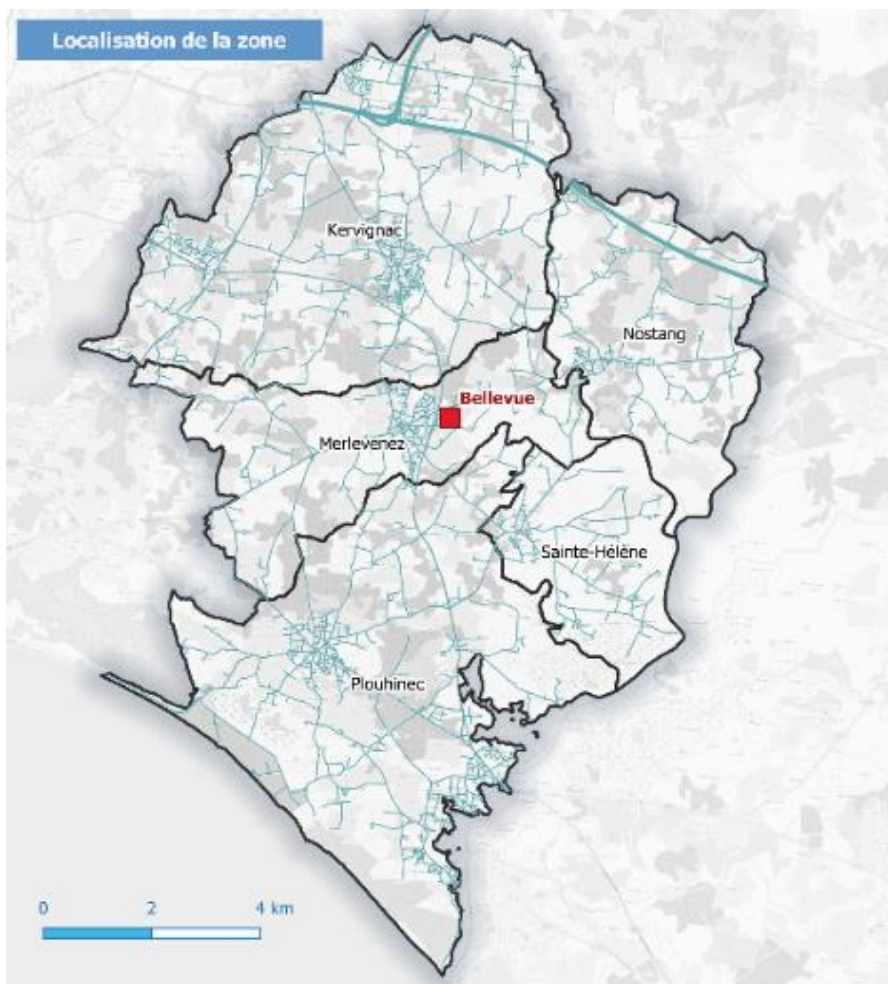


Chiffres clés

14,2 ha	0,21 ha	230	54
De superficie totale	Disponible immédiatement	Salariés estimés	Établissements

Projet d'extension : 4,545 hectares

Surface « habitée » : 2,12 hectares



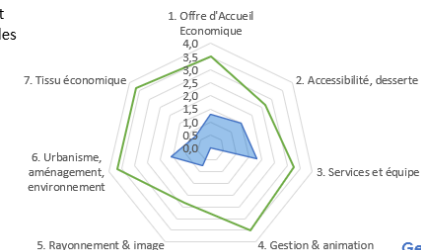
Éléments de contexte

Offre d'accueil économique

La zone ne présente que peu d'offre foncière et immobilière, mais un grand potentiel d'optimisation et d'extension est à prendre en compte.

Zone d'activités de Bellevue à Merlevenez

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale

**Accessibilité, desserte**

Pas desserte immédiate sur le site mais la zone est à proximité d'une route structurante.

Service & équipements

La zone dispose de nombreux services et équipements.

Gestion & animation

Il n'est pas relevé d'animation particulière au niveau de la zone (clubs, mise en relation...). Le club d'entreprise de la RIA fédère cependant des entrepreneurs à l'échelle de l'EPCI

Tissu économique

La zone n'embauche que peu de personnes par rapport à sa taille du fait d'un grand nombre d'activités artisanales et de stockage.

Urbanisme, aménagement, environnement

La zone est entretenue en terme d'espaces verts mais les nombreuses habitations sur le site peuvent générer des conflits d'usages.

Rayonnement & image

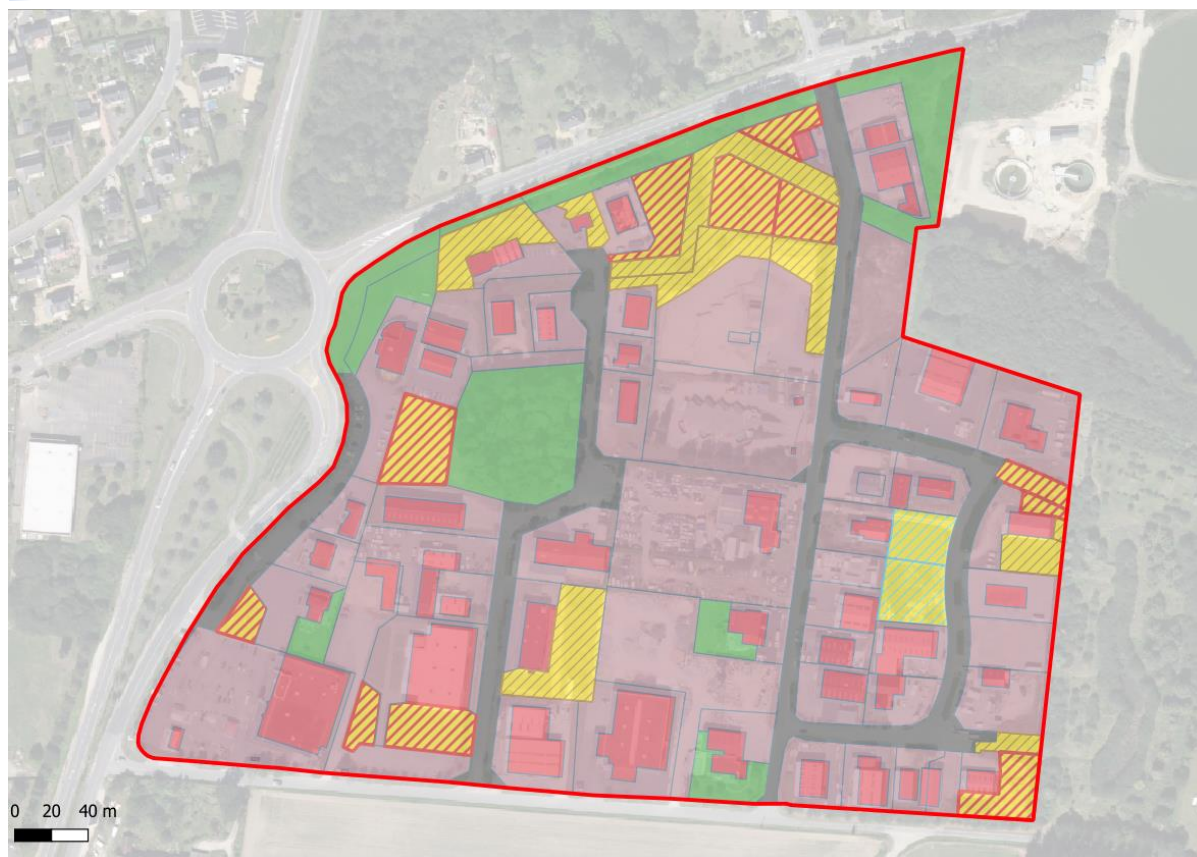
L'image de la zone est marquée par grand nombre d'habitation sur le site.

Enjeux et objectifs principaux

- La zone d'activités de Bellevue se situe en limite de l'enveloppe urbaine de Merlevenez entre la RD33 au Nord, la RD9 à l'Ouest et la route de Luzerne au Sud.
- Le cheminement entre l'arrêt de la ligne 16 est sécurisé mais l'éloignement des arrêts, en-dehors de la zone d'activités, limite leur visibilité.
- La zone d'activités bénéficie de services et équipements variés (salle de sport, pharmacie, restaurants, supermarché, ...). Cependant, tous ne sont pas valorisés (manque de visibilité, de lisibilité des emplacements, des entrées, ...).
- La hauteur des mâts d'éclairage apporte une ambiance routière au site.
- Le cheminement zone <-> arrêts ligne 16 est sécurisé mais l'éloignement des arrêts, en-dehors de la ZA, limite leur visibilité.
- Aucun bâtiment remarquable n'est présent sur la zone. La grande majorité des bâtiments donnant sur les RD accueille des activités de service, commerce ou équipement (cabinet médical, Intermarché, ...).
- Quelques surfaces végétalisées sont présentes sur la zone (espaces verts, boisements, alignements d'arbres, ...). Cependant, elles restent mal reliées et ne sont que peu mises en valeur.
- Le site ne dispose d'aucun cheminement piéton dans la zone. Son étendue paraît pourtant au besoin de cheminements piétons pour parcourir la zone (isodistance de 0,8 km depuis le centre de la ZA).



Potentiel de densification



□ Périmètre de la zone d'activité

Mode d'occupation du sol

- BATI
- STOCKAGE ET PARKING
- AGREMENT
- VOIRIE
- OUVRAGE DE GESTION DES EAUX
- SURFACE LIBRE D'USAGE ET DE FONCTIONNALITES
 - ▨ Optimisable
 - ▨ Soumise à une contrainte réglementaire
 - ▨ Soumise à une contrainte terrain
 - ▨ Surface actuellement en vente
 - ▨ Surface avec projet à court terme

Source : Orthophotographie du Morbihan 2019

Surface libre d'usage optimisable : 9 500 m²

	Surface en m ²	Part sur la surface totale
Surface d'agrément	14016	9,9
Surface bâtie	19587	13,8
Libre d'usage et de fonctionnalité	20759	14,6
Surface de stockage et de parking	72549	51,2
Surface de voirie	14884	10,5

- La zone d'activités de Bellevue dispose d'un important potentiel de densification. Ces surfaces sont souvent localisées en bordure de zone et peuvent être accessibles depuis la voirie ou des parcelles publiques.
- Certaines parcelles libres d'usage et de fonctionnalité sont toutefois soumises à des contraintes liées à la nature du terrain et à des contraintes réglementaires liées à la présence d'une zone humide au nord de la zone.