

## Communauté d'Agglomération du Choletais

### Parcs d'Activités Cormier V à CHOLET



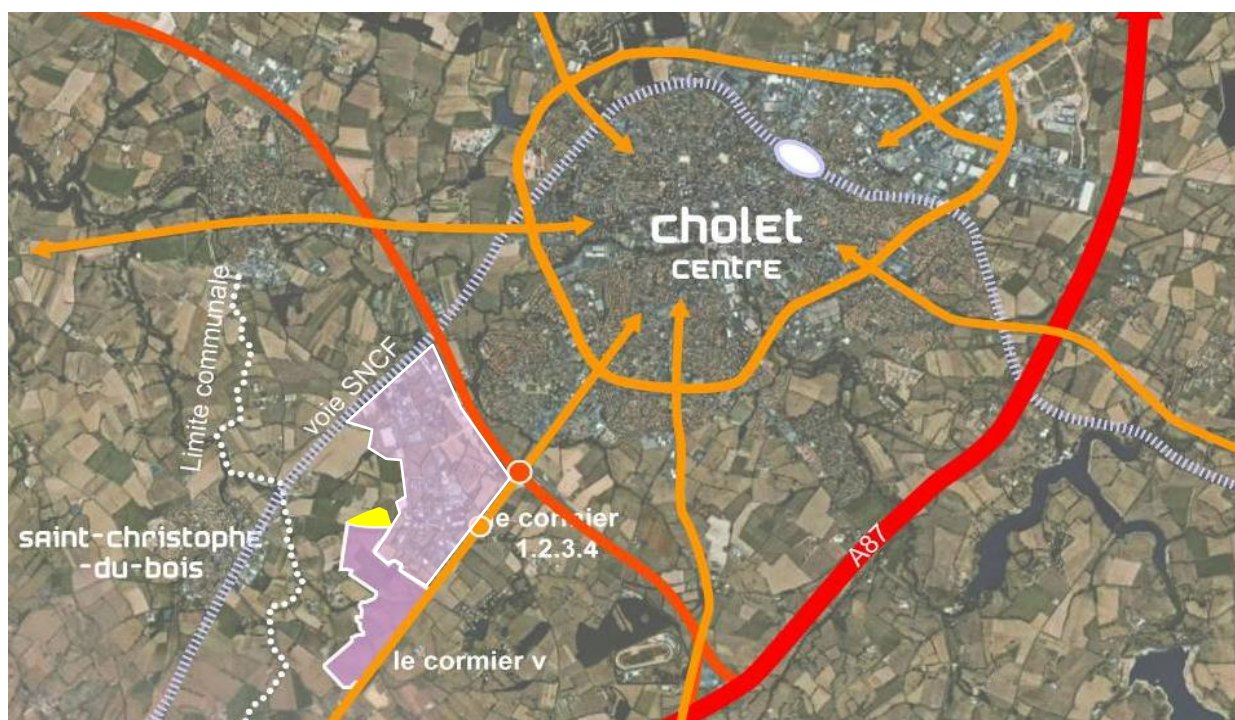
**INAUGURATION**  
**01 DECEMBRE 2017**

#### 1) LE CONTEXTE

Aujourd'hui complet, avec une présence forte d'entreprises de logistique, le Parc d'activités du Cormier a été étendu afin de permettre à l'Agglomération du Choletais de répondre aux attentes des entreprises et de conforter le dynamisme économique que connaît le bassin Choletais.

Dans le but de pouvoir accueillir de nombreuses entreprises, des travaux de dévoiement de la route départementale 202 ont été réalisés. Ces premiers travaux, ont permis d'accueillir une très importante base logistique aujourd'hui en activité. D'autres travaux ont été engagés en 2016 et en 2017 permettant la viabilisation complète du site. Cette viabilisation s'est achevée en septembre 2017.

Ce 1<sup>er</sup> décembre, marque donc l'inauguration officielle du Parc d'activités



## 2) LE CHOLETAIS, UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CONTINU

Le Choletais, deuxième bassin économique des Pays de la Loire, est devenu le point de rencontre de nombreux axes de communication. Placé au centre d'un triangle formé par les villes de Nantes, Angers et La Roche-sur-Yon, le Choletais bénéficie d'un emplacement stratégique.

Un tissu industriel dense, diversifié et riche en expériences, de notoriété nationale et internationale s'est développé. Avec plus de 450 PME-PMI et 30 000 salariés, le Choletais reste toujours le premier pôle industriel français de l'habillement avec des entreprises renommées dans les secteurs du textile et de la chaussure (Terres de Marins, groupe Zannier, groupe Royer, Samson) ; mais a aussi su se renouveler en diversifiant son tissu économique.

Aujourd'hui, l'agglomération choletaise concentre un grand nombre de leaders nationaux et internationaux dans des secteurs porteurs d'avenir : la plasturgie-caoutchouc (Nicoll, Michelin, ...), la logistique (Antoine Distribution, Ziegler, Géodis, Transport Raud, ...), l'agroalimentaire (Charal, L'Abeille, Doux Lait, SCABEV, ...), mais aussi le bâtiment (Bouyer-Leroux, COMEC, Batimpro, ...) et la haute technologie (Bodet, Thalès).

50 Zones d'Activités Économiques (ZAE) sont réparties sur le territoire communautaire depuis l'élargissement du territoire.

## 3) LE PROJET

L'opération du Cormier V sur 69 hectares est située en limite Sud-Ouest de la commune de Cholet, au contact de la commune de Saint-Christophe-du-Bois. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée : à proximité immédiate de la RD 160, à proximité de la RN 249, axe structurant de desserte de Cholet et de raccordement à l'autoroute A87, dans la continuité géographique des secteurs du Cormier I, II, III et IV, déjà urbanisés.

**Cette situation stratégique** vis à vis des axes structurants de l'agglomération et par son positionnement **en bordure de la route départementale D160, offre** des vues dégagées sur le site et donne **un « effet » vitrine au Parc d'activités.**

En 2015, des travaux de dévoiement de la route départementale 202 ont été réalisés afin d'accueillir une très importante base logistique de 57 508m<sup>2</sup>, soit la construction de la plus grande base logistique du Maine-et-Loire. Ce projet de la société Carrefour a permis la création de 300 emplois sur une parcelle de 18 hectares environ.

Cet accès reconfiguré sur la RD 202 a permis une liaison efficace vers les possibles secteurs d'extension économique qui sont situés au Nord. Le chemin communal dit « de la Rivière » a été renforcé et reprofilé depuis la RD 202 jusqu'aux parcelles situées sur sa frange Sud. Le reste du "Chemin de la Rivière" a gardé une configuration de voie communale et son accès est interdit aux poids lourds pour préserver la tranquillité des riverains.

La proximité de la RD 160 et son échangeur ont offert la possibilité de créer une liaison aisée et directe à la partie Sud de la ZAC par un raccordement sur le giratoire. **La contre-allée longeant la RD160 a été renforcée et prolongée à travers la ZAC pour venir compléter le maillage vers le Cormier II.** Ces travaux importants ont été menés entre octobre 2016 et septembre 2017 afin de viabiliser le site et mettre à la disposition des industriels près de 50 hectares de foncier disponibles



Le Cormier V - Cholet  
22/09/2017  
  
  
  
  


Parallèlement à la viabilisation du site, des travaux de renaturation ont été effectués. Ces travaux de génie écologique ont porté sur :

- La suppression de deux plans d'eau et restauration du cours originel du ruisseau du Cormier et des zones humides périphériques
- L'intervention sur les mares : création de quatre mares - curage et restauration de deux mares existantes
- La création d'un linéaire de haies favorables aux insectes saproxylophages
- La restauration du ruisseau des Natteries et des zones humides limitrophes.

Une large zone humide a ainsi été préservée au cœur du projet, respectant ainsi l'identité du site et offrant un cadre de vie de qualité aux futures entreprises.

La création de ce nouveau pôle d'activités diversifiées dans les secteurs industriel et tertiaire, va donc permettre de renouveler l'offre foncière à vocation industrielle et tertiaire et favoriser ainsi la création d'emplois nouveaux et variés de type industriels, logistiques, tertiaires ou de services.



**Surface totale : 69 ha 33 a 11 ca Surface cessible : 51,9 ha.**

Le principe de desserte interne, la forme et la taille des îlots ont été conçus pour répondre à une demande variée de surfaces de parcelles répondant de manière optimale aux besoins des entreprises.

L'organisation des îlots sera adaptée aux demandes des futurs acquéreurs afin de réaliser un découpage personnalisé. Ainsi ce site s'adapte aux contraintes de chaque entreprise et les îlots permettent des découpages variables en fonction de la demande :

- des parcelles moyennes (de 2500 à 5 000 m<sup>2</sup>) pour des activités artisanales voire tertiaires,
- de grandes parcelles (à partir de 5 000 m<sup>2</sup>) pour des activités industrielles ou autres. Ces unités de 5 000m<sup>2</sup> peuvent être regroupées pour constituer des parcelles jusqu'à 5 hectares ou plus.

# Plan d'aménagement



**ZAC CORMIER V**  
SCHEMA D'AMENAGEMENT

**ALTER**  
MAITRE D'OUVRAGE  
95, rue Saint-Roch - 49300 Cholet  
Tel : 02 41 46 35 41

**ENET.DOLOWY**  
URBANISME PAYSAGE  
11, rue Dallouze Grégoire - 44300 Nantes  
Tel : 02 28 08 01 00 email : enet@enet-dolowy.fr

**PRAGMA**  
BET 1/100  
2, rue A. Augrain - 49070 Beaumont  
Tel : 02 41 72 20 33

FEVRIER 2017  
Fichier : C:\Documents\Plan\ZAC-CORMIER-V\REF.dwg  
Desiné par : VC

1/5000

#### 4) DATES CLES ET AVANCEE DU DOSSIER

##### **Dates clés**

21/11/2011 : Création de la ZAC

2011 : Début de la Concertation

20/01/2014 : Réalisation de la ZAC et Déclaration d'Utilité Publique

08/12/2014 : Déclaration de projet en vue d'accueillir la base logistique

2014-2015 : Sondages archéologiques

3 avril 2015 : Début des travaux du chantier de dévoiement de la RD 202

06 août 2015 : Signature de la première installation PARCOLOG/CARREFOUR (57 508 m<sup>2</sup>)

29 Septembre 2015 : Fin des travaux du chantier de dévoiement de la RD 202

Juin 2016 : Ouverture de la base logistique PARCOLOG/CARREFOUR

Octobre 2016- Septembre 2017 : Travaux de viabilisation du site