

Dossier n° : 24016 – 25001

Objet :

Restructuration et extension de l'hypermarché Leclerc « côte et mer » à Guérande
Prise en compte de l'environnement par le projet

Date :

05/02/2025

Version :

V03a

Nombre de pages :

20

1. Objet de la note

La SAS GUERANDIS a déposé une demande de dossier de permis de construire pour :

- La restructuration de ses laboratoires avec création de surface et le remplacement des équipements techniques pour davantage de performance énergétique,
- La restructuration de la surface de vente de l'hypermarché ainsi qu'une extension de surface, la refonte de la poissonnerie, la création de réserves supplémentaires,
- La reprise globale du parking pour un meilleur accueil de la clientèle.

En complément de ces éléments qui relèvent de la demande de permis de construire,

Le projet s'inscrit à l'intérieur d'une emprise de 107 447 m², localisée à environ 1 km à l'Est du cœur historique de Guérande.

Ce projet de restructuration intègre également un volet environnement riche de plusieurs mesures qui ont pour objet d'améliorer fortement et dans la durée, tant la diversité de la biodiversité que les fonctionnalités écologiques qui seront assurées par la faune, la flore et les habitats.

Cette note a pour objet de présenter la stratégie environnementale qui sera mise en œuvre ainsi que des premiers éléments relatifs à son déploiement. Elle se compose comme suit :

- Chapitre 1 : Objet de la note
- Chapitre 2 : Localisation de l'emprise foncière de l'hypermarché
- Chapitre 3 : Présentation du projet
- Chapitre 4 : Espaces naturels en frange Est de l'emprise foncière de l'hypermarché : intérêt environnemental – biodiversité
- Chapitre 5 : Valorisation écologique des espaces verts situés à l'intérieur du périmètre déjà aménagé

2. Localisation de l'emprise foncière de l'hypermarché

L'emprise foncière de l'hypermarché est localisée comme suit, au regard des différents périmètres (les cartographies à suivre permettent de visualiser plusieurs des éléments évoqués *infra*) :

- **Périmètres administratifs :**

L'hypermarché est localisé à l'intérieur :

- Du périmètre de la Commune de Guérande.
- Du périmètre de CAP Atlantique La Baule – Guérande Agglo.
- De plusieurs parcelles cadastrales de la section YP, qui délimitent une superficie totale de 107 447 m², soit 10,7447 ha.

- **Périmètres patrimoine :**

L'hypermarché est localisé à l'extérieur :

- De tout périmètre de protection des monuments historiques.

- **Périmètres urbanisme :**

L'hypermarché est localisé à l'intérieur :

- De la zone UEc du PLU¹, pour toute la partie déjà urbanisée et aménagée. La zone UE « *correspond aux parcs d'activités existants sur la commune. La zone est destinée principalement aux activités économiques et se divise en trois sous-secteurs en fonction des secteurs d'activités prédominants. Ces vocations sont à conforter à travers l'évolution des parcs d'activités. [...] Le sous-secteur UEc est principalement destiné à l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales* ».
- De la zone UEa1 du PLU, pour la partie en espaces naturels, localisée en frange Est de l'emprise foncière. « *Le sous-secteur UEa1 correspond à la ZAC Métairie de la Lande où des règles prolongeant le parti d'aménagement de l'opération initiale s'appliquent* ».
- Du périmètre du SCoT de CAP Atlantique 2018-2035.

- **Périmètres environnement :**

L'hypermarché est localisé à l'extérieur :

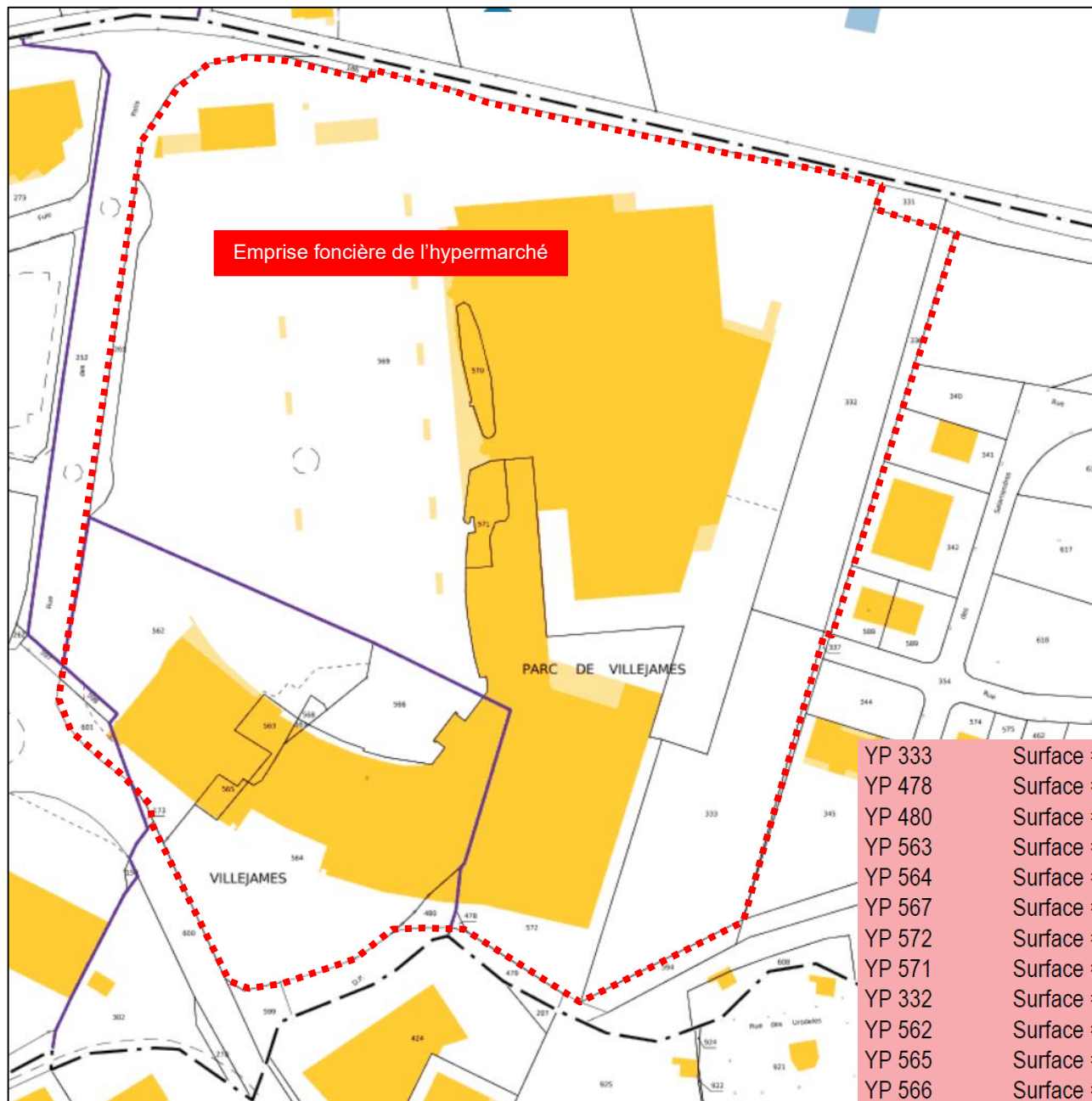
- De tout périmètre d'inventaire des milieux naturels (ZNIEFF² de type 1, ZNIEFF de type 2, ZICO³) ;
- De tout périmètre de protection des milieux naturels (ZPS⁴, ZSC⁵). Les sites Natura 2000 les plus proches sont les suivants :
 - ZPS, « *Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron* », FR5210090, localisée à 550 m à vol d'oiseau de la zone de projet, sans lien hydraulique / hydrographique direct.
 - ZSC, « *Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron* », FR R5200627, localisée à 750 m à vol d'oiseau de la zone de projet, sans lien hydraulique / hydrographique direct.
 - Qui plus est, la zone de projet et les sites Natura 2000 sont séparés par une partie urbanisée / aménagée de la zone commerciale de Villejames et par une voirie de desserte.
- De tout périmètre de RNR⁶ et de RNN⁷ ;
- De tout périmètre d'ENS⁸ ;
- De tout périmètre de site classé ou inscrit ;
- De tout périmètre définissant un zonage de risque de PPRN⁹ et de PPRT¹⁰.

Le périmètre le plus proche est localisé à environ 800 m à vol d'oiseau du cœur de l'emprise foncière de l'hypermarché.

¹ PLU : Plan local d'urbanisme.
² ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
³ ZICO : Zone importante pour la conservation des oiseaux.
⁴ ZPS : Zone de protection spéciale (Natura 2000, directive Oiseaux).
⁵ ZICO : Zone importante pour la conservation des oiseaux.
⁶ RNR : Réserve naturelle régionale.
⁷ RNN : Réserve naturelle nationale.
⁸ ENS : Espace naturel sensible.
⁹ PPRN : Plan de prévention des risques naturels.
¹⁰ PPRT : Plan de prévention des risques technologiques.

L'hypermarché est localisé à l'intérieur :

- Du périmètre du SDAGE¹¹ Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Du périmètre du SAGE¹² Estuaire de la Loire ;
- Du périmètre du SRCE¹³ Pays-de-la-Loire.
- Du périmètre du SRADDET¹⁴ Pays-de-la-Loire.
- Du périmètre du PPBE¹⁵ de Loire-Atlantique approuvé le 20/06/2024.
- Du périmètre de la ZAC¹⁶ de La Métairie de la Lande, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau (n°2006/BE/179 du 16/08/2006).

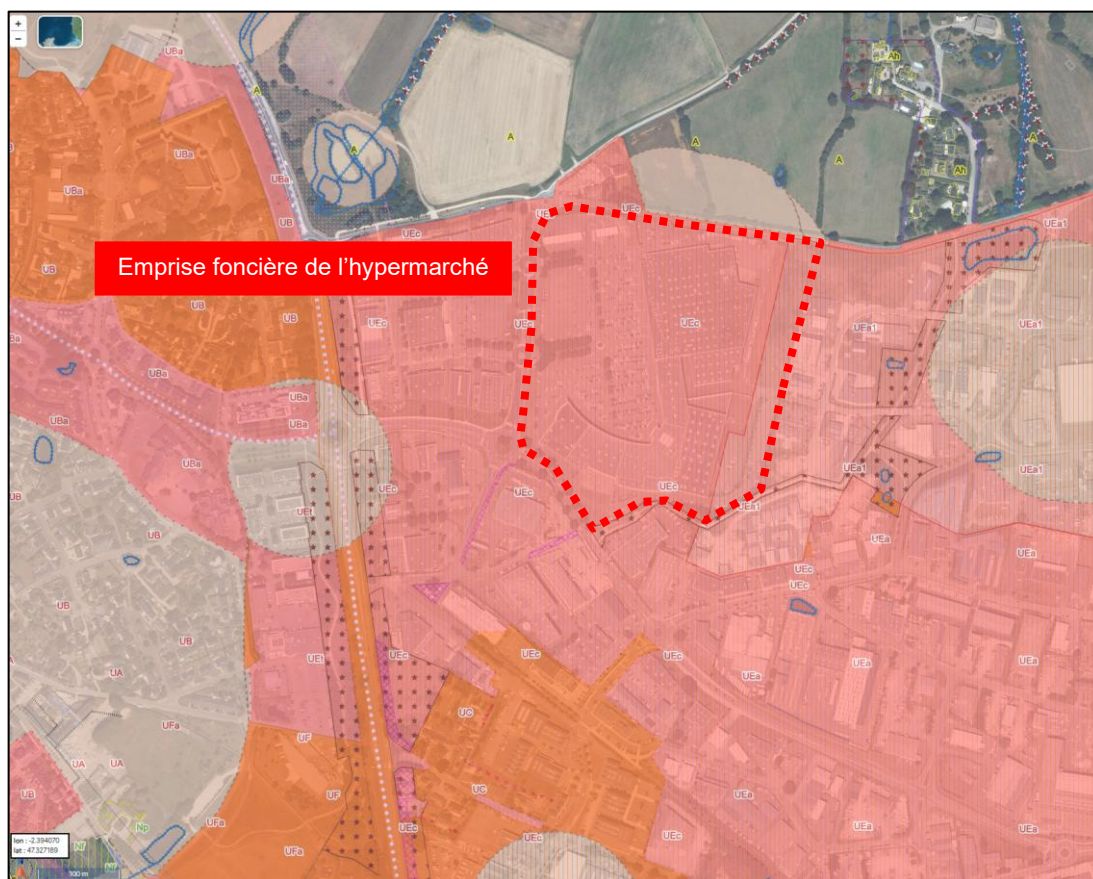


▲ Localisation de l'hypermarché au regard du cadastre (source : géoportail de l'urbanisme).

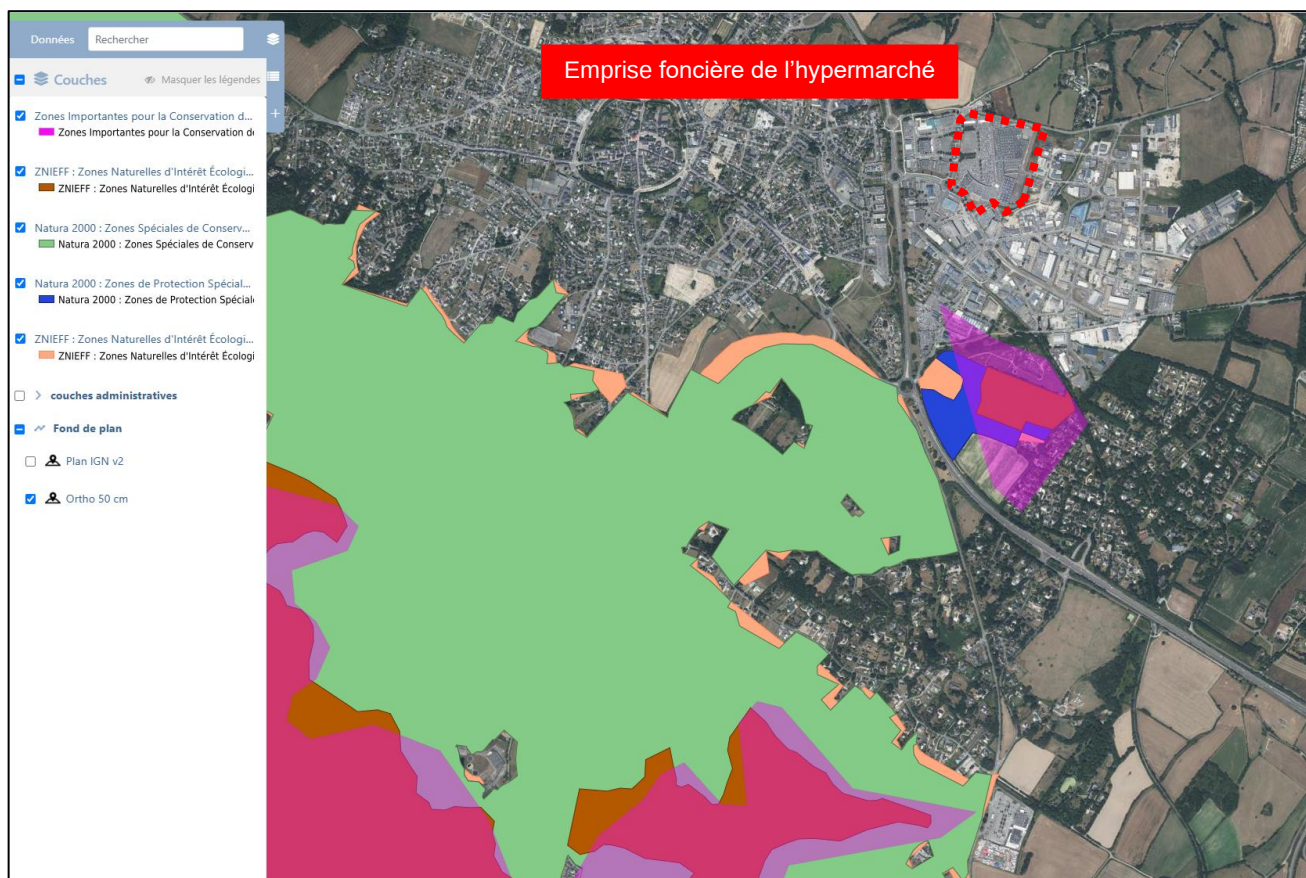
YP 333	Surface = 6 881 m ²
YP 478	Surface = 23 m ²
YP 480	Surface = 298 m ²
YP 563	Surface = 408m ²
YP 564	Surface = 10 047 m ²
YP 567	Surface = 27 m ²
YP 572	Surface = 10 978 m ²
YP 571	Surface = 593 m ²
YP 332	Surface = 5 293m ²
YP 562	Surface = 8 619m ²
YP 565	Surface = 196 m ²
YP 566	Surface = 1868 m ²
YP 568	Surface = 78 m ²
YP 569	Surface = 61 035 m ²
YP 570	Surface = 482 m ²
YP 601	Surface = 472 m ²
YP 598	Surface = 149 m ²

Total: 107 447m²

- ¹¹ SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.
¹² SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.
¹³ SRCE : Schéma régional de cohérence écologique.
¹⁴ SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire.
¹⁵ PPBE : Plan de prévention du bruit dans l'environnement.
¹⁶ ZAC : Zone d'aménagement concerté.



▲ Localisation de l'hypermarché au regard des périmètres urbanisme (source : géoportail de l'urbanisme).



▲ Localisation de l'hypermarché au regard des périmètres environnement (source : SIG Loire).

3. Présentation du projet

3.1. Descriptif du projet

Le projet concerne :

- La restructuration des laboratoires du centre commercial avec création de surface ;
- Le remplacement des équipements techniques pour améliorer les performances énergétiques ;
- La restructuration de la surface de vente intégrant une augmentation de celle-ci ;
- La refonte de la poissonnerie ;
- La création de réserves supplémentaires ;
- La restructuration complète du parking ;
- La suppression de la station de distribution de carburant.

GUERANDIS dispose de la maîtrise foncière de l'intégralité des 107 447 m², parmi lesquels 6 184 m² (parcelles YP332 et YP336, en frange Est du parcellaire) accueillent des espaces naturels qui continueront d'être préservés de tout aménagement et qui feront l'objet d'une gestion écologique en lien avec le Conservation des espaces naturels : cf. chapitre 4.

Les modifications liées au projet seront réalisées sans augmentation du foncier aménagé ; elles vont générer une réduction de la surface imperméabilisée : cf. *infra*.

La durée des travaux est estimée à 18 mois avec un démarrage envisagé en novembre 2025. Pendant la durée des travaux, la coordination des interventions permettra de maintenir en exploitation tant du Centre commercial que du parking.

Les pages suivantes présentent :

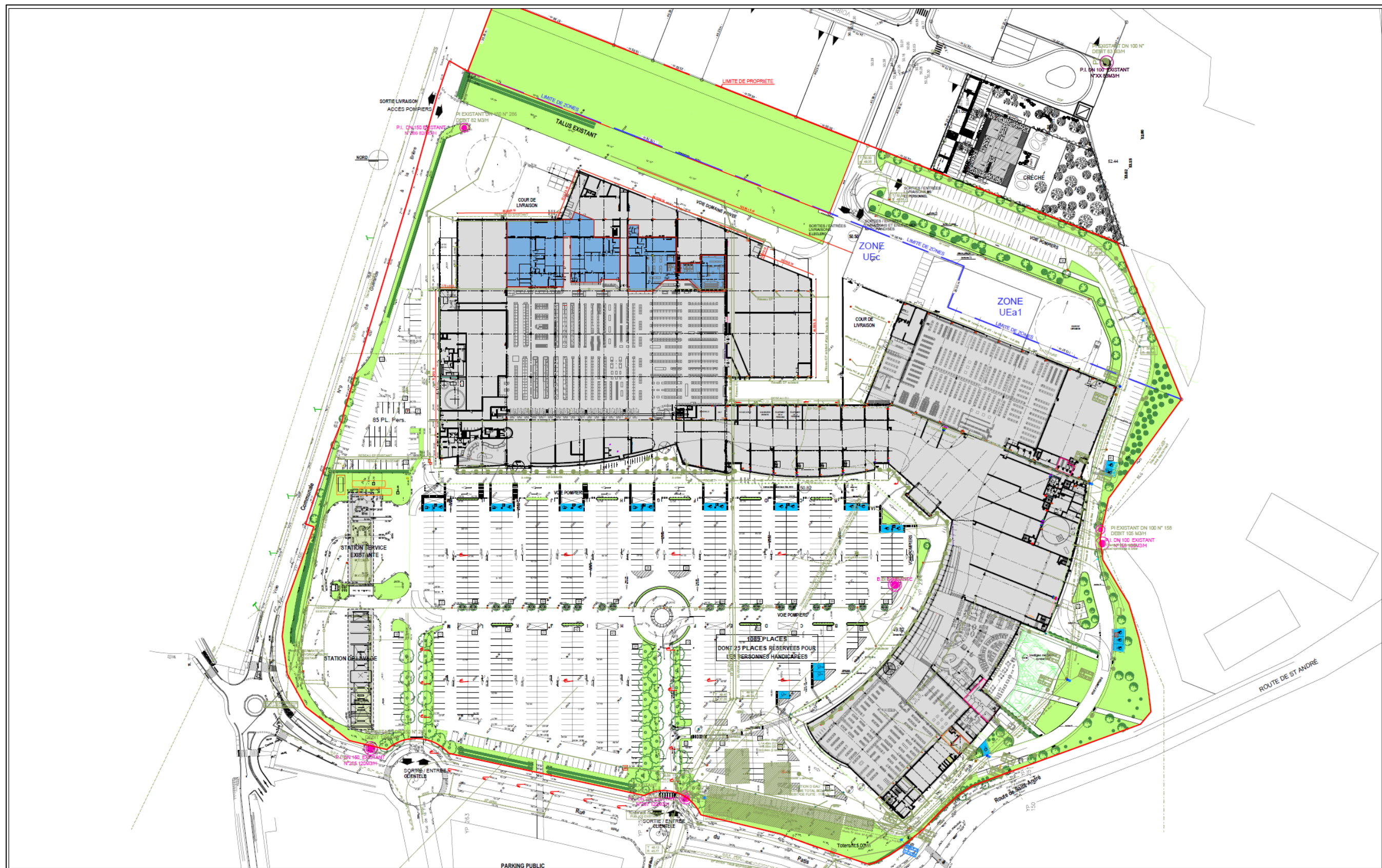
- Le plan masse de l'état :
 - o Existant du site ;
 - o FUTUR du site ;
- La vue en plan de la répartition des superficies par type de surface :
 - o De l'état actuel du site ;
 - o De l'état FUTUR du site avec la comparaison entre les deux situations.

La comparaison de la répartition des superficies par type de surface donne les résultats suivants :

Critères	Etat existant (m²)	Etat FUTUR (m²)	Evolution FUTUR - existant (m²)
Bâtiments, toitures	30 640	38 793	8 153
Voiries, parkings	58 998	50 282	-8 716
Espaces verts	11 625	12 188	563
Espaces naturels (YP332 et YP336)	6 184	6 184	0
Superficie totale	107 447	107 447	
Superficie totale sans espaces naturels	101 263	101 263	
Surface imperméabilisée	89 638	89 075	-563
Evolution par rapport à la superficie totale			-0,52%
Evolution par rapport à la superficie totale sans espaces naturels			-0,56%

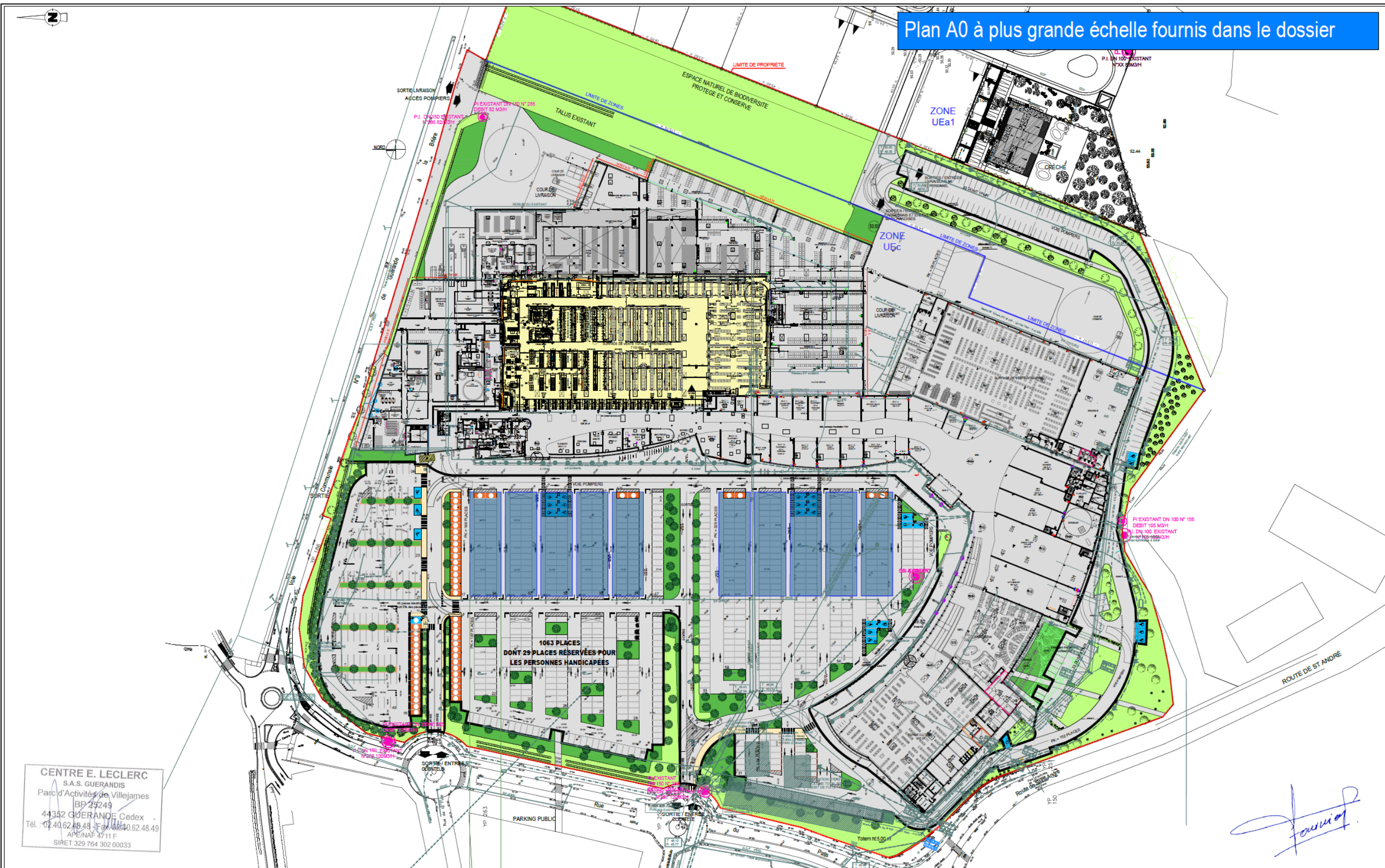
Cette comparaison montre une réduction de la superficie imperméabilisée de **563 m²**, soit :

- **-0,52%** de la superficie totale maîtrisée sur le plan foncier du GUERANDIS, à savoir **107 447 m²** ;
- **-0,56%** de la superficie de la partie aménagée, à savoir **101 263 m²** (emprise totale à laquelle sont soustraites la superficie des parcelles YP332 et YP336).



Maître d'Ouvrage : E.Leclerc GUERANDE		SAS GUERANDIS ZI Villejames 44350 GUERANDE		Adresse des travaux : Centre commercial E.LECLERC - Zac de Villejames 44350 GUERANDE		Nature des travaux : RESTRUCTURATION - EXTENSION HYPERMARCHÉ - GALERIE		N° plan : CDAC N° indice : -		Date : 10/01/2025 Date indice : -		Echelle : 1/1500 Dessinateur : DD		BCF INGENIERIE Sarl d'Architectes 13 chemin des Piarnes Parc de la Bouvre 44340 BOUGUENAI Tél : 02 40 69 00 02 Fax : 02 40 69 90 09 Mail : contact@bcfgroupe.com Site internet : www.bcfgroupe.com	
PLAN DE MASSE EXISTANT															
ESQ ☐ APS ☐ APD ☐ PC ☐ CDAC ☒ AT ☐ DP ☐ DCE ☐ DET ☐ DOE ☐															
Ce document est notre propriété et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.															

▲ Plan masse état existant (source : CDAC).



Maître d'Ouvrage :

E.Leclerc 
GUERANDE

SAS GUERANDIS

ZI Villejames
44350 GUERANDE

Adresse des travaux : Centre commercial E.LECLERC - Zac de Villejames
44350 GUERANDE

Nature des travaux :
RESTRUCTURATION - EXTENSION HYPERMARCHÉ - GALERIE

N° plan :
PC2A

Date :
10/01/2025

Echelle :
1/1500

Dessinateur :
DD

Affaire n°: 22i029

BCF INGENIERIE Sarl d'Architectes

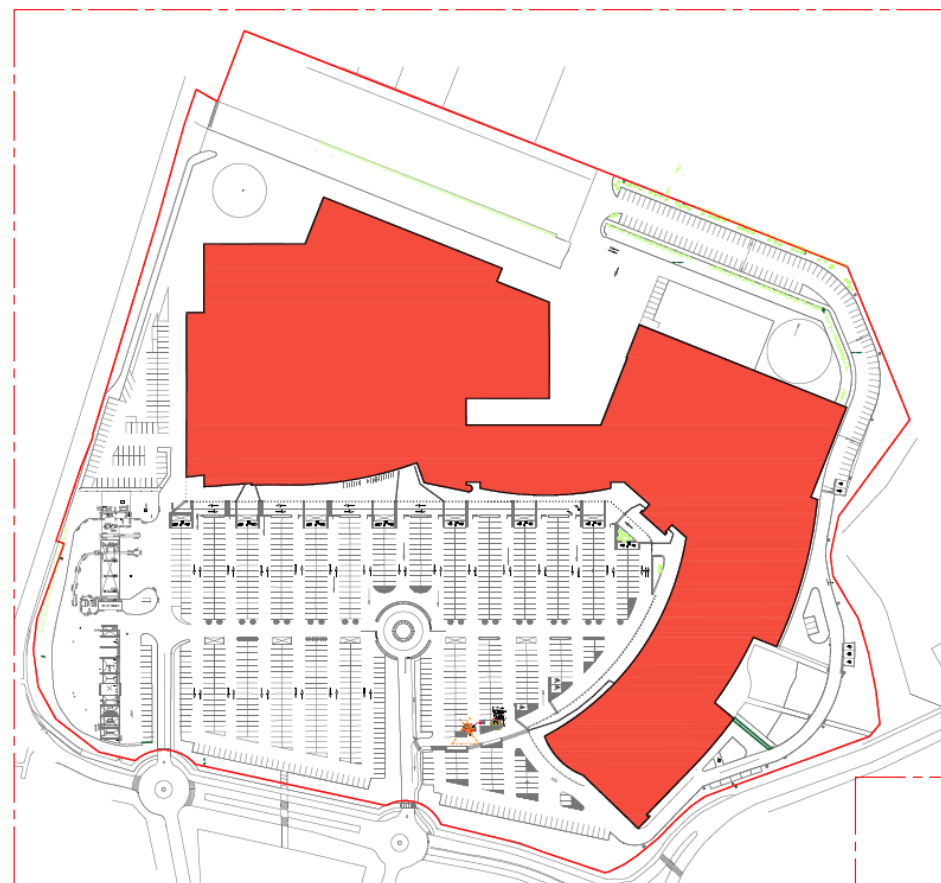
13 chemin des Piarmes Parc de la Bouvre
44340 BOUGUENAI
Tél : 02 40 69 00 02
Fax : 02 40 69 90 09
Mail : contact@bcfgroupe.com
Site internet : www.bcfgroupe.com

▲ *Plan masse état FUTUR (source : PC2A).*

05/02/2025

Page 7 sur 20

24016-Leclerc Guérande Note-01 V03a 20250205



SURFACE BATIE
30 640 m² 28.51%



SURFACES CIRCULEES IMPERMEABLES
59193 m² 54.92%



SURFACES VEGETALES
17 614 m² 16.39%

EXISTANT	
EMPRISE FONCIERE	
Terrain	107447 m ²
SURFACE BATIE	
Surfaces	30 640 m ² 28.51%
SURFACES CIRCULEES IMPERMEABLES	
Voiries / stationnement	58 998 m ² 54.92%
SURFACES VEGETALES	
Végétations	17 809 m ² 16.57%

Maître d'Ouvrage :



SAS GUERANDIS

ZI Villejames
44350 GUERANDE

Adresse des travaux : Centre commercial E.LECLERC - Zac de Villejames
44350 GUERANDE

Nature des travaux : RESTRUCTURATION - EXTENSION HYPERMARCHÉ - GALERIE

N° plan : CDAC

Date : 10/01/2025

Echelle : 1/1500



BCF INGENIERIE Sarl d'Architectes

13 chemin des Piarres Parc de la Bouvre
44340 BOUGUENAI
Tél : 02 40 69 00 02
Fax : 02 40 69 90 09
Mail : contact@bcfgroupe.com
Site internet : www.bcfgroupe.com

PLAN DE MASSE EXISTANT - REPARTITION SURFACES

ESQ ☐ APS ☐ APD ☐ PC ☐ CDAC ☒ AT ☐ DP ☐ DCE ☐ DET ☐ DOE ☐

Ce document est notre propriété et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.

Affaire n°:221029

▲ Répartition des superficies par type de surface : état existant (source : CDAC).

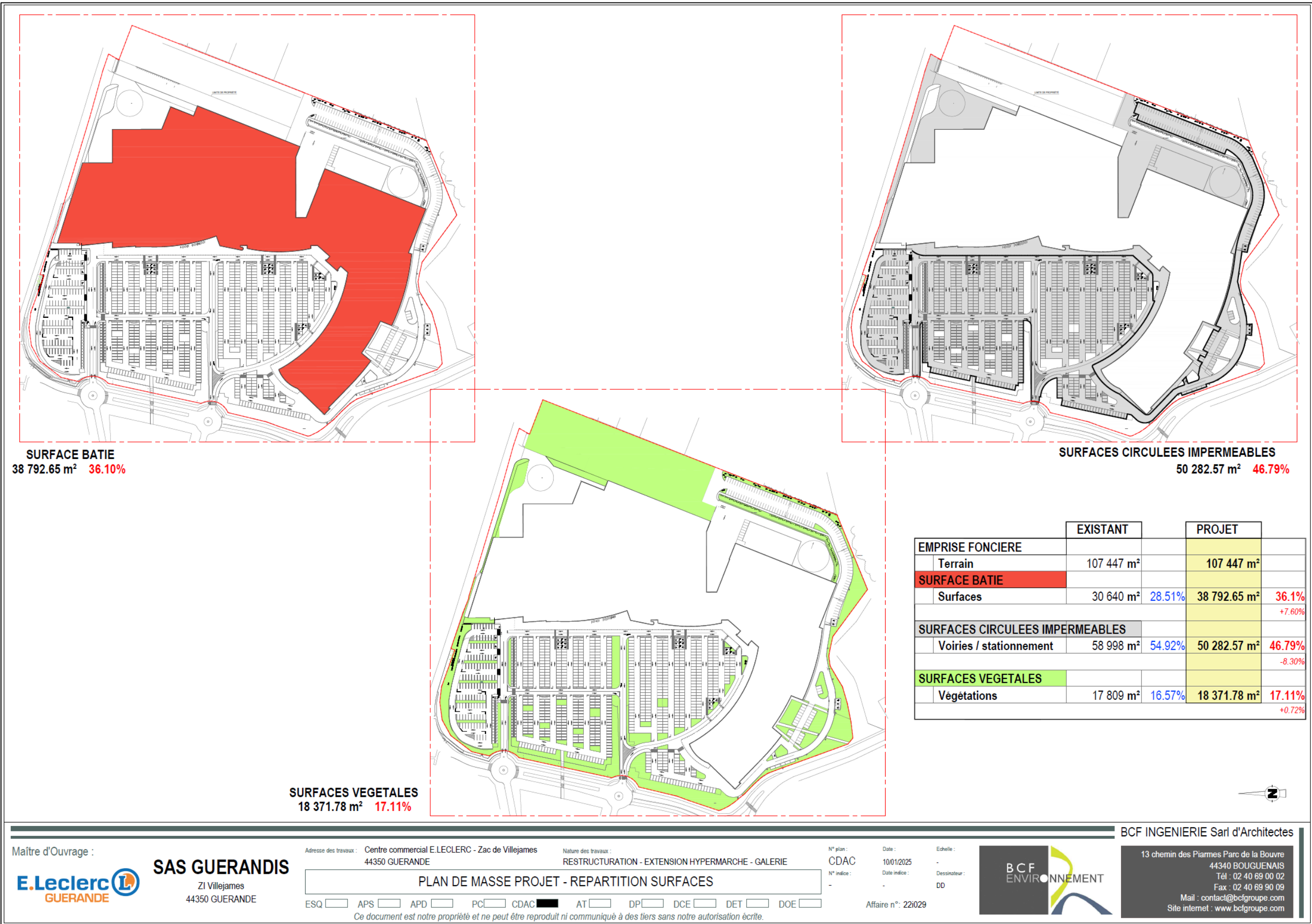
05/02/2025

Page 8 sur 20

24016-Leclerc_Guérande_Note-01_V03a_20250205



12, allée de l'île Gloriette – 44 000 NANTES – stephane.bonardot.ace3@gmail.com – ☎ : +33(0)6.80.42.91.35
SASU au capital de 2 000 € - RCS NANTES 848 433 363 – TVA intracommunautaire FR22 848 433 363
SIRET 848 433 363 00019 – Code APE 7490B



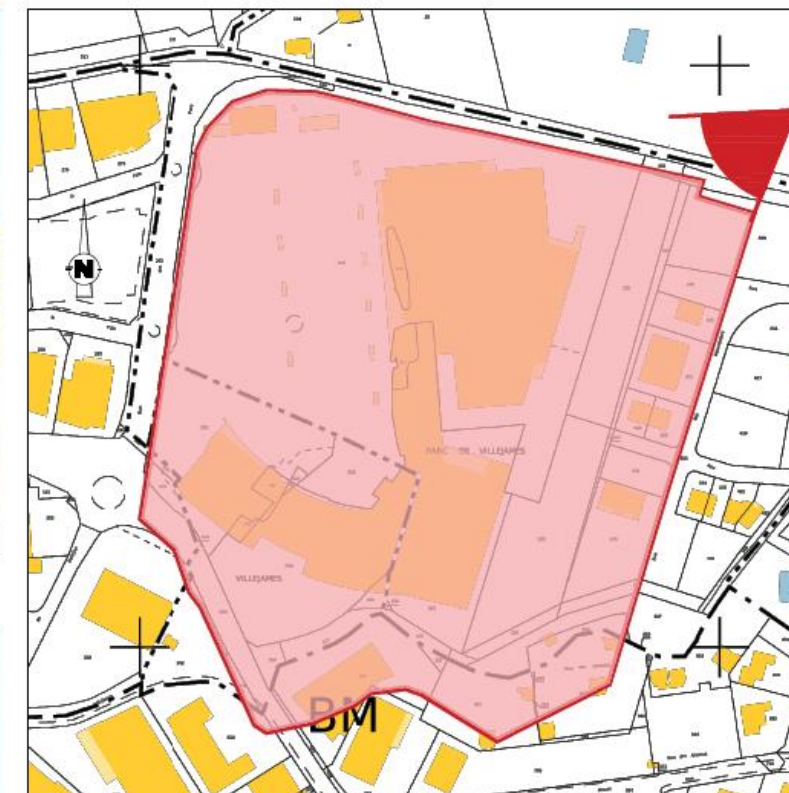
▲ Répartition des superficies par type de surface : état FUTUR (source : CDAC).



VUE sur l'extension Est depuis la route Sandun _Avant



VUE sur l'extension Est depuis la route Sandun- Après



Vue sur les réserves depuis la route de Sandun

CENTRE E. LECLERC
S.A.S. GUERANDIS
Parc d'Activités de Villejames
BP 25249
44352 GUERANDE Cedex
Tél. : 02 40 62 48 48 - Fax : 02 40 62 48 49
APE/NAF 4711 F
SIRET 329 784 302 00033

Signature

Maître d'Ouvrage :



SAS GUERANDIS

ZI Villejames
44350 GUERANDE

Adresse des travaux : Centre commercial E.LECLERC - Zac de Villejames
44350 GUERANDE

Nature des travaux : RESTRUCTURATION - EXTENSION HYPERMARCHÉ - GALERIE

N° plan :

PC6A

Date :

10/01/2025

Echelle :

-

Dessinateur :

DD

Affaire n° : 221029

INSERTION PROCHE AVANT- APRES

ESQ ☐ APS ☐ APD ☐ PC ☒ CDAC ☐ AT ☐ DP ☐ DCE ☐ DET ☐ DOE ☐

Ce document est notre propriété et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.

BCF INGENIERIE Sarl d'Architectes



13 chemin des Piarnes Parc de la Bouvre
44340 BOUGUENAI
Tél : 02 40 69 00 02
Fax : 02 40 69 90 09
Mail : contact@bcfgroupe.com
Site internet : www.bcfgroupe.com

▲ Insertion avant – après (1/3) (source : PC6A).

05/02/2025

Page 10 sur 20

24016-Leclerc_Guérande_Note-01_V03a_20250205



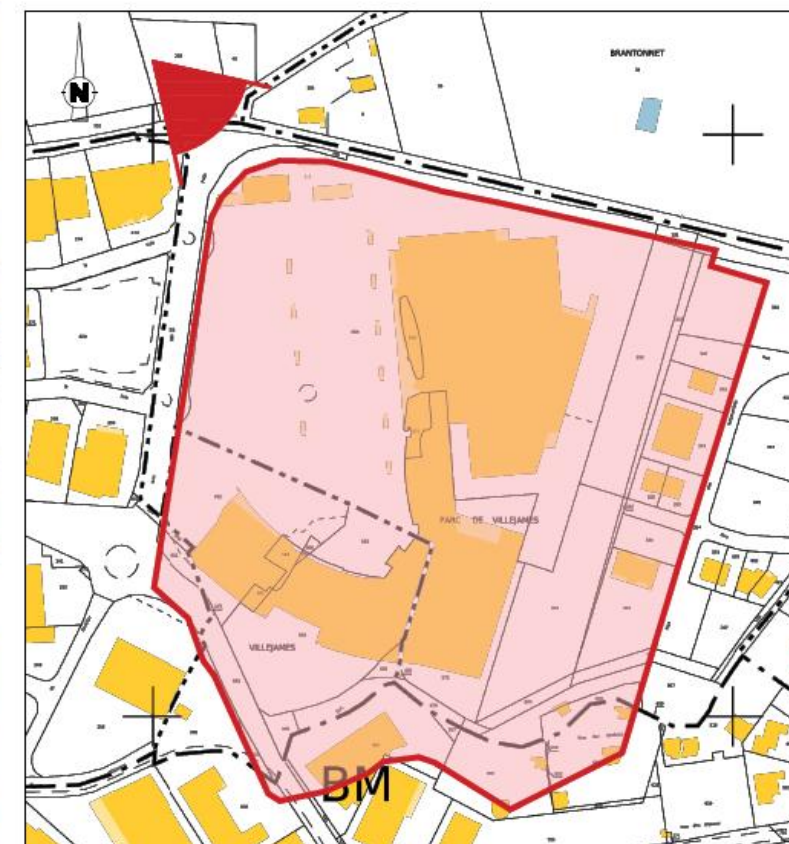
12, allée de l'île Gloriette – 44 000 NANTES – stephane.bonardot.ace3@gmail.com – ☎ : +33(0)6.80.42.91.35
SASU au capital de 2 000 € - RCS NANTES 848 433 363 – TVA intracommunautaire FR22 848 433 363
SIRET 848 433 363 00019 – Code APE 7490B



Vue sur l'extension Nord depuis le rond point route Sandun / rue des Pâtis_Avant



Vue sur l'extension Nord depuis le rond point route Sandun / rue des Pâtis_Après



Vue sur l'extension Nord depuis le rond point route Sandun / rue des Pâtis

CENTRE E. LECLERC
S.A.S. GUERANDIS
Parc d'Activités de Villejames
BP 25249
44352 GUERANDE Cedex
Tél. : 02 40 62 48 48 - Fax : 02 40 62 48 49
AMENAF 4711 F
SIRET 329 764 302 00033

Signature

Maître d'Ouvrage :



SAS GUERANDIS

ZI Villejames
44350 GUERANDE

Adresse des travaux : Centre commercial E.LECLERC - Zac de Villejames
44350 GUERANDE

Nature des travaux : RESTRUCTURATION - EXTENSION HYPERMARCHÉ - GALERIE

N° plan :

PC6B

Date :

10/01/2025

Date indice :

-

Affaire n° : 221029

Echelle :

-

Dessinateur :

DD



BCF INGENIERIE Sarl d'Architectes

13 chemin des Piarnes Parc de la Bouvre
44340 BOUGUENAI
Tél : 02 40 69 00 02
Fax : 02 40 69 90 09
Mail : contact@bcfgroupe.com
Site internet : www.bcfgroupe.com

INSERTION LOINTAINE AVANT- APRES

ESQ ☐ APS ☐ APD ☐ PC ☒ CDAC ☐ AT ☐ DP ☐ DCE ☐ DET ☐ DOE ☐

Ce document est notre propriété et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.

▲ Insertion avant – après (2/3) (source : PC6B).

05/02/2025

Page 11 sur 20

24016-Leclerc_Guérande_Note-01_V03a_20250205



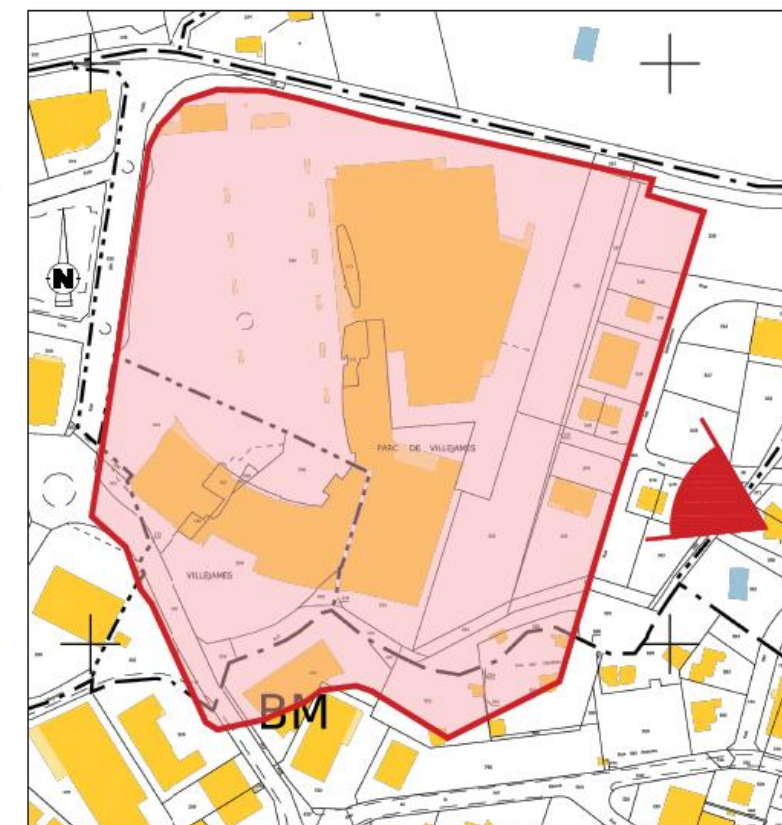
12, allée de l'île Gloriette – 44 000 NANTES – stephane.bonardot.ace3@gmail.com – ☎ : +33(0)6.80.42.91.35
SASU au capital de 2 000 € - RCS NANTES 848 433 363 – TVA intracommunautaire FR22 848 433 363
SIRET 848 433 363 00019 – Code APE 7490B



Vue sur l'extension Est _Avant



Vue sur l'extension Est _Après



Vue sur l'extension Est

CENTRE E. LECLERC
S.A.S. GUERANDIS
Parc d'Activités de Villejames
BP 25249
44352 GUERANDE Cedex
Tél : 02 40 62 48 53 - Fax : 02 40 62 48 49
APE/NAF 47.11 F
SIRET 329 764 302 00033

Signature

Maître d'Ouvrage :



SAS GUERANDIS
ZI Villejames
44350 GUERANDE

Adresse des travaux : Centre commercial E.LECLERC - Zac de Villejames
44350 GUERANDE

Nature des travaux : RESTRUCTURATION - EXTENSION HYPERMARCHÉ - GALERIE

N° plan : PC6C

Date : 10/01/2025

N° indice :

Date indice :

Dessinateur :

DD

Affaire n°: 221029

INSERTION EST_Avant - APRES

ESQ ☐ APS ☐ APD ☐ PC ☒ CDAC ☐ AT ☐ DP ☐ DCE ☐ DET ☐ DOE ☐

Ce document est notre propriété et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.

BCF INGENIERIE Sarl d'Architectes



13 chemin des Piarnes Parc de la Bouvre
44340 BOUGUENAI
Tél : 02 40 69 00 02
Fax : 02 40 69 90 09
Mail : contact@bcfgroupe.com
Site internet : www.bcfgroupe.com

▲ Insertion avant – après (3/3) (source : PC6C).

05/02/2025

Page 12 sur 20

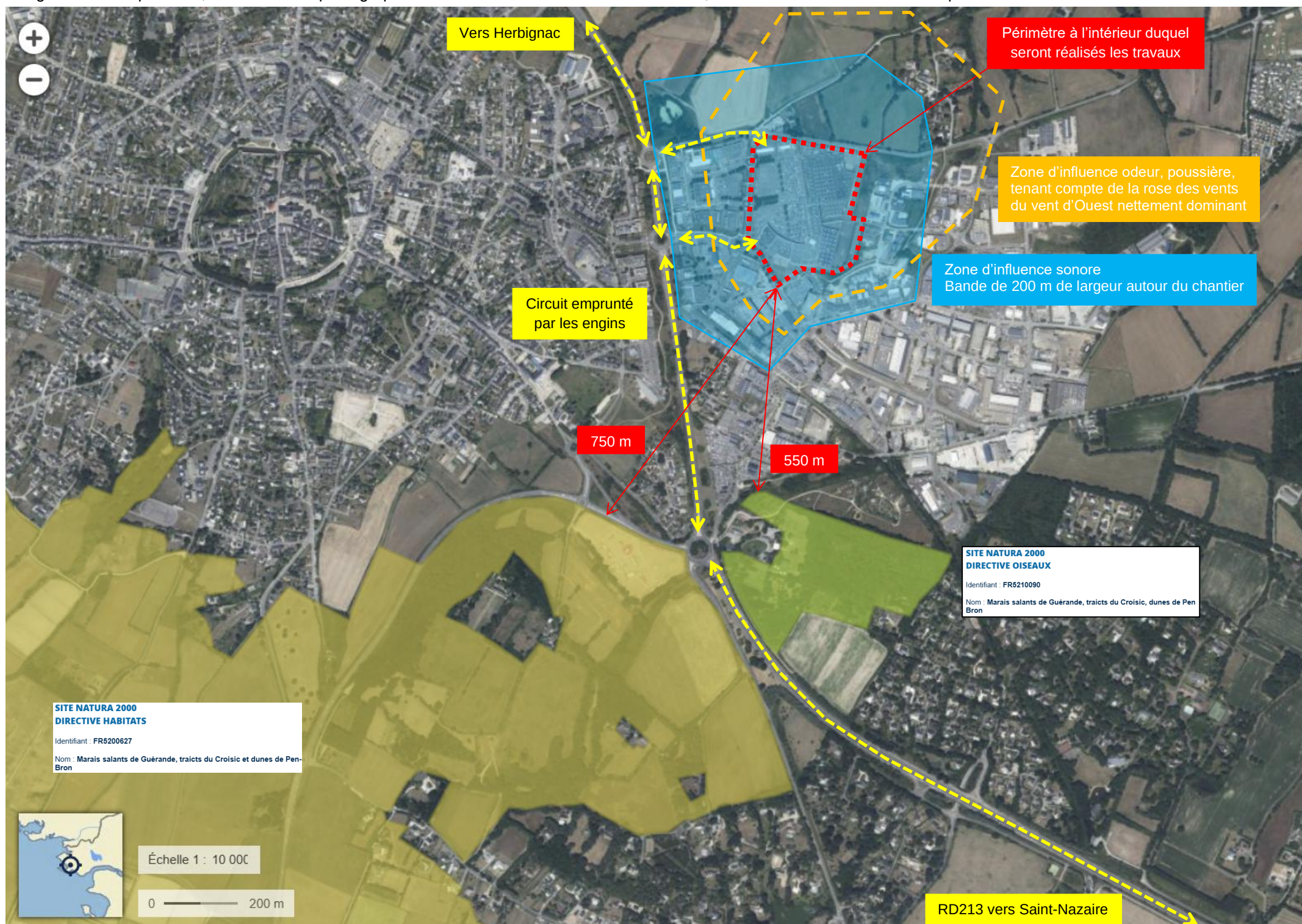
24016-Leclerc_Guérande_Note-01_V03a_20250205



12, allée de l'île Gloriette – 44 000 NANTES – stephane.bonardot.ace3@gmail.com – ☎ : +33(0)6.80.42.91.35
SASU au capital de 2 000 € - RCS NANTES 848 433 363 – TVA intracommunautaire FR22 848 433 363
SIRET 848 433 363 00019 – Code APE 7490B

3.2. Zone d'influence des travaux

La figure suivante présente, sur un fond de photographie aérienne affichant les sites Natura 2000, la zone d'influence des travaux qui seront réalisés.



▲ Zone d'influence des travaux (source : géoportail).

Les engins n'emprunteront que les voiries localisées sur le schéma ci-dessus ; ce sont les seules voiries à même de permettre aux camions, aux ensembles camion – remorque, de circuler sans difficulté ; les autres voiries comportent des giratoires, des dos d'âne, etc., qui ne peuvent pas être empruntés par des engins. Ces circuits sont sans lien avec les sites Natura 2000.

La zone d'influence sonore est évaluée à une bande de 200 m de largeur autour de la zone de travaux ; cette évaluation est sécuritaire, compte tenu des activités existantes autour du centre commercial. Cette zone n'intersecte pas le périmètre des sites Natura 2000.

La zone d'influence des odeurs et de la poussière est évaluée, de manière sécuritaire, en tenant compte du vent d'Ouest dominant et de la configuration de la zone autour du centre commercial, qui accueille des bâtiments relativement hauts.

La zone d'influence des eaux de ruissellement est limitée au périmètre du centre commercial qui dispose de ses propres dispositifs de recueil, de stockage et de régulation des eaux.

4. Espaces naturels en frange Est de l'emprise foncière de l'hypermarché : intérêt environnemental – biodiversité

4.1. Parcellaire concerné

Sur la frange Est de l'emprise foncière de l'hypermarché, la SAS GUERANDIS est propriétaire des parcelles référencées comme suit au cadastre :

- YP332 : 5 293 m²
- YP336 : 891 m²
- Total : 6 184 m²

Ce parcellaire est non aménagé ; il accueille des espaces naturels.



▲ Localisation des espaces naturels en frange Est de l'hypermarché : parcelles YP332 et YP336 (source : géoportail).

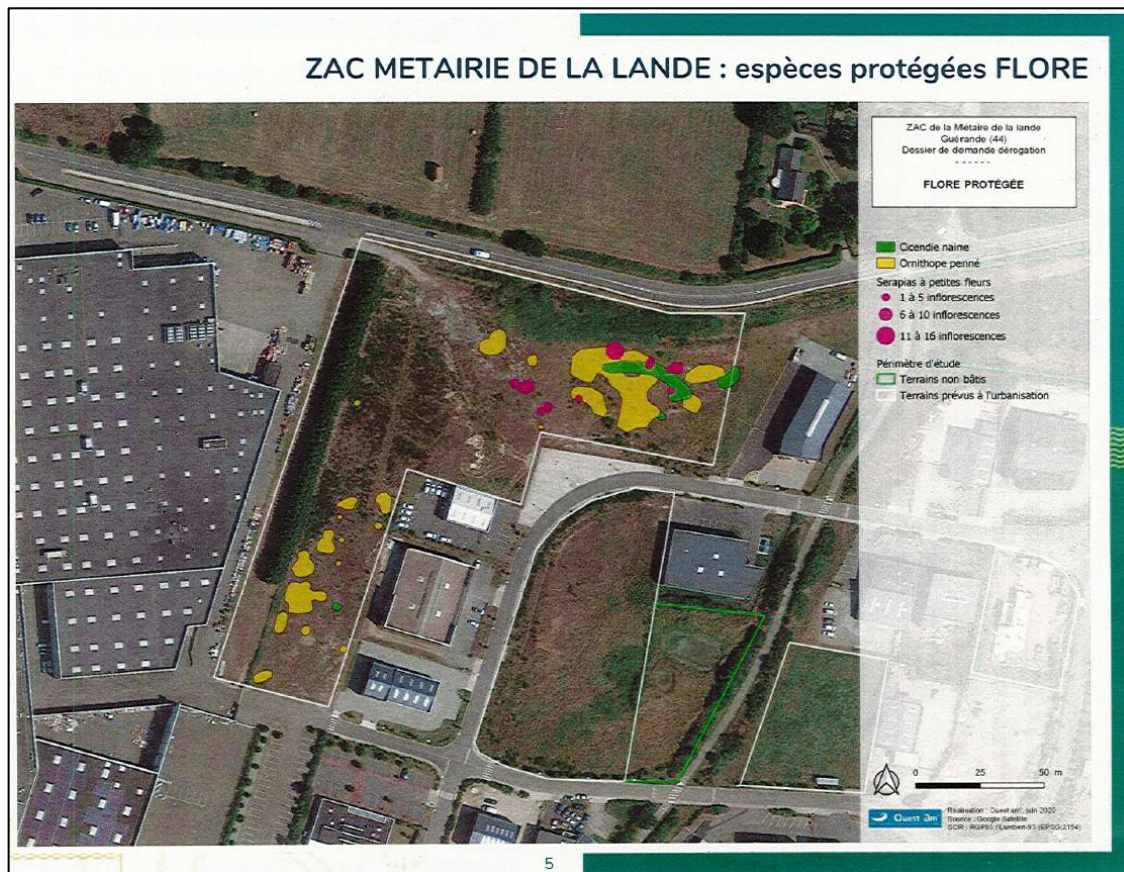
Cette emprise, intégrée à la zone UEa1 ; pour rappel, « Le sous-secteur UEa1 correspond à la ZAC Métairie de la Lande où des règles prolongeant le parti d'aménagement de l'opération initiale s'appliquent ».

4.2. Intérêt écologique diagnostiqué en 2020

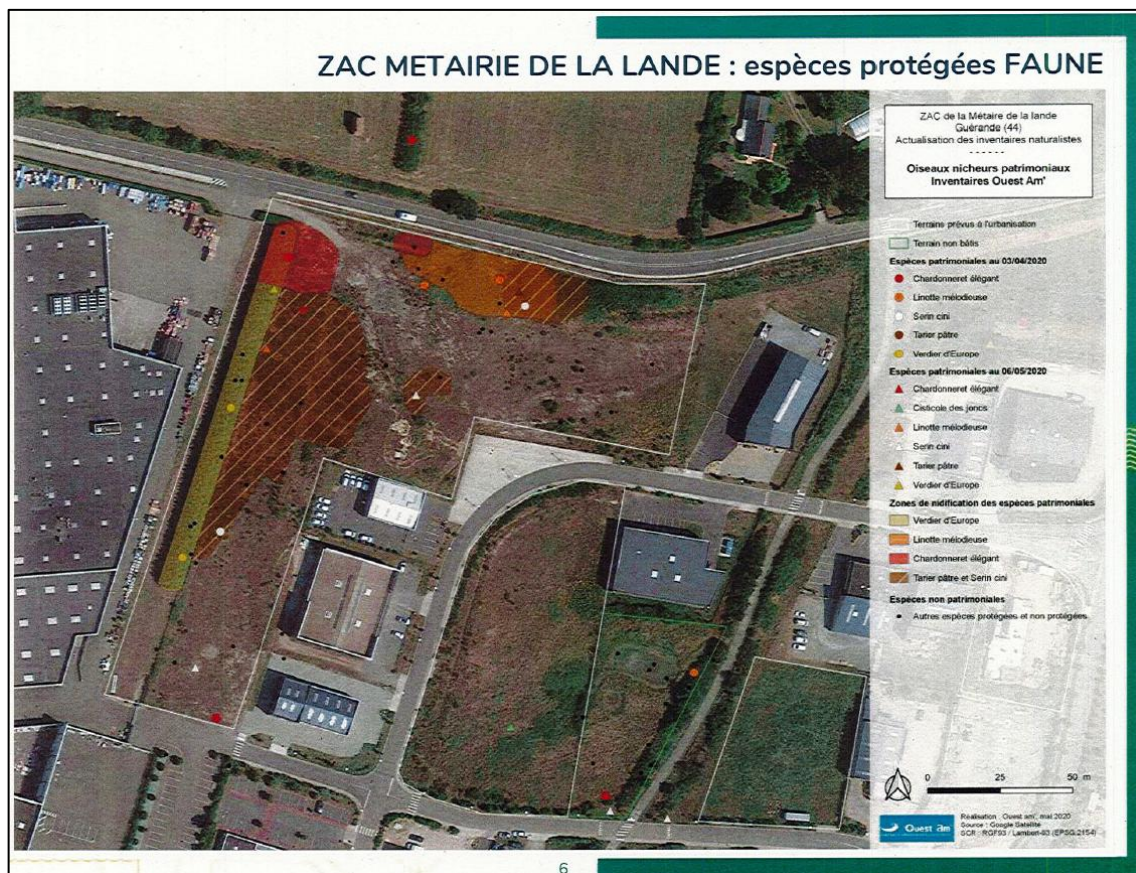
Ce parcellaire, tout comme les parcelles YP670 (1 007 m²) et YP671 (5 433 m²), localisées dans le prolongement Est de la parcelle YP336, ont fait l'objet d'inventaires faune – flore – habitats – zones humides.

Les derniers inventaires disponibles ont été réalisés par le bureau d'études Ouest am' en 2020 ; ils sont intervenus en complément d'inventaires réalisés par l'association Bretagne Vivante.

Depuis ces inventaires, la parcelle YP671 est devenue propriété de Cap Atlantique ; la parcelle YP670 a été cédée à une entreprise déjà présente sur la zone et a été aménagée.



▲ Flore protégée recensée au sein des parcelles YP332, YP336, YP670 et YP671 en 2020 (source : Ouest am').



▲ Oiseaux nicheurs recensés au sein des parcelles YP332, YP336, YP670 et YP671 en 2020 (source : Ouest am').

L'ensemble parcellaire ainsi constitué présente des enjeux environnementaux particulièrement forts ; à savoir :

- Habitat naturel original et patrimonial :
 - o Affleurement rocheux granitiques (Affleurements et rochers érodés - EUNIS H3.6).
- Cortège floristique associé remarquable :
 - o Espèces végétales protégées ou d'intérêt européen :
 - Sérapias à petites fleurs (*Serapias parviflora*) ;
 - Cicendie naine (*Exaculum pusillum*) ;
 - Flûteau nageant (*Luronium natans*).
- Cortège faunistique associé à fort enjeux conservatoires :
 - o Espèces animales protégées ou d'intérêt européen :
 - Avifaune :
 - La Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*) ;
 - Le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) ;
 - Le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*) ;
 - La Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*) ;
 - Le Serin cini (*Serinus serinus*) ;
 - Le Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*).
 - Herpétofaune :
 - Vipère péliade (*Vipera berus*).
 - o Espèces protégées ou d'intérêt européen historiquement connue au sein du parc d'activités de Villejames :
 - Flûteau nageant (*Luronium natans*) ;
 - Triton crête (*Triturus cristatus*) ;
 - Triton de Blasius (*Triturus blasii*) ;
 - Triton Marbré (*Triturus marmoratus*).

4.3. Inventaires faune – flore – habitats – zones humides

Dans le cadre du projet de restructuration de l'hypermarché, ces parcelles YP332 et YP336 vont faire l'objet d'inventaires spécifiques décrits *infra*.

Ainsi, à partir du printemps 2025, des investigations faune – flore – habitats – zones humides seront menées par l'équipe ACE³ – Jean-François SEROT écologue. Ces investigations concerneront :

- **La pédologie** au droit des 2 parcelles ; des sondages à la tarière à main seront réalisés afin de caractériser le sol en présence au regard des critères qui définissent les zones humides réglementaires, critères qui sont précisés :
 - o A l'article R.211-108 du Code de l'environnement ;
 - o Par l'arrêté ministériel du 24/06/2008 ;
 - o Par l'arrêté ministériel du 01/10/2009.
- **La faune, la flore et les habitats** au droit des 2 parcelles :
 - o 4 sessions de prospection seront réalisées (1 par saison) ;
 - o 1 rapport final sera établi, lequel, accompagné de cartographies :
 - Présentera le résultat des prospections ;
 - Listera et hiérarchisera les enjeux de biodiversité ;
 - Esquissera des mesures destinées à valoriser ces milieux.
 - o Les champs investigués seront :
 - La flore ;
 - Les habitats ;
 - L'avifaune ;
 - Les amphibiens ;

- Les reptiles ;
- Les Chiroptères ;
- Les insectes ;
- Les mammifères.

4.4. Définition et hiérarchisation des enjeux de biodiversité

A la suite de ces investigations, il s'agira de définir les enjeux existants, en termes de biodiversité, en menant un raisonnement qui intègre la parcelle maîtrisée sur le plan foncier par Cap Atlantique et localisée en continuité Est des parcelles YP332 et YP336.

Une fois ces enjeux recensés, ils seront hiérarchisés, toujours en appliquant un raisonnement à l'échelle des parcelles GUERANDIS + Cap Atlantique.

4.5. Elaboration et mise en action d'un plan de gestion

Le foncier GUERANDIS + Cap Atlantique fera l'objet d'un plan de gestion dans l'objectif d'en enrichir la qualité et la diversité, et d'en augmenter les fonctionnalités.

Ce plan de gestion sera ainsi élaboré par les 3 partenaires directement concernés :

- GUERANDIS, propriétaire foncier ;
- Cap Atlantique, propriétaire foncier et collectivité disposant de la compétence biodiversité à l'intérieur de son périmètre ;
- le CEN¹⁷ des Pays-de-la-Loire qui intervient, aux côtés de Cap Atlantique pour gérer des espaces naturels à forts enjeux.

GUERANDIS s'est ainsi engagé avec Cap Atlantique et le CEN pour mener à bien :

- L'élaboration d'un plan de gestion des parcelles précédemment identifier ;
- La mise au point d'une convention liant les 3 partenaires, pour une durée qui reste à définir (durée envisagée = 30 ans), qui confierait au CEN la mise en action du plan de gestion et qui préciserait les modalités de financement des actions ;
- La mise en action du plan de gestion.

¹⁷ CEN : Conservatoire des espaces naturels.

5. Valorisation écologique des espaces verts situés à l'intérieur du périmètre déjà aménagé

5.1. Généralités

Le projet de restructuration des espaces verts situés à l'intérieur du périmètre déjà aménagé va conduire à :

- L'augmentation de l'emprise végétalisée ;
- La plantation d'essences locales ;
- La gestion intégrée des eaux pluviales qui favorise autant que possible la valorisation de ces eaux au bénéfice de la végétation ;
- Le renforcement des haies existantes.

5.2. Cas des espaces de grande superficie

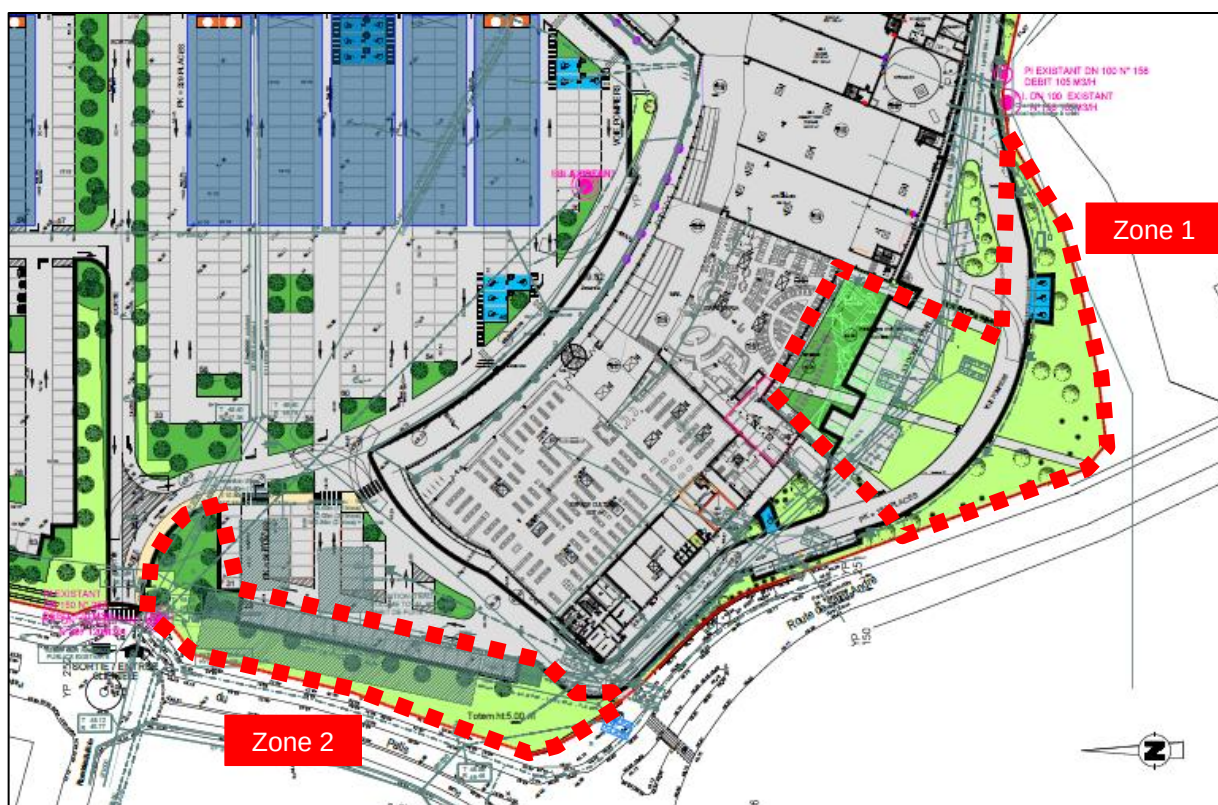
5.2.1 Superficies en jeu

Deux zones, au sein de ces espaces verts, présentent une superficie suffisamment grande pour accueillir une gestion qui favorisera la mise en place et la gestion d'espaces verts assurant des fonctionnalités environnementales intéressantes.

Ces deux zones sont localisées sur l'extrait de plan masse ci-dessous ; elles présentent les superficies suivantes :

- Zone 1 : 2 100 m²
- Zone 2 : 1 400 m²
- Total : 3 500 m²

Soit 26,8% de la superficie totale d'espaces verts du projet (13 079 m²).



▲ Zones d'espaces verts de grande superficie (source : plan masse du projet).

5.2.2 Composition des espaces

Ces espaces accueilleront une prairie fleurie. Une entreprise locale, qui travaille déjà aux côtés de Cap Atlantique, notamment pour des espaces végétalisés à l'intérieur de la zone de 25 ha à l'intérieur de laquelle est localisé le centre Leclerc de Guérande, fournit un mélange grainier qui permet à cette prairie fleurie d'être en fleur toute l'année.

5.2.3 Entretien des espaces verts

L'entretien de ce type de prairie pourra se limiter à une tonte par an avec export de la végétation tondue.

En lien, le CPIE¹⁸, dans le cadre du Contrat nature auquel il contribue, intervient pour animer des « ateliers biodiversité » au bénéfice des entreprises qui sont présentes sur la zone de Villejames.

Ces ateliers consistent à permettre à des salariés des entreprises de s'initier à la gestion environnementale des espaces verts, en étant guidés / formés par le CPIE.

Les espaces verts du centre commercial pourront constituer un support intéressant pour accueillir ces ateliers.

Ce type d'initiative, qui sensibilise concrètement aux questions environnementales et de biodiversité constitue un élément de la politique RSE¹⁹ des entreprises qui y participent.

¹⁸ CPIE : Centre permanent d'initiatives pour l'environnement.

¹⁹ RSE : Responsabilité sociale des entreprises.