



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement
Restructuration et extension de l'hypermarché Leclerc "Côte et Mer"
sur la commune de Guérande (44-Loire-Atlantique)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/DREAL/1 du 8 janvier 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-02 du 17 mars 2025 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°001435/KK P relative au projet : restructuration et extension de l'hypermarché Leclerc « Côte et Mer » sur la commune de Guérande, déposée par la société Guérandis et considérée complète le 04/03/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- ☐ qui relève de la rubrique n°39a de la nomenclature annexée à l'article R 122-2 du Code de l'environnement « *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code supérieure ou égale à*

10 000 m² » ainsi que de la rubrique 41a « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;

□ qui consiste à :

- étendre le bâtiment commercial (pour permettre la restructuration et l'extension des espaces de stockage et de vente et des laboratoires ainsi que l'amélioration de la performance énergétique des équipements) : la surface de plancher passera ainsi d'environ 37 000 m² à 41 000 m² ;
- supprimer la station de distribution de carburant, la station de lavage et réorganiser le parking (qui passera de 1 089 places à 1 063) ;
- installer des panneaux photovoltaïques à la fois en toiture (1 300 m²) et en ombrière sur parking (6 600 m²) ;
- préserver et valoriser 6 184 m² d'espaces naturels dont la gestion sera confiée au conservatoire des espaces naturels des Pays de la Loire ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue des Pâtis, au sein de la zone d'activités de Villejames ;
- sur un terrain de près de 11 ha déjà très fortement artificialisé ;
- en dehors de tout zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire. A proximité (550 m) du site Natura 2000 des « marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron » ;
- en zone UEc du plan local d'urbanisme (PLU) de Guérande, à vocation d'accueil d'activités commerciales de grandes et de moyennes surfaces, et très partiellement en zone UEa1, zone artisanale et industrielle où des règles prolongeant le parti d'aménagement initial de la ZAC de la métairie de la Lande s'appliquent ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les modifications liées au projet n'engendrent aucune augmentation des surfaces aménagées. Elles génèrent au contraire une réduction des surfaces imperméabilisées (+563 m² d'espaces verts). Deux espaces verts, de plus de 1 000 m² chacun, accueilleront une prairie fleurie et feront l'objet d'une gestion écologique en lien avec le centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE) et Cap Atlantique ;
- le projet va nécessiter l'abattage de 60 pins qui présentent, selon le dossier, un danger pour les clients. 130 arbres de haute tige à canopée large et d'essences locales seront plantés et s'ajouteront aux 120 arbres conservés ;
- la haie monospécifique présente en périphérie nord-ouest de la parcelle sera remplacée par une haie arbustive composée au minimum de six essences locales ;
- une superficie non aménagée de 6 184 m² située à l'arrière de la surface commerciale a fait l'objet d'un diagnostic naturaliste qui a démontré sa valeur écologique, avec la présence d'espèces de flore et de faune protégées ou d'intérêt européen. Suite à l'approfondissement des investigations (toujours en cours), une convention de gestion tripartite de 30 ans entre Guérandis, Cap Atlantique (propriétaire de la parcelle non aménagée voisine) et le conservatoire des espaces naturels des Pays de la Loire confiera la gestion des espaces naturels à ce dernier, afin de mettre en œuvre le plan de gestion qui aura été défini dans l'objectif d'enrichir la qualité et la diversité du site et d'en augmenter les fonctionnalités écologiques ;

- le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 joint au dossier, qui analyse la zone d'influence des travaux pour ce qui concerne la circulation des engins de chantier, les potentiels envols de poussières, vibrations et émissions de bruit, conclut à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 (le plus proche est à 550 m du site du projet) ;
- suite à la légère désimperméabilisation et en présence de sols incompatibles avec l'infiltration, la gestion des eaux pluviales restera inchangée : collecte, cuves de rétention et rejet au réseau public. Les arbres permettront de réduire le ruissellement au droit des surfaces non imperméabilisées où ils sont plantés ;
- la suppression de la station service fera l'objet d'une procédure de cessation d'activité et d'une remise en état au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), procédure à même de garantir l'absence de pollution du milieu ;
- les extensions respecteront le gabarit (hauteur maximale d'environ 9 m) et l'aspect du bâtiment actuel (bardage horizontal gris clair et cassettes métalliques planes blanches). Le projet sera soumis à permis de construire, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère ;
- 213 emplacements de stationnement pour les vélos seront aménagés sous les auvents du bâtiment. Les accès piétons depuis les arrêts de transports collectifs et vélos seront préservés. Ces aménagements seront favorables aux mobilités actives ;
- les consommations énergétiques du magasin Leclerc seront revues : remplacement des systèmes de production de froid afin de limiter les déperditions, appareils de ventilation performants, limitation des consommations d'eau froide et chaude, éclairages à LED et pilotage par une gestion technique du bâtiment avec supervision via un contrat de contrôle des performances énergétiques ;
- l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques, évaluée à 1,9 GWh annuel, sera partiellement auto-consommée par le bâtiment commercial et pour le reste injecté dans le réseau public ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de restructuration et d'extension de l'hypermarché Leclerc « Côte et Mer » sur la commune de Guérande, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la société Guérandis et

publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 03/04/2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

***** Signé *****
Annaïg LE MEUR

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

- CS 24 111 -

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.