est en cours sur le site.

Des négociations sont en cours entre la Ville et le propriétaire pour acquérir le site.

## 6. PORTEURS DE PROJET ET PARTIES PRENANTES

### *Porteur du projet*

Ville de Gembloux  
CLDR

### *Parties prenantes*

Associations de Mazy

Mazy Culture, Zy'Coop, Centre culturel

Entrepreneurs locaux, notamment déjà implantés rue de l'Usine

Associations de protection de la nature

Citoyens

Cercle royal d'Art et d'Histoire de Gembloux et anciens travailleurs du secteur du marbre noir

## 7. PROGRAMME DE REALISATION

### *Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche*

- La réaffectation du site est une opportunité importante pour le village, le site est actuellement en vente ; bien que le projet ne soit pas encore très précis, il est dès lors important qu'il puisse être mise en œuvre en fonction des possibilités de rachat par les autorités locales ;

### *Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)*

- Désaffectation de l'activité principale (marbrerie), procédure de reconnaissance SAR en cours ;
- Rachat par la société Récumaz pour y implanter une entreprise de recyclage de déchets ; refus du permis par la Ville ;
- Négociations de rachat en cours par la Ville ;

### *Planification, descriptif de la mise en œuvre et phasage*

- Etablir un plan d'ensemble pour fixer le programme des affectations à établir sur le site, leur agencement, la desserte carrossable et les sentiers modes doux... ;
- Des vérifications devront être opérées afin de voir s'il existe des pollutions liées aux activités anciennes du site et les mesures adéquates pour assainir le site et préserver la santé des utilisateurs et des riverains.

Parmi les affectations, le plan d'ensemble préalable précisera la programmation retenue et le phasage de réalisation qui en découlera. On pourra trouver sur le site :

- du logement, à proximité des bâtiments existants, en partie sud-ouest du site,
- quelques PME à proximité de celles qui existent déjà,
- un atelier rural, incubateur pour l'accueil de nouvelles entreprises qui veulent se lancer,
- une maison de village, en complément des salles de réunion qui existent place de l'Eglise, pouvant notamment accueillir une structure d'accueil de la petite enfance, des locaux pour les jeunes, pour les clubs de marcheurs...
- une salle d'exposition, un atelier, en lien avec le Cercle d'Art et d'Histoire, un lieu d'exposition sur l'extraction du marbre noir...

Examiner la possibilité de préserver d'anciens bâtiments de l'exploitation pour leur intérêt patrimonial

éventuel, ainsi que les vues vers l'ancienne carrière...

Pour les espaces non bâtis :

- Aménager des espaces verts à des fins de loisirs et de récréation, espaces de jeux et de découvertes pour les enfants, sentiers de promenade et découverte nature;  
Rendre accessible des sites de jeux aux enfants (mouvements de jeunesse...) tout en balisant les lieux accessibles ou non, pour éviter tout danger ;
- Préserver des espaces naturels en lien avec l'aménagement global de la vallée de l'Orneau ;  
évaluer la pertinence de créer une réserve naturelle (lien avec la fiche III.08 qui vise à créer davantage de réserves naturelles) ;
- Intégrer les vestiges de l'exploitation dans un circuit de promenade et d'interprétation du patrimoine géologique et industriel de notre commune ;  
Aménager un lieu d'évocation de cette industrie sur le site (sculpture en marbre noir, wagonnets anciennement utilisés pour l'extraction...) ;
- Promenade vers la grotte souterraine de Mazy (acquisition envisagée par Natagora)...

### *Démarches administratives*

- Acquisition
- Plan d'ensemble
- Démarche de modification du plan de secteur

### *Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé*

- Vérification des pollutions éventuelles ;
- Indications claires des zones accessibles ou non dans la partie espace vert...

## 8. EVALUATION (EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS VISES ET LES EFFETS ATTENDUS)

**Indicateurs de réalisation** : Indicateurs mesurant les effets directs issus des actions et projets mis en œuvre - Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Etudes préalables	OK	Réalisation d'une étude de programmation et d'aménagement du site Réalisation des démarches nécessaires pour modifier ou déroger au plan de secteur (SAR, révision du PS, SOL ou Master plan, dépollution éventuelle...) Processus participatifs pour l'élaboration de l'étude : implication des habitants, des associations, de la CLDR, des entreprises locales...
Réaffectation du site et réalisation des aménagements	OK	Rapport annuel du PCDR Nouvelles implantations sur le site : PME, construction de logements, atelier rural, maison de village... Délimitation des zones naturelles et des espaces verts aménagements des espaces verts : créations de sentiers, balisage, espaces de détente...

**Indicateurs de résultat** : Indicateurs mesurant le résultat direct et immédiat d'une intervention sur le public cible – Quels sont les effets du projet ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Occupation du site : nombre de nouvelles entreprises implantées sur le site, nombre de logements	au moins 2 entreprises, au moins 3 logements	Application du permis d'urbanisme
Fréquentation des espaces et satisfaction	satisfaction	Questions aux relais locaux, aux associations nature

Indicateurs à préciser en fonction du programme qui sera réalisé (présence éventuelle d'équipements collectifs...)