

SYNTHÈSE - Étude préalable

CONFLUENCES 2030 -

Une attractivité renouvelée pour le cœur urbain du territoire



Confluences 2030 : LA GOUVERNANCE DE L'ÉTUDE

Un protocole d'association des collectivités concernées

Pour une gouvernance efficiente du projet, un protocole d'association de collectivités a été signé entre :

- La communauté de communes du Pays de Redon
- La commune de Redon
- La commune de Saint Nicolas de Redon

Cette gouvernance a été ensuite déclinée dans un schéma organisationnel présenté ci-après.

Un schéma d'organisation de la gouvernance

Une dynamique d'étude de définition dans une démarche partagée entre les partenaires :



Une mission d'assistance aux collectivités scindée en deux volets

Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un accompagnement global auprès des trois collectivités. Le premier volet, réalisé par le CAUE 44 (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement de Loire Atlantique), a conclu en un document présentant la lecture paysagère, urbaine et architecturale du site.

Le second volet, correspondant à la présente étude, a fait l'objet d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, contractualisé avec Loire-Atlantique Développement-SPL (pour plus de lisibilité, abrégé dans ce document « LAD-SPL »).

L'objectif de celle-ci est : la présentation d'un diagnostic territorial, la hiérarchisation des enjeux qu'il en ressort, pour aboutir en un plan guide en programmation urbaine.

- **Intitulé de la présente étude** : « Étude de définition Confluences « Quartiers Portuaires » de Redon et Saint Nicolas de Redon ».
- **Signé** : le 16 Décembre 2015
- **Objectif** : vers un plan guide en programmation urbaine des quartiers portuaires

Confluences 2030 : SOMMAIRE

Contexte de l'étude..... p 4

- Les objectifs du SCoT et du projet de territoire
- Démarche portée par le CAUE
- Démarche de la présente étude portée par LAD-SPL
- Diagnostics et entretiens
- Les objectifs du projet Confluences

Les thématiques de Confluences..... p 10

- L'histoire, la vie des quartiers portuaires
- L'eau, milieu naturel et activités
- La population et diversité d'habitats
- Les activités économiques
- Le tourisme, les loisirs et les sports
- La culture, activités et lieux
- Les mobilités urbaines et vers les sites majeurs du Pays de Redon

Les sites projets de Confluences p 41

- Les plans d'eau, bassin à flots, vilaine, oust, canal (site transversal)
- Espace public et mobilité (site transversal)
- L'île de Redon
- La Digue Sud et le marais
- La Digue Nord
- La zone d'activités
- Le quartier Chatelet-gare

Poursuite de la concertation sur le projet Confluences p 62

- Une concertation adaptée à chaque phase
- La concertation sur le projet Confluences

Confluences 2030 : CONTEXTE DE L'ÉTUDE



Confluences 2030 : CONTEXTE DE L'ÉTUDE

LES OBJECTIFS DU SCOT ET DU PROJET DE TERRITOIRE

L'étude Confluences 2030 s'inscrit dans une démarche de cohérence territoriale globale.

Aussi, la prise en compte du Scot Pays de Redon Bretagne Sud et le Projet de Territoire ont servi de cadre à l'étude.

Les grands enjeux de ces deux documents ont été mis en exergue comme fil conducteur tout au long de l'étude.

Ces enjeux sont les suivants :

Le SCOT Pays de Redon Bretagne Sud

- **Cœur de l'espace métropolitain**, Rennes-Nantes-St Nazaire-Vannes
- Un territoire **attractif** avec une **centralité renforcée**
- Une **dynamique d'accueil** et de **développement**
- Un accueil de **nouveaux habitants**
- Une offre **commerciale** de **qualité** et **diversifiée**
- Une offre **touristique organisée**

Le projet de Territoire de la C.C. du Pays de Redon

- **La transition économique,**
 - Innover et développer de nouvelles formes d'économie
 - Créer un quartier de la création
- **La transition urbaine,**
 - Renouveler le pôle urbain de Redon/Saint Nicolas,
 - Prendre en compte l'essor de la vie étudiante
 - Engager le renouvellement urbain du quartier gare et du site Confluences
 - Donner une identité au projet urbain autour de l'eau



Confluences 2030 : DÉMARCHE DE L'ÉTUDE PORTÉE PAR LE CAUE

Le CAUE, vers un document présentant la lecture paysagère, urbaine et architecturale du site

▪ Objectifs

- Identifier les bases d'un projet urbain global : Diagnostic et enjeux des sites et des espaces

▪ Méthode

La méthode a consisté en une lecture en 3 temps :

- Le Grand Paysage
- Les patrimoines de Redon
- Les entités paysagères

Cette étude s'est inscrite dans le cadre de la mission d'assistance technique du CAUE auprès des collectivités locales.

Elle a pour vocation d'aider le conseil communautaire et les conseils municipaux dans leurs choix d'aménagement. L'étude du CAUE ne doit donc pas être considérée comme opérationnelle, puisque sa vocation est autre : incitation, sensibilisation, éveil, complément de compréhension des analyses paysagères, lecture du cadre de vie,...



Etude de définition du projet Confluences

Les quartiers portuaires de Redon et de Saint-Nicolas-de-Redon

Confluences 2030 : DÉMARCHE DE LA PRÉSENTE ÉTUDE PORTÉE PAR LAD-SPL

LAD-SPL

Pour l'établissement des missions mentionnées au cahier des charges LAD-SPL a mis en place une méthode ayant pour objectif la réponse aux quatre grandes étapes de restitution de l'étude :

- **Méthode**
 - Analyse des études thématiques, projets antérieurs et en cours
 - Entretiens avec les acteurs publics, privés, associatifs,
 - Étude du contexte réglementaire
 - Synthèse en constats, enjeux, objectifs dans le cadre des «sites projets» Confluences

- **4 Étapes : objectif de restitution**
 - Diagnostic et enjeux : dynamique de projet avec les acteurs du territoire
 - Définition par thématique des enjeux principaux et travail de hiérarchisation de ces enjeux
 - Regard croisé de ces thématiques par site projet
 - Vers un plan guide en programmation urbaine



Confluences 2030 : DIAGNOSTIC – Entretiens des acteurs sur le territoire

En parallèle de l'analyse des études antérieures et de celle du CAUE, 40 entretiens ont été menés avec des forces vives du territoire sur le 1^{er} semestre 2016. L'objectif de ces entretiens a été d'enrichir le travail de synthèse des études par des apports en termes de sensibilité du territoire et d'idées novatrices.

Ce travail a également permis de ressentir la sensibilité du territoire au travers du témoignage des personnes interviewées.

- **« Redonner une fierté à la population »**

- **La belle endormie**

- **Réveiller un territoire en sommeil**

- **Un territoire « neutre » /
Un territoire de passage**

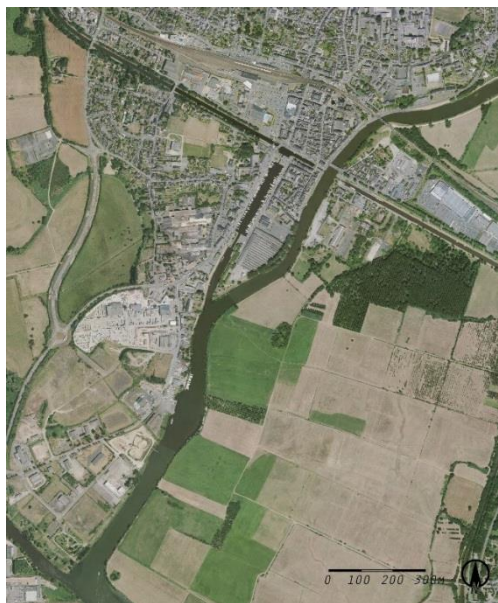
- **Avis des Métropoles voisines :
on ne voit pas Redon, son
territoire**

- **Les entrées de ville... catastrophiques**

- **L'espace public doit favoriser la rencontre,
les jeux, la fête au cœur de la ville**

- **La friche Garnier, intouchable**

- **Redon, n'a pas de culture de l'eau »**



- **« Le cœur de Redon, un site exceptionnel »**

- **Dynamiser le cœur urbain**

- **Un réseau associatif très puissant**

- **Un marqueur du territoire : l'innovation**

- **Ce territoire ne bénéficie pas de l'image
qu'il mérite.**

- **Une ville à taille humaine
Ses habitants ont un attachement
au Pays. Ils y reviennent**

- **Remettre les gens en extérieur ensemble**

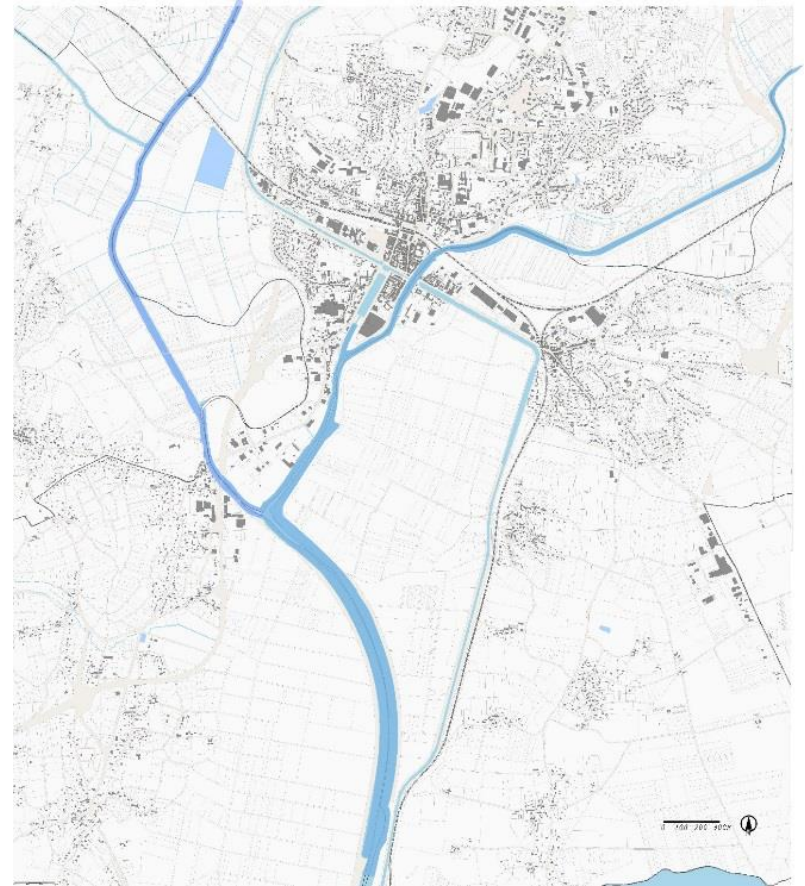
- **Apporter un brin de folie au territoire. De
la vie, de la fête**

- **Redonner une image positive au marais »**

Confluences 2030 : LES OBJECTIFS DU PROJET

Dès l'amont de l'étude, basée sur le contexte réglementaire et le cadre territorial, cinq grands objectifs du projet urbain ont été mis en avant :

- **La confluence de populations, d'activités, de vies** en des lieux, des édifices, des déplacements apaisés, **agréables à vivre ensemble**
- **Un dialogue entre un patrimoine vivant et une modernité en développement durable** dans ses 3 dimensions avec innovation : le social, l'environnemental, l'économique
- **Un partenariat privé / public sur les projets à réaliser** en définition / conception / investissement / réalisation / gestion - mutualisation
- **Concerter pour une co-construction** avec les acteurs forces vives et la population du territoire
- **Renforcer l'attractivité synonyme de développement du Pays de Redon;** une image qualitative, active, positive du Pays de Redon par le projet Confluences (effet vitrine du territoire)
- **Un projet global Confluences emblématique du dynamisme du Pays de Redon** avec **des pôles affirmés**, lisibles, lieux d'échanges, **des synergies à favoriser**



Les réseaux hydrographiques du territoire

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES

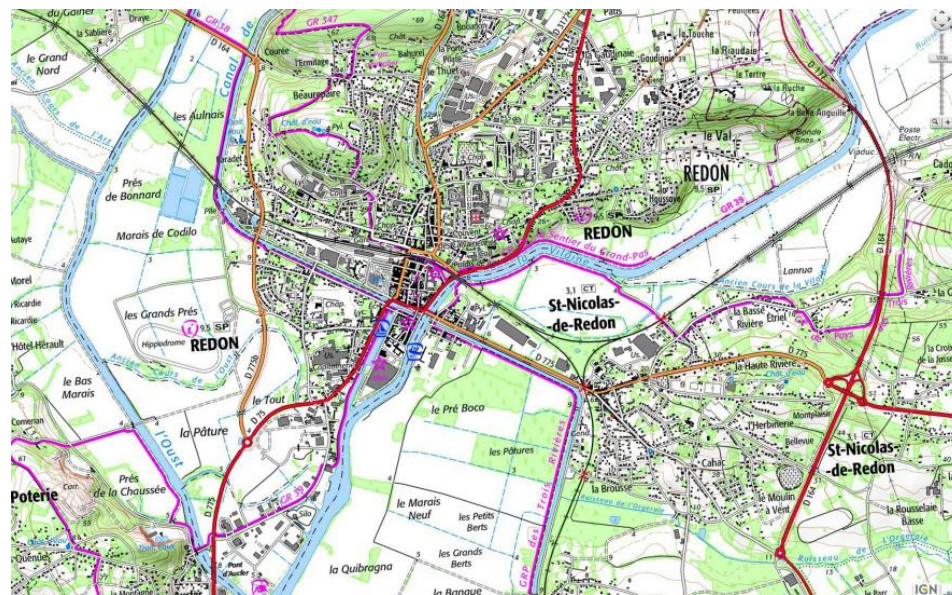


Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES

La première phase du diagnostic a cherché à identifier les grandes thématiques inhérentes au périmètre du projet afin d'envisager les attentes et besoins pour le Pays de Redon.

Les grandes thématiques de Confluences
sur les quartiers portuaires :

- **L'histoire, la vie des quartiers portuaires**
- **L'eau, milieu naturel et activités**
- **La population et la diversité d'habitats**
- **Les activités économiques**
- **Le tourisme, les loisirs et les sports**
- **La culture, activités et lieux**
- **Les mobilités urbaines et vers les sites majeurs du Pays de Redon**



Carte IGN territoire d'étude

A questionner en constat, propositions et avis suite aux études thématiques antérieures et aux entretiens avec les acteurs du territoire

en vue d'une définition des enjeux et objectifs hiérarchisés à proposer

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Histoire

■ L'histoire, la vie des quartiers portuaires

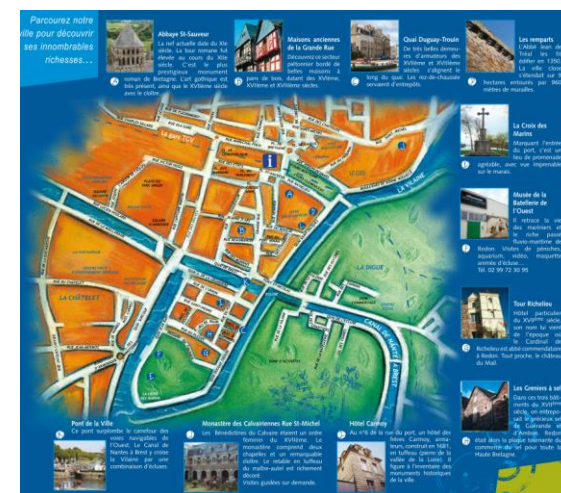
Une histoire maritime et fluviale, industrielle et résidentielle, longtemps très intense

- **Redon, 40 Km dans les terres, quasi au niveau de la mer**
De tout temps, la Vilaine, a été un moyen de communication. Elle a aussi connu de nombreux affrontements, servant parfois de frontière au cours de l'histoire.
- **Redon, à la fois port maritime et fluvial, l'avant-port de Rennes**
Redon a été un port important, accessible aux bateaux de haute mer, puis par cabotage sur la Vilaine jusqu'à Rennes. Redon était considéré comme l'avant-port de Rennes.
- **Redon, prospère par son commerce et ses chantiers de constructions navales**
Grâce au transport possible sur les voies fluviales, un commerce s'est développé dans la ville entraînant la construction d'hôtels particuliers sur les quais. De même, une classe ouvrière apparaît.
- **Redon, ville industrielle dans les quartiers portuaires**
Durant les années 1970/80, les bâtiments des entreprises Garnier, Sébilleau deviennent des friches toujours présentes 35 ans après ...

= Le projet Confluences s'insère dans un patrimoine urbain, architectural, industriel avec un apport contemporain indispensable de populations, d'activités, de vies



Redon, avant port de Rennes



Parcours découverte du patrimoine

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Histoire

SYNTHESE

Une histoire maritime et fluviale, industrielle et résidentielle prospère

avec un patrimoine urbain et architectural très remarquable et des friches industrielles en cœur de ville

- **Mettre en valeur le patrimoine historique et urbain**
Organisé dans le cadre d'un « Secteur Patrimonial Remarquable »
Avec une « mise en scène » de l'histoire urbaine : exposition, signalétique,
- **Redonner vie aux sites Garnier, Lecoq, ..., essentiels en attractivité urbaine**
Définir quelles affectations à forts potentiels, quelles vies pour ces sites
Quel devenir pour ces bâtiments, pour tout ou partie, témoignage de l'histoire du Pays ?
- **Redonner vie aux locaux sans usage situés dans Confluences**
La restauration des greniers à sel, lieux de vies publics/privés toute l'année
Redonner vie aux vitrines, locaux en RDC sans usage
Une priorité de réhabilitation : des logements insalubres, vacants, pour quels habitants ?
- **Le projet de reconstruire le bateau « le printemps »**
un site adapté, visitable, en recherche par Amarinage

Inscrire la modernité de Confluences dans une histoire

Les friches en cœur de ville



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Eau et environnement

■ L'eau, milieu naturel et activités - Vivre avec les crues

Redon, le Pays de confluence de 7 rivières et cours d'eau

- **Une crue lente de plaine de novembre à mars**
En général les crues sont de longue durée (10 - 15 jours) avec une montée lente des eaux
Les inondations de 1995 et de 2001 sont les dernières références majeures
- **Un champ d'expansion des crues pris en compte au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) qui est en révision,**
avec des interdictions, des limitations de constructibilité et d'aménagement sur une grande partie des secteurs du projet Confluences (hors secteur friche Garnier)
- **Les priorités de la CCPR et de la ville de Redon sur la lutte contre les inondations**
Le rehaussement des RD 775bis et 764 (Département) et/ou de la Rue de Vannes
La protection des habitations secteur Chatelet, quais Jean Bart et Duguay Trouin
La requalification de la zone portuaire

Une programmation des protections en cohérence avec les réalisations de Confluences

=> **Sur l'île de Redon, c'est un préalable au développement urbain**

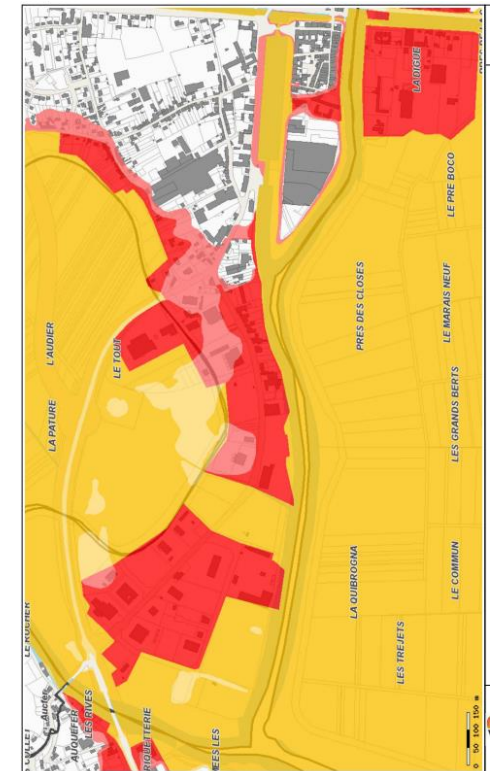
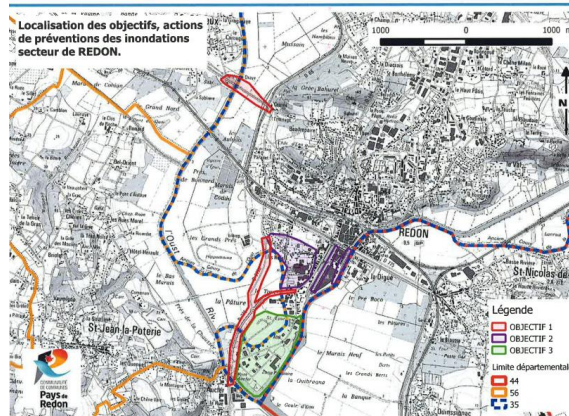
=> L'accès en gestion de crise n'y est actuellement pas assuré. Un avenant au programme PAPI (Programme d'Actions et de Prévention des Inondations) est prévu pour 2017.



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Eau et environnement



Lutte contre les inondations sur le secteur de Redon



- (Champ d'expansion en secteur d'aléa faible)
- (Champ d'expansion en secteur d'aléa moyen à fort)
- (Secteur urbanisé en aléa faible)
- (Secteur urbanisé en aléa moyen à fort)



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Eau et environnement

Le marais est un subtil équilibre entre la nature et l'homme
Une ambiance, un attachement particulier

- **Ce marais « haut » est protégé, classé en zonage Natura 2000**
- **Ce marais perdurera s'il a une valeur économique**
Un complément d'activités aux exploitants actuels
- **Une valorisation agriculture et éco-tourisme à partager**
Des prairies humides de pacage (vaches nantaises,...)
Sentiers d'interprétation ; oiseaux ; pêche traditionnelle ; ...



Vues sur le marais

Un programme de valorisation avec l'IAV des zones du port de commerce et du marais, sera à mettre en cohérence avec le projet Confluences 2030.

- Programme à travailler en vis-à-vis avec l'Île de Redon et la Digue Sud

L'eau, une identité forte du territoire

- **L'Abbaye, la ville de Redon se sont construites, développées grâce à la Vilaine, et autour de l'eau son port, ses activités, l'habitat des armateurs, ...**
- **Un élément qualitatif du cadre de vie** si pris en compte en espaces publics.
Le réseau hydrographique et son environnement sont créateurs d'une urbanité, de lieux remarquables
- **Un espace de pratiques diversifiées, ludiques, nautiques, sportives, promenades, pêche, contemplation, ...**
- **Une dimension culturelle et touristique.** Affirmer cette identité dans la ville, sa découverte par les habitants du Pays et les touristes en visite



Cartographie des marais

≡ Vivre avec l'eau, un axe de développement identitaire majeur du Pays de Redon
La création d'un pôle accueil/eau/patrimoine/modernité



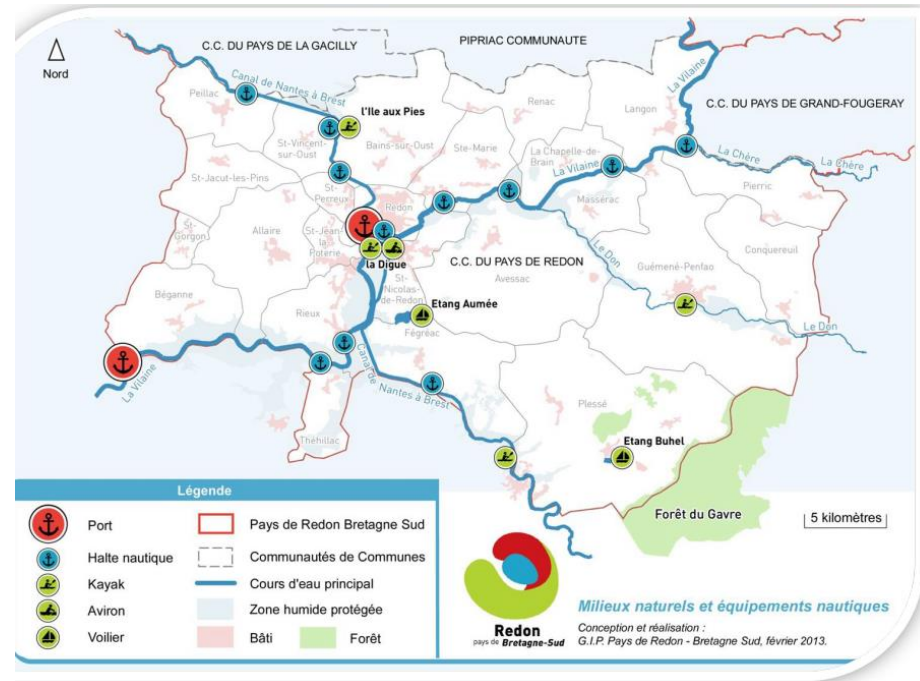
Le marais inondé

« Accepter l'eau et non plus la combattre, celle-ci devenant un matériau à part entière dans la conception des édifices, au même titre que les matériaux solides. Et puis, n'a-t-elle pas été de tout temps un élément à fort potentiel poétique au même titre que la lumière ? »
Parole d'architecte

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Eau et environnement

Une Maison de l'eau ? Objectif de créer un pôle majeur...

- **Un projet en débat depuis plus de 20 ans**
sur différents formats
- **Un équipement pour quels objectifs ?**
promouvoir l'identité spécifique du Pays de Redon
sa géographie et son histoire, l'eau, l'abbaye, la ville port, ...
pour un développement touristique et culturel ?
pour innover, une approche scientifique ?
- **Ses missions, sa définition, pour quels publics ?**
un accueil des touristes pour séjourner à Redon ?
un lieu vivant, reconnu de tous les habitants du Pays ?
- **Sa localisation dans la ville ?**
L'île de Redon en devenir, avec une visibilité urbaine ?
dans un pôle/une galerie/un lieu culturel ouvert ?



= Un pôle accueil du public / l'eau, son milieu, son patrimoine, son histoire, sa modernité

À définir en objectifs, programmation, investissement, gestion, avec l'apport des associations, acteurs concernés, professionnels du tourisme

« Dans l'étude Confluences, il faut confirmer ou enterrer ce projet de maison de l'eau »
Parole recueillie en interview

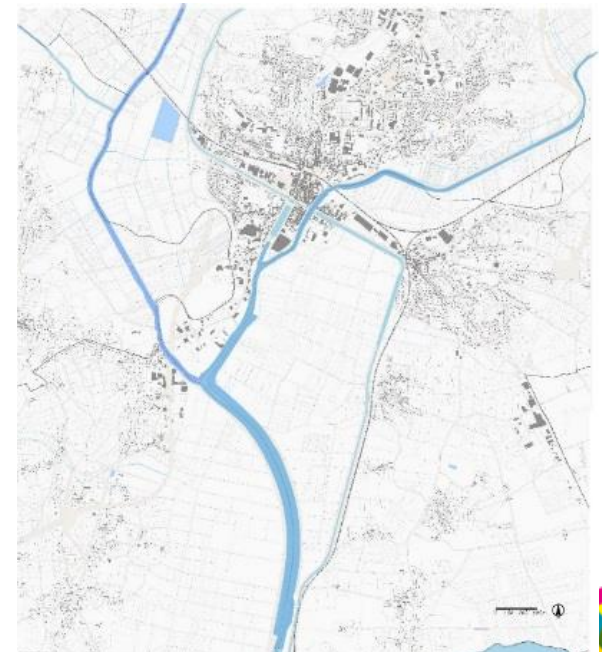
Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Eau et environnement

SYNTHÈSE

Le Pays de Redon, à la confluence de 7 cours d'eau : en faire un atout

- **Décider des protections à réaliser face aux inondations**
Des crues lentes de plaine, prévisibles de novembre à mars
Echanges avec l'Etat en préalable au projet de l'île de Redon
Sur la base du projet, faire évoluer le PPRI
- **Développer une vie, des pratiques les plus diversifiées sur l'eau en ville**
Une gestion globale, maîtrisée, une extension du port de plaisance
Un pôle nautique sportifs/scolaires et loisirs/tourisme ouvert à tous
Valoriser le marais de Confluences aussi en Eco-loisirs/tourisme
Définir le pôle Accueil des publics, Histoire, Maison de l'eau
- **Axer le développement autour de l'eau**
L'eau créatrice d'une urbanité, de lieux remarquables en Ville
Un élément qualitatif du cadre de vie, ludique
Une dimension culturelle pour les habitants, les touristes

Vivre avec l'eau, identité du Pays de Redon



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Population et habitats

POPULATION ET DIVERSITÉ D'HABITATS

Le périmètre de Confluences a pour objectif d'accueillir des habitants aux besoins résidentiels spécifiques

- **Redon, une attractivité résidentielle nouvelle sur les quartier portuaires**
Y accueillir les jeunes, les cadres, les seniors, ...
- **Une reconquête du parc ancien**
Des logements vacants aidés, un projet urbain spécifique
- **Des appartements qualitatifs sur l'Île du port**
Attirer les opérateurs et investisseurs en partenariat
- **Des offres spécifiques en logement à étudier en réponse aux besoins**
Des logements avec étudiants en alternance et autres résidents en complémentarité
Des maisons/vivre avec l'eau dans un cadre qualitatif en bord de Vilaine

Un habitat pour site spécifique

- Un proposition d'**un habitat réversible : MODERN CONCEPT**
proposition d'un architecte et d'un constructeur, locaux

= Sur les sites de Confluences, une offre qualitative et diversifiée en habitats

En cohérence avec les sites disponibles et les demandes effectives à estimer



Concept constructif innovant – Construction en container

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Population et habitats

La colocation en logements neufs

- De nouvelles formes d'habitats seraient intéressantes à développer sur le territoire redonnais afin de proposer des solutions immobilières adaptées aux jeunes actifs et étudiants.

Selon un sondage national :

- 40 % des colocataires sont des jeunes actifs
- 45 % dont des étudiants

« la colocation pourra bientôt se développer dans les logements neufs et plus seulement dans le parc ancien. Les promoteurs proposent désormais des programmes destinés aux particuliers investisseurs, pour y loger plusieurs locataires.

Pour bien fonctionner, ces appartements doivent « **favoriser la convivialité tout en faisant attention à l'individualité** », estime JP Ruggieri, Directeur Général immobilier résidentiel de Nexity, qui **cible les étudiants et les jeunes actifs**. Cela passe par la séparation géographique des chambres ou la réalisation de zones tampon entre chacune d'elles grâce à la création de petites salles d'eau. Un logement de 3 chambres doit se composer d'au moins 2 salles de bain »

Les conclusions de cette thématique pour le périmètre de Confluences, est de pouvoir développer une offre résidentielle variée, permettant d'accueillir des redonnais aux besoins résidentiels spécifiques

- Redon, une attractivité résidentielle nouvelle sur les quartiers portuaires
- Une reconquête du parc ancien
- Des appartements qualitatifs sur l'Île de Redon
- Des offres spécifiques en logement à étudier en réponse aux besoins
- Développer une vie urbaine diversifiée en rapprochant les habitats des commerces et services

= Sur les sites de Confluences, une offre qualitative et diversifiée en habitats, en cohérence avec les sites disponibles et les demandes effectives à estimer



Un patrimoine résidentiel à conserver

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Population et habitats

Exemple de réalisations immobilières en habitat sur des territoires soumis à des contraintes hydrauliques



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES – Population et habitats

SYNTHÈSE

Confluences, accueillir des habitants aux besoins résidentiels spécifiques

- **Favoriser l'arrivée de nouveaux habitants dans le projet Confluences**
En complémentarité avec l'offre en habitat sur Redon et Saint Nicolas de Redon
Donner une priorité à la reconquête du parc ancien
- **Proposer en centre-ville des habitats spécifiques en neuf**
Les étudiants, dont ceux en alternance, en hébergement collectif meublé pouvant accueillir aussi lors de leur période d'absence, des itinérants, des sportifs, ...
Des seniors, en appartement, en résidence avec services, en centre-ville, ...
des jeunes ménages, des cadres urbains en appartements en immeubles
- **Développer une vie urbaine diversifiée**
De nouveaux habitants à proximité des commerces / services

Une attractivité résidentielle nouvelle pour Redon



Habitat historique du centre de Redon



Exemple d'habitat innovant sur pilotis

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - activités économiques

■ Un site historique d'activités économiques

Confluences, les quartiers portuaires

Hier, avant-port de Rennes, avec une activité majeure de construction de bateaux.

Demain, des mutations d'activités à structurer, à développer.

- **Un site historique d'activités économiques** : négoce fluvial, industries, chantiers navals, commerce...
Une vie urbaine intense au cœur de la ville actuellement, en déclin en terme d'activités.
Des friches importantes en cœur de ville et le long des voies d'eau
- **Confluences, un potentiel, un nouveau devenir avec des activités actuelles, contemporaines**

Un enjeu essentiel pour l'attractivité, le dynamisme de la Ville et du Pays de Redon



La construction navale



Le site de l'usine Garnier occupé

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - activités économiques

De tout temps, Redon a été un pôle nautique important

- **La plaisance** : bassin à flots, avant port, Vilaine, Oust , Canal; vers une gestion commune des plans d'eaux, rives et écluses afin d'optimiser leurs usages, leur rentabilité, ...
- **Les activités fluviales touristiques** : avec un potentiel essentiel de développement en cours avec les Toues de la Vilaine, les Vedettes jaunes, les bateaux électriques et autres activités ludiques, canoë, vélonautic, ... A l'avenir, en un même lieu, pôle nautique tourisme, loisirs, ...
- **Le port de commerce**, projet Nautiparc, un potentiel de port à sec avec maintenance, négoce si tarifs attractifs, si équipements, services adaptés aux clients,...

= Le projet Confluences se doit d'être très actif, visible de la Ville



Image d'hier – chantiers navals



Image d'aujourd'hui – commerce grande rue Redon

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - activités économiques

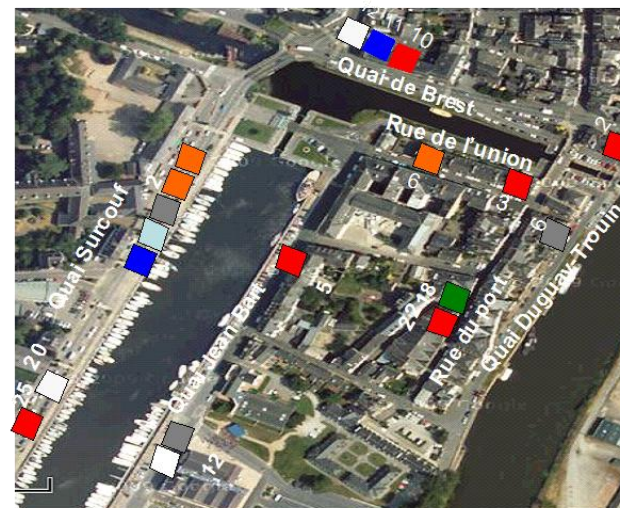
Confluences, les quartiers portuaires

- **Un déclin du commerce/services en centre-ville historique**
- **Le commerce, des flux de personnes dans la ville de Redon**
axe Gare – pôle commercial Digue Nord avec accès aisés
axe centre-ville historique Nord/Sud à conforter pour piétons
- **Confluences, l'apport d'une population nouvelle diversifiée**
par leurs activités, leurs loisirs, leurs lieux de résidence
- **Favoriser le développement vers l'île de Redon d'un pôle commerces/services qualitatif, innovant,**
pôle générateur de flux, dont Ciné Manivel, déjà 200 000 entrées /an

En développant en qualitatif des fonctions imbriquées avec :

- le culturel : librairie, artisanat d'art, ... ?
- restauration, guinguette, loisirs, rencontres, débats, ... ?
- un lieu pour recevoir dans le cadre du travail... et aussi fêtes, anniversaires, jeux, ... ?
- autour du soin de la personne, yoga, bien-être, ... ?
- orienté pour les étudiants vers l'innovation : imprimante 3D, ... ?
- avec une offre alimentaire bio, producteurs locaux en circuits courts ?

Une vie collective intense génératrice de flux et donc d'activités



Extrait de l'étude sur évolution du commerce - CCI



Patinoire – Action de l'association des commerçants

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - activités économiques

Le Pays de Redon, pôle de formation supérieure

- **Campus Esprit Industries en développement**
Déjà près de 1000 étudiants ...

« Après une première année d'enseignement, les formations universitaires en alternance sont plébiscitées par les étudiants et les entreprises...

Pour accompagner ce cursus universitaire, les partenaires locaux ont entamé une réflexion sur le développement d'un campus résidentiel avec hébergement. Nous devons travailler ensemble pour établir **une offre étudiante attractive en matière de restauration, d'offre de loisirs, d'activités culturelles et sportives. Plusieurs scénarii sont à l'étude actuellement.** Il faudra faire des propositions efficaces si nous voulons prendre toute notre place dans le schéma régional, en complémentarité avec les autres sites universitaires »

- **Une vie étudiante en centre-ville de Redon**

S'y loger, y apprendre, s'y divertir, y consommer, lieux de rencontres intergénérationnelles

Les étudiants et jeunes actifs au cœur du projet Confluences
Facteur majeur de sa modernité et donc de sa réussite



Formation pour étudiants



Pâturage et élevage

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - activités économiques

Confluences, innovation et activités, éco-modernité

- S'inscrire dans une démarche en développement durable dans tous les domaines sur la base d'initiatives actuelles, futures
- **Noria et compagnie** est un centre de formation professionnelle continue, dédié à l'**écoconstruction** et au **bio-climatisme**, fondateur de la fédération Eco-construire déjà implanté sur le secteur Digue Sud
- **Lieux de travail partagés**
Le **coworking**, **cotravail** ou des **bureaux partagés**; un mode d'organisation du travail qui regroupe deux notions : un espace de travail partagé, mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture. **L'économie collaborative** déjà initiée à Ciné Manivel, à développer en possible accueil
- « *A l'avenir les salariés travailleront moins au bureau que dans des tiers-lieux* »

Sur Confluences, un pôle de la création, de l'innovation à construire



Besoin d'un lieu pour travailler et échanger ?

mon autre **BUREAU**,
des espaces de travail partagés, connectés et ouverts à tous



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - activités économiques

Un site historique d'activités à fort potentiel

- **Former les jeunes au cœur de Confluences**
Développer Campus Esprit Industries en activités, lieux de vie
- **Implanter des activités nouvelles, en devenir**
Initier un pôle création/innovation : coworking, économie collaborative, sociale et solidaire, facteur d'attractivité
- **Développer un Eco-pôle commerces/services qualitatifs**
En complémentarité avec ceux existants sur Redon, Saint Nicolas
Captant les flux, les populations qui viennent à Ciné Manivel
Tourné vers les modernités en croissance : restauration bio avec « drive circuit court bio », le culturel-loisirs, des lieux autour du bien être, spécifiques jeunes/étudiants, rencontres, séminaires,...
- **Étendre les activités du port de plaisance et affirmer la vocation fluvio-maritime**
Un port à sec avec maintenance, négoce, services « sur mesure »
Un professionnel à rechercher pour le site « port de commerce »



Siège de la CCPR et antenne Pole Emploi

Inscrire le dynamisme du territoire au cœur de Confluences

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - tourisme, sports et loisirs

■ Développer le tourisme, le sport et les loisirs

Le Pays de Redon, un potentiel en sommeil

L'analyse en constats, bilans et objectifs, sur la thématique touristique est principalement issue des conclusions données par l'étude Mahoc déjà réalisée sur le territoire englobant plus largement le territoire du Pays de Redon.

➤ Un diagnostic, étude Mahoc 2015

- La proximité de capitales de l'Ouest, **Paris à 2 h 05**
- Un territoire à proximité de destinations à notoriété
- Une belle ressource patrimoniale, naturelle et bâtie
- L'eau, besoin d'être plus perceptible pour le visiteur
- Un territoire d'itinérances avec un potentiel fort
- Un risque de décrochage de l'offre en hébergements
- Une absence de marqueurs forts : sites, événementiels,...
- Un vieillissement des fondamentaux : signalétique, ...

➤ Un positionnement stratégique préconisé

- Un territoire d'accueil qui surprend, qui retient l'attention et donc d'étapes et de séjours avec ses points forts, l'eau, ...
- Des clientèles cibles, itinérantes (60-70 €/jour) :
cyclotouristes, touristes fluviaux et fluvestres, randonneurs pédestres et équestres, camping-cars, excursionnistes et en séjour,...

Ville-port, le point de départ pour la découverte du Pays
Confluences, une attractivité renforcée pour le territoire et ses habitants



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - tourisme, sports et loisirs

Les hébergements

Les études analysées ont mis en avant un point majeur pour le développement touristique du Pays de Redon : « Un risque de décrochage de l'offre d'hébergement » par rapport aux attentes des touristes.

- **Des publics ciblés : l'itinérance motorisée ou non, l'accueil de groupes, les sportifs, ...** (études ADOC, MLV, Mahoc)
,, et pour les étudiants en alternance ? De la demande en sports et en loisirs.
- **Un hébergement de groupes sur le site Confluences**
A Redon sur « des espaces de pratiques; l'eau et la nature », la Vélodyssée, le « nœud nautique », « basé sur l'eau », dans un site « séduisant »
- **Un site pour les autocaristes, très présent dans la ville**
Une hôtellerie de plein air, offre actuelle en camping proche de la Ville, de ses services, de ses attraits avec une approche originale en lien avec la nature
- **Un hôtel de standing (3 étoiles ?) dans un cadre très privilégié**

Le choix de localisation de chaque type d'hébergement sera essentiel à sa concrétisation, à sa réussite



Exemple logement insolite

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - tourisme, sports et loisirs

Redon, un potentiel certain pour une « ville d'art et d'histoire »

Ce diagnostic thématique a mis en exergue, sur la base des études antérieures et de celle réalisée par le CAUE, le riche patrimoine à mettre en valeur sur le périmètre du projet de Confluences.

La mise en valeur de ce patrimoine dans le cadre de nouveaux parcours découverte de la ville qui pourraient se développer en complémentarité de ceux existants en étendant les secteurs de balades urbaines.



Greniers à sels aujourd'hui



Image d'antan de Redon

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - tourisme, sports et loisirs

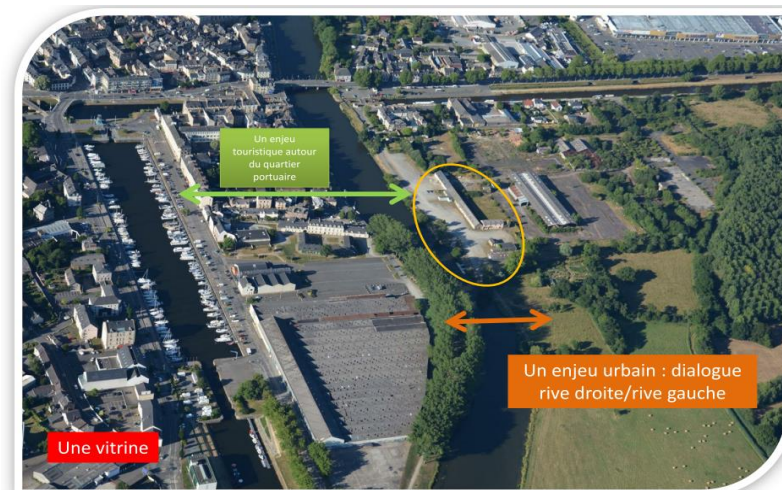
Un projet de base nautique à Saint-Nicolas-de-Redon

- **Sportive**, un pôle d'excellence du territoire
 - **Scolaire**, vers la création d'une filière sport/étude
 - **Loisirs**, un lieu d'activités, d'épanouissement
 - **Tourisme**, une découverte au contact d'habitants
-
- **Un lieu La Corderie**, la Digue Sud adapté pour ces activités avec accès à la Vilaine
Un équipement à définir par la CCPR en programmation/investissement/gestion-mutualisation
-
- **Un projet architectural, paysager et environnemental** à insérer dans ce site avec prise en compte des autres besoins et projets potentiels : stationnements ; hébergement de groupes, sentiers et passerelle; ... avec le vis-à-vis majeur depuis l'Île de Redon.

= Cette base nautique, accessible à tous, visible dans la Ville
Le pôle de départ des activités nautiques du Pays de Redon

Le territoire dispose de sites majeurs à découvrir, à vivre

- **Confluences, pôle de départ** vers ces sites en randonnée pédestre, équestre, sur l'eau, motorisée, ...
- **Des circuits aisés à découvrir, à parcourir, à vivre** avec une signalétique, des documentations pratiques, les lieux de séjours, de restauration, « des produits touristiques » ?
- **Un schéma d'interprétation du patrimoine à consolider**



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - tourisme, sports et loisirs

Exemple de réalisations pour une recherche d'insolite ; « Un brin de folie »

Marchés flottants



Marchés flottants dans le NPC

Puces nautiques



Les puces nautiques de Granville et de Kercabellec

Guinguettes



Guinguettes à Cumières (Champ-Ardennes), dans l'Aude sur le Canal du Midi et en bords de Marne (IDF)

Hébergements et restaurants les pieds dans l'eau



Des aires de jeux thématiques et aires de repos les pieds dans l'eau



Triporteur touristique



Le vélo triporteur ce l'OT de Montfort Communauté.



Vendeur ambulant le long du canal du midi

Signalétique décalée



Signalétique de Metz, de Paris et de la Recyclerie

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - tourisme, sports et loisirs

SYNTHÈSE

Le Pays de Redon, un potentiel à révéler

➤ Mettre en œuvre la stratégie de développement touristique

Une belle ressource patrimoniale et naturelle

Un territoire d'itinérances avec un fort potentiel :

Circuits de découverte à développer, sur l'eau, à pied, en vélo, à cheval, en camping-car

«Un risque de décrochage de l'offre d'hébergement », étude Mahoc

«Un vieillissement des fondamentaux (...) une absence de marqueurs forts »

Vers un territoire d'étape qui surprend, qui retient l'attention... et qui invite au séjour

➤ Confluences, point focal vers les sites majeurs du Territoire

Redon ville-port, ville-gare à 2 h 05 de Paris

Confluences, point de départ pour les circuits de découverte

La base nautique sports-scolaires en cours de réalisation

à développer en **un Pôle tourisme et loisirs de la Corderie**

Des hébergements ciblés : un hôtel 3 étoiles en un lieu privilégié,

➤ Affirmer la vocation fluviomaritime inter-régionale et inter-départementale du territoire

et des ports de Redon en soutenant le développement des activités innovantes et des services aux usagers.

Un Eco-tourisme actif, culturel et ludique,

Une attractivité aussi pour les habitants du territoire



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Culture

■ La culture, activités et lieux

Une activité culturelle dynamique, des lieux restaurés d'une Ville et d'un Pays ancrés dans son histoire

- Le Théâtre scène conventionnée, la Médiathèque, le Conservatoire, la Bogue, les Musicales, le projet Amarinage,..
Sur Confluences, le besoin en lieux et équipements, en particulier pour la Bogue et d'autres activités actuelles...
 - Ciné Manivel, un complexe associatif, le lieu culturel le plus fréquenté du Pays de Redon, sur l'Île de Redon, les graf's, le street-art... à proximité le « Petit Théâtre »,
 - Sur l'Île de Redon, le projet d'une « Agora », « lieu de spectacle », « espace multifonctionnel », un amphithéâtre près cinéma/bar
Créer un lieu de spectacle, d'art, de création, ...
 - = définition des besoins, pour quelles activités, quels publics ?
 - = Gestion publique, privée ?
- = redonner vie aux greniers à sel restaurés pour une dimension culturelle, économique, associative, plurifonctionnelle ?

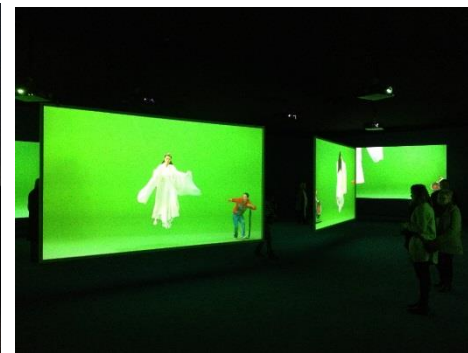
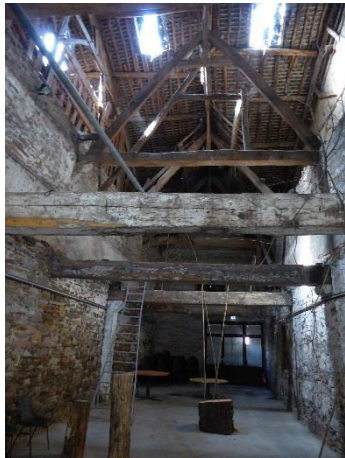
**« On peut aller au cinéma proposer des projets culturels et ils sont partants ...
Pour que ce soit attractif, il faut du privé.
La valorisation culturelle sera aussi une force pour l'identité du territoire et pour l'attrait touristique. »**
Recueilli lors d'une interview



Ciné Manivel

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Culture

Y développer un pôle culturel

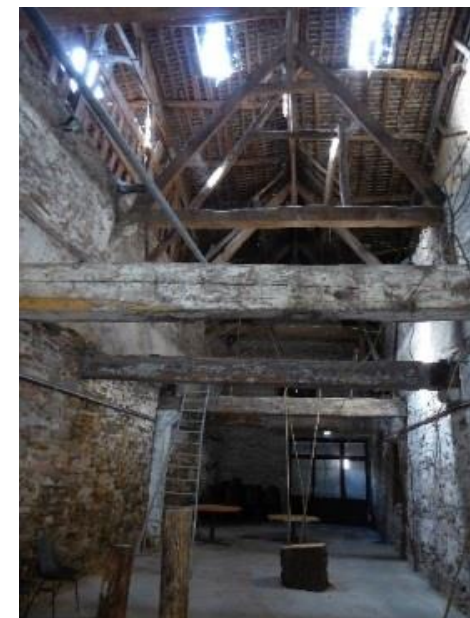


Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Culture

SYNTHÈSE

Des activités culturelles, publiques et associatives, dynamiques

- **Poursuivre la dynamique des initiatives locales**
Le Théâtre, scène conventionnée, la Médiathèque, le Conservatoire de musique, le Petit théâtre, ... la Bogue d'Or, les Musicales
Des espaces d'exposition dont les greniers à sel dans le Quartier du port...
demain un incubateur d'initiatives culturelles
- **Développer un lieu culturel multifonctions sur l'Île de Redon**
Le Ciné Manivel, un cinéma, à la fois grand public et art et essai, en cours d'extension à 7 salles, complexe culturel associatif le plus fréquenté du Pays de Redon, accueillant colloques, petits séminaires, coworking, petites expos, ...
- **Créer une salle multifonctions pour spectacles et évènementiels**
Qui réponde à la demande d'une salle de spectacle de musiques actuelles accueillant aussi des expositions, la Bogue d'Or, les brocantes,
avec en extérieur, un mur d'expression en Street Art
Un « lieu unique » à définir en programmation, en gestion



Greniers à sels



Brocante – Friche Garnier

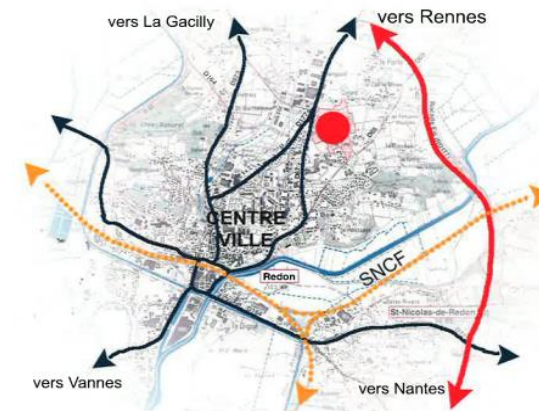
Confluences, un pôle culturel contemporain ouvert à tous

Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Mobilités, espaces publics

Les mobilités urbaines et vers les sites majeurs du Pays de Redon

Redon et Saint Nicolas, un carrefour routier important en centre ville

- Une étude sur les déplacements dans le territoire sur tous les usages actuels et en réflexion sur le développement de transport collectif
- Des déplacements en voiture très/trop présents en centre-ville avec des problèmes de sécurité le long des RD
= Récurrence au cours du diagnostic de la notion d'omniprésence de l'automobile sur l'espace public à la place d'espaces de déambulation paisible.
- Confluences, un pôle central aux mobilités partagées
 - Une emprise routière adaptée aux circulations lentes
 - Des poches de stationnements dans le tissu urbain , toutes reliées pour les piétons, les vélosDemain, un lieu apaisé en partie Sud de l'île de Redon avec la création de passerelles inscrites ans le paysage urbain ?
- Confluences, un projet prenant en compte les mobilités urbaines : voitures, mais aussi... cyclistes et piétons ... vers les sites majeurs du Pays de Redon après constat et définition des enjeux et objectifs



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Mobilités, espaces publics

Se déplacer dans Confluences



Confluences 2030 : LES THÉMATIQUES DE CONFLUENCES - Mobilités, espaces publics

SYNTHÈSE

Se déplacer dans Confluences, un enjeu majeur du projet

➤ Traiter le transit entre les centres-villes de Redon et de Saint Nicolas de Redon

Une circulation intense en ville entre la Loire Atlantique et le Morbihan
Une étude par un spécialiste en déplacement routier à réaliser en vue de propositions à court et moyen terme à coût maîtrisé

➤ Se déplacer agréablement et en sécurité, à pied, à vélo, en voiture

L'île de Redon, un pôle central aux espaces apaisés
Des îlots de stationnement voitures reliés par des cheminements piétons en relation avec les quartiers périphériques, les pôles d'équipements
La création ou le renforcement de passerelles sur les voies d'eau à inscrire dans le paysage

Une dimension qualitative d'un centre-ville,

Une qualité de vie urbaine essentielle qui intègre un partage de l'espace public,



Zone de stationnement à proximité de bâtiment dit « petit patrimoine »



Les zones de stationnements actuels

Confluences 2030 : LES SITES-PROJETS DE CONFLUENCES



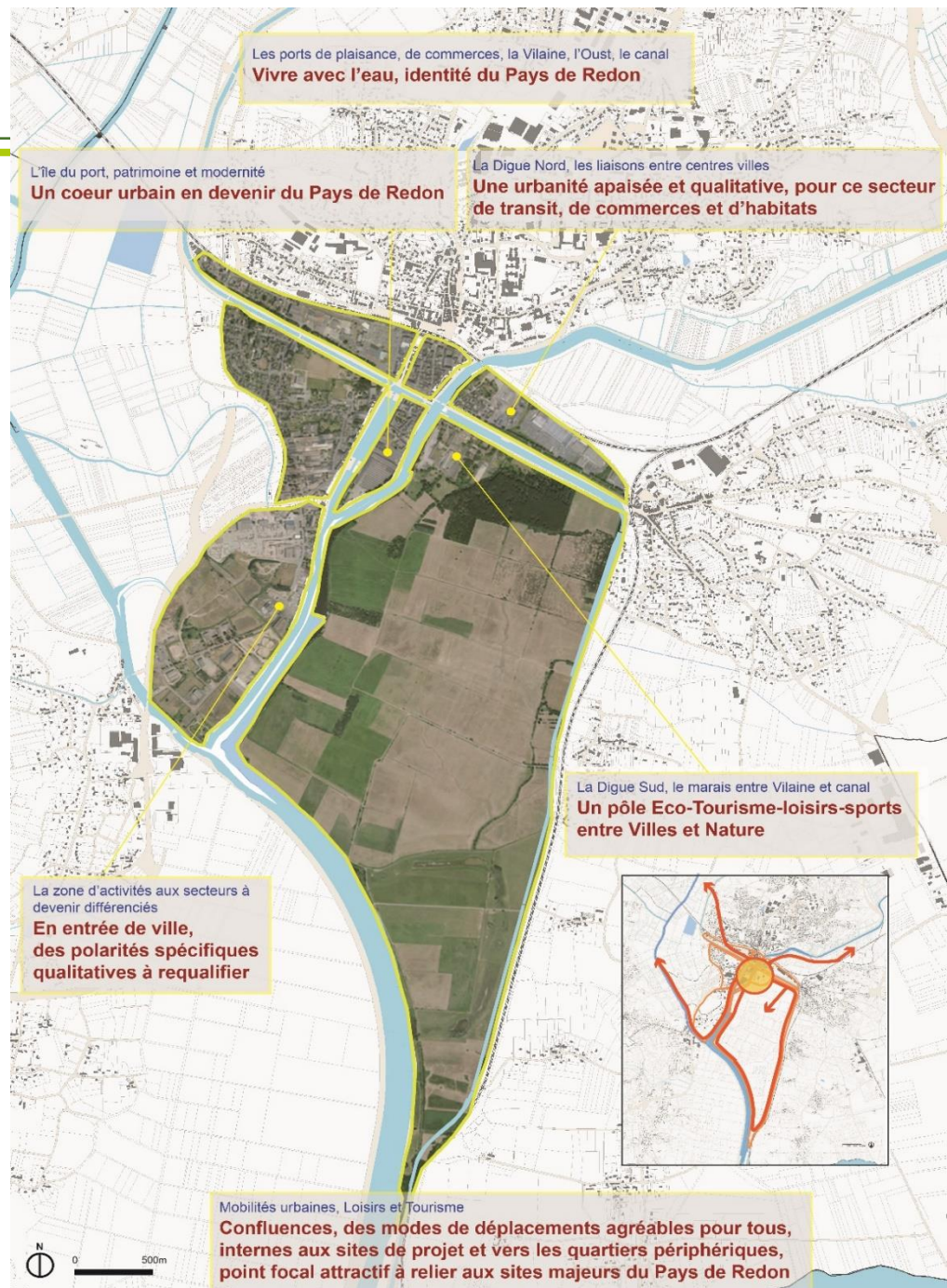
Confluences : LES SITES-PROJETS

Des entités urbaines aux identités singulières et complémentaires

Sur la base des grands enjeux prioritaires par thématiques ayant été mis en avant, la seconde phase de l'étude a eu pour objectif de proposer de décliner ces enjeux sur les différents sites-projets. Ces sites-projets ayant pour objectif de répondre à des identités, des besoins singuliers et complémentaires à la fois.

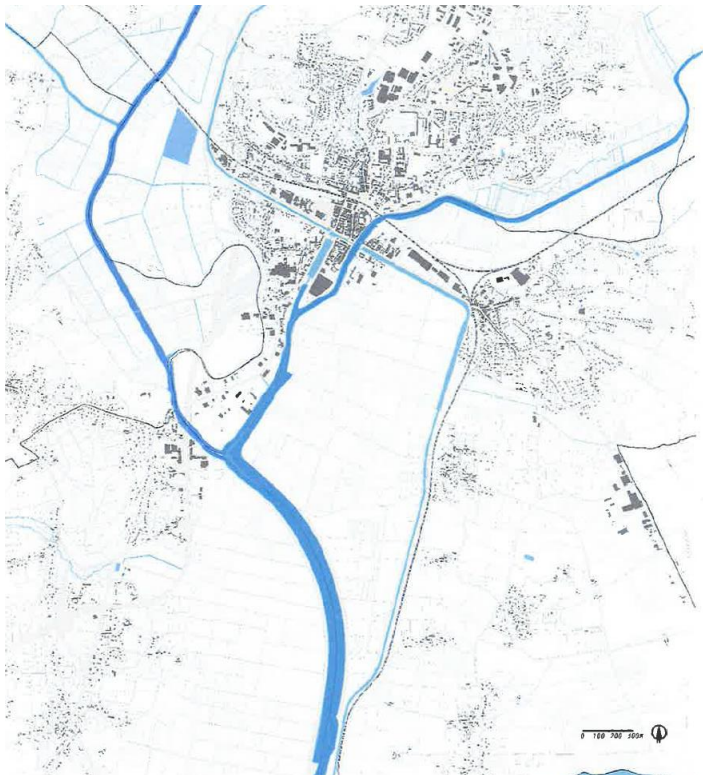
Des sites-projets avec une cohérence opérationnelle

- **Les plans d'eau,**
le bassin à flots, Vilaine, Canal, Oust
- **Les mobilités urbaines,**
en villes et vers sites de découverte
- **Le quartier Chatelet – gare,**
un secteur en développement
- **La zone d'activités,**
aux secteurs à devenir différenciés
- **L'île de Redon,**
un cœur urbain du Pays en devenir
- **La Digue Nord,**
une urbanité entre centres-villes
- **La digue Sud et le marais,**
un site Eco-loisirs/tourisme/sports



Confluences 2030 : LES PLANS D'EAU, BASSIN A FLOTS, VILAINE, CANAL

Vivre avec l'eau, identité du Pays de Redon



Vivre avec l'eau, identité du Pays de Redon, notion transversale à tous les sites-projets

Les ports de plaisance et de commerce, la Vilaine, le Canal, l'Oust, ...

Objectifs dans Confluences

- **Développer toutes activités, animations sur l'eau et ses rives**
Développement des ports de plaisance, de l'accueil et des services
Développement d'activités diverses sur l'eau, activités sportives et de loisirs pour tous
Redonner vies aux rives, s'y promener, s'y restaurer,
- **Affirmer des polarités visibles dans chaque site-projet**
Étendre le port de plaisance sur l'avant port, l'ancien port de commerce
La Corderie, un pôle de loisirs en ville pour sportifs, scolaires, habitants et touristes
Aménager des sentiers en rives, des lieux de rencontres, contemplatifs



Confluences 2030 : LES PLANS D'EAU, BASSIN A FLOTS, VILAINE, CANAL

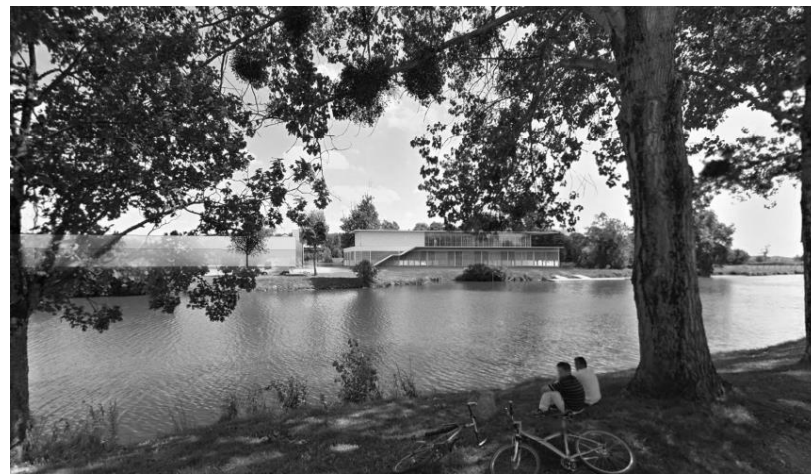
Vivre avec l'eau, identité du Pays de Redon

Proposition d'actions à engager à court terme

- **1/ Établir une gestion des plans d'eau, coordonnée par la CCPR**
Aujourd'hui le plan d'eau est géré par plusieurs entités ce qui ne permet pas d'optimiser l'accueil et l'animation.
Objectif : Formaliser une convention de gestion entre collectivités
- **2/ Définir un plan-guide de développement du port de Redon**
En cours, la réalisation d'équipements du port en vue de sa labellisation «port propre» ISO 14 001
En continuité du «schéma de navigation durable», définir par une étude de marché : la plaisance ciblée, les attentes et services à proposer.
Rechercher un opérateur exploitant du site du port de commerce : un port à sec avec maintenance, négoce et «services sur mesure» attractifs, innovants pour les plaisanciers
- **3/ Aménager sur la Corderie, un Eco-pôle loisirs/sportifs/tourisme**
En continuité de la base nautique sportive en cours de réalisation sur le quartier de la digue Sud ; objectif de développer un pôle loisirs/tourisme, accueillant pour tous, avec guinguette, jeux,
- **4/ Poursuivre les aménagements ponctuels pour favoriser l'accessibilité et l'appropriation des berges**
Réalisation de la passerelle

Proposition d'actions à engager à moyen / long terme : Dynamiser l'image identitaire

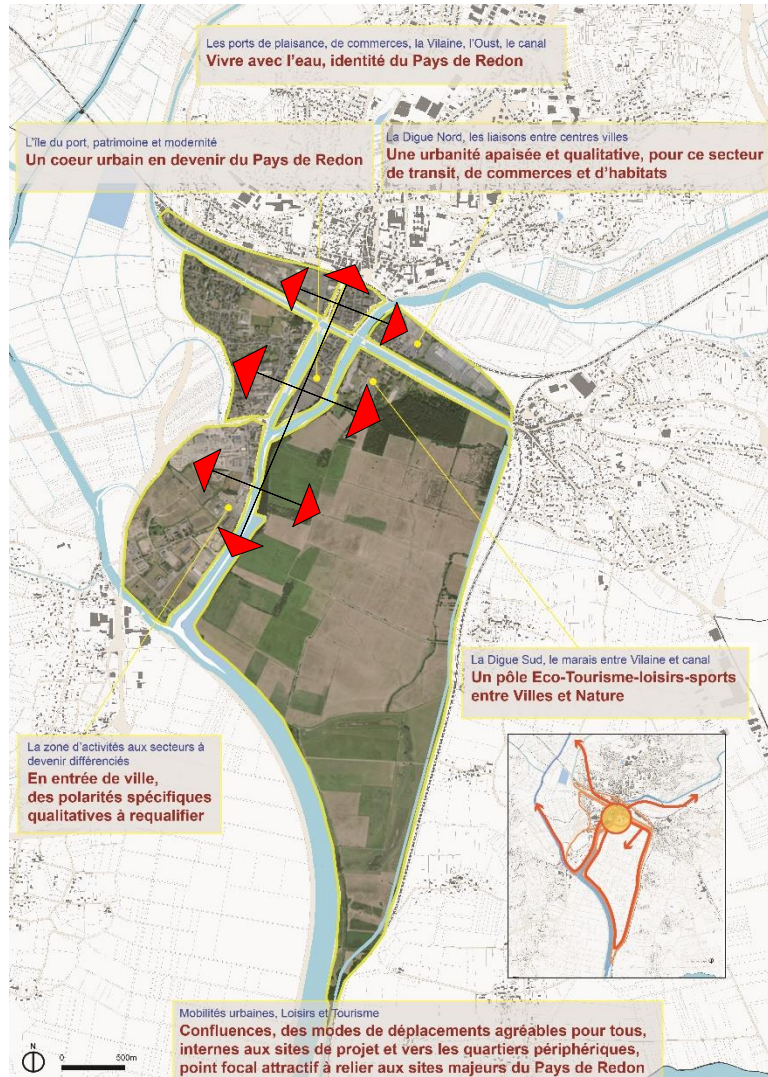
- **Développer l'activité des ports avec une gestion optimisée**
- **Faire vivre les plans d'eaux, avec une bonne dynamique et une bonne visibilité, une majeure partie de l'année**
- **Favoriser l'attractivité nautique au cœur de la vie urbaine, « Mettre en scène » la plaisance patrimoniale, des activités sportives, scolaires, en loisirs et tourisme, des évènements autour de l'eau, identité du territoire.**



Projet de base nautique sur le site de la Corderie – vue depuis l'île de Redon

Confluences 2030 : MOBILITÉ URBAINE LOISIRS ET TOURISME

des déplacements partagés, agréables et sécurisés



Les mobilités urbaines et l'espace public, un enjeu majeur du projet
Confluences, transversal à tous les sites-projets

Objectifs dans Confluences

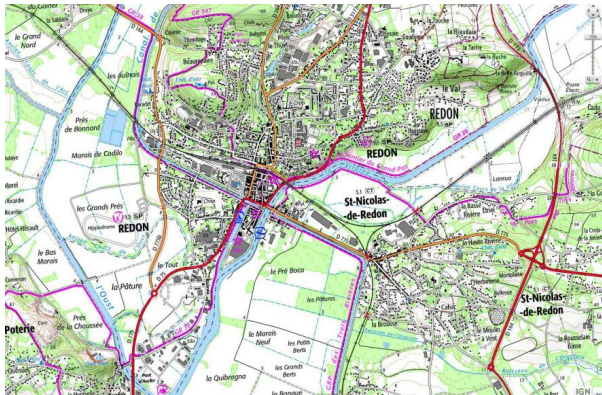
- **Créer des modes de déplacements partagés, agréables et sécurisés pour tous**, internes aux sites-projets et vers les quartiers périphériques, point focal attractif à relier aux sites majeurs
- **Disposer d'espaces publics partagés entre les différents modes de mobilité**
Une approche globale des déplacements urbains déclinée dans les sites projets : accéder en voiture aux centres-villes, optimiser les usages des espaces publics, stationner, créer des continuités piétonnes et cyclables entre les sites projets avec des espaces publics partagés.
Une identité de traitement des espaces publics sur tout le projet
- **Traiter la circulation de transit** sur l'axe Loire Atlantique - Saint Nicolas de Redon – Redon – Morbihan en particulier sur l'Avenue Jean Burel, le pont sur la Vilaine.
- **Confluences, point focal, arrivée - départ vers les sites du Pays à découvrir** : Pôle multimodal de la gare, Redon / Confluences, ville-étape accueillante

Confluences 2030 : MOBILITÉ URBAINE LOISIRS ET TOURISME

des déplacements partagés, agréables et sécurisés

Proposition d'actions à engager à court terme

- **1/ Un plan de déplacement urbain** dans Confluences insérant différents modes de mobilités urbaines, les liaisons avec les quartiers périphériques, les circuits de découverte du Pays de Redon.
= **Établissement d'un plan-guide des déplacements urbains avec définition planifiée des aménagements à réaliser à court, moyen et long terme**
Prise en compte des études en cours, d'un état des lieux, étude de l'impact du projet de développement urbain dans Confluences en accessibilité, en stationnement, en continuité des déplacements des piétons et des cyclistes.
- **2/ Donner sa place à chacun lors des déplacements sur les espaces publics** = un apport essentiel en qualité de la vie urbaine, en découverte Ville et Nature, en attractivité positive du territoire.



Proposition d'actions à engager à moyen / long terme : Sécuriser et valoriser

- **Traiter spécifiquement le transit entre les centres-villes**
En associant les collectivités concernées, Départements, communes
Une passerelle piétons, cyclos... sur la Vilaine est à localiser dans le cadre de Confluences
- **Organiser les mobilités urbaines entre les sites du périmètre Confluences**
Assurer des cheminements piétons confortables entre les aires de stationnement
Une identité de traitement des espaces publics sur tout le projet Confluences

Confluences 2030 : LE QUARTIER CHATELET / GARE

En dehors du périmètre Confluences... mais en proximité

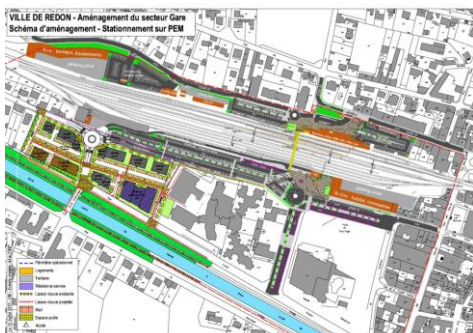
Secteur hors périmètre de l'étude. Malgré tout nous avons souhaité mettre en avant un certain nombre de points pour lesquels une nécessaire complémentarité doit s'opérer avec le projet Confluences. En effet, ce quartier est indissociable du projet Confluences pour son devenir urbain spécifique, sa vie, les mobilités urbaines partagées des habitants du Pays de Redon.

Objectifs dans Confluences

- **Un secteur majeur du centre-ville de Redon**, un dynamisme propre : pôle multimodal, mixité en activités commerciales et services, formation, habitat, et mise en service de la LGV en juillet 2017 (2h05 Paris-Redon).
- **Assurer des complémentarités en termes de programmation urbaine**, en développement urbain, activités, programmes immobiliers
- **L'étude sur les mobilités urbaines** en devenir de Confluences sera à étendre en réflexion sur ce secteur Assurer des liaisons piétonnes, cyclables avec Confluences entre la gare, le quartier Chatelet, le cœur d'îlot étudiants et l'Île de Redon, le centre historique

Proposition d'actions à engager à terme

- **Désenclaver le site de formation pour étudiants** en développement, fluidifier le parcours des jeunes vers l'Île de Redon, sa vie urbaine indissociable de leur présence.
- **Créer une/des poche(s) de stationnement**, autour de l'Île de Redon, des aires de stationnement insérées dans la ville, reliant les entités par les passerelles en projet = Un front urbain quai Surcouf en vis-à-vis de l'Île de Redon. Formation, culture, commerces, ..., en lien avec la création de la passerelle



Confluences 2030 : LA ZONE D'ACTIVITÉS - SECTEURS AU DEVENIR DIFFÉRENCIÉ

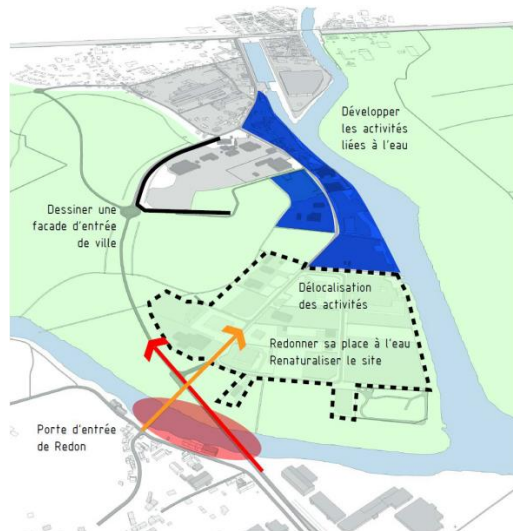
En entrée de ville, des polarités spécifiques à requalifier



Une zone d'activités, ancien port de commerce, recentrée sur les activités portuaires en développement et porteuse d'une image revalorisée pour l'entrée sud de Redon.

Objectifs dans Confluences

- **Traiter le devenir du secteur d'activités industrielles et portuaires, pour partie en zone inondable**, aujourd'hui déjà objet d'un projet d'ensemble financé par l'Etat sur plusieurs années, porté par la CCPR avec l'IAV.
- **Définir un devenir spécifique à chaque secteur :**
 - une zone inondable en cours de renaturation ;
 - un camping aux accès et à la liaison au centre-ville difficiles ;
 - des rives de la Vilaine avec l'ancien port de commerce,
 - des terrains en friche, des bâtiments industriels inoccupés (dont site Knauff),
 - un petit secteur en habitat.
- **Valoriser l'entrée de ville**
 - une zone industrielle à requalifier en entrée de ville ;



Synthèse des enjeux d'aménagement de la zone portuaire de REDON.

Confluences 2030 : LA ZONE D'ACTIVITÉS - SECTEURS AU DEVENIR DIFFÉRENCIÉ

En entrée de ville, des polarités spécifiques à requalifier

Proposition d'actions à engager à court terme

=> En complément des actions en cours, en acquisitions de foncier, en déconstruction de bâtiments industriels, en projet de rehaussement de voiries, etc.

- **1/ Un traitement paysager de l'entrée de la Ville de Redon** par la RD 775, un projet paysager à réaliser avec des vues sur le paysage.
- **2/ Etudier le devenir sur site pour partie habitée en rive de la Vilaine**, avec un rehaussement de la rue de Vannes, et l'étude du potentiel pour créer à moyen/long terme un petit quartier innovant, la Verrerie.

Actions à engager à moyen / long terme

Une réflexion globale à mener dans la durée sur le devenir de l'ensemble de ce secteur

- **Définir un devenir spécifique qualitatif à chaque entité portuaire, paysagère, urbaine** pour accompagner, aménager dans la durée, ce très vaste secteur de Confluences.



Objectifs dans Confluences



- **Un secteur fort d'une situation majeure, pour partie inondable avec des incohérences urbaines :**
 - **un axe de transit majeur entre la Loire Atlantique et le Morbihan** (déplacements urbains à risques pour piétons et cyclistes), trafic peu fluide aux abords de l'entrée du centre commercial
 - **un pôle commercial** avec des accès, des circulations internes, améliorables
 - **un quartier historique** proche de la Vilaine, des activités avec sortie directe sur l'avenue, des immeubles vacants en bord de rivière, un secteur d'activités diverses en bord de RD pouvant évoluer dans le temps
- **Offrir des déplacements urbains sécurisés pour tous : définir le devenir de chaque site et accompagner leur mutation dans la durée**



Confluences 2030 : LA DIGUE NORD

Liaisons entre centres villes, une urbanité apaisée et qualitative

Proposition d'actions à engager à court terme

=> En complémentarité avec l'étude urbaine Saint Nicolas de Redon 2030

- **1/ Établir un plan-guide des déplacements urbains**
 - Prise en compte des études en cours
 - Objectif d'optimisation des investissements
 - Solliciter un bureau d'étude expérimenté en gestion des déplacements urbains pour des actions rapides

- **2/ Une étude urbaine pré-opérationnelle d'évolution globale de ce secteur**
 - Faisabilité pré-opérationnelle / accompagnement-négociation
 - Projet urbain global d'évolution à moyen terme du quartier habité,
 - Établissement de prescriptions architecturales, paysagères sur l'évolution de ce quartier dans le cadre de l'AVAP/.... sur Redon, qui peuvent être effectuées par le CAUE.

Actions à engager à moyen / long terme

- **A partir de ce secteur hétérogène**
 - Aménager des espaces publics sécurisés, confortables pour tous,
 - Accompagner les mutations des terrains, des bâtiments qui vont évoluer en affectation, conseil architectural
 - Réaliser dans la durée un quartier avec une mixité fonctionnelle et sociale, avec une attractivité et une identité affirmées.





Objectifs dans Confluences

- **Un enjeu majeur : fort d'une situation géographique à haut potentiel : création d'un Pôle Eco- tourisme/loisirs/sports**, entre Ville et Nature, avec une très forte attractivité. Point focal actuellement, à fort potentiel, mais soumis à des contraintes règlementaires

=> définir un même devenir à ces sites en un pôle à forte identité environnementale, vivant, écologique, dynamique, attractif pour les habitants et les touristes, au contact des centres-villes.

- **A court terme : objectif de réaliser le premier projet opérationnel de Confluences** sur le site de la Corderie : le pôle nautique Loisirs/Tourisme/ Sports/Scolaires en continuité de la base nautique communautaire



Proposition d'actions à engager à court terme

- **1/ La base nautique sports/scolaires en cours de réalisation** avec mise en service en 2018 sans aménagement qualitatif des abords. **Réaliser le pôle Tourisme/loisirs sur la Corderie**, étude en 2017/2018 pour finaliser la 1ère polarité attractive, à forte visibilité,
- **2/ Définir le devenir du site Lecoq**,
 - **L'étude de faisabilité avec une équipe pluridisciplinaire et plusieurs scénarios** : réhabilitation ; construction neuve ; mixité entre réhabilitation et construction neuve.
 - **Test des programmes envisageables** avec faisabilités spatiales, estimations en investissement, en modalités de réalisation, en valeur du bien en l'état à acquérir.

=> Le questionnement sur le devenir du site Lecoq aujourd'hui à l'état d'abandon en plein cœur urbain
- **3/ Définir un plan d'actions sur le devenir du marais entre Canal et Vilaine dans le cadre de Confluences**, en exploitation rurale, en continuité des chemins en rives et en interne au marais avec des circuits qualitatifs, de découverte écologique, sportifs, ... Etablissement d'esquisses d'aménagement (lien Conseil Départemental 44 et l'Institution d'Aménagement de la Vilaine)

Actions à engager à moyen / long terme

- **Confluences, dans sa modernité se doit d'associer des lieux d'activités intenses, de création dans tous les domaines ..., et des lieux de loisirs, de bien-être, ouverts à tous, des hébergements diversifiés et innovants dans un cadre Ville et Nature.**
 - **Le projet Eco-loisirs, en réponse à la rive de l'Île de Redon, localisé entre les centres-villes, au niveau des plans d'eau et du marais, induira à terme la nécessité d'une passerelle reliant ces sites complémentaires et indissociables.**
 - **Réfléchir sur le devenir à moyen/long terme du site du Transformateur et des sites à l'est entre Canal et Marais, autre secteur stratégique. Valoriser les actions autour de l'éco-pâturage.**
- Établissement de scénarios divers sur le devenir de ces sites à moyen terme, en associant les acteurs locaux actuels, en respectant les réglementations en vigueur, avec leur possible évolution, en anticipant une maîtrise foncière de ce secteur stratégique par les collectivités locales



Vue depuis les berges de la Vilaine

Objectifs dans Confluences :



- **Un site stratégique et emblématique du projet Confluences**, du projet de territoire, d'un dynamisme et d'une attractivité renouvelés. Une vie urbaine diversifiée, animée, avec à la fois des activités culturelles, innovantes, une intensité, des habitants de toutes générations, un pôle accueillant pour tous
- **Valoriser les patrimoines historiques, une extension du centre historique**, lien avec le centre-ville commerçant, ancrage historique du site Garnier
Aménager une continuité Grande Rue, Rue du Port, Place du Cinéma... venelle à créer jusqu'à la Croix des Marins,
Restaurer les rez-de-chaussée commerciaux et les **Greniers à sel**
Préserver pour partie la friche Garnier, en rue couverte,
- **Une modernité Ile de Redon / Redon / Pays de Redon qui a du sens : un lieu emblématique de l'ambition du territoire, porteur de son attractivité.**
Inscrire dans le projet, les transitions :
 - **Economique** : un pôle de création, un incubateur, activités de co-working, nouvelles économies, ...
 - **Energétique** : production d'énergies renouvelables (géothermie)..., possibles supports de panneaux photovoltaïques...
 - **Numérique** : une conception du quartier, des édifices en BIM (Building Information Modèle), en maquette numérique ; un lieu de téléconférence, un réseau numérique du quartier,
 - **Ecologique** : un pôle bio-restauration/épicerie/«drive» circuits courts commande internet,
- **Un renouvellement urbain Ville et Nature**
Préserver la Croix des marins, des espaces calmes, contemplatifs, avec accès par passerelle à la Corderie et au marais

Dans le cadre de la présente étude préalable, Confluences 2030, et afin de porter les bases nécessaires pour enrichir la concertation avec les acteurs locaux, les futurs gestionnaires et les citoyens, une approche en faisabilité selon deux angles a été proposée.

Tout d'abord, au regard des bases du diagnostic, lister les grands enjeux de la programmation qui semblent retenir l'intérêt d'une localisation centrale sur l'Île de Redon.

D'autre part, afin de tester une programmation nous avons réalisé en parallèle un travail de prospection via un plan-test en faisabilité, pour évaluer en grande masse si un programme, à l'offre diversifiée et complémentaire, peut se développer sur le secteur, en termes d'imbrication urbaine, dans le tissu existant. Il s'agit d'un scénario possible, parmi d'autres.

Proposition d'actions à engager à court terme

- **Définir la programmation des équipements sous l'autorité de leur maîtrise d'ouvrage**, avec un programmiste sur les bases du programme issu des conclusions du diagnostic :
 - Salle culturelle et lieux multifonctions,
 - Pôle de création,
 - Pôle autour du tourisme, de l'eau, de la navigation,
 - Pôle circuits courts / bio, épicerie bio /point de dépôt /restaurant bio,
 - Projet commercial / services / loisirs / bien être / ... en continuité de la Grande Rue, de la Rue du Port... projet urbain à construire, espaces restant à aménager vers la Croix des Marins
 - Habitat, etc.....

- **Engager des rencontres / démarches / pré-négociations avec des gestionnaires / des investisseurs / des opérateurs immobiliers** pour les projets en gestion commune, afin d'optimiser le projet urbain et paysager en faisabilité dans le contexte futur possible de l'Île de Redon.

Proposition d'actions à engager à court terme (suite)

- **Un patrimoine historique à valoriser, une extension du centre historique**
 - **Redonner vie aux RDC sans usage**, établir un recensement et étudier la faisabilité d'un programme volontariste par acquisition/location de remise en activité ?
 - **Les greniers à sel restaurés, lieu de vie urbaine toute l'année**, engager les études de restauration patrimoniale et leur devenir (fonctions, usages, affectations)
 - **Aménager la continuité piétonne Grande Rue/Rue du port**, étudier l'aménagement

- **Engager les études pré-opérationnelles de diagnostics techniques et règlementaires**
 - Étude préalable géotechnique
 - Études de pollution des sols
 - Diagnostic amiante des constructions actuelles à rénover, à démolir
 - Étude structurelle de la halle Garnier et estimation déconstruction (totalité ou partie)
 - État sanitaire des arbres
 - Relevé topographique et l'état des réseaux publics
 - Établissement avec les services de l'Etat des autorisations officielles et protections nécessaires face aux risques de crues périodiques

- **Concevoir le projet urbain au 1/500 en forme urbaine, paysagère, énergétique, environnementale et en infrastructures**,
 - Phase esquisse opérationnelle/APS des espaces publics avec estimation travaux, avec l'établissement d'un cahier de prescriptions pour les constructions
 - La passerelle à créer vers le site de la Corderie fera partie du projet urbain qualitatif, avec une maquette numérique du centre-historique et du projet urbain à réaliser

- **Définir les modalités opérationnelles de réalisation du projet urbain**, avec un bilan financier phasé de cette opération d'aménagement afin d'attirer :
 - des opérateurs immobiliers / des investisseurs / des gestionnaires / des acquéreurs de logement.

Confluences 2030 : ILE DE REDON : TEST EN FAISABILITE –

Illustration d'un possible scénario d'aménagement



Valorisation patrimoniale

- A** les greniers à sel à restaurer
- B** la friche Garnier rue couverte
- C** les rez de chaussée rue du port

- 1 Cinéma
Extension restauration
370 m² SP.
- 2 Place
170 pl
- 3 Equipement Culturel Multifonctions
2000 m² SP.
- 4 Pôle de création
1000 m² SP.
- 5 Pôle accueil visiteurs. Autour de l'eau
750 m² SP.
- 6 Résidence étudiants (50-60 logts)
2600 m² SP.
RDC, Produits bio, Drive paniers circuits courts,
Restaurant
320 m² SP. Parking: 25 pl
- 7 Hôtel 3 étoiles (environ 60 ch)
Salles de restaurant et réunions
3500 m² SP. Parking 40 pl
- 8 Résidence seniors (50-60 logts)
3500 m² SP.
Services, Restauration
500 m² Parking: 50 pl
- 9 Logements collectifs (70 logts)
5000 m² SP. Parking 100 pl
- 10 Base nautique
- 11 Passerelle
- 12 Place / Espace festif

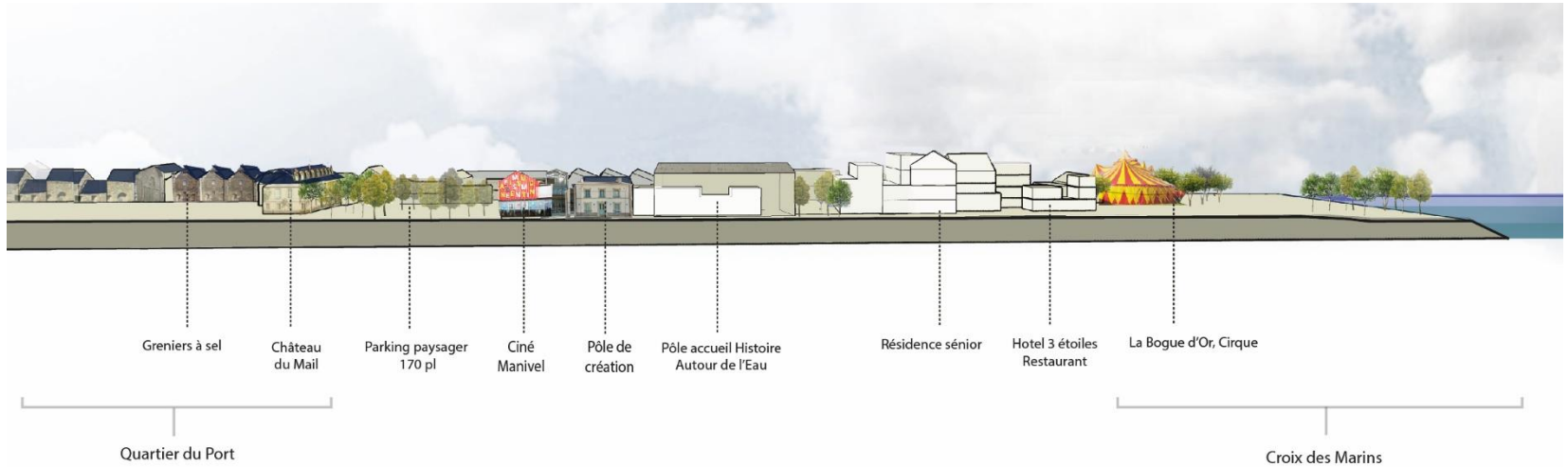


Confluences 2030 : ILE DE REDON : TEST EN FAISABILITE – Illustration d'un possible scénario d'aménagement



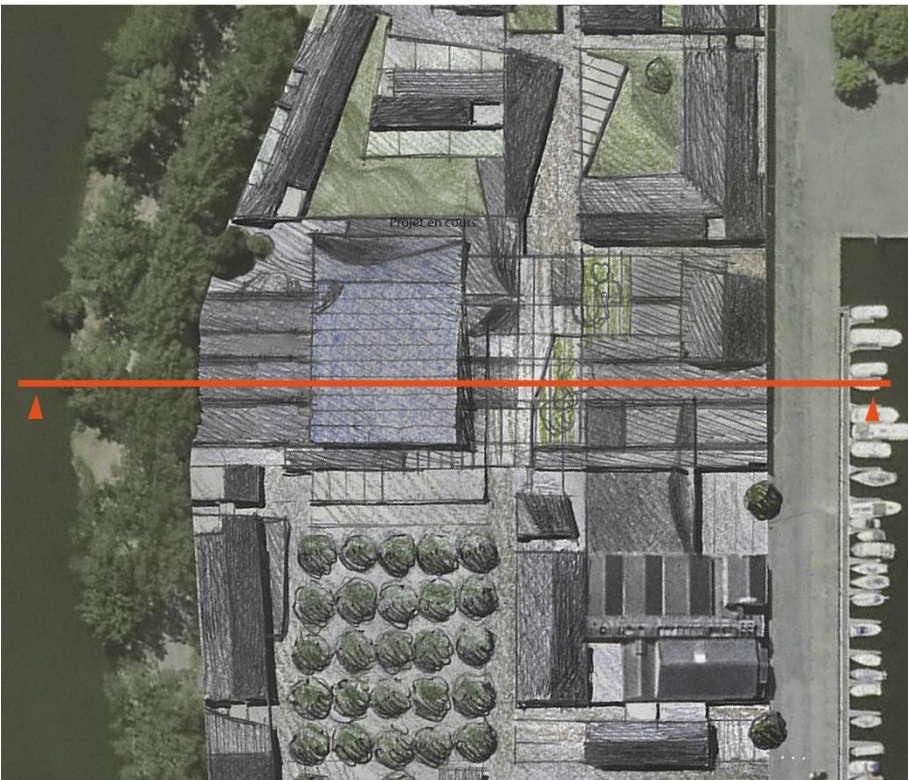
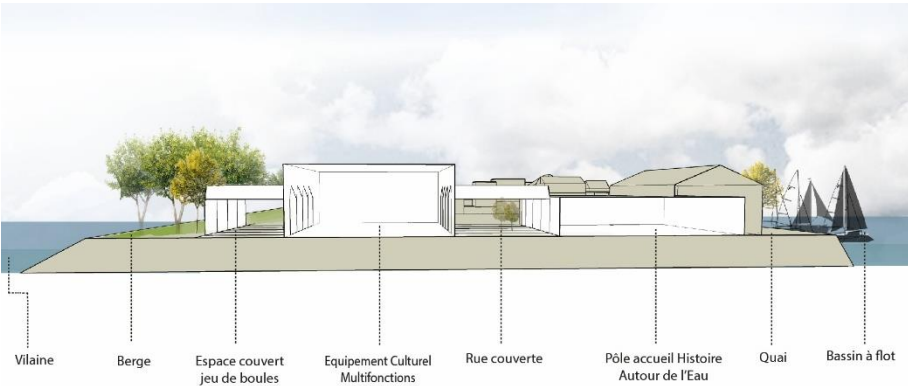
Confluences 2030 : ILE DE REDON,

Exemple de FAISABILITE urbaine, travail sur la volumétrie



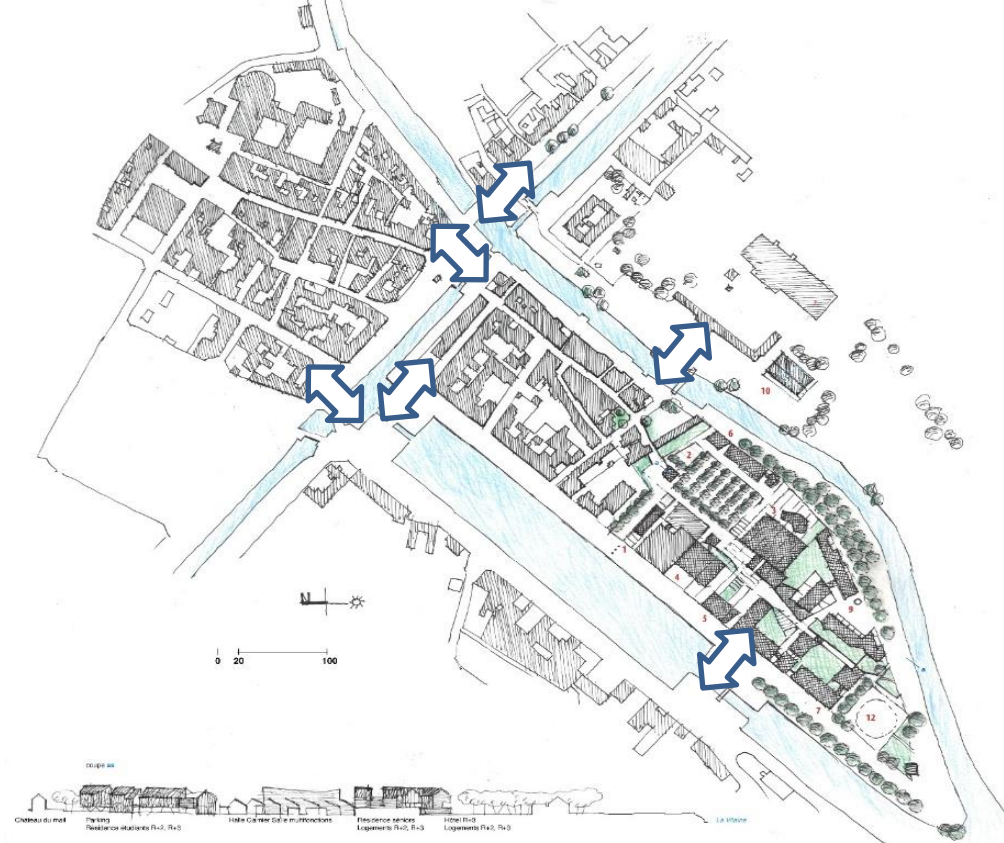
Confluences 2030 : ILE DE REDON,

Exemple de FAISABILITE urbaine, travail sur la volumétrie



Actions à engager à moyen / long terme

- **Le calendrier dans sa phase construction sera primordial pour la réussite de ce projet. Aussi, il sera recherché des entités à construire durant la même période sur l'île de Redon afin d'éviter un chantier permanent dans la durée qui pourrait nuire aux activités existantes et à celles en développement.**
- **Les passerelles entre l'île de Redon, le quai Surcouf et la Digue Sud sont essentielles à la vie future de l'île de Redon en termes de déplacements urbains et stationnements déportés hors de l'île. Voir schéma ci-après**



Le projet Confluences

Le devenir des quartiers portuaires de Redon et Saint Nicolas de Redon

**poursuite de la démarche
d'information et de concertation**



Confluences 2030 : LA CONCERTATION, adaptée à chaque phase

Suite aux études thématiques antérieures, aux entretiens avec des acteurs locaux, aux propositions de LAD-SPL et du CAUE échangées lors des Comités de pilotage

Une phase d'information, de concertation, d'avis et de validation avec de Juin 2017 à Octobre 2017, des réunions concernant :

- **Les élus C.C. Pays de Redon, Redon, Saint Nicolas de Redon, le conseil de développement**
 - **Les élus Ville de Redon** pour avis et validation
 - **Les élus de Saint Nicolas de Redon** pour avis et validation
 - **Les institutionnels, partenaires financeurs** (Régions, Départements,...)
 - **Les services de l'Etat** : DDTM, DREAL, Architectes des Bâtiments de France
 - **Une réunion publique de présentation du projet Confluences avec recueil des avis de la population : Octobre 2017**
-
- **Proposition de visites de réalisations similaires**
Exemple : L'île de Nantes et le quartier de la création, le quartier Rohan à Ancenis, le projet urbain en centre-ville de Clisson, le quartier de la Fleuriaye à Carquefou, les aménagements des bords de l'Erdre, etc...

Confluences 2030 : LA CONCERTATION SUR LE PROJET CONFLUENCES

La mise en œuvre du projet Confluences avec les habitants du Pays de Redon

Pour une co-construction du projet, des pistes de réflexion, pour une concertation riche et dans la durée, peuvent être proposées :

1/ Un cycle de conférences – débats

Objectifs : réfléchir et débattre en 2017/2018 avec les habitants du Pays de Redon sur les thématiques fondatrices du projet Confluences.

Un intervenant déclinera une thématique du projet Confluences. Proposition : Une table ronde échangera avec le public intéressé présent

- **La géographie du Pays de Redon** et (en débat) **vivre avec l'eau**
- **L'histoire urbaine de Redon – Saint Nicolas de Redon** et (en débat) **patrimoine et modernité**
- **Les nouvelles économies et le numérique** et (en débat) **un pôle de la création et de l'innovation**
- **La transition énergétique et écologique** et (en débat) **une éco-identité pour Confluences**
- **Un pôle culturel contemporain** et (en débat) **un lieu unique multifonctions**
-

2/ Des ateliers-projets sur des réalisations à court terme avec, selon le contexte de chaque projet, un « format sur mesure », par exemple :

- Le Pôle loisirs/tourisme/étudiants et sportifs/scolaires
- Les jeunes dans le projet Confluences, l'Île de Redon, le Pôle nautique de la Corderie
-

La volonté est forte d'enrichir le projet Confluences par les apports de débats thématiques publics .

Confluences 2030 : Partenaires financeurs

Collectivités financeurs :



Autres partenaires financeurs de l'étude et des premières réalisations :

Plusieurs collectivités apportent leur soutien financier aux études pré-opérationnelles et aux premières réalisations de ce projet affirmant par cet engagement son caractère structurant et innovant pour le territoire :

- Conseils Départementaux d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique (au titre du Contrat de territoire)
- Conseil Régional de Bretagne et Etat au titre du contrat de Projet État-Région

