

**INITIATIVE COMMUNAUTAIRE INTERREG III**  
**PROGRAMME FRANCE - WALLONIE - VLAANDEREN 2000-2006**

**« Beauregard 2 »**  
**« Bien étudier l'Aménagement Urbain**  
**et Garantir le Renouveau Durable »**  
**N° FW 2.4.2.**

**Aménagement et valorisation du « Cœur de Ville » à Lobbes**

**Apport au cahier des charges urbanistiques**

Avec le soutien



Fonds Européen  
de Développement Régional

Dans le cadre  
du programme



Administration communale de Lobbes

# 1. Le contexte

Ce document est le résultat des analyses menées par Espace Environnement et ses partenaires français du projet Beauregard (programme Interreg IIIa), l'ADUS et le CAUE, et des réunions de travail avec les différentes administrations communale et régionales concernées par le phasing out (la DGPL, le CGT et la DNF), auxquelles ont été associées le MET et la DGATLP.

Y sont intégrés les compléments issus de la présentation au Collège échevinal du 23/01/04.

**Ce document est provisoire, en attente des remarques des différentes administrations et de celles des riverains.**

## Les difficultés du dossier phasing out

- Le projet « cœur de Ville » vise un périmètre étendu où diverses actions de nature différente doivent être menées, des plus techniques (gestion d'égouttage déficient) aux plus « artistiques » (mise en lumière de qualité).
- Le montage financier accepté dans le programme phasing out ne permet pas de couvrir la totalité des actions retenues au départ de la fiche-projet et encore moins l'ensemble de celles qui seraient importantes pour revaloriser le centre (réfection de certaines voiries et trottoirs par exemple).
- Les partenaires sont nombreux, tous ne sont pas associés au projet phasing out. Certains de leurs objectifs et contraintes sont différents mais nécessitent néanmoins leur combinaison : amélioration du cadre de vie, valorisation patrimoniale, paysagère, touristique, objectifs de circulation routière, de facilitation d'accès pour les riverains, ..., contraintes de planning et d'inscription budgétaires différentes.
- Les attentes de revalorisation sont différentes suivant les usagers potentiels : riverains, commerçants, touristes, auxquelles il faut associer les objectifs de la commune.
- Les délais sont des délais de rigueur : l'ensemble des travaux inclus dans le phasing out doit être terminé en fin 2005.

## 2. Les potentialités du lieu à exploiter

- Lobbes possède des éléments importants de **patrimoine régional à valoriser** : la collégiale, la portelette, des bâtiments de l'ancienne abbaye, un site remarquable qui offre d'intéressantes perspectives paysagères et vertes (cadre naturel de la Haute Sambre) et des parcours de découverte agréable.
- Lobbes possède également un **patrimoine local** plus commun qui complète le patrimoine plus remarquable.
- Lobbes est en relation visuelle et fonctionnelle directe (Sambre, route, train, vicinal touristique) avec une autre ville importante du **réseau touristique** de la Sambre et du Hainaut : Thuin.
- **Le centre est un lieu de passage.** La place est centrale et bordée de quelques commerces dont trois du secteur Horeca.

### 3. Les problèmes et déficiences du lieu à gérer

- Parmi les éléments de patrimoine remarquable, la collégiale vient d'être superbement rénovée et mise en valeur; la portelette, actuellement interdite au passage, est menacée de destruction par le charroi lourd et les vestiges de l'abbaye ne sont pas mis en valeur pour le public.
- Les abords directs de la collégiale sont rénovés mais le revêtement des voiries qui y donnent accès est en mauvais état; les piétons y circulent avec difficulté et peu d'agrément.
- De manière générale, les cheminements piétons (dont les trottoirs) de la zone sont en mauvais état et souvent trop étroits.
- Les venelles parcourant le versant de la Sambre sont pittoresques et autant d'éléments importants du patrimoine. Elles sont à entretenir et les jardins étagés qu'elles dégagent offrent le plus souvent un aspect d'abandon.
- Le patrimoine local est depuis peu mieux protégé par la législation des « zones protégées en matière d'urbanisme » (ZPU). Cette désignation récente n'a pas encore produit d'effet.
- La Sambre et sa halte fluviale, ainsi que le chemin de halage permettent l'accès à des formes de tourisme de plus en plus prisées mais les liens d'attraction visuels et fonctionnels vers le centre n'existent pas.
- Depuis la gare, cette situation de manque d'attractivité vers le centre est semblable.
- Le vicinal touristique joint Thuin à Lobbes mais il ne fonctionne pas actuellement.
- La maison du tourisme du Val de Sambre ne produit pas encore des retombées amplifiées par l'augmentation de l'offre territoriale (une bonne partie des touristes de Thuin pourraient passer à Lobbes et vice-versa). Cette visée à l'échelle du Val de Sambre transfrontalier est encore moins avancée.
- Il n'existe pas de plan de développement touristique à long terme : combien de visiteurs actuellement, combien sont visés à 5, 10, voire 20 ans ? Une réflexion de ce type est importante car les aménagements à réaliser seront amortis à long terme et seront donc des contraintes ou des catalyseurs du développement.
- La place et ses abords ne sont pas mis en valeur; il s'agit de grands espaces réservés à la voiture manquant d'attractivité et de convivialité, voire même dangereux pour les autres utilisateurs.
- La Grand'rue longeant la place est fréquentée par du trafic de transit, y compris des camions. Les conducteurs perçoivent mal l'entrée dans le centre et n'adaptent pas leur vitesse au lieu.
- Le stationnement dans le centre s'effectue essentiellement sur la place et le long de la Grand'rue, tous types d'occupations confondus : habitants-riverains, usagers des commerces, employés des services aux personnes et commerçants, livreurs, service médiathèque, bus-emploi, touristes (voitures ou cars). Ce stationnement non géré provoque une forte occupation de l'espace par la voiture.
- Si des possibilités de déplacement du stationnement existent, il s'agit de terrains privés.

## 4. Les pistes de valorisation du centre

### 4.1 La valorisation touristique globale

Sont repris dans ce chapitre, les points suivants de la fiche-projet phasing out.:

- 6.2. accès à la collégiale et abords;
- 6.3. mise en valeur des venelles;
- 6.4. les liaisons entre les différents pôles touristiques

**Trois axes à traiter :**

- **Les pôles d'attractivité** sont situés sur un axe est-ouest propice à un parcours pour les piétons : des abords de la collégiale à la portelette. Les éléments de qualité qui jalonnent ce parcours doivent être valorisés.
- **Un parcours piétonnier** entre ces points est à définir, à valoriser et à sécuriser.
- **Des points de départ** pour accéder à ce parcours sont également à définir : lieu de stationnement pour les véhicules et liaisons sécurisées pour les piétons.

#### 4.1.1. Les pôles d'attraction touristique et le parcours piétonnier

- La collégiale et ses abords directs : en ordre, y compris le jardin du presbytère;
- les voiries adjacentes : parties des rues de l'Eglise et Albert 1er sont à restaurer et valoriser : intégration patrimoniale (revêtement, éclairage, câbles aériens à enterrer...) et fonctionnelle dans le parcours piétonnier.
- Les jardins étagés et les venelles : restaurer par phase les éléments publics et inciter les restaurations privées. La zone prévue dans la fiche du phasing out est tout à fait intéressante comme zone pilote puisque située à proximité de la collégiale. Dans la mesure où il s'agit bien de terrains communaux, il existe une réelle garantie de réaliser les travaux dans les délais européens. Ce modèle pourrait ainsi faire boule de neige sur les autres.
- L'escalier rue de l'Eglise : en ordre.
- La place : voir point suivant.
- Passage sous la voûte en direction du vicinal : en ordre.
- Les vestiges de l'Abbaye : vérifier la valeur potentielle des fondations non visibles actuellement de l'ancienne église abbatiale; envisager, en accord avec les propriétaires privés, l'intégration des bâtiments de l'ancienne ferme de l'Abbaye dans un parcours touristique.
- En cas d'accord et d'intérêt des propriétaires, le parcours est à créer depuis le vicinal jusqu'à la ferme, voire jusqu'à la portelette.
- La portelette : réparer les dégâts; envisager les possibilités de protection contre le charroi lourd; envisager les possibilités de contournements directs<sup>1</sup> et de délestage, essentiellement à long terme en relation avec la RN54.

---

<sup>1</sup> Discussion en cours entre la commune et le MET

### 4.1.2. Les points de départ d'accès touristique au centre de Lobbes

- Pour les touristes accédant en voiture ou en car, envisager des lieux de débarquement facile à l'une ou l'autre extrémité du parcours : derrière la cité du clos des Champs ou dans la rue de l'Abbaye, le long de la ligne de chemin de fer<sup>2</sup> et un lieu d'embarquement intermédiaire : sur la place ou dans le début de la rue de l'Abbaye. Les zones de stationnement doivent être indiquées depuis les différentes entrées de Lobbes.
- Pour les touristes accédant en train ou via la Sambre (halte fluviale et chemin de halage appelé Ravel), il faut prévoir des accès au centre, visibles, sécurisés et balisés. Ex. depuis le RAVeL par le parking de l'hôpital et les rues de la Station ou de l'Abbaye ou depuis la halte fluviale par la rue Tienne du Notaire.
- Pour les touristes accédant par le vicinal, prévoir une halte agréable derrière la place.

## 4.2. La place et ses abords

Est repris plus spécifiquement le point 6.1. : aménagement de la place communale et de ses abords de la fiche phasing out.

### 4.2.1. Quelques données

- Un espace qui s'ouvre sur la vallée de la Sambre bordé d'un bâtiment symbolique (l'ancienne maison communale), d'un bâti d'image préindustrielle et belle époque, un lieu réceptacle de la descente du cheminement depuis la collégiale et offrant une perspective en contre-plongée sur celle-ci.
- Espace bordé par une voirie régionale supportant un trafic important. C'est un espace asphalté uniquement consacré au stationnement des véhicules qui s'effectue de manière diffuse, donnant l'impression d'une occupation totale de l'espace. Il n'y a pas de marché; deux manifestations festives y sont organisées par an; c'est le lieu d'arrêt du bus de la médiathèque et du « bus emploi ».
- Elle est bordée de petits commerces de proximité : pharmacie, boulangerie, épicerie, librairie et Horeca et de quelques services administratifs ou associatifs. C'est le lieu de manifestations culturelles occasionnelles le week-end organisées dans l'ancienne maison communale.
- Un petit espace vert est situé à l'arrière de la place ; son accès est peu visible.
- Une estimation du stationnement donne les indications suivantes : 46 places sont « offertes » (disponibles selon la configuration actuelle de la place). En journée, de 30 à 35 sont occupées en permanence (en comptant les places occupées le long de la Grand'rue, face à la place); la nuit, environ 20 riverains y sont stationnés (30 si on établit un comptage depuis la rue des Gaulx jusqu'au pont de chemin de fer). 15 à 20 véhicules peuvent être considérés comme des voitures ventouses (restant stationnés toute la journée).

### 4.2.2. Les fonctions à mettre en valeur

- La fonction résidentielle : l'espace est situé dans un petit centre urbain. En tant qu'utilisateurs, les riverains doivent apprécier les qualités fonctionnelles et formelles de son aménagement; ils doivent donc être intégrés à la réflexion concernant l'aménagement futur.

---

<sup>2</sup> A organiser conjointement avec le futur stationnement prévu pour la gare, en bordure de la rue de l'Abbaye.

- La fonction commerciale : les petits commerces bordant la place sont importants pour la vie locale; ils peuvent aussi être intégrés à un développement touristique; l'aménagement doit permettre leur préservation, voire un développement correspondant à celui du tourisme (exemple : terrasse pour les établissements Horeca).
- La fonction touristique : l'aménagement doit permettre l'intégration de l'espace dans un « circuit touristique » : mise en valeur des éléments de qualité (éclairage, mobilier, éléments verts, bâti,...), des vues intéressantes, dégagement d'espaces guidant naturellement les piétons vers les points d'attraction,...
- La fonction d'animation locale : l'aménagement doit permettre la poursuite, voire faciliter les activités festives traditionnelles ou à venir.

### 4.2.3. La gestion du stationnement

Dans tout aménagement d'espace public, la problématique du stationnement est souvent mise à l'avant-plan. Dans les centres anciens compacts abritant plusieurs fonctions, ce problème est souvent épineux : véhicules riverains garés en voirie de plus en plus nombreux, employés et commerçants venant à leur lieu de travail en voiture, petites courses réalisées également en voiture. Le centre de Lobbes est dans ce cas. Ce problème est vécu de manière d'autant plus vive que les déplacements à pied sont considérés comme difficiles vu l'important dénivelé de plusieurs dizaines de mètres. La problématique du stationnement doit être gérée.

Cette fonction de **stationnement** ne peut **pas gommer** les autres fonctions possibles au risque de détruire **la mixité** qui fait la richesse d'une place publique et les potentialités de **développement touristique**.

Les pistes de gestion du stationnement passent par la connaissance correcte du nombre, de la rotation et du type d'utilisateurs et la recherche de solutions différenciées :

- proposition de lieux alternatifs pour les navetteurs et les touristes;
- garages pour les riverains sur des sites proches des habitations;
- organisation spatiale correcte, voire rotation imposée pour les emplacements conservés sur l'espace lui-même.

Ceci dans l'esprit de favoriser le stationnement de courte durée important pour la vie des commerces locaux mais aussi des riverains les plus proches et les plus « défavorisés » en matière de garage. Le nombre d'emplacements résiduels sur la place doit être défini après avoir évalué les besoins réels et recherché les solutions alternatives. Leur emplacement sera fonction du projet retenu et de certaines impositions de circulation dans la Grand'rue.

Le stationnement est un point de polémique qui doit être géré en collaboration avec les utilisateurs concernés qui pourront aussi proposer des idées alternatives. Par la suite, la sensibilisation à la « nouvelle politique de stationnement » est indispensable pour éviter au maximum son non-respect.





Depuis une zone de stationnement située à l'arrière du clos des Champs, les piétons empruntent une ruelle située entre la Visitation et le 17 de la rue Paschal.



Ils débouchent dans la rue Paschal avec une vue sur la collégiale<sup>3</sup>.

Ils aboutissent à la collégiale par la rue de l'Eglise, la ruelle de Thuin ou la rue Albert Ier.



Visite de la collégiale, du jardin du presbytère, des venelles et jardins (partie publique restaurée).

<sup>3</sup> Moyennant l'élagage des arbres situés à l'angle de la rue des Ecoles.



Accès à la place par les escaliers de la rue de l'Eglise.



Dans l'état actuel du circuit : reprise des touristes sur la place communale au bas de la Grand'rue et passage par la rue de l'Abbaye : façade de la ferme et portelette.

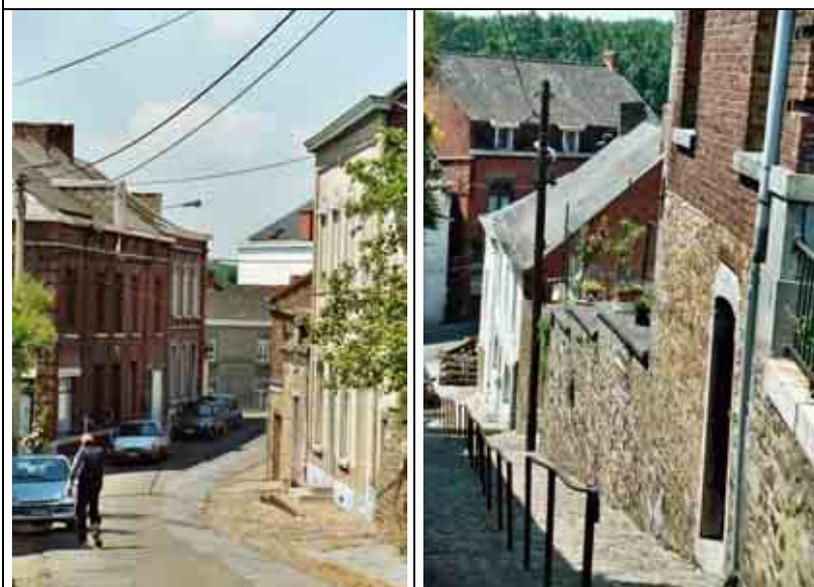


A terme : envisager un accès piétonnier depuis l'arrière de la place vers la ferme de l'Abbaye (boissons possibles) et reprise des touristes dans la rue de l'Abbaye.

## Prolongation possible du parcours piétonnier, dans la perspective du contournement de la portelette



Depuis la rue de l'Abbaye, passer la portelette et emprunter la rue des Gaulx avec accès possible aux étangs du Moulin et vue sur le patrimoine bâti ancien de la rue des Gaulx.



Retour vers la place par la rue de l'Entreville ou vers la collégiale par la rue Albert Ier ou la ruelle du Curé.

## 5.2. Exemple possible de valorisation de la place communale

Il s'agit d'un exercice exemplatif répondant aux potentialités actuelles et futures du lieu.



- axe piéton principal dans le prolongement des escaliers de la collégiale avec marquage du cheminement afin de s'inscrire dans le parcours touristique;
- vitesse réduite par dévoiement léger de l'axe de la Grand'rue et léger rétrécissement, amélioration de la perspective en venant de la rue de l'Entreville;
- dégagement d'un espace entre la maison communale et la voirie permettant la mise en valeur du bâtiment, la présence d'un espace de rencontre et d'occupation pour les manifestations festives;
- dégagement de la perspective sur la vallée de la Sambre (à combiner avec diverses autres fonctions comme par exemple la terrasse des cafés);
- dégagement d'un espace terrasse pour Horeca (+ livraison et arrêt cars touristiques) près du café partie sud de la place;
- regroupement du stationnement :
  1. situation optimale :
    - créer des zones de stationnement alternatives proches de la place pour les employés et de garages pour les riverains, exemple : terrain du drink de l'Abbaye et arrière des propriétés de la Grand'rue;
    - laisser un stationnement restreint destiné à la clientèle des commerces le plus près possible de la Grand'rue;
  2. si nécessaire :
    - possibilité de compléter le stationnement (pour riverains par exemple) dans la partie sud de la place ou dans le petit parc actuel derrière la maison communale<sup>4</sup>, dans ce cas, il faut gérer la contradiction entre la perte de valorisation paysagère et le stationnement.
- éclairage, mobilier, végétation,... à prévoir dans des phases plus détaillées.

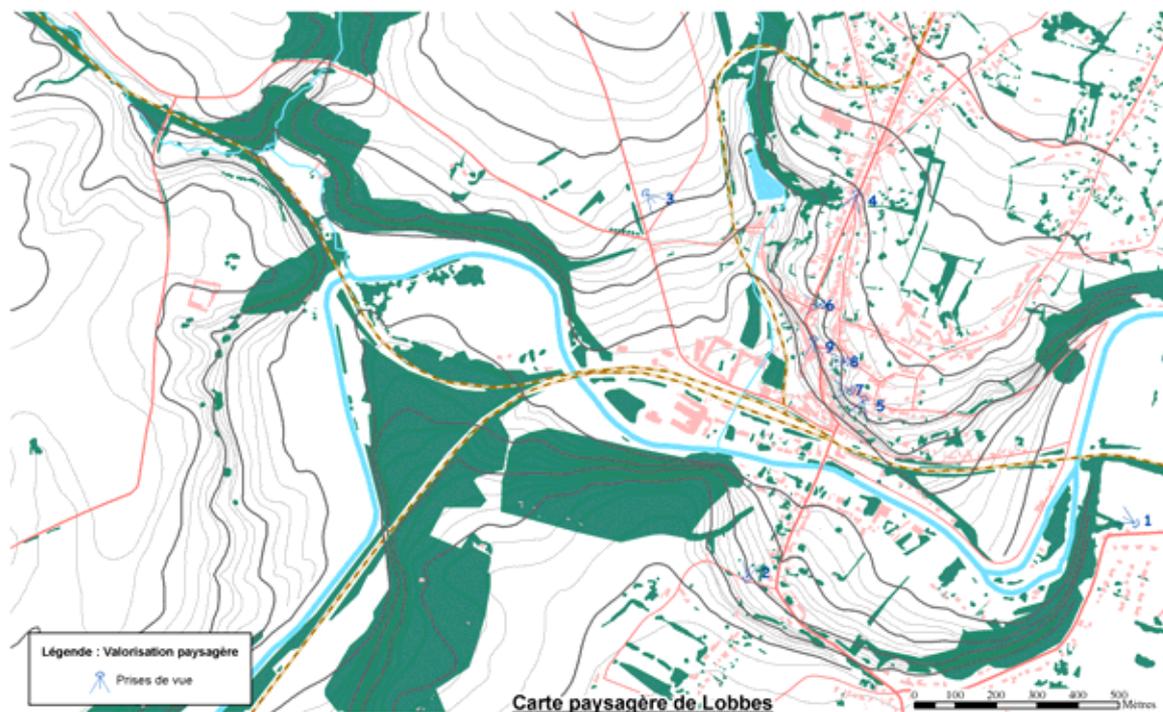
**Il existe donc une contradiction entre la valorisation de la place (paysagère et conviviale) et les besoins en stationnement de transit et de commerce.** La recherche des stationnements alternatifs est la clef pour éviter de devoir choisir entre le « tout à la voiture » et la valorisation paysagère, architecturale et touristique de la place.

---

<sup>4</sup> Ce stationnement dans le petit parc situé derrière l'ancienne maison communale est surtout intéressant s'il peut servir aux personnes à mobilité réduite qui y auraient un accès facilité à cet endroit du bâtiment.

### 5.3. Les qualités paysagères du site

Inscrit dans la vallée de la Sambre et du Laubach, le centre de Lobbes offre d'importantes qualités paysagères. Les points de vue internes et externes au noyau urbain sont à valoriser au mieux.



		
<p>Photo 1 : Vue depuis la rue d'Anderlues</p>	<p>Photo 2 : Vue depuis le hameau de Heuleu</p>	<p>Photo 3 : Vue depuis la portelette</p>
		
<p>Photo 4 : Vue vers la vallée de la Sambre depuis la rue de l'Entreville</p>	<p>Photo 5 : Vue vers la vallée de la Sambre depuis la rue de l'Eglise (collégiale)</p>	<p>Photo 6 : Vue vers la vallée du Laubach, depuis la rue des Gaulx</p>

		
<p>Photo 7 : Vue vers la ferme de l'Abbaye depuis la rue de l'Eglise<sup>5</sup></p>	<p>Photo 8 : Vue vers la place depuis les escaliers de la rue de l'Eglise</p>	<p>Photo 9 : Vue vers la Sambre depuis l'angle nord de la place</p>

<sup>5</sup> On peut constater que les toitures de la ferme sont cachées par le bosquet situé derrière la place : son entretien serait important pour dégager la vue vers cet élément de patrimoine.