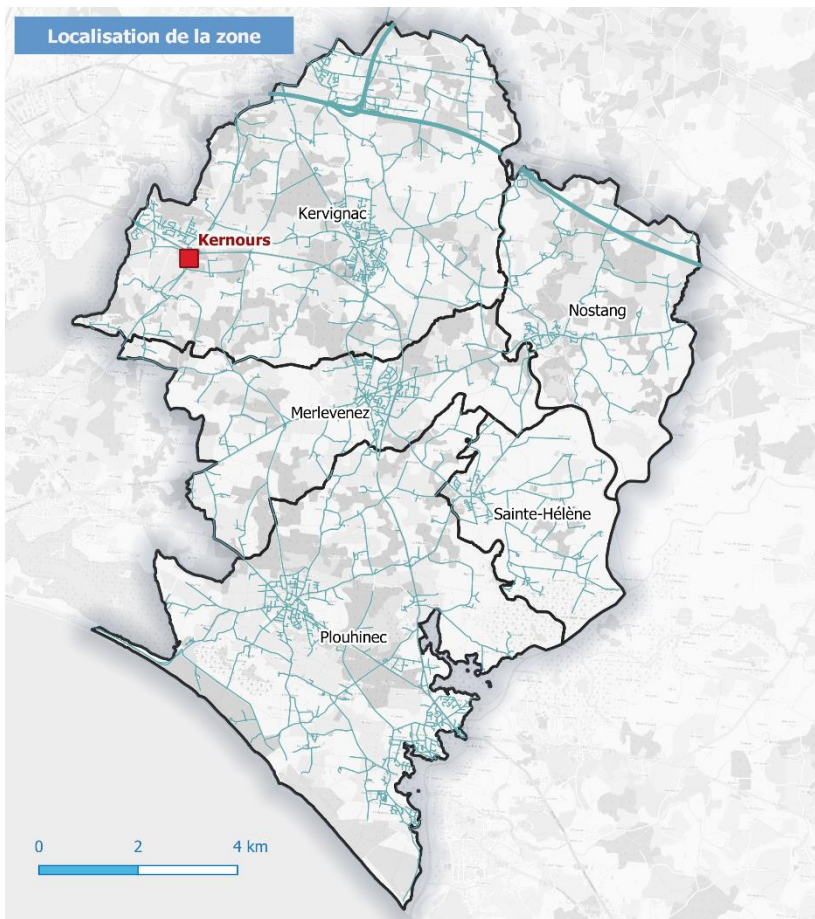


**Chiffres clés**

<b>3,8 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>51</b>	<b>11</b>
De superficie totale	Disponible immédiatement	Salariés estimés	Établissements



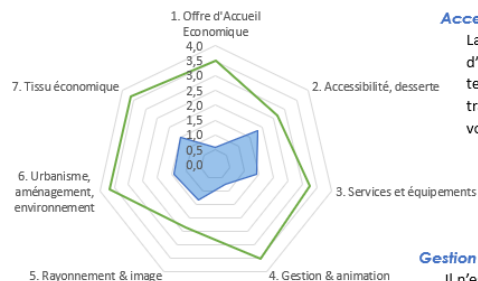
**Eléments de contexte**

**Offre d'accueil économique**

Malgré l'absence d'offre foncière et immobilière, la zone dispose d'un potentiel de densification et de requalification de friche.

**Zone d'activités de Kernours à Kervignac**

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale



**Accessibilité, desserte**

La zone est située à proximité d'un axe routier majeur du territoire et est desservie par les transports en commun et une voie douce.

**Service & équipements**

La zone dispose de services aux employés 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**

Cette zone à vocation de service et d'artisanat compte un nombre de salarié habituel par rapport au nombre d'établissements présents.

**Urbanisme, aménagement, environnement**

L'aménagement de la zone est correct mais sans particularités.

**Rayonnement & image**

La zone est visible et expose une image correcte malgré la présence d'une friche de grande taille visible depuis la route.

**Enjeux et objectifs principaux**

- La zone d'activités de Kernours se situe en dehors de l'enveloppe urbaine de Kervignac. Elle est délimitée clairement par les voies de circulation structurantes de la RD194 au Nord, la RD781 à l'Est et une voirie communale à l'Ouest. La zone est à proximité du bourg de Kervignac mais ne bénéficie pas de liaison par mode doux. La ligne 16 dessert directement le PA en TC.
- Un restaurant, une épicerie, des boutiques se situent sur la zone. Ceux-ci sont bien implantés, et bénéficient de l'effet vitrine depuis les voies structurantes. Ces services sont visibles et accessibles depuis l'extérieur et par les personnes travaillant sur le PA de Kernours. Leur typologie ne permet cependant pas une diversité d'usages (repos, sport, service, ...).
- L'aménagement paysager du PA de Kernours repose sur une unique zone arborée. Celle-ci accueille différentes essences d'arbre et bénéficie de variations de hauteur grâce au talus. Les bâtiments sont propres car récents mais ne présentent aucune qualité architecturale.
- Un accotement identifié comme « voie verte » est adossé à la zone sur son flanc ouest, sans séparateur autre que visuel (marquage au sol). L'indication « voie verte » nuit à la lisibilité du cheminement et à la sécurité des usagers.



## Potentiel de densification



▭ Périmètre de la zone d'activité

### Mode d'occupation du sol

- ▭ BÂTI
- ▭ STOCKAGE ET PARKING
- ▭ AGREMENT
- ▭ VOIRIE
- ▭ OUVRAGE DE GESTION DES EAUX
- ▭ SURFACE LIBRE D'USAGE ET DE FONCTIONALITES
- ▭ 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 : 7 000

	Surface en m <sup>2</sup>	Part sur la surface totale
Surface d'agrément	1803	4,7
Surface bâtie	4474	11,6
Libre d'usage et de fonctionnalité	8916	23,2
Surface de stockage et de parking	20137	52,4
Surface de voirie	3107	8,1

- Sur La zone d'activités de Kernours la majorité du potentiel de densification est localisé à proximité et dans le site de l'ancienne Auberge de Kernours.
- Au sud de la zone une autre surface de près de 500 m<sup>2</sup> est potentiellement optimisable, toutefois on peut aussi y remarquer que la plupart des surfaces sont utilisées pour des usages de stockage ou de parking.