



CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN



FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



Ville de Sedan, centre ancien

Projet d'aménagement des espaces
publics d'un écoquartier patrimonial
et réflexion sur la réhabilitation
de tours de la résidence Ardenne



Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage

Ville de Sedan
Habitat 08
MOA désigné : Ville de Sedan

Les partenaires

Préfecture des Ardennes
Services déconcentrés de l'État
Ardenne Métropole

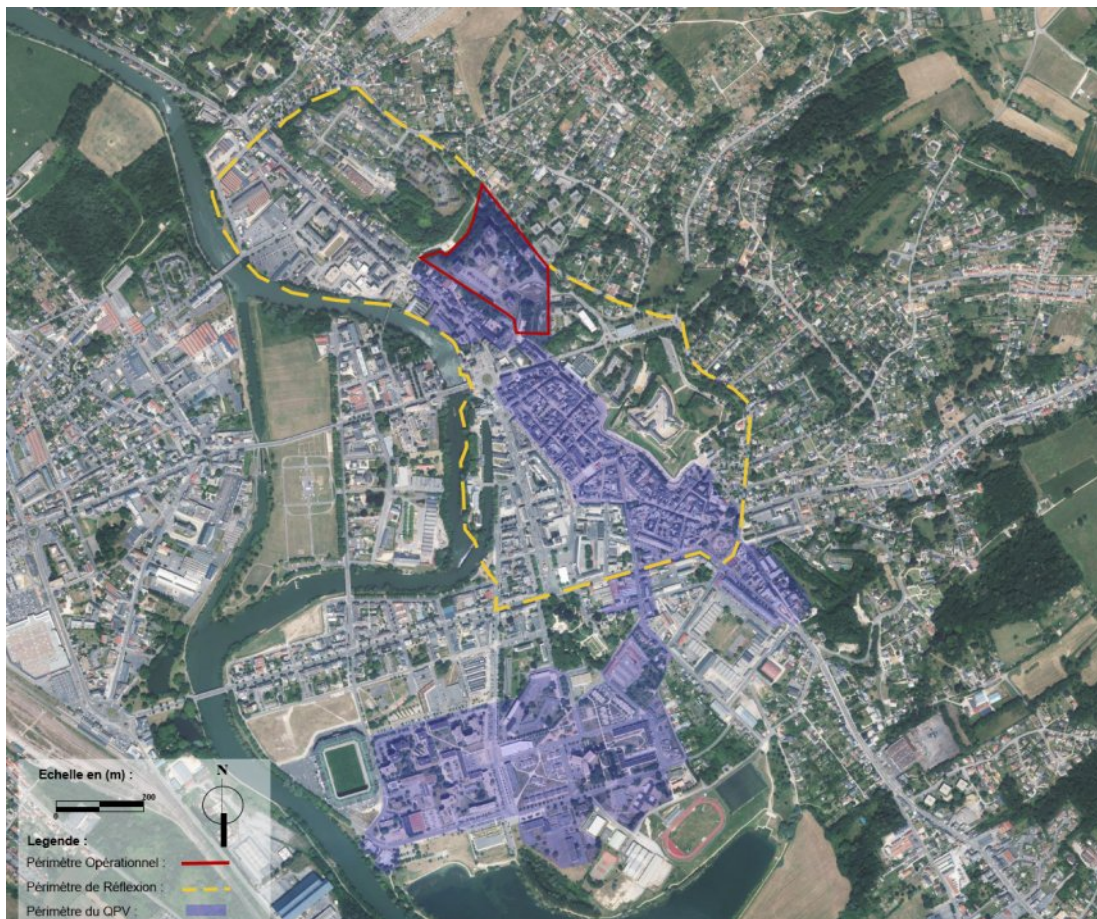
Autres parties prenantes identifiées

Société d'histoire et d'archéologie de Sedan
Plurial Novilia
AMATA, association de médiation de l'architecture
Les Amis du Château

1. Le quartier au sein du territoire

Localisation

Entre ville basse et ville haute, le site de la résidence Ardenne est localisé sur le tracé des remparts nord-est du château fort de Sedan. Son plateau domine le paysage, la Meuse et le centre ancien. L'avenue Winston Churchill au sud-est et la rampe des Capucins au sud-ouest en constituent les seuls accès.



Plan de localisation du quartier

Histoire

L'histoire du site est intimement liée à celle de la ville de Sedan. Voisin du site, le château fort, bâti par Évrard III de La Marck à partir de 1424, a généré le développement de la ville pour en faire une place forte de premier ordre, jusqu'à atteindre 35 000 m² d'emprise au XVI^e siècle. Ainsi, de 1603 à 1623, Henri de La Tour d'Auvergne embastille la ville et fait construire l'ensemble des cornes qui encerclaient la ville, dont la **corne de Floing** qui prend place sur le site.

En 1639, Frédéric-Maurice de La Tour d'Auvergne, dernier prince de Sedan, fait venir **les capucins irlandais** à Sedan pour convertir les protestants au catholicisme. Cette congrégation est autorisée à construire **un monastère** sur l'emplacement de la corne de Floing. En 1642, Abraham Fabert, gouverneur de Sedan, décide, de son vivant, de se faire construire **un tombeau dans la chapelle** du monastère.

Les moines resteront sur place jusqu'en 1791, date à laquelle ils sont chassés par les Révolutionnaires. Les bâtiments abriteront un temps le séminaire des Ardennes, puis **à partir de 1817 et jusqu'en 1944, l'hôpital militaire**. La chapelle devient alors **une crypte** (classée Monument historique le 25 juin 1962).

L'ensemble est détruit pour laisser place en 1965 à la construction de la **Résidence Ardenne, composée de 5 tours, et son école**. Une partie était destinée aux militaires en fonction à Sedan. **Jean Rocard, architecte**, construit l'ensemble du programme. .



Plan historique du quartier

Chiffres clés du quartier

Démographie

- 4 583 habitants dans le QPV Le Lac-centre ancien, pour 16 608 habitants à Sedan
- Part des familles monoparentales : 41,3 % contre 13,1 % à Sedan et 10,3 % dans Ardenne métropole
- Part des ménages d'une personne de 60-74 ans : 31,3 %
- Part des ménages d'une personne de 75 ans et plus : 11,8 %

Revenus et emploi

- Taux d'emploi : 35,1 %
- Taux de chômage (au sens du recensement) : 43,9 % contre 28 % à Sedan et
- Part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi : 39,1 % contre 25,9 % à Sedan et 19,1 % dans Ardenne métropole
- Part de la population avec un diplôme de niveau inférieur au BAC : 28,7 %
- Taux de scolarisation des 15-24 ans : 42,5 %
- Taux de pauvreté au seuil de 60 % (%) : 52 % contre 30 % à Sedan
- Médiane des revenus disponibles par UC : 13 610 €

Logement

- Part des ménages locataires : 93,3 %
- Part des résidences principales : 77,3 %
- Part des logements vacants : 22,3 %
- Part des résidences principales achevées avant 1919 : 21,6 %
- Part des résidences principales achevées entre 1946 et 1970 : 27,5 %
- Part des résidences principales achevées entre 1971 et 1990 : 36,7 %



Plan masse du quartier

2. Le projet urbain en cours

Les orientations

Depuis plusieurs années, la Ville de Sedan s'est engagée dans une politique volontariste de requalification de son centre ancien à travers son PNRQAD et le programme national Action Cœur de Ville, la convention de Sedan trouvant son prolongement sur la période 2023-2026.

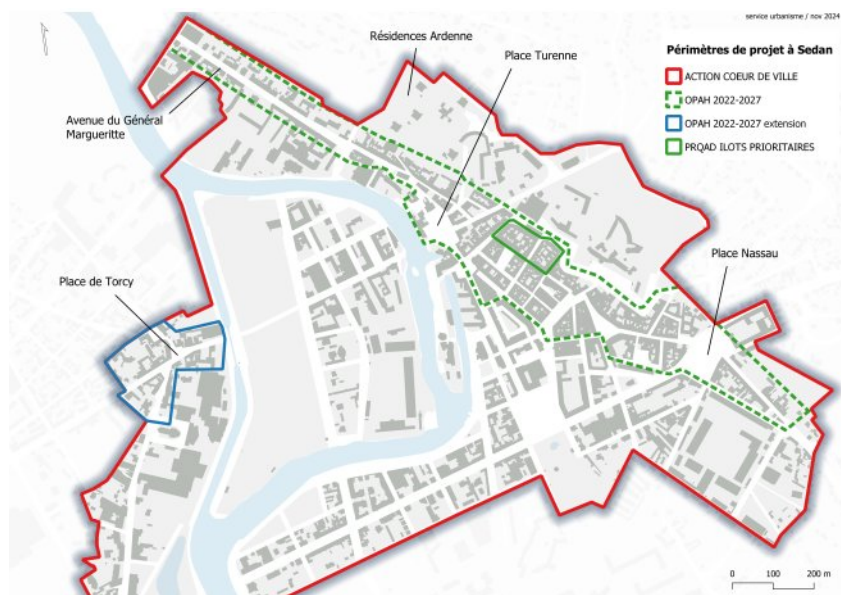
Dans ce cadre, la collectivité a affirmé **une volonté forte en matière d'amélioration de la qualité de l'habitat** par un travail approfondi sur le patrimoine et sa capacité à être remodelé pour répondre aux exigences de confort actuelles. Il s'agit tout à la fois d'éradiquer l'habitat indigne du centre ancien, mais aussi de créer une offre qualitative permettant de répondre aux enjeux de l'habitat ancien au XXI^e siècle. Un plan d'action a aussi consisté à **soutenir la diversification commerciale et lutter contre le phénomène de vacance des rez-de-chaussée**. L'objectif est de faire de Sedan **ville facile à vivre, récréative et attractive** en intensifiant et en optimisant les fonctions urbaines du centre-ville.

Cet axe passe aussi par la volonté de **réduire la place dédiée à la voiture**, en particulier en retravaillant l'espace public afin de redonner des lieux de rencontre et d'animation aux Sedanais et en développant les cheminements doux interquartiers.

La **démarche d'embellissement de la ville et la mise en valeur de ses atouts patrimoniaux et paysagers** constitue un des autres axes forts du projet, avec l'objectif associé de renforcer le lien social et l'appropriation de la ville par les usagers. Cette action se traduit par la mise en relation du Château et de la Meuse en s'appuyant sur la redynamisation du site, en passant par la requalification des places, vers le pôle d'équipements culturels, et le développement des activités sur les berges (concerts, expositions plein air, etc.).



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse du projet urbain en cours

Le niveau d'avancement

La requalification du centre ancien de Sedan a été engagée par la mise en place d'une concession d'aménagement confiée à la Sem Proteame sur 2 îlots prioritaires et la mobilisation des dispositifs d'OPAH RU, et Action Cœur Ville. A ce jour sont engagées plusieurs opérations de déconstruction et de réhabilitation sur les îlots d'habitat, permettant de créer une offre de logements en phase avec les attentes et les besoins des ménages. Ce sont ainsi 12 logements (T1 et T2, T4 et T5 en duplex) qui sont rénovés rues de l'Horloge et St Michel en remplacement de bâtis vacants insalubres et dégradés. Un projet de 10 logements neufs en centre ancien est porté par Plurial Novilia.

En parallèle, la collectivité a rénové **les places du centre-ville** (place d'Armes, place Crussy, place de la

Halle) **et les abords du château-fort** pour améliorer l'attractivité et le cadre de vie de son centre-ville historique. Ces travaux ont été finalisés en 2024. L'hôtel de la cour du château a fait l'objet d'un montage original, faisant appel à des fonds publics et privés, ainsi qu'à un financement citoyen. Le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine a été livré en 2019. Le projet de création d'un musée est à l'étude, piloté par Ardenne métropole.

La **revitalisation commerciale** a aussi été initiée, avec l'ouverture de nouveaux commerces.

En ce qui concerne le site de la Résidence Ardenne, **à ce jour**, un permis de démolir a été accordé pour 2 des 5 tours.

3. Le projet soumis aux équipes

Le site de projet

Le site se développe sur une surface **d'environ 5 hectares**. Il est cerné à l'ouest par les remparts, au nord par la rampe d'Asfeld, à l'est par un ancien fossé et au sud par la rampe des Capucins. Du fait de son dénivelé avec la ville basse et d'un nombre d'accès limité, il est **enclavé** malgré sa proximité au centre-ville. Il est occupé par **5 tours de logements sociaux** gérés par Habitat 08. Il domine la ville et la Meuse par sa situation en **promontoire**. De **belles emprises d'espaces verts**, dont une partie peuplée de grands arbres caractérisent le paysage du site.



Vue aérienne du site de projet



Photo aérienne du périmètre opérationnel



Entrée du site depuis la rampe des Capucins



Le site vu depuis la pointe nord



Le site, les tours et la crypte Fabert



Vue du site depuis la corne du Palatinat



Vue du site depuis la place Turenne

Les premières pistes programmatiques

À la jonction entre les quartiers résidentiels des hauteurs de la ville, la forêt et le centre ancien, **le site dispose d'atouts indiscutables pour développer une nouvelle offre de logements** : une proximité immédiate avec le centre-ville et ses services publics, et une situation sur les remparts de Sedan et le coteau Nord Est de la ville, qui offre un panorama incontournable et époustouflant sur la ville. Cette programmation devra s'articuler avec celle de la redynamisation du centre ancien et les orientations du PLH pour développer **une véritable alternative** pour attirer de nouveaux ménages sur ce territoire. L'emprise foncière de l'ancienne école du quartier est disponible pour initier le projet d'aménagement, ce qui est un atout. Les tours de logement social, aujourd'hui, pour une grande partie, vacantes, peuvent aussi être mobilisées à ce titre dans le cadre d'une rénovation exemplaire à inventer.

Pour ce faire, les maîtrises d'ouvrage pressent que le sujet **des accès et de la gestion des mobilités**, mais aussi du développement d'une **offre d'équipements et de services** sera incontournable pour proposer un cadre de vie attractif. **L'environnement verdoyant** du site pourra également constituer un point d'appui pour concevoir des espaces publics de qualité.

In fine, il s'agit de développer un nouveau quartier ancré fortement dans la transition écologique et sociale, **un écoquartier pilote pour la ville de demain**.

L'ambition du projet

La collectivité a pour ambition de renforcer l'attractivité de la ville en développant **une image contemporaine et innovante qui sache dialoguer avec l'identité patrimoniale de Sedan** et du site de projet à l'instar du travail produit par Jean de Mailly, architecte de la reconstruction de Sedan, avec la réalisation notamment des « Peignes » et de l'école Blanpain localisée au sud du site le long de la Meuse, aujourd'hui reconnues au titre « d'architecture contemporaine remarquable ». Le projet doit donner lieu à une métamorphose urbaine de ce secteur en inventant, tissant, pensant et redessinant les entre-deux à travers la proposition d'une nouvelle morphologie urbaine s'inscrivant dans la valorisation de la « **promenade des remparts** ».

Il s'agit d'aménager un nouveau quartier en tirant parti de la **topographie** du site tout en développant des liens forts avec le centre ancien et la Meuse. Ce projet d'aménagement ambitieux devra répondre aux injonctions du développement durable en alliant **des solutions en réponse à la transition écologique et à l'intégration dans la cité**. Une attention au développement de la biodiversité, à la sobriété

énergétique, à la lutte contre l'artificialisation des sols, devra être prise en compte dans l'aménagement. À ce titre, la collectivité souhaite suivre la **démarche Écoquartier**.

Par ailleurs, la Ville de Sedan et ses partenaires sont conscients que le « **bien vivre ensemble** » sera par ailleurs gage de réussite pour ce projet d'aménagement résilient et inclusif.

Les enjeux spécifiques du site

1. Un rapport au patrimoine (crypte, promenade des remparts) et à l'histoire du site à considérer comme un point d'appui du projet d'aménagement.
2. Un défi de réintégration paysagère pour des tours à la présence prégnante.
3. Une topographie à repenser pour créer de nouveaux accès au site et retisser des liens avec le centre et la Meuse.
4. Une offre de services alternative et innovante à penser pour une véritable complémentarité avec l'existant.

Approche budgétaire du projet

La première approche budgétaire devra être **définie en cours de consultation**, avec l'objectif d'un aménagement le plus équilibré possible.

Un recadrage de la maîtrise d'ouvrage est à prévoir entre les tours 2 et 3 du dialogue.

Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

- Comment s'appuyer sur le caractère patrimonial de Sedan et de son centre ancien pour **réinventer les formes urbaines** et attribuer au futur Ecoquartier de la résidence Ardenne une véritable identité ? Comment réintégrer les éléments d'histoire et de patrimoine dans le projet d'aménagement ? Pour quel récit territorial ?
- Comment développer **une nouvelle offre de logements** dans un équilibre repensé **entre construction neuve et réhabilitation** dans un territoire détendu ?
- Comment **réinterpréter la figure de la tour** sur ce site en promontoire pour en faire un atout paysager ? Pour quelle programmation ?
- Quelle **stratégie de réemploi** mettre en œuvre sur ce type de rénovation ?
- Quelle **offre de services et d'équipements** développer dans ce quartier pour en faire un quartier au cadre de vie attractif sans obérer l'offre existante ?

Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

En ce qui concerne la Ville de Sedan

- En tranche ferme : Mission d'urbaniste en chef sur la conception et la réalisation de **l'écoquartier** (plan guide consolidé, cahiers de prescriptions architecturales et paysagères du projet et des lots à constituer, suivi des consultations et des PC)
- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour l'aménagement des espaces publics du quartier (AVP, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (**urbanisme tactique et prototypage**)

En ce qui concerne Habitat 08

- En tranche optionnelle (marché assujéti à la faisabilité technique et économique du projet) : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour **la rénovation d'une tour** (APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR)

Pour une durée de marché de **9 années**.

Les livrables attendus en cours de dialogue :

Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du site

Analyse des capacités d'évolution pour les emprises foncière mutables du périmètre de réflexion

Premières orientations programmatiques pour l'aménagement du promontoire des Ardennes et le périmètre de réflexion au regard des attentes de l'ensemble des parties prenantes et de l'analyse de l'équipe, en identifiant les points d'incertitude

Développement et approfondissement des enjeux pré-ciblés par la maîtrise d'ouvrage, et éventuelles propositions de nouveaux enjeux

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade, ou à réfléchir pour un arbitrage ultérieur, en vue d'affiner le programme d'aménagement

Analyse architecturale et structurale des tours de la Résidence Ardennes et de leurs possibilités d'évolution au regard des études existantes

Liste des diagnostics complémentaires à lancer (tours et emprises mutables)

Tour 2 : Pistes de solutions

Propositions programmatiques pour le projet urbain sur les emprises de la Résidence Ardenne sur les sujets de l'habitat, de l'offre de services et d'équipements

Proposition d'invariants et d'alternatives sur l'aménagement de la Résidence Ardenne et les conditions de circulation, d'accessibilité et de mobilité associées, et propositions d'arbitrages

Propositions en matière d'ambition environnementale, écologique et de développement de la biodiversité à développer dans le cadre du projet d'aménagement

Propositions de traitement du patrimoine des tours (rénovation complète ou partielle, démolition) et analyse avantages / inconvénients des solutions possibles

Première approche bilancielle pour l'aménagement de la résidence Ardenne

Première approche des coûts d'investissement pour la rénovation d'une tour

Tour 3 : Offre finale

Plan guide sur la résidence ardenne comprenant les éléments de rendu définis au RC et tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue

À noter sur le sujet des échelles attendues :

- Maquette-coupe, échelle à préciser avec les équipes (1/1000ème?), afin de montrer l'intégration du projet dans son environnement proche
- Plan masse général au 1/500 permettant de visualiser l'ensemble des aménagements de surface et des accès aux équipements environnants.
- Plans de coupes longitudinale et transversale au 1/500 permettant de visualiser les éventuelles modifications d'altimétrie du projet, et les liaisons avec les avoisinants, tant les espaces publics existants que les bâtiments

Parmi les contenus à présenter, les pistes de montage opérationnel pour la réalisation de l'opération sont à étudier, ainsi que le phasage possible du projet. L'ambition possible en matière de réemploi sur le projet et une notice sur la stratégie environnementale à déployer sur le projet urbain est également attendue.



La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Partenaires

