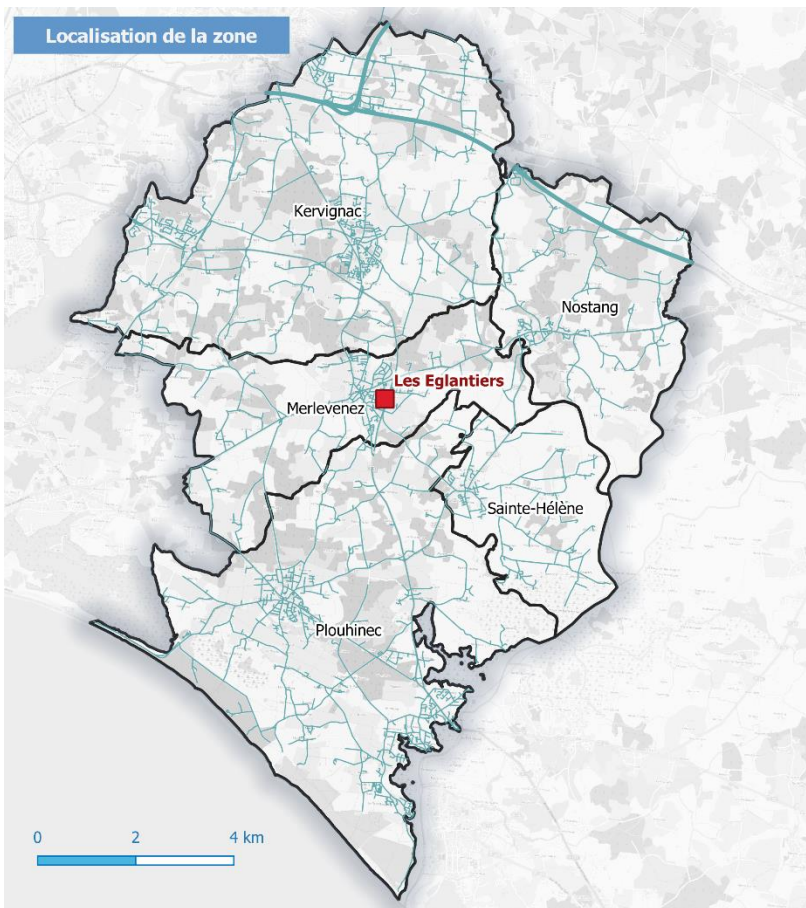


Chiffres clés

4,62 ha	0,3 ha	48	12
De superficie totale	Disponible immédiatement	Salariés estimés	Établissements



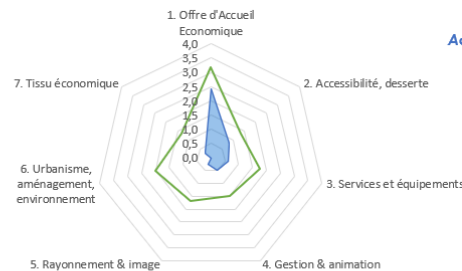
Éléments de contexte

Offre d'accueil économique

La superficie des friches et de la disponibilité en font une zone disposant d'un potentiel d'accueil important.

Zone d'activités des Eglantiers à Merlevenez

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale



Accessibilité, desserte

La zone se situe à proximité d'une route structurante et est desservie par les transports en commun.

Service & équipements

La zone dispose de nombreux services et équipements à proximité.

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 des Eglantiers se semble pas faire l'objet d'un aménagement particulier.

Rayonnement & image

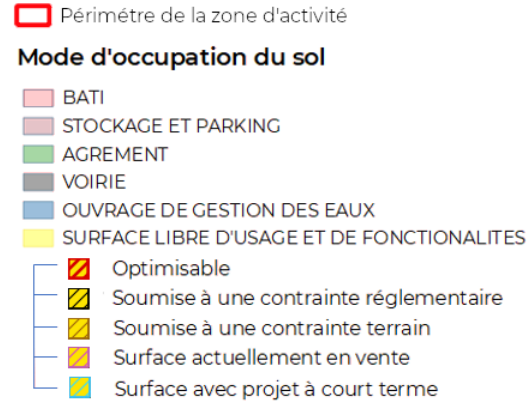
L'emplacement permet une bonne visibilité depuis la route mais l'exposition de la friche au nord détériore l'image de la zone.

Enjeux et objectifs principaux

- La zone d'activités des Eglantiers se situe en limite de l'enveloppe urbaine de Merlevenez en face de la ZA de Bellevue. Elle est longée par la RD 9 à l'est et un lotissement à l'ouest.
- La ZA ne dispose d'aucun service ou équipement sur le site mais se situe à proximité du bourg et de la ZA de Bellevue qui en proposent de nombreux.
- La zone ne dispose d'aucun espace public, pas même de voirie ou d'espaces verts. Aucun bâtiment n'est remarquable. Cependant avec sa situation le long de la départementale et depuis le rond-point, la zone dispose d'un effet vitrine important.
- Le cheminement zone <-> arrêts ligne 16 est sécurisé mais l'éloignement des arrêts, en-dehors de la ZA, limite leur visibilité.



Potentiel de densification



Source : Orthophotographie du Morbihan 2019

Surface libre d'usage optimisable : 5 900 m²

	Surface en m ²	Part sur la surface totale
Surfaces d'agrément	2475	5,7
Surface bâtie	7788	17,8
Libre d'usage et de fonctionnalité	11766	26,9
Surface de stockage et de parking	23728	54,2
Surface de voirie	469	1,1

- Le potentiel de densification sur la zone des Eglantiers se situe en majeure partie sur le nord de la zone, à proximité de la friche commerciale. Cette surface est toutefois divisé en deux avec la présence d'une zone humide qui sépare en deux les deux potentialités. Il serait ainsi possible de libérer des parcelles de 3000 et 1500m² directement visibles depuis le rond-point.
- D'autres surfaces libres d'usages et de fonctionnalités sont pour leur part contraintes par la morphologie de la zone qui rend l'accès depuis la route impossible.