

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1400407

SOCIETE « OUEST CONCASSAGE
IMMOBILIER » (OCIMMO)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Sauvageot
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1^{ère} chambre)

M. Couturier
Rapporteur public

Audience du 17 septembre 2015
Lecture du 15 octobre 2015

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires enregistrés les 14 mai 2014, 29 juillet 2015 et 4 septembre 2015, la SCI « Ouest concassage immobilier » (Ocimmo), représentée par Me Dugoujon, avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 13 mars 2014 par lequel le préfet de La Réunion a déclaré d'utilité publique le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain « Cambaie-Oméga » - Ecocité, sur le territoire de la commune de Saint-Paul ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

1. Considérant que par un arrêté du 13 mars 2014, le préfet de La Réunion a déclaré d'utilité publique le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain « Cambaie-Oméga » - Ecocité, sur le territoire de la commune de Saint-Paul ; que la société « Ouest concassage immobilier » (Ocimmo) demande l'annulation de cet arrêté ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la compétence du signataire de l'arrêté :

2. Considérant que par un arrêté du 8 avril 2013, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de La Réunion du 12 avril 2013, le préfet de La Réunion a habilité M. Xavier X..., secrétaire général de la préfecture, à l'effet de signer tous arrêtés relevant des attributions de l'Etat dans le département de La Réunion à l'exception de certains actes limitativement énumérés au nombre desquels ne figurent pas les arrêtés de déclaration d'utilité publique ; que, par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté du 13 mars 2014 manque en fait ;

En ce qui concerne la compétence du TCO pour recourir à la procédure d'expropriation :

3. Considérant qu'il résulte de la combinaison des articles L. 1 et L. 1112-2 du code général de la propriété des personnes publiques que les établissements publics de coopération intercommunale peuvent acquérir des immeubles et des droits réels immobiliers par expropriation ; que l'article 4 des statuts du TCO autorise le recours à l'expropriation pour l'exercice des compétences de l'établissement ; qu'aux termes de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales : « *La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes : (...); 1° En matière de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire ; actions de développement économique d'intérêt communautaire ; 2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi. A ce titre, elle peut organiser un service de mise à disposition de bicyclettes en libre-service ; 3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;* » ; qu'enfin, il résulte des dispositions combinées des articles L. 221-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, que les collectivités publiques peuvent procéder à la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et de permettre le renouvellement urbain ;

4. Considérant que par délibérations des 10 septembre 2012, 24 juin 2013 et 4 novembre 2013, le conseil communautaire du TCO a déclaré d'intérêt communautaire l'engagement de toute opération d'acquisition préalable dans le cadre de la mise en œuvre tant des compétences « logement » et « futures ZAC » au sein du périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) Cambaie-Oméga, au titre d'une opération d'aménagement d'importance sur le fondement de l'article R. 11-3, II du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment de la notice explicative

jointe au dossier d'enquête publique, que l'opération « Cambaie-Oméga » - Ecocité s'articule principalement autour de la création, à terme, de 15 000 logements et de tous les équipements en matière de transports, de loisirs, et d'environnement nécessaires au fonctionnement d'un nouveau quartier devant accueillir 40 000 habitants, sur un territoire d'environ 200 hectares qui intègre les trois centres-villes de Saint-Paul, du Port et de La Possession, ainsi que les ultimes emprises libres entre Le Port et La Possession, et entre Le Port et Saint-Paul où se situe géographiquement l'espace Cambaie-Oméga ; que l'opération comprend également la création de zones d'activités économiques ; que, dans ces conditions, le projet de constitution de réserves foncières s'inscrit dans le cadre de la compétence d'aménagement de l'espace communautaire du TCO, et de mise en œuvre de sa politique d'équilibre social de l'habitat et de développement économique, sans qu'y fasse obstacle la circonstance que la communauté d'agglomération n'est pas titulaire du droit de préemption urbain institué dans le périmètre de cette opération ; qu'il s'ensuit que la société Ocimmo n'est pas fondée à soutenir que l'opération déclarée publique n'entre pas dans le champ des compétences du TCO et que ce dernier n'avait pas qualité pour demander au préfet de lancer une procédure afin qu'il puisse acquérir les terrains nécessaires à sa réalisation, le cas échéant, par voie d'expropriation ;

En ce qui concerne la régularité des délibérations des 24 juin 2013 et 4 novembre 2013 :

5. Considérant qu'il résulte des dispositions combinées des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales que les convocations aux réunions du conseil communautaire doivent être envoyées aux conseillers communautaires à leur domicile personnel, sauf s'ils ont expressément fait le choix d'un envoi à une autre adresse, qui peut être celle du siège de la collectivité intercommunale, et qu'il doit être procédé à cet envoi dans un délai de cinq jours francs avant la réunion ;

6. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que par un courrier du 18 juin 2013 adressé par voie électronique, les membres du conseil communautaire du TCO ont été convoqués à la séance du conseil du 24 juin 2013, à l'ordre du jour de laquelle était inscrit le projet de délibération déclarant d'intérêt communautaire l'engagement de toute opération d'acquisition préalable dans le cadre de la mise en œuvre tant des compétences « logement » et « futures ZAC » au sein du périmètre de la ZAD « Cambaie-Oméga », au titre d'une opération d'aménagement d'importance sur le fondement de l'article R. 11-3, II du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; qu'à cette convocation étaient joints l'ordre du jour de la séance, ainsi que l'exposé des motifs, le projet de délibération en cause et ses annexes ; que l'envoi d'un courrier électronique portant convocation doit être regardé comme valant convocation adressée au domicile personnel, au sens des dispositions précitées de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, dès lors qu'il n'est pas contesté que cette messagerie est techniquement accessible depuis le domicile ; qu'il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'irrégularité de la convocation des conseillers communautaires à la séance du conseil communautaire du 24 juin 2013 doit être écarté ;

7. Considérant, en deuxième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que par un courrier du 29 octobre 2013 adressé par voie électronique, les membres du conseil communautaire du TCO ont été convoqués à la séance du conseil du 4 novembre 2013, à l'ordre du jour de laquelle était inscrit le projet de délibération modifiant la délibération du 24 juin 2013 précitée ; qu'à cette convocation étaient joints l'ordre du jour de la séance, ainsi que l'exposé des motifs, le projet de délibération en cause et ses annexes ; que, par suite, et pour les mêmes motifs que ceux

qui précèdent, le moyen tiré de l'irrégularité de la convocation des conseillers communautaires à la séance du conseil communautaire du 4 novembre 2013 doit être écarté ;

En ce qui concerne la régularité du dossier d'enquête publique :

8. Considérant qu'aux termes du II de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction applicable à la date de signature de l'arrêté attaqué : « *L'expropriant adresse au préfet pour être soumis à l'enquête un dossier qui comprend obligatoirement : (..) ; -Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi : 1° Une notice explicative ; 2° Le plan de situation ; 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ; 4° L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser. / Dans les cas prévus aux I et II ci-dessus, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. / La notice explicative comprend, s'il y a lieu, les indications mentionnées à l'article R. 122-15 du code de l'environnement.* » ;

9. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort tant des termes de l'arrêté attaqué que de la notice explicative jointe au dossier d'enquête que la déclaration d'utilité publique litigieuse a été prononcée pour l'acquisition de terrains nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement urbain dans le quartier « Cambaie-Oméga » de la commune de Saint-Paul ; qu'ainsi qu'il a été précédemment exposé, cette opération, s'articule principalement autour de la création, à terme, de 15 000 logements et de tous les équipements en matière de transports, de loisirs et d'environnement nécessaires au fonctionnement d'un nouveau quartier devant accueillir 40 000 habitants, sur un territoire d'environ 200 hectares qui intègre les trois centres-villes de Saint-Paul, du Port et de La Possession, ainsi que les ultimes emprises libres entre Le Port et La Possession, et entre Le Port et Saint-Paul où se situe géographiquement l'espace Cambaie-Oméga ; que l'opération comprend également la création de zones d'activités économiques ; qu'un concours international de maîtrise d'œuvre organisé par le TCO n'a pas permis d'aller au-delà de l'esquisse du projet tant à l'échelle de l'Ecocité que de la zone « Cambaie-Oméga » ; que la réalisation de l'opération suppose la création de plusieurs zones d'aménagement concerté dont la première ne pouvait être réalisée au plus tôt qu'en 2015 ; que le financement de l'opération repose sur la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme qui prévoient que la date de référence pour l'évaluation de la valeur des terrains expropriés compris dans le périmètre d'une ZAD est l'acte de publication de l'acte créant la ZAD ; qu'en l'espèce, l'acte créant la ZAD de « Cambaie-Oméga » ayant été publié le 10 avril 2001, cette zone venait à expiration le 10 avril 2015 ; qu'ainsi, eu égard à la nécessité d'acquiescer d'urgence les terrains du site choisi et à l'impossibilité de connaître le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages à la date de l'enquête, le TCO a pu légalement soumettre à l'enquête publique un dossier simplifié composé selon les prescriptions précitées du paragraphe II de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; que, par suite, le moyen tiré de l'irrégularité de la composition du dossier d'enquête publique doit être écarté ;

10. Considérant, en deuxième lieu, qu'il résulte de ce qui a été dit précédemment que le TCO est fondé à soutenir qu'il existe une triple nécessité sociale, foncière et financière d'acquiescer les terrains situés dans le périmètre de l'opération sans attendre que soient connus le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages ; que la circonstance que

le TCO ne pourrait, en outre, se prévaloir d'une urgence liée à la réalisation d'un transport en site propre interconnecté, à la supposer établie, est sans incidence sur la régularité de l'enquête publique ;

11. Considérant, en troisième lieu, que les dispositions précitées du II de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique n'exige pas la production d'une étude d'impact ; que, par suite, le moyen tiré du défaut dans le dossier d'enquête d'un document précisant l'état initial du site, l'insertion du projet dans l'environnement, les effets du projet sur le site et les mesures à prendre pour réduire ou compenser ces effets doit être écarté comme inopérant ; que pour le même motif, la société requérante ne peut utilement se prévaloir de la circonstance que le dossier ignorerait la problématique « eau » ;

12. Considérant, en quatrième lieu, que le dossier d'enquête publique n'a pas à justifier de la nécessité d'inclure dans le périmètre de l'opération chacune des parcelles concernées ; qu'ainsi, la circonstance que le dossier ne justifie pas les motifs de l'inclusion dans le périmètre de l'opération des parcelles appartenant à la société requérante est sans incidence sur la régularité de la procédure suivie ;

13. Considérant, en cinquième lieu, que la notice explicative mentionne, en pages 28 et 29, que le projet envisagé est cohérent avec le schéma d'aménagement régional approuvé le 24 novembre 2011, dès lors que celui-ci mentionne le cœur d'agglomération Ecocité sur les communes de Saint-Paul, du Port et de la Possession comme étant un des pôles principaux de rang n° 1 dans l'armature urbaine au sein desquels la densité doit être au moins de 50 logements par hectare, et qu'il identifie le site de Cambaie-Oméga, qui se situe au sein de l'Ecocité, comme un espace à vocation urbaine et plus précisément un espace d'urbanisation prioritaire classé en zone d'intensification urbaine ; que, par suite, le moyen tiré de ce que le dossier d'enquête ne justifie pas de la compatibilité du projet avec les prescriptions du schéma d'aménagement régional doit être écarté ;

14. Considérant, en sixième lieu, qu'aux termes de l'article L. 156-2 du code de l'urbanisme : « *Pour leur application dans les communes mentionnées à l'article L. 156-1, les I à III de l'article L. 146-4 sont remplacés par quinze alinéas ainsi rédigés : " L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (...). / Dans les espaces proches du rivage : - l'extension de l'urbanisation n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ; - des opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer. »* ; qu'ainsi qu'il a été précédemment exposé au point 9 ci-dessus, le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages à réaliser n'étaient pas connus à la date de signature de l'arrêté attaqué ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 156-2 du code de l'urbanisme est inopérant ; qu'en tout état de cause, il ressort des pièces du dossier que le projet doit être réalisé en grande partie en continuité avec l'agglomération de Saint-Paul ville ; que la notice explicative jointe au dossier d'enquête, dans sa page 8, mentionne que le projet d'Ecocité est conçu comme une ville structurée par son paysage et son front de mer qui prend en compte les ravines, la baie, le cordon littoral, la rivière des galets et la réserve naturelle de l'Etang ; qu'en page 17, il est également précisé que le projet urbain devra, non seulement préserver les espaces naturels (Etang Saint-Paul, Rivière des Galets, le cordon littoral), mais également favoriser l'aménagement et la valorisation de ces espaces ; qu'en outre, le projet devra préserver et valoriser les espaces naturels en les reliant entre eux afin de créer une continuité de cheminements piétons propres à la découverte des paysages, à la pratique du sport et des loisirs ; qu'ainsi, pour les parties du projet

qui ne se trouveraient pas en continuité avec l'agglomération de Saint-Paul ville, celles-ci seraient intégrées à leur environnement ; qu'enfin, et ainsi qu'il a été dit précédemment, le projet litigieux s'inscrit pleinement dans les orientations du schéma d'aménagement régional de La Réunion ; que, dès lors, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que le dossier d'enquête publique ne justifie pas de la conformité du projet envisagé avec les prescriptions légales limitant l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales ;

15. Considérant, en septième lieu, qu'aux termes du troisième alinéa de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. / La notice explicative comprend, s'il y a lieu, les indications mentionnées à l'article R. 122-15 du code de l'environnement.* » ; qu'ainsi qu'il a été au point 11 ci-dessus, le TCO n'était pas tenu de faire figurer une étude d'impact dans le dossier d'enquête ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que, lors de l'enquête publique, plusieurs partis aient été envisagés pour la réalisation de l'opération ; qu'en tout état de cause, la notice explicative jointe au dossier d'enquête, en pages 28 et suivantes, justifie de la compatibilité du projet d'Ecocité tant avec le schéma d'aménagement régional de La Réunion, avec le schéma de cohérence territoriale du TCO approuvé par délibération du 8 avril 2013, qu'avec le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul approuvé par délibération en date du 27 septembre 2012 ; que, dès lors, le moyen tiré de ce que le dossier d'enquête ne justifierait pas de l'insertion du projet dans son environnement doit être écarté ;

16. Considérant, en huitième lieu, que la nécessité de construire 15 000 logements dans l'ouest de La Réunion pour faire face à l'augmentation de la population, au déficit de logement, et à la nécessité de lutter contre l'habitat indigne a été reconnue par le plan local de l'habitat adopté par le TCO par délibération en date du 12 mars 2012 ; que la société requérante, qui n'apporte aucun élément de nature à contester utilement la réalité de ces besoins, n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que la notice explicative jointe au dossier d'enquête invoque ces circonstances pour justifier de l'utilité publique du projet litigieux ;

17. Considérant, en neuvième lieu, que conformément à l'avis du service des domaines du 7 juin 2013, la notice explicative jointe au dossier d'enquête publique évalue le montant des acquisitions à réaliser à 4 047 711,50 euros, comprenant 2 022 811,50 euros de coût d'acquisition de 78 parcelles, 620 700 euros d'indemnisation du « bâti référencé » sur ces parcelles, et 1 404 200 euros d'indemnisation de « bâti non référencé détecté sur certains parcelles » ; que les parcelles concernées par l'opération en cause étant toutes incluses dans le périmètre de la zone d'aménagement différé « Cambaie » créée par arrêté du 20 avril 2001, publié le 15 mai 2001, c'est à bon droit que la date de référence pour ces évaluations a été fixée à cette date de publication en application des dispositions combinées des articles L. 213-4 du code de l'urbanisme et L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; que dans son avis du 7 juin 2013, le service des domaines a fixé la valeur vénale des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération litigieuse à 0,50 euros/m² pour les parcelles situées en zone NDS, 0,90 euros/m² pour les parcelles situées en zone 1 Ncb, et 5 euros /m² pour les parcelles situées en zone NA ; que pour contester la pertinence de ces évaluations, la société Ocimmo ne saurait utilement se prévaloir du prix retenu par le tribunal de grande instance de Saint-Denis, dans un jugement du 27 mai 2004, pour déclarer une société adjudicataire d'un terrain situé dans la zone de Cambaie, dès lors que cette adjudication est postérieure de trois années à la date de référence de l'évaluation ; que pour le même motif, la société requérante ne saurait davantage utilement se prévaloir du prix d'une vente immobilière intervenue le 30 décembre 2004, alors même que le juge de l'expropriation s'est fondé sur cette vente pour fixer le montant des

indemnités d'expropriation ; que, dans ces conditions, la société Ocimmo n'est pas fondée à soutenir que l'évaluation sommaire des acquisitions mentionnées dans la notice explicative sur la base de l'avis rendu par le service des domaines serait entachée d'une sous-évaluation manifeste ;

En qui concerne l'objet de l'enquête publique :

18. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-14 code de l'urbanisme : « *la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. / Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. / La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2* » ;

19. Considérant que la société requérante soutient que l'enquête publique devait nécessairement porter sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Paul approuvé par délibération en date du 27 septembre 2012, dès lors que le périmètre de l'opération Cambaie retenu par le plan d'aménagement et de développement durable de ce plan diverge de celui du périmètre de l'opération déclarée publique par l'arrêté litigieux, notamment en tant que ce dernier inclut des parcelles situées entre la RN 7 et la RN 1 ; que, toutefois, il ressort des pièces du dossier que l'intégralité des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération déclarée d'utilité publique, y compris les parcelles situées entre la RN 7 et la RN 1, sont classées en zone d'urbanisation future du plan local d'urbanisme de Saint-Paul approuvé en 2012 ; que, dès lors, le projet en cause pouvait faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique sans qu'une mise en conformité du plan local d'urbanisme soit nécessaire à ce stade ; qu'à cet égard, la société requérante ne saurait utilement arguer d'une éventuelle annulation de ce plan par la cour administrative d'appel de Bordeaux à l'appui de son moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne l'utilité publique de l'opération :

20. Considérant qu'il appartient au juge administratif, lorsqu'est contestée devant lui l'utilité publique d'un projet, de vérifier successivement que celui-ci répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'est pas en mesure de le réaliser dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte le projet ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente ;

21. Considérant qu'ainsi qu'il déjà été dit, la constitution de réserves foncières doit permettre, à terme, la réalisation de 15 000 logements et de tous les équipements en matière de transports, de loisirs, et d'environnement nécessaires au fonctionnement d'un nouveau quartier devant accueillir 40 000 habitants, sur un territoire d'environ 200 hectares qui intègre les trois centres-villes de Saint-Paul, du Port et de La Possession, ainsi que les ultimes emprises libres entre Le Port et La Possession, et entre Le Port et Saint-Paul où se situe géographiquement

l'espace Cambaie-Oméga ; que la construction des 15 000 logements tend tout particulièrement à faire face à l'augmentation rapide de la population de l'ouest de La Réunion, au déficit en logement, ainsi qu'à la lutte contre l'habitat indigne évalué à 10 000 logements sur le territoire du TCO ; qu'ainsi, l'opération projetée répond à une finalité d'intérêt général ;

22. Considérant que la société Ocimmo fait cependant valoir que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social que l'opération projetée comporte sont excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente, notamment au regard de son coût financier réel et de la circonstance que le périmètre de l'opération inclut des terrains qui n'ont pas vocation à faire partie du projet, et notamment sa parcelle située à l'est de la RN 7, dès lors que ces terrains n'appartiennent pas au périmètre de l'opération Eco-cité retenue par le plan local d'urbanisme de Saint-Paul et qu'ils sont séparés de la plaine Chabrier pour une route 2x2 voies dotée en son centre d'un axe libre pour permettre la réalisation d'un projet de transport guidé régional, route classée à grande circulation, qui sépare de manière remarquable les deux zones principales de l'opération déclarée d'utilité publique et impose des contraintes accrues, à la fois techniques et financières, pour la communication entre ces zones ; que, toutefois, il résulte de ce qui a été dit précédemment que la société requérante n'est pas fondée à soutenir que l'évaluation sommaire des acquisitions mentionnées par la notice explicative jointe au projet d'enquête serait entachée d'une sous-évaluation manifeste ; qu'elle ne peut également se prévaloir utilement de ce que le périmètre de l'opération Ecocité retenu par le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de Saint-Paul serait plus restreint que celui de l'opération déclarée d'utilité publique ; que l'inclusion dans le périmètre de l'opération des parcelles situées à l'est de la RN7 se justifie notamment par la nécessité d'assurer la liaison routière entre l'Ecocité et la RN 1 ; qu'eu égard à l'importance du projet s'étendant sur 175 hectares et tendant à la réalisation de 15 000 logements, la circonstance que ces parcelles seraient séparées de la plaine Chabrier, cœur de l'Ecocité, par une route 2x2 voies ne suffit pas à établir l'inutilité de leur inclusion dans le périmètre de l'opération ; que, dans ces conditions, les circonstances invoquées ne sont pas de nature à retirer au projet son caractère d'utilité publique ;

23. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société Ocimmo n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 13 mars 2014 du préfet de La Réunion ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

24. Considérant que les dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge du TCO, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la société requérante demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par le TCO sur le fondement des mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la société « Ouest concassage immobilier » est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la communauté d'agglomération du territoire de la côte ouest (TCO) présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

.....

Délibéré après l'audience du 17 septembre 2015 :

- M. Chemin, président ;
- M. Gayraud, premier conseiller ;
- M. Sauvageot, premier conseiller.

Lu en audience publique le 15 octobre 2015.

.....