

ZA du Braigno 1

Kervignac

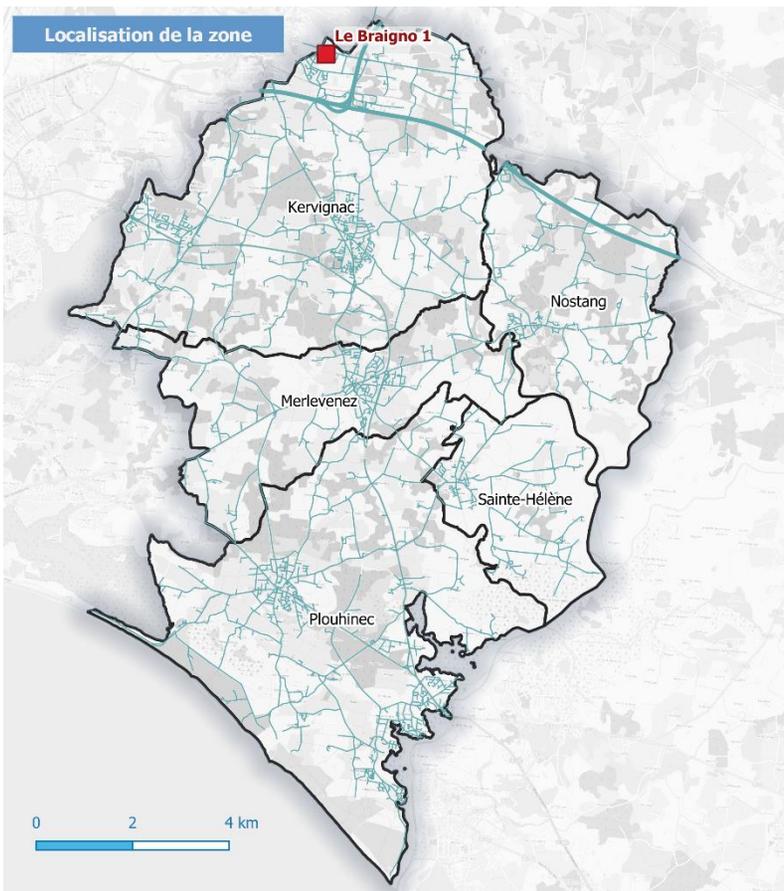
Vocation : Artisanale / Service

Chiffres clés

4,6 ha	4 400 m²	79	9
De superficie totale	Disponible immédiatement	Salariés estimés	Établissements

es plus denses identifiées. De nombreuses parcelles
aces de stockage ou de parking liées à la vocation

l'est de la zone.



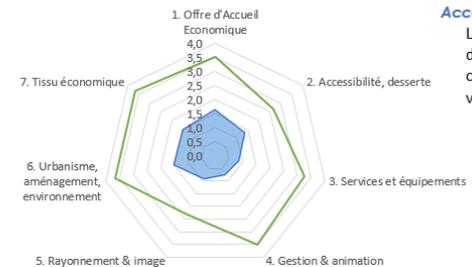
Éléments de contexte

Offre d'accueil économique

La zone présente de l'offre foncière directement commercialisable, mais un potentiel d'optimisation est à prendre en compte.

Zone d'activités du Braigno 1 à Kervignac

■ Evaluation de la ZA ■ Note maximale



Tissu économique

La part d'établissements et de salariés représentés sur ce parc d'activités est relativement minime à l'échelle du territoire.

Urbanisme, aménagement, environnement

L'aménagement de la zone est correct en matière de trame viaire et de performance environnementale.

Accessibilité, desserte

La zone est desservie par le bus directement, elle est située au contact immédiat de la route vers Hennebont (RD 765).

Service & équipements

La zone ne dispose pas d'équipements particuliers mais se situe à proximité d'un centre commercial à Hennebont.

Rayonnement & image

Il s'agit d'une zone sans réel rayonnement

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

Enjeux et objectifs principaux

- Le Braigno 1 se situe en dehors de l'enveloppe urbaine de Kervignac. Regroupée autour d'une voirie centrale, sauf garage Dugor dont l'accès se fait indépendamment, depuis la RD765.
- La zone dispose de quelques boutiques et équipements variés, accessibles par différents moyens de transport. Il n'y a cependant pas d'espace public autre que la voirie.
- La ligne 34 CTRL (Languidic /Hennebont) dessert immédiatement la ZA. Le site dispose d'un trottoir aux normes sur chacune des voies. Il n'y a par contre aucun aménagement cyclable.
- L'entrée de zone est lisible et accueille 2 bâtiments en bon état (un commerce et la chambre d'agriculture). Cependant, l'effet vitrine sur le fond de la zone en limite de la RD765 est peu mis en avant avec 13 bâtiments dégradés qui exposent une façade peu qualitative.



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 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 : 4500 m²

	Surface en m ²	Part sur la surface totale
Surface d'agrément	712	1,6
Surface bâtie	6366	14,1
Libre d'usage et de fonctionnalité	20710	46,0
Surface de stockage et de parking	13051	29,0
Surface de voirie	4169	9,3

- La zone du Braigno 1 dispose d'un potentiel très important de densification lié à la faible densité de certaines parcelles de grande taille.
- Ce potentiel de densification pourrait être augmenté si l'accessibilité des fonds de parcelles localisés derrière le magasin Book Hémisphères devenait possible. Cette situation est similaire pour le fond de parcelle situé derrière le contrôle technique. La réalisation d'un accès vers ces fonds de parcelles libérerait des disponibilités foncières de 1000 et 1500 m².