

N^{os} 1300587,1300688

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Association Renaissance du vieux Limoges
et autres

C/

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Commune de Limoges et autre

M. Goyon
Rapporteur

Le tribunal administratif de Limoges

(2^{ème} chambre)

M. Debrion
Rapporteur public

Audience du 20 mars 2014
Lecture du 3 avril 2014

C

Vu, I, sous le n° 1300587, la requête, enregistrée le 5 avril 2013, présentée pour l'association Renaissance du vieux Limoges, représentée par son président en exercice, dont le siège est 37 rue Adrien Tixier à Limoges (87100), M. Jean-Michel et Mme Chantal Bonnet, demeurant 21 impasse Saint-Exupéry à Limoges (87100), M. Pierre et Mme Marie-Jeanne Guillon, demeurant 11 chemin de Barbesèche à Couzeix (87270), M. François Lambert, demeurant 8 rue de Châteauroux à Limoges (87100), Mme Martine Soufflet, demeurant 8 rue de Châteauroux à Limoges (87100) et la société civile immobilière JBD rue de Châteauroux, représentée par l'un de ses gérants en exercice, M. Denis Mounier, dont le siège social est 48 rue de Montreuil à Paris (75011), par Me Viger-Rouhaud, avocat ; les requérants demandent au tribunal :

- d'annuler le permis de construire délivré le 21 décembre 2012 par le maire de la commune de Limoges à la société SCCV Saint-Exupéry pour la construction de locaux à usage d'habitation, de bureaux et de commerce ;

- de mettre à la charge de la commune de Limoges une somme de 500 euros à verser à chacun d'eux au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

- de condamner la commune de Limoges aux dépens et, notamment, à verser à l'association Renaissance du vieux Limoges, représentant unique des requérants, la somme de 35 euros correspondant à la contribution à l'aide juridictionnelle ;

Les requérants soutiennent que :

- le permis de construire attaqué est entaché d'un vice d'incompétence ;

- cette décision a été délivrée en méconnaissance de la ZPPAUP dans laquelle le bâtiment à détruire est inventorié comme édifice remarquable ; cette destruction n'est justifiée ni par l'état de vétusté de l'immeuble ni par un projet d'intérêt collectif ou esthétique ; la lutte contre l'étalement urbain n'est pas au nombre des motifs qui peuvent justifier la démolition aux termes du règlement de la ZPPAUP ;

- la clôture du site est constituée d'un mur en pierres repéré comme clôture à conserver dans les documents graphiques de la ZPPAUP ; si la commune a indiqué, en réponse à l'avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France, que le mur serait conservé, cette prescription n'apparaît pas dans le permis de construire ;

- la hauteur du projet ne respecte pas les prescriptions de la ZPPAUP pour le secteur P2, en ce qui concerne la rue Saint-Exupéry ;

- la hauteur et l'alignement du projet ne respectent pas non plus les prescriptions de la ZPPAUP pour la zone AP2, en ce qui concerne la rue de Châteauroux ; les prescriptions AP2n-1-1 à AP2n-1-3 du règlement de la ZPPAUP, concernant l'alignement et la hauteur des constructions autorisées rue de Châteauroux ne sont pas respectées ;

Vu le permis de construire attaqué ;

Vu, en application des articles R. 611-11 et R. 613-1 du code de justice administrative, l'ordonnance du 8 avril 2013 fixant la clôture de l'instruction au 2 septembre 2013 ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 juillet 2013, présenté pour l'association Renaissance du vieux Limoges, M. et Mme Bonnet, M. et Mme Guillon, M. Lambert, Mme Soufflet et la société civile immobilière JBD rue de Châteauroux, par Me Viger-Rouhaud, avocat, par lequel ils concluent aux mêmes fins que celles de leur requête selon les mêmes moyens ;

Les requérants soutiennent en outre que :

- l'association Renaissance du vieux Limoges a bien intérêt pour agir ; qu'elle est agréée et, à ce titre, a participé aux travaux d'élaboration de la ZPPAUP ; que son agrément porte sur le département de la Haute-Vienne ; que le permis présente un rapport direct avec son objet social ;

- les riverains ont également intérêt à agir puisqu'ils sont domiciliés à proximité immédiate des constructions projetées dont les dimensions sont importantes ;

- ils abandonnent le moyen tiré de l'incompétence du signataire du permis de construire ;

- la ZPPAUP n'autorise pas la présence de toitures-terrasses ;

- contrairement à ce que prévoit l'article P2n-2-2 du règlement de la ZPPAUP, le matériau de toiture ne sera pas constitué d'ardoises ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 17 juillet 2013, présenté par la commune de Limoges, représentée par son maire en exercice dûment habilité à cet effet, par lequel elle conclut au rejet de la requête ;

La commune de Limoges fait valoir que :

- la requête est irrecevable au motif que l'association Renaissance du vieux Limoges n'a pas intérêt à agir ;

- le permis est signé par M. Gaillard qui tient sa compétence d'un arrêté municipal du 20 décembre 2011 dûment publié ;

- l'immeuble, dit de la « Maison Lacaux », qui doit être démoli n'a rien de remarquable ; sa démolition est justifiée par l'intérêt collectif évident du projet qui s'insère dans la politique de restructuration urbaine du quartier, respecte le programme national de rénovation urbaine, prend en compte l'objectif de développement durable, respecte l'objectif de densification des tissus urbains, associe la mixité fonctionnelle et sociale et favorise la diversité biologique ; ce projet est en cohérence avec la politique de densification et de mutation du quartier et favorisera sa dynamisation et la fluidité de la circulation tout en augmentant les espaces verts ;

- la conservation d'une maison individuelle au centre de la parcelle compromettrait tout aménagement cohérent de l'îlot ;

- la prescription n° 2.4.1 du règlement de la ZPPAUP n'impose pas une démolition partielle des murs de clôture protégés ; en tout état de cause, le projet comporte une démolition partielle ;

- la hauteur du projet impasse Saint-Exupéry correspond au profil général des bâtiments constituant le front bâti, conformément aux règles de la ZPPAUP, l'immeuble situé à l'angle de l'impasse et du cours Gay Lussac étant l'immeuble moderne de référence ;

- les règles de hauteur rue de Châteauroux sont également respectées ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 23 août 2013, présenté pour la société SCCV Saint-Exupéry, par Me Plas, avocat, par lequel elle conclut au rejet de la requête ou, subsidiairement, dans l'hypothèse de l'illégalité du permis de construire attaqué, qu'il soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérants la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La société défenderesse fait valoir que :

- les conclusions de M. et Mme Guillon sont irrecevables dès lors que les intéressés n'ont pas présenté de recours gracieux ou hiérarchique à l'encontre du permis de construire litigieux dans les conditions prévues par l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme ;

- l'association Renaissance du vieux Limoges, M. et Mme Bonnet, M. Lambert, Mme Soufflet, M. Loiseleux et la société civile immobilière JBD rue de Châteauroux sont dépourvus d'intérêt à agir ;

- la ZPPAUP autorise la démolition d'un élément de patrimoine quand l'état de l'immeuble et / ou la qualité du projet le justifient ; en l'espèce, le projet favorise la densification du tissu urbain, respecte la norme RT2012, associe mixité fonctionnelle et sociale, favorise la diversité biologique, présente une cohérence historique avec la politique de densification du quartier et offre une opportunité pour amorcer la mutation du quartier en vue de fluidifier la circulation et les déplacements ; le projet améliore également la vue des immeubles riverains ; l'immeuble à démolir est vétuste ;

- une partie importante du mur de clôture (66%) a été conservée dans le projet, ainsi que les ouvertures des portails existants avec les piles ;

- la hauteur du projet impasse Saint-Exupéry respecte le règlement de la ZPPAUP eu égard à la présence d'un immeuble de huit niveaux qui ne peut être considéré comme un « accident » ;

- la hauteur rue de Châteauroux respecte également les règles applicables sur le front bâti qui ne dépassera pas R+3 ;

- le moyen relatif à l'alignement n'est assorti d'aucune précision ;

- la mise en place de toitures-terrasses a été soumise à l'examen des services instructeurs et résulte d'une justification architecturale bien établie en cohérence avec les bâtiments alentours et notamment l'immeuble faisant l'angle de l'impasse Saint-Exupéry ;

- l'exclusion de l'ardoise a également été opérée au regard de cette même cohérence architecturale ;

- en application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, le tribunal pourra prononcer une annulation partielle dès lors que l'illégalité constatée ne remet pas en cause l'ensemble du projet ;

Vu le mémoire, enregistré le 28 août 2013, présenté pour l'association Renaissance du vieux Limoges, M. et Mme Bonnet, M. et Mme Guillon, M. Lambert, Mme Soufflet et la société civile immobilière JBD rue de Châteauroux, par Me Viger-Rouhaud, avocat, par lequel ils concluent aux mêmes fins que celles de leur requête selon les mêmes moyens ;

Les requérants soutiennent, en outre, que l'application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme dépend de l'appréciation portée par le tribunal sur la légalité du permis ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 29 août 2013, présenté par la commune de Limoges, par lequel elle conclut aux mêmes fins que celles de son précédent mémoire selon les mêmes moyens ;

La commune de Limoges fait en outre valoir que :

- le choix de la toiture-terrasse correspond à un parti pris global et majeur architectural sur lequel l'architecte des bâtiments de France n'a émis aucune réserve ; que cette absence de réserve ne peut être interprétée que comme une acceptation de cette option ;

- le choix d'un matériau de toiture autre que l'ardoise est en corrélation avec le choix d'une toiture-terrasse plate dont la pente est inférieure ou égale à 5 % ;

- le tribunal pourra faire application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, soit par un sursis à statuer jusqu'à la régularisation du dossier s'agissant des matériaux de couverture, soit par une annulation du permis en tant que le dossier de demande ne justifie pas suffisamment les raisons de cohérence architecturale exigées pour ne pas utiliser l'ardoise ;

Vu, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative, l'ordonnance du 3 septembre 2013 prononçant la réouverture de l'instruction ;

Vu le mémoire, enregistré le 12 septembre 2013, présenté pour l'association Renaissance du vieux Limoges, M. et Mme Bonnet, M. et Mme Guillon, M. Lambert, Mme Soufflet et la société civile immobilière JBD rue de Châteauroux, par Me Viger-Rouhaud, avocat, par lequel ils concluent aux mêmes fins que celles de leur requête selon les mêmes moyens ;

Vu, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative, l'ordonnance du 13 septembre 2013 fixant la clôture de l'instruction au 17 octobre 2013 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 17 octobre 2013, présenté pour la société SCCV Saint-Exupéry, par Me Plas, avocat, par lequel elle conclut aux mêmes fins que celles de son précédent mémoire selon les mêmes moyens ;

Vu, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative, l'ordonnance du 21 octobre 2013 prononçant la réouverture de l'instruction ;

Vu, II, sous le n° 1300688, la requête, enregistrée le 25 avril 2013, présentée pour M. Patrick Loiseleux, demeurant 10 rue de Châteauroux à Limoges (87100), par Me Viger-Rouhaud, avocat ; M. Loiseleux demande au tribunal :

- d'annuler le permis de construire délivré le 21 décembre 2012 par le maire de la commune de Limoges à la société SCCV Saint-Exupéry pour la construction de locaux à usage d'habitation, de bureaux et de commerce ;

- de mettre à la charge de la commune de Limoges une somme de 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

- de condamner la commune de Limoges aux dépens et, notamment, à lui verser la somme de 35 euros correspondant à la contribution à l'aide juridictionnelle ;

Le requérant soutient les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n° 1300587 susvisée ;

Vu le permis de construire attaqué ;

Vu, en application des articles R. 611-11 et R. 613-1 du code de justice administrative, l'ordonnance du 25 avril 2013 fixant la clôture de l'instruction au 2 septembre 2013 ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 juillet 2013, présenté pour M. Loiseleux, par Me Viger-Rouhaud, avocat, par lequel il conclut aux mêmes fins que celle de sa requête selon les mêmes moyens ;

Le requérant développe les mêmes moyens que ceux invoqués dans le mémoire présenté le même jour dans le cadre de l'instance n° 1300587 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 17 juillet 2013, présenté par la commune de Limoges, représentée par son maire en exercice dûment habilité à cet effet, par lequel elle conclut au rejet de la requête ;

La commune de Limoges fait valoir les mêmes motifs que ceux invoqués dans son mémoire de la même date présenté dans le cadre de l'instance n° 1300587 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 23 août 2013, présenté pour la société SCCV Saint-Exupéry, par Me Plas, avocat, par lequel elle conclut au rejet de la requête ou, subsidiairement, dans l'hypothèse de l'illégalité du permis de construire attaqué, qu'il soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme et à ce que soit mise à la charge de M. Loiseleux la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La société défenderesse fait valoir les mêmes moyens que ceux présentés dans son mémoire du même jour dans le cadre de l'instance n° 1300587 ;

Vu le mémoire, enregistré le 28 août 2013, présenté pour M. Loiseleux, par Me Viger-Rouhaud, avocat, par lequel il conclut aux mêmes fins que celles de sa requête selon les mêmes moyens ;

Le requérant ajoute les mêmes moyens que ceux développés dans son mémoire de la même date dans le cadre de l'instance n° 1300587 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 29 août 2013, présenté par la commune de Limoges, par lequel elle conclut aux mêmes fins que celles de son précédent mémoire selon les mêmes moyens ;

La commune fait valoir les mêmes moyens que ceux présentés dans son mémoire du même jour dans le cadre de l'instance n° 1300587 ;

Vu, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative, l'ordonnance du 3 septembre 2013 prononçant la réouverture de l'instruction ;

Vu le mémoire, enregistré le 12 septembre 2013, présenté pour M. Loiseleux, par Me Viger-Rouhaud, avocat, par lequel il conclut aux mêmes fins que celles de sa requête selon les mêmes moyens ;

Vu, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative, l'ordonnance du 13 septembre 2013 fixant la clôture de l'instruction au 17 octobre 2013 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 17 octobre 2013, présenté pour la société SCCV Saint-Exupéry, par Me Plas, avocat, par lequel elle conclut aux mêmes fins que celles de son précédent mémoire selon les mêmes moyens ;

Vu, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative, l'ordonnance du 21 octobre 2013 prononçant la réouverture de l'instruction ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu, au cours de l'audience publique du 20 mars 2014,

- le rapport de M. Goyon, premier conseiller,

- les conclusions de M. Debrion, rapporteur public,

- et les observations de Me Viger, avocat des requérants, de Me Plas, avocat de la société SCCV Saint-Exupéry, et de M. Marsaleix, représentant la commune de Limoges ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 24 mars 2014, présentée par la commune de Limoges ;

1. Considérant que, par les requêtes n° 1300587 et n° 1300688, l'association Renaissance du vieux Limoges, M. et Mme Bonnet, M. et Mme Guillon, M. Lambert, Mme Soufflet et la SCI JBD rue de Châteauroux, d'une part, et M. Loiseleux, d'autre part, demandent l'annulation du permis de construire délivré le 21 décembre 2012 par le maire de la commune de Limoges à la société SCCV Saint-Exupéry pour la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, de bureaux et de commerce ; que ces deux requêtes étant dirigées contre le même permis de construire, il y a lieu de les joindre pour statuer par un même jugement ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par la commune de Limoges et la société SCCV Saint-Exupéry :

2. Considérant, d'une part, que, dans l'hypothèse où des conclusions communes sont présentées par des requérants différents dans plusieurs requêtes que la juridiction décide de joindre, il suffit que l'un des requérants soit recevable à agir devant la juridiction pour que le juge puisse, au vu d'un moyen soulevé par celui-ci, faire droit à ces conclusions communes ; que, d'autre part, lorsqu'une même requête est présentée au nom de requérants différents, il suffit que l'un des requérants soit recevable pour que la requête soit, dans son ensemble, recevable ; qu'en revanche les conclusions propres à chaque requérant ne peuvent être accueillies sans que les fins de non-recevoir qui leurs sont opposées aient été écartées ;

En ce qui concerne l'association Renaissance du vieux Limoges :

3. Considérant que la commune de Limoges et la société SCCV Saint-Exupéry font valoir que l'association Renaissance du vieux Limoges est dépourvue d'intérêt à agir au motif que les statuts de cette association ont un caractère trop général et que les termes « patrimoine », « aménagements urbains », « architecture », « urbanisme », « constructions » et « permis de construire » sont absents de ces statuts ; qu'il ressort des pièces du dossier, d'une part, que l'association Renaissance du vieux Limoges a notamment pour but, en application de l'article 2 de ses statuts, « de classer, mettre en valeur et promouvoir la restauration des richesses artistiques, historiques et traditionnelles, situées dans les quartiers anciens de Limoges » et, d'autre part, que l'association requérante a, selon l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2012 portant renouvellement de l'agrément au titre de la protection de l'environnement accordé à cette association, « démontré une réelle motivation à engager des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine, des sites, et des paysages » en assurant « des publications, informations, actions éducatives, expositions » et des collaborations « avec différentes commissions œuvrant dans les domaines de la protection du cadre de vie, des sites et paysages du patrimoine » ; qu'à ce titre, il n'est pas contesté que l'association Renaissance du vieux Limoges a participé aux travaux de la commission d'études pour la révision de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de la commune de Limoges ; qu'au regard de ces éléments, et nonobstant le fait que les termes précités ne sont pas présents dans les statuts de l'association requérante, celle-ci a bien intérêt à agir pour contester le permis de construire en litige autorisant la construction d'un projet de 7 772 m² de surface de plancher en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, comportant la démolition d'un bâtiment de la fin du XIX^{ème} siècle, inventorié dans cette zone comme immeuble présentant un intérêt architectural et figurant à l'inventaire général du patrimoine culturel ; que, dès lors, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de l'association Renaissance du vieux Limoges doit être écartée ;

En ce qui concerne M. et Mme Guillon :

4. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* » ;

5. Considérant que M. et Mme Guillon ne justifient pas avoir présenté un recours gracieux ou hiérarchique à l'encontre du permis de construire du 21 décembre 2012, ni saisi le préfet de la Haute-Vienne d'une demande de déféré dans le délai de deux mois suivant l'affichage sur le terrain, le 5 janvier 2013, du permis de construire contesté ; que, par suite, la requête n° 1300587, enregistrée le 5 avril 2013, est tardive en tant qu'elle émane de M. et Mme Guillon dont les conclusions propres ne peuvent, dès lors, être accueillies ;

En ce qui concerne les autres requérants :

6. Considérant que la société SCCV Saint-Exupéry fait valoir que les autres requérants n'ont pas intérêt à agir ; que M. et Mme Bonnet, M. Lambert, Mme Soufflet, la SCI JBD rue de Châteauroux et M. Loiseleux, propriétaires ou occupants d'immeubles situés rue de Châteauroux ou rue Saint-Exupéry, soit à proximité immédiate du projet litigieux, justifient en cette qualité d'un intérêt pour solliciter l'annulation du permis de construire délivré le 21 décembre 2012 par le maire de la commune de Limoges ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

7. Considérant qu'aux termes de la prescription n° 1.1.10 de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Limoges, créée le 6 mars 1995 et révisée en 2007 : « *La démolition d'un immeuble ou d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine présentant un intérêt architectural, repéré par une trame grisée dans les documents graphiques pourra être interdite. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état de l'immeuble et/ou la qualité du projet le justifient (...)* » ; que le règlement de cette ZPPAUP dispose : « *Une règle nouvelle est insérée dans le règlement à l'occasion de la seconde révision pour préciser la volonté de conservation des immeubles, bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural situés dans la ZPPAUP. Il s'agit de bâtiments publics ou privés dont la qualité architecturale, historique, esthétique, artistique, dont le caractère, représentatif d'une époque, d'une pratique ou d'un type architectural, d'une fonction urbaine, justifie leur conservation et leur réhabilitation en respectant leurs caractéristiques d'origine. (...) / Leur démolition ne sera acceptée que si leur vétusté est telle que seule la démolition soit envisageable, ou si elle est rendue nécessaire par un projet public ou privé présentant un réel intérêt. L'intérêt du projet s'entend par l'intérêt collectif qu'il représente (projet d'intérêt général des collectivités tels qu'espaces verts, équipements publics, voirie nouvelle, projet de logements sociaux publics ou privés, etc.) ou par son intérêt esthétique améliorant la situation existante (mise en valeur d'un paysage, d'une perspective, projet innovant d'architecture, etc.) (...)* » ; qu'il résulte de ces dispositions que la démolition d'un immeuble repéré par une trame grise de la ZPPAUP ne peut intervenir que dans l'hypothèse de la vétusté de cet immeuble ou si elle est nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet présentant un intérêt collectif ou esthétique ;

8. Considérant qu'il est constant que la maison patronale dite « Lacaux », appartenant à un ensemble immobilier dédié aux anciennes distilleries Lacaux, est repérée par la trame grisée des documents graphiques de la ZPPAUP de Limoges, ce qui est de nature à établir la qualité architecturale de cet immeuble au sens des prescriptions précitées de la ZPPAUP ; que, dès lors, et compte tenu de ce qui vient d'être dit, la démolition de la maison patronale dite « Lacaux » est interdite à moins que l'une des deux hypothèses précitées puisse trouver à s'appliquer ;

9. Considérant, d'une part, qu'aucun élément du dossier ne vient caractériser un état de vétusté tel de la maison dite « Lacaux » que celle-ci devrait faire l'objet d'une démolition ;

10. Considérant, d'autre part, que, s'agissant de l'intérêt du projet de construction, situé en secteur P2 de la ZPPAUP, qui est un secteur de protection forte, la commune de Limoges et la société SCCV Saint-Exupéry soutiennent que celui-ci présente un double intérêt esthétique et collectif ; que, concernant l'intérêt esthétique, les défenderesses font valoir que les bâtiments projetés sont compacts, bien orientés, associés à la mixité fonctionnelle et sociale, qu'ils favorisent la diversité biologique en préservant des zones plantées et que l'amélioration de la situation existante peut être appréciée aux termes de la mise en valeur des perspectives d'urbanisme par la constitution de fronts bâtis structurants et harmonieux avec une architecture sobre et des volumes simples ; que, toutefois, contrairement à ce que soutiennent la commune de Limoges et la SCCV Saint-Exupéry, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet immobilier ainsi défini permettrait d'améliorer la situation existante au sens du rapport de présentation de la ZPPAUP, notamment au regard de l'ensemble du bâti existant dans le secteur P2 et notamment autour dudit projet, caractérisé par une majorité de maisons individuelles ainsi que des exemples caractéristiques de l'architecture de type « Belle Epoque » ; que, s'agissant de l'intérêt collectif, la commune de Limoges et la société SCCV Saint-Exupéry font valoir que la démolition de la maison dite « Lacaux » est nécessaire en raison d'un tel intérêt dans la mesure où ce projet est conforme aux objectifs du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération Limoges Métropole visant à densifier le centre-ville, où il démontre une volonté de « diversification fonctionnelle et sociale », où il met en œuvre la rénovation d'un « îlot » de la ville correspondant à un ensemble de parcelle d'une surface de 4 757 m², délimité par l'impasse Saint-Exupéry, la rue de Châteauroux et un immeuble de la rue Pétoniaud Dubos, et où il s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain autour de la future gare de la ligne à grande vitesse et du projet de requalification de l'ancienne caserne Marceau ; que, cependant, si le projet litigieux prévoit une « diversification sociale », il convient de relever que la seule création de dix logements sociaux en accession sur les soixante-neuf logements prévus n'est pas de nature à corroborer l'existence d'un intérêt collectif nécessitant la démolition de la maison dite « Lacaux » ; que la création par le projet d'aménagement litigieux, sur le fondement d'une « diversité fonctionnelle », de 300 m² dédiés au commerce, de 469 m² d'activités, sans que soit précisée la consistance de ces activités, et 793 m² de bureaux ne trouve aucune résonance avec la définition de l'intérêt collectif du projet tel que prévu par le règlement de la ZPPAUP et ne présente qu'un caractère très limité au regard de la restructuration urbaine ; que, par ailleurs, la transformation de l'impasse Saint-Exupéry en une rue Saint-Exupéry débouchant sur la rue de Châteauroux ne saurait justifier, à elle seule, la démolition de la maison dite « Lacaux », clairement identifiée comme un immeuble présentant un intérêt architectural au titre de la ZPPAUP de Limoges, et alors surtout qu'aucun élément du dossier ne vient caractériser le fait que cet aménagement de voirie favoriserait la fluidité de la circulation automobile dans le secteur concerné ; qu'en tout état de cause, il ne ressort pas des pièces du dossier que la situation géographique de la maison dite « Lacaux » ferait obstacle aux opérations de percement de l'impasse Saint-Exupéry ;

11. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à solliciter l'annulation du permis de construire délivré le 21 décembre 2012 par le maire de la commune de Limoges à la société SCCV Saint-Exupéry pour la construction de locaux à usage d'habitation, de bureaux et de commerce ; qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'illégalité du permis de construire attaqué pourrait être régularisée par un permis modificatif ;

12. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen ne paraît, en l'état du dossier, de nature à justifier l'annulation de l'arrêté contesté ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

13. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Limoges le versement à l'association Renaissance du vieux Limoges, à M. et Mme Bonnet, à Mme Soufflet, à M. Lambert, à la SCI JBD rue de Châteauroux et à M. Loiseleux, des sommes de 200 euros à chacun au titre des frais d'instance exposés par eux et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Limoges verse à M. et Mme Guillon qui, ainsi qu'il a été dit, ne sont pas recevables à agir, la somme que ceux-ci demandent au titre des frais d'instance exposés et non compris dans les dépens ; que ces dispositions font également obstacle à ce que soit mis à la charge des requérants, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, le versement à la société SCCV Saint-Exupéry de la somme qu'elle demande sur le même fondement ;

Sur les dépens :

14. Considérant qu'aux termes de l'article R. 761-1 du code de justice administrative dans la rédaction applicable en l'espèce : *« Les dépens comprennent la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts, ainsi que les frais d'expertise, d'enquête et de toute autre mesure d'instruction dont les frais ne sont pas à la charge de l'Etat./ Sous réserve de dispositions particulières, ils sont mis à la charge de toute partie perdante sauf si les circonstances particulières de l'affaire justifient qu'ils soient mis à la charge d'une autre partie ou partagés entre les parties./ L'Etat peut être condamné aux dépens »* ;

15. Considérant que la contribution pour l'aide juridique de 35 euros acquittée par l'association Renaissance du vieux Limoges, d'une part, et par M. Loiseleux, d'autre part, est au nombre des dépens mentionnés à l'article R. 761-1 du code de justice administrative ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre ces contributions à la charge définitive de la commune de Limoges ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 21 décembre 2012 portant délivrance par le maire de la commune de Limoges d'un permis de construire à la société SCCV Saint-Exupéry est annulé.

Article 2 : La commune de Limoges versera à l'association Renaissance du vieux Limoges, à M. et Mme Bonnet, à Mme Soufflet, à M. Lambert, à la SCI JBD rue de Châteauroux et à M. Loiseleux, la somme de deux cents euros (200 euros) à chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les contributions pour l'aide juridique de trente-cinq euros (35 euros), acquittées par l'association Renaissance du vieux Limoges, d'une part, et par M. Loiseleux, d'autre part, sont mises à la charge de la commune de Limoges.

Article 4 : Les conclusions de la société SCCV Saint-Exupéry et de M. et Mme Guillon présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association Renaissance du vieux Limoges, à M. Jean-Michel et Mme Chantal Bonnet, à M. Pierre et Mme Marie-Jeanne Guillon, à M. François Lambert, à Mme Martine Soufflet, à la SCI JBD rue de Châteauroux, à M. Patrick Loiseleux, à la commune de Limoges et à la société SCCV Saint-Exupéry. Une copie du présent jugement sera transmise au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Limoges en application de l'article L. 522-14 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2014 où siégeaient :

- Mme Jayat, président,
- M. Goyon, premier conseiller,
- M. Panighel, conseiller,

Lu en audience publique le 3 avril 2014

Le rapporteur,

Le président,

E. GOYON

E. JAYAT

Le greffier,

G. VIALARD

La République mande et ordonne
au préfet de la Haute-Vienne en ce qui le
concerne ou à tous huissiers de justice à ce
requis en ce qui concerne les voies de droit
commun contre les parties privées, de pourvoir
à l'exécution de la présente décision
Pour expédition conforme
Pour Le Greffier en Chef
Le Greffier



G. VIALlard



