

**PERSONNES PRESENTES :**

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-Présidents et Maires : Palluau-sur-Indre : Monsieur Marc ROUFFY. Clion : Madame Béatrice LE GLOANNEC. Vice-Président et conseiller municipal : Monsieur Pierre BERTHOUMIEUX. Adjointes et conseillers municipaux : Châtillon-sur-Indre : Messieurs Christian GIRAULT et Christophe GIRAULT. Fléré-la-Rivière : Madame Ghislaine GAIMON, Monsieur Jean-Claude CREPIN. Saint-Cyran-du-Jambot : Messieurs Bernard GALLAND et Bernard JACQUELIN. Le Tranger : Monsieur Sébastien JUMEAU. Directeur des services techniques : Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX. Chef de projet Petite ville de demain : Monsieur Nicolas DELMAS.
Bureaux d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
<b>ORDRE DU JOUR :</b>	Diagnostic : Tourisme et culture.

**PROCHAINE REUNION DE TRAVAIL :**

- **Lundi 19 septembre 2022 à 14h30 à la mairie de Châtillon-sur-Indre. Ordre du jour : Comité de pilotage et Conférence des Maires. Synthèse sur le diagnostic et enjeux identifiés.**

Monsieur le Président ouvre la réunion.

Le bureau d'études présente le diagnostic. L'ensemble des questionnaires sera adressé avec le prochain compte-rendu, par mail, pour permettre aux élus de faire des observations sur les présentations, et de travailler la hiérarchisation des enjeux et des moyens à mobiliser pour la mise en œuvre du PLUI (précision : le classement des items est libre. Si plusieurs items sont à égalité, ils peuvent être classés avec le même numéro. Si des items sont estimés sans objet, ils peuvent ne pas être numérotés).

Tableau d'avancement des réponses - Questionnaires renvoyés par les communes au 02/08/2022 : x

Communes	Population Habitat Foncier	Economie Commerces Services	Mobilité	Environnement Paysage Agriculture	Tourisme culture
Arpheuilles	x	-	-	x	-
Châtillon-sur-Indre	-	-	-	-	-
Cléré-du-Bois	-	-	x	-	-
Clion	x	X (p.1)	x	-	x
Fléré-la-Rivière	x	x	x	-	-
Murs	x	-	x	x	-
Palluau-sur-Indre	-	-	-	-	-
Saint-Médard	-	-	-	-	-
Saint-Cyran-du-J.	x	x	x	-	-
Le Tranger	x	x	x	-	-

## TOURISME ET CULTURE

### Observations :

- Attracteurs touristiques à mentionner :
  - . Rayon de 25 km : château d'Azay-le-Ferron,
  - . Rayon de 50 km : château de Bouges, jardin remarquable du Domaine de Poulaines, village d'Angles-sur-l'Anglin ;
  - . Rayon de 100 km : abbaye de Saint-Savin, forteresse royale de Chinon ;
  - . Le chemin d'Artagnan passera prochainement par Palluau-sur-Indre.
  
- Voies vertes :
  - . Un courrier compris dans le porter à connaissance du PLUi indique que la SNCF est ouverte pour étudier des projets qui pourraient être développés sur l'emprise des lignes qui ne sont plus circulées. La SNCF veut rester maître du foncier mais la voie serait à aménager. La voie ferrée traverse l'Indre plusieurs fois. Dans l'hypothèse d'une réalisation, le petit patrimoine bâti jouxtant la voie pourrait être mis en valeur.
  - . L'Indre à vélo est un parcours très fréquenté. Des compteurs vont être installés dont 1 sur la Communauté de communes.
  - . Il n'y a plus de vélos en location : arrêt car coût élevé du matériel et de son entretien.
  - . Des équipements envisageables sur les parcours sont évoqués, dont station de réparation vélo en libre-service, borne de recharge pour les vélos électriques, snack...
  
- Monuments historiques :
  - . La Chapelle de Varye et le manoir du Marteau à Clion sont couverts par un Périmètre de protection adapté, qui est une adaptation au site du périmètre de protection, et non par un périmètre de 500 mètres.
  - . L'Architecte des bâtiments de France (ABF) donne son accord sur les projets de construction en covisibilité avec un monument classé ou inscrit. Il est indiqué qu'une décision de l'ABF s'est fondée sur une covisibilité depuis un lieu en-dehors du périmètre de 500 mètres, à Châtillon-sur-Indre (Voir annexe 2).
  - . La lutte contre les îlots de chaleur suppose de renforcer la présence de la nature et de l'eau dans la ville. L'impossibilité de faire du curage dans les périmètres de protection pour recréer des espaces naturels peut être un frein à cette lutte.
  
- Mon Herbier châillonnais :
  - . Il s'agit de circuits pédestres. Ils ne recoupent pas forcément le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Ils pourraient le cas échéant être inscrits. L'article L.361-1 du code de l'environnement précise : « Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution ».
  - . (*Carte des parcours « Mon Herbier châillonnais » et « Rando Fléré » adressée par mail le 19/07*).
  
- Les échappées estivales :
  - . Les chiffres de fréquentation semblent faibles. Il est indiqué que les chiffres ont pour source l'Office de tourisme, document de l'assemblée générale de 2022.
  - . (*Sur la fréquentation en 2021, l'Office de tourisme évoque notamment l'effet COVID et les quotas de visites*).
  - . (*Programme des visites 2022 adressé par mail le 19/07*).
  
- Circuit de l'Indre :
  - . Le circuit karting est utilisé par les particuliers et pour des séminaires. Il est ouvert tous les jours. Des clients viennent de loin pour certaines compétitions. Il est noté qu'il n'y a pas de signalisation pour le circuit le long de la D943. Les services du Département ont informé les élus qu'une signalisation n'était pas autorisée le long d'une route départementale. D'autres points d'information sont à envisager : centre des bourgs, aire de repos...
  
- Parcours de pêche :
  - . Le parcours est commun à Châtillon-sur-Indre et Clion, sur environ 1,5 km, avec accès handicapé, plate-forme... Il est surtout utilisé par des pêcheurs locaux.
  
- Base de loisirs de Palluau-sur-Indre :
  - . Elle comprend un camping, une guinguette, un parcours santé. Le camping a été dégradé et le parcours santé aurait besoin d'être rénové. Une réflexion est à avoir sur les équipements à réaliser.

- Gites :
  - . Le listing de l'Office de tourisme n'est pas complet car certains propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations. Le site des Gites de France dans l'Indre répertorie 455 gîtes, dont 31 dans la CC Châtillonnais-en-Berry soit 7 %.
- Changement de destination des bâtiments classés en zones agricole (A) et naturelle (N) :
  - . Pour le développement de l'hébergement touristique en zones A et N de type gîte rural ou chambre d'hôte, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles est à prévoir au cas par cas sur le plan de zonage. Ce travail a été réalisé sur les communes qui ont un PLU. Les listes des bâtiments identifiés sont à reprendre.
- Demande en logement touristique :
  - . L'Agence de l'attractivité de l'Indre est à contacter pour information.
  - . *(Contact avec l'Agence de l'attractivité de l'Indre le 03/08 : les données concernent uniquement l'offre et sur tout le département de l'Indre - Document en cours de transmission).*
  - . *(Contact avec l'Office de tourisme le 03/08 : il ne gère pas les réservations et ne dispose pas d'informations).*
- Office de tourisme :
  - . Les chiffres de la fréquentation de l'Office du Tourisme Intercommunautaire de ces dernières années sont dans le document de l'assemblée générale de 2022.
  - . *(Document AG 2022 : fréquentation de Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre des années 2016 à 2021 : 1 998 en 2016, 3 509 en 2017, 3 262 en 2018, 4 224 en 2019, 1 738 en 2020, 1 487 en 2021) ;*
  - . *(Données adressées par mail le 19/07 : fréquentation des années 2009 à 2015 : 452 en 2009, 498 en 2010, 949 en 2011, 1 363 en 2012, 1 434 en 2013, 1 712 en 2014, 1 758 en 2015).*
- Campings :
  - . Châtillon-sur-Indre : le camping « les Rives de l'Indre » est municipal, géré par concession par Camping-Car Park. Le camping comprend deux mobil-homes réservés pour les personnels des entreprises ou en liaison avec des animations ponctuelles. La fréquentation est en augmentation depuis l'installation de la concession. La clientèle est principalement de passage ;
  - . *(Données adressées par mail le 19/07 :*
    - . *449 nuits enregistrées du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022, avec une moyenne des séjours de 1,3 jours. La part des camping-caristes déjà clients du réseau Camping-Car Park est de 79,72 % ;*
    - . *635 nuits enregistrées du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021, représentant 1 593 touristes, avec 8,01 % de clientèle étrangère. La fréquentation est importante en septembre, avec 26 % de la fréquentation annuelle) ;*
  - . Palluau-sur-Indre : camping en régie ;
  - . Fléré-la-Rivière : camping privé dans le parc de la Reuille.
- Restauration :
  - . Palluau-sur-Indre : il est ouvert l'été sur la base de loisirs, géré par location, pour une capacité d'environ 40 à 50 couverts ;
  - . Fléré-la-Rivière : il n'y a plus de restaurant dans le parc de la Reuille ;
  - . Clion : le projet de bar - restaurant est prévu à l'horizon 2025.
- Patrimoine :
  - . Les moulins le long de l'Indre sont à recenser, pour envisager leur préservation (lien possible avec les parcours à vélo) ;
  - . Des visites audio-guidées téléchargeables sur portable sont en cours de création. Elles sont prévues pour la fin d'année 2022 *(source Office de tourisme le 03/08) ;*
  - . Le géocaching a été développé à partir de la technologie GPS : il permet de découvrir le territoire en recherchant des géocaches (donjon, jardin public...), localisables avec une carte interactive. Cela semble bien fonctionner ;
  - . Des guides travaillant en lien avec l'office de tourisme peuvent être sollicités : Monsieur GIRAULT pour le patrimoine historique, et Monsieur LEJARD pour des sorties Nature.
- Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces :
  - . Faiblesses (à compléter) : certains monuments historiques ne sont pas visitables ; le château de l'Isle Savary est peu visible (mais il est visitable) ; la signalétique est insuffisante ;
  - . Opportunités : Développer le tourisme autour des savoir-faire locaux (maroquinerie Léon Flam, huilerie Vigean, fruits secs Jean Hervé...)
  - . Menaces : la dégradation du paysage dans certains bassins visuels

**PIECE JOINTE**

**Présentation du 19/07/2022**

**Questionnaires sur le diagnostic**

Châteauroux, le 2 août 2022 - T GUILLET

Annexes :

- Pages suivantes : 1. Mobilités alternatives / 2. Jurisprudence sur la covisibilité avec un monument historique

## ANNEXE 1

Mobilités alternatives : les chiffres des sessions de charge sur les bornes de recharge des véhicules électriques ont été adressés par Monsieur ROUTET, du SDEI36.

Borne	Localisation	Mise en service	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (30/06)
Châtillon-sur-Indre	Place du Champ de Foire	15/12/2016	0	1	6	17	25	38	41
Clion	Place du 8 Mai	17/05/2017		2	6	3	5	9	3
Palluau-sur-Indre	Place du Champ de Foire	En cours d'installation							

Source SDEI

## La covisibilité avec un monument historique s'apprécie-t-elle à l'œil nu ?

**Permis de construire ■ Procédure d'attribution ■ Instruction de la demande ■ Intervention de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) ■ Accord de l'ABF ■ Immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ■ Articles L. 621-30, 32 et 632-2 du code du patrimoine) ■ Covisibilité (art. 621-30 du code du patrimoine) ■ Modalité d'appréciation ■ Visibilité à l'œil nu ■ Existence : oui.**

CE (1/4 CR) 5 juin 2021, *Société M2B et Société Villa Bali*, n° 437634.

Décision mentionnée aux tables du recueil Lebon.

**RÉSUMÉ.** Les permis de construire portant sur des immeubles situés, en l'absence de périmètre délimité, à moins de 500 mètres d'un édifice classé ou inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Il en va ainsi s'ils sont visibles à l'œil nu depuis cet édifice, ou en même temps que lui, depuis un lieu normalement accessible au public, y compris lorsque ce lieu est situé en dehors de ce périmètre de 500 mètres.

### Conclusions

Vincent Villette, rapporteur public

« Les nations ne sont plus seulement sensibles aux chefs-d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence de leur passé. Ici est le point décisif : elles ont découvert que l'âme de ce passé n'est pas faite que de chefs-d'œuvre, qu'en architecture un chef-d'œuvre isolé risque d'être un chef-d'œuvre mort ; que si le palais de Versailles, la cathédrale de Chartres appartiennent aux plus nobles songes des hommes, ce palais et cette cathédrale entourés de gratte-ciel n'appartiendraient qu'à l'archéologie »<sup>1</sup>. Ces mots d'André Malraux lors d'un débat parlementaire en 1962 mettent bien en lumière le postulat au fondement de la législation relative à la protection des abords des monuments historiques, qui existe depuis 1913<sup>2</sup>. En effet, cette législation part de l'idée que de tels monuments ne peuvent être considérés isolément des lieux qu'ils occupent<sup>3</sup>, de sorte que la préservation des premiers appelle la réglementation des seconds. C'est dans cette optique que, depuis la loi du 25 février 1943, les projets de construction dans les abords des monuments historiques sont soumis à l'expertise de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Compte tenu de la richesse patrimoniale de notre pays, cette exigence est, dans les faits, d'une grande portée. C'est ainsi que les 43 000 édifices protégés<sup>4</sup> génèrent un périmètre protégé d'une superficie correspondant à près de 5 % du territoire national (21 200 km<sup>2</sup>), ce qui conduit les ABF à rendre annuellement près de 235 000 avis. Dans ce contexte, l'affaire qui vient d'être appe-

lée s'avère importante sur le plan pratique puisque, après une mise en bouche procédurale, elle va vous permettre de préciser le champ exact des projets soumis à avis conforme de l'ABF.

Le litige se noue à Anglet, autour du permis de construire d'un immeuble collectif de 7 logements délivré par le maire aux sociétés M2B et Villa Bali. Deux permis modificatifs ont par la suite été délivrés. Plusieurs voisins et une association de riverains ont demandé l'annulation de ces trois arrêtés, en assortissant leur demande d'un référé-suspension. Par une ordonnance du 11 juin 2019, le juge des référés du tribunal administratif de Pau a ordonné la suspension de l'exécution de ces trois arrêtés, en estimant que deux des moyens soulevés étaient sérieux. Précisons aussi qu'environ cinq mois plus tard, alors que le pourvoi dont vous avez ici à connaître était déjà formé, le juge des référés saisi par les pétitionnaires sur le fondement de l'article L. 521-4 du code de justice administrative (CJA) a refusé de revenir sur la suspension ainsi ordonnée, mais qu'il a en revanche précisé que l'un des deux moyens sur lesquels il s'était fondé avait perdu son caractère sérieux.

#### OFFICE DU JUGE DE CASSATION RÉFÉRÉ

Cette configuration singulière suscite une première question d'ordre procédural : devez-vous examiner le moyen de cas-

sation critiquant le moyen initialement regardé comme sérieux par le juge, mais dont ce dernier a depuis admis qu'il n'était pas de nature à justifier la suspension ? En première approche, dès lors que vous êtes juges de la première ordonnance, une telle circonstance postérieure ne devrait pas vous influencer, ce d'autant plus que les ordonnances rendues en application de l'article L. 521-4 peuvent être contestées selon les mêmes voies de recours que l'ordonnance initiale<sup>5</sup>. Toutefois, nous pensons que vous devez, dans une telle hypothèse, faire preuve de pragmatisme. Vous adoptez en effet un office plus souple en cassation de référé, qui s'explique notamment par le caractère provisoire de la décision rendue. C'est ainsi que vous prononcez un non-lieu en cassation si, après l'introduction du pourvoi<sup>6</sup>, la décision administrative contestée a été entièrement exécutée ou si la décision juridictionnelle de fond, quel que soit son sens, est intervenue<sup>7</sup>. De façon plus topique encore, vous aboutissez au non-lieu lorsqu'une ordonnance prise en application de l'article L. 521-4 du code de justice administrative a mis fin à la mesure de suspension décidée par une première ordonnance contestée en cassation<sup>8</sup>. Vous l'aurez compris, la spécificité de la présente affaire vient de ce que la seconde ordonnance a modifié le motif sous-tendant la première ordonnance, et non son dispositif. Mais semblable configuration nous paraît, à dire vrai, moins délicate dans la mesure où vous n'êtes pas ici conduits à faire abstraction des effets produits dans l'intervalle par la première ordonnance. En quelque sorte, en corrigeant son appréciation quant au sérieux d'un moyen, la seconde ordonnance ne fait que devancer la neutralisation du motif erroné à laquelle vous auriez pu procéder<sup>9</sup> si l'autre moyen s'avérait bien de nature à créer un doute sérieux. Nous sommes d'autant plus enclins à un tel pragmatisme que vous retenez une appréciation libérale de « l'élément nouveau » justifiant la saisine du juge sur le fondement de l'article L. 521-4, en admettant qu'il puisse s'agir d'un élément dont disposait déjà la personne intéressée lors de l'instruction de la demande de suspension, mais qu'elle n'a pas invoqué en temps utile<sup>10</sup> – autrement dit, par cette voie de droit, il ne s'agit pas seulement d'adapter l'ordonnance à des circonstances postérieures, mais aussi de permettre au juge de réexaminer sa première décision pour « qu'elle colle le mieux

possible aux données du litige »<sup>11</sup>. Au total, vous serez donc conduits à prononcer une forme de « non-lieu sur moyen », ce que vous savez déjà faire lorsque vous êtes saisis d'un refus d'abroger et « que des circonstances postérieures viennent purger le vice originel dont était entaché l'acte litigieux »<sup>12</sup>.

Vous en viendrez alors aux critiques dirigées contre l'autre moyen que le juge des référés a persisté à regarder comme sérieux. Ce moyen est tiré de ce que le permis litigieux était illégal faute d'avoir reçu l'autorisation de l'ABF alors que le projet était situé dans le champ de visibilité d'un monument historique – en l'espèce l'église Sainte-Marie de la Chambre d'Amour, construite au XIX<sup>e</sup> siècle et semble-t-il typique du style basque labourdin.

### CRITÈRE DE LA COVISIBILITÉ

Vous n'êtes pas sans savoir que, jusqu'à l'intervention de la loi du 7 juillet 2016<sup>13</sup>, l'obtention d'un permis de construire était en principe<sup>14</sup> subordonnée à l'autorisation préalable de l'ABF lorsque le projet était dans le champ de visibilité d'un monument historique, notion définie par le code du patrimoine<sup>15</sup> au travers de deux conditions successives. Premièrement, le projet devait être situé à l'intérieur d'un cercle de 500 mètres de rayon ayant pour centre le monument historique<sup>16</sup>. Deuxièmement, le projet devait être visible depuis le monument historique ou visible en même temps que lui. Le champ d'application des projets requérant une autorisation résultait ainsi de la combinaison d'un critère spatial et d'un critère visuel. À l'usage, si le premier critère, purement objectif, s'est avéré simple à manier, le second, subjectif et laissé à l'appréciation vigilante de l'ABF<sup>17</sup>, a en revanche soulevé des difficultés d'application, dont la présente affaire va d'ailleurs fournir une illustration. C'est la raison pour laquelle le législateur, par la loi du 7 juillet 2016, a souhaité que les périmètres issus de ces deux critères s'appliquent à l'avenir par défaut, en prévoyant à titre principal un nouveau mode de détermination des abords des monuments historiques. Désormais<sup>18</sup>, les périmètres de protection ont vocation à être définis de façon adaptée à chaque monument par l'autorité administrative et sans recourir au critère visuel<sup>19</sup>. Toutefois, dans la présente affaire, un tel périmètre « sur-mesure » n'avait pas encore été mis en

place pour l'église, de sorte qu'à titre subsidiaire, vous devrez manier les deux critères traditionnels qui vous sont familiers.

En l'occurrence, pour suspendre, le juge a donc pris – comme il était fondé à le faire<sup>20</sup> – le contre-pied de l'ABF qui avait estimé dans son avis du 23 janvier 2017 que le projet « n'était pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique ». Même si la cassation de référé, compte tenu de votre contrôle plus mesuré sur le raisonnement conduit par le premier juge, se prête assez mal à la théorisation<sup>21</sup>, il nous semble que cette affaire peut vous permettre d'apporter trois précisions sur la manière d'apprécier si le monument et le projet sont visibles en même temps – ce que l'on appelle la covisibilité.

La première question porte sur le positionnement de l'observateur. Le pourvoi reproche en effet au premier juge d'avoir entaché son ordonnance d'erreur de droit en appréciant la covisibilité depuis un tiers-point situé en dehors du cercle de 500 mètres autour du monument en cause. Cette question, sur laquelle la doctrine<sup>22</sup> et les juges du fond<sup>23</sup> se sont partagés, n'a à notre connaissance jamais été tranchée par votre jurisprudence<sup>24</sup>. Il faut dire que, s'agissant du champ de visibilité, la plupart de vos quelque 130 décisions font preuve d'un laconisme certain<sup>25,26</sup>. Pour notre part, nous sommes fermement d'avis que l'argumentation proposée par le pourvoi ne saurait être retenue. Trois motifs nous déterminent en ce sens. D'abord, la lettre du texte n'y invite pas puisque les deux conditions sont présentées de façon distincte, sans que la limite de 500 mètres figure en facteur commun. C'est d'ailleurs dans le sens d'une étanchéité que sont rédigées vos décisions<sup>27</sup>. Ensuite, une telle lecture nous semblerait incohérente au regard de l'objet de la loi. En effet, nous l'évoquions en introduction, l'ambition de cette législation est d'éviter la fragilisation des perspectives monumentales, pour préserver l'impression saisissante produite par un édifice. À cette aune, nous peinons à voir en quoi un projet qui, avec un recul supérieur à 500 mètres, serait visible en même temps que le monument historique devrait par principe sortir du champ de l'avis conforme. En zone vallonnée par exemple, on devine ainsi que l'atteinte au monument peut gagner à s'apprécier depuis un point de vue extérieur au périmètre de protection – par exemple depuis un versant sur le fond d'une vallée<sup>28</sup>. En

ce sens, nous relèverons également que votre jurisprudence est marquée par le souci de donner sa pleine portée au critère visuel puisque vous jugez obligatoire l'autorisation préalable de l'ABF, même en cas de covisibilité partielle<sup>29</sup> ou en cas de covisibilité variable selon l'état d'un feuillage caduc<sup>30</sup>. Enfin, rappelons que cette covisibilité, si elle conditionne le point de savoir si l'avis de l'ABF est ou non contraignant, ne préempte pas le sens de cet avis. En effet, une fois dans le champ de visibilité, l'architecte doit alors apprécier si la construction projetée est susceptible d'affecter l'édifice protégé<sup>31</sup>. À cet égard, il est évident que plus la covisibilité sera éloignée, moins l'architecte sera, en principe, enclin à donner un avis défavorable, ou à assortir son autorisation de prescriptions contraignantes. Autrement dit, l'approche que nous vous proposons étend le champ du contrôle sans nécessairement étendre celui de la contrainte<sup>32</sup>. En définitive, nous pensons donc que le juge n'a pas mal raisonné ni insuffisamment motivé son ordonnance en appréciant la covisibilité depuis un point situé en dehors du cercle de 500 mètres entourant l'édifice.

## ŒIL NU

La seconde question concerne les modalités d'appréciation de la covisibilité. Vous pourrez l'appréhender à l'occasion du moyen tiré de ce que le premier juge aurait dénaturé les pièces du dossier en estimant établie, en l'état de l'instruction, la covisibilité. Cette question est éminemment factuelle, ce qui explique d'ailleurs que plusieurs de vos décisions révèlent que vous vous êtes déplacés sur place pour apprécier l'existence d'un champ de visibilité<sup>33</sup>, ou que vous avez procédé à une expertise<sup>34</sup>. Nous ne nous risquerons donc pas à une systématisation qui risquerait d'être

démentie par l'inventivité du réel. Il nous semble toutefois possible et utile que vous apportiez deux indications avant d'examiner ce moyen.

Tout d'abord la covisibilité doit s'apprécier depuis un lieu normalement accessible au public, et non depuis un lieu privé. À nos yeux, une telle exigence se déduit là encore de l'économie de la loi : le souci de donner un écrin au monument n'a de sens qu'en vue de permettre sa sereine contemplation par le public, et non par les voisins depuis l'œil-de-bœuf de leur grenier. Nous relèverons d'ailleurs que cette position correspond à celle formalisée par l'administration dans une réponse parlementaire<sup>35</sup>. Une telle approche trouve également appui dans votre jurisprudence. D'une part, si celle-ci est éclectique quant aux points d'observation qu'elle retient (une rue<sup>36</sup>, une ruelle encadrée de hauts murs<sup>37</sup>, un chemin rural<sup>38</sup> ou encore une avenue<sup>39</sup>), leur dénominateur commun est d'être tous accessibles au public – même si vous vous refusez à tenir compte de la probabilité qu'un flâneur s'y promène bel et bien<sup>40</sup>. D'autre part, vous avez déjà jugé, s'agissant de la visibilité depuis un édifice protégé, que celle-ci s'appréciait à partir de tout point de cet immeuble normalement accessible conformément à sa destination ou à son usage<sup>41</sup>. Vous aviez ce faisant tiré la conséquence de ce que cette exigence de visibilité visait seulement à préserver la vue offerte aux personnes visitant ce bâtiment. En l'occurrence, le juge des référés n'a donc pas erré en appréciant la covisibilité depuis la promenade des sables d'or. Ensuite, la covisibilité doit selon nous s'apprécier d'après ce qu'est en mesure de voir un œil nu. À l'heure où les technologies démultiplient le champ des possibles, il nous semblerait en effet artificiel de permettre aux voisins mécontents d'établir l'existence d'une covisibilité hypothétique

sur la base d'une photographie fortement zoomée ou de prises de vues aériennes depuis un drone. L'opportunité administrative nous semble aussi plaider en ce sens. Nous vous avons indiqué les aléas entourant l'appréciation de la covisibilité, qui ont d'ailleurs déterminé le législateur à retenir une nouvelle définition des périmètres protégés. Dans ces conditions, admettre qu'une covisibilité puisse être établie depuis un point incongru viendrait ajouter une dose d'aléa supplémentaire, en multipliant devant le juge les possibilités de contestation de l'analyse de l'ABF, alors pourtant que ce dernier, peu réputé pour sa souplesse, est rarement enclin à renoncer à ses prérogatives au prix d'une approche complaisante.

Au prisme de cette grille d'analyse, nous vous proposons alors de censurer la dénaturation<sup>42</sup> commise par le juge des référés lorsqu'il a apprécié la covisibilité sur la base d'une photo prise avec un objectif de 300 mm, c'est-à-dire avec un zoom à fort grossissement, alors qu'une autre photo prise avec une focale de 50 mm, correspondant peu ou prou à la vision de l'œil nu, révélait clairement qu'il n'y avait pas covisibilité.

Réglant alors l'affaire au fond au titre de la procédure engagée, vous pourrez rejeter les demandes de suspension dès lors qu'aucun moyen n'est de nature à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées. En effet, outre les deux moyens déjà évoqués, les autres moyens soulevés par les deux requêtes, tirés notamment de la méconnaissance de plusieurs articles du PLU, de l'article R. 112 du code de l'urbanisme et des règles contenues dans le certificat d'urbanisme n'emportent pas, en l'état de l'instruction, notre conviction.

Tel est le sens de nos conclusions. ■

## Décision

[...]

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annu-

tion ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de