



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement**

2023-2597

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

**Aménagement du Domaine de Pépinville, à Richemont (57)**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST  
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST  
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE  
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE  
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 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 L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1 ;
- VU 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 R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, 16 rue Pierre Simon de Laplace, 57070 METZ », reçu complet le 24 octobre 2023, relatif au projet d'aménagement du Domaine de Pépinville, à RICHEMONT (57) ;
- 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 le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 7 novembre 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 b) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article

R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » ;

- qui consiste en la création d'un quartier résidentiel sur un terrain de 6 ha, dont 4 ha feront l'objet d'un permis d'aménager et 2 ha seront maintenus en boisement ;
- dont la surface de plancher maximale est de 15 000 m<sup>2</sup> ;
- qui comprend un espace de type co-working ou tiers-lieu ;
- qui permettra la construction d'environ 130 logements, soit une densité brute d'environ 32 logts/ha, composés de logements locatifs sociaux, de logements intermédiaires et collectifs en accession et de logements individuels pavillonnaires (35 unités) ;
- qui prévoit de conserver les bâtiments existants à l'exclusion de l'ancien dortoir, d'un pavillon des années 70 et d'anciennes salles de classe en structures préfabriquées ;
- qui sera rattaché à la trame viaire de Richemont par la rue Lenotre avec un court tronçon à double sens sur 0,15 ha ;
- qui prévoit un maillage de cheminements doux liés aux espaces naturels situés au nord ;

Considérant la localisation du projet :

- dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (ScoTAM), la commune de Richemont étant classée pôle relais avec un objectif de 260 logements sur la période 2015-2032, pour les 2 pôles relais Richemont et Ennery ;
- en zone Ud au PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Richemont, qui correspond aux zones d'extension récente de l'habitat, le parc arboré au nord du projet est classé en zone naturelle N et ne sera pas concerné par les constructions ;
- en partie dans la zone de recommandation (Zr) du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de l'entreprise Air Liquide ;
- en partie dans la zone rouge inconstructible au plan de prévention des risques inondation (PPRi) de la Vallée de la Moselle ;
- au sein du zonage d'alerte « zone à dominante humide » (selon la modélisation cartographique consultable sur le site internet de la DREAL Grand Est) ;
- en limite d'une continuité écologique à conforter de la trame verte et bleue locale (PLU de Richemont - PADD) ;
- dans une zone concernée par un risque moyen de retrait-gonflement des argiles ;
- dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit, de l'autoroute A30 à l'est et de la voie ferrée à l'ouest ;
- dans un secteur à fort enjeu patrimonial et paysager ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures d'évitement et réduction qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire :

- les impacts sur la consommation foncière, la réalisation du projet engendrant une production globale pour la commune de Richemont de 328 logements, dépassant à elle seule l'objectif cible de production de logements pour la strate pôle relais, laissant présager une incompatibilité du futur permis d'aménager avec le SCOTAM en l'absence d'une analyse détaillée de production de logements sur la commune (phasage des projets notamment) ; par ailleurs, le PLU de Richemont ne prévoit pas de construction de logements sur ce secteur ;
- les impacts sur les risques naturels et technologiques, pour lesquels le dossier n'apporte pas d'éléments quant au respect des prescriptions des plans de prévention des risques grevant une partie du secteur. Il revient au pétitionnaire de démontrer que son projet respecte ces prescriptions et de mettre en œuvre

des dispositions constructives compatibles avec les règles des PPR concernés et prenant en compte le risque moyen retrait-gonflement des argiles ;

- les impacts sur les zones humides pour lesquels le dossier ne comporte pas de diagnostic. Il revient au pétitionnaire de :
  - réaliser une étude de détermination des zones humides conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 ;
  - le cas échéant, réaliser une analyse de l'impact du projet sur les zones humides et définir des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation ;
- les impacts sur la biodiversité, pour lesquels le dossier présente des informations erronées sur les ZNIEFF et les éléments de la trame verte et bleue, et ne comporte pas de relevés faune flore permettant de conclure à la présence ou non d'espèces protégées (avifaune et chauves-souris en particulier). Il revient au maître d'ouvrage :
  - de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels sur les espèces protégées ;
  - le cas échéant, de se mettre en conformité avec la réglementation sur les espèces protégées :
    - en analysant les impacts liés au projet,
    - le cas échéant, en définissant des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation ;
- les impacts sur la lisière forestière en lien avec la continuité écologique à conforter. Il convient au pétitionnaire de s'assurer de la nécessité d'une demande d'autorisation de défrichement ;
- les impacts sur la ressource en eau, le projet prévoit la gestion des eaux pluviales via des ouvrages d'infiltration répartis sur l'ensemble du site, en conformité avec la doctrine pluviale du Grand-Est. Le projet doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau et d'un porter à connaissance « eaux usées » ;
- les impacts sur le cadre de vie des futurs habitants, liés à la proximité de l'autoroute A30 et de la voie ferrée, pour lesquels le dossier ne comporte aucune disposition particulière. Il revient au pétitionnaire de prévoir le cas échéant des protections acoustiques ;
- les impacts sur le paysage, pour lesquels le pétitionnaire prévoit de respecter les éléments paysagers et patrimoniaux marquants du site (château/chapelle/préau, arbres d'alignement...), voire de les mettre en valeur (rénovation de bâti, revalorisation de l'ancienne fontaine...);

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

### **D É C I D E :**

**Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement du Domaine de Pépinville, à RICHEMONT (57), présenté par le maître d'ouvrage « CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER », **est soumis à évaluation environnementale.**

**Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3 :**

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

**Article 4 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg le 22 DEC 2023  
Le Préfet  
Le Secrétaire Général pour les Affaires  
Régionales et Européennes  
  
Samuel BOUJU

**Voies et délais de recours**

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.  
L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.  
Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex  
Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75700 PARIS

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.  
Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).