

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

*Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable*

Paris, le 7 janvier 2015

*3ème Section  
Aménagement durable des Territoires*

*Collège paysage, espaces protégés  
et patrimoine*

Michel Brodovitch  
Inspecteur général de l'administration du développement durable  
Architecte

NOTE

A l'attention de Monsieur Jean-Marc MICHEL  
Directeur général de l'aménagement, du logement  
et de la nature

Tél. 01 40 81 92 57 – Fax : 01 40 81 23 95  
Courriel : [michel.brodovitch@developpement-durable.gouv.fr](mailto:michel.brodovitch@developpement-durable.gouv.fr)

CGEDD n° 007944-05

**SITE CLASSE DU MONT SAINT MICHEL  
PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA CASERNE**

Par lettre en date du 16 décembre 2013 à Madame la préfète de la Manche, vous m'avez donné mandat pour accompagner les études relatives à l'élaboration d'un projet de charte d'aménagement du quartier de la Caserne situé sur le territoire des communes du Mont Saint Michel, de Beauvoir et de Pontorson.

Conduits durant l'année 2014, en concertation et avec l'accord des opérateurs de la Caserne, ces travaux ont fait l'objet de présentations aux administrations concernées localement au cours de réunions organisées sous l'autorité de Madame la préfète de la Manche.

Au vu des observations recueillies à l'occasion de ces réunions un consensus assez large paraît être réuni sur le contenu des propositions des bureaux d'études missionnés par les principaux opérateurs de la Caserne.

Le parti retenu par les maîtres d'œuvre des opérateurs (Atelier jours, Dumond Legrand architectes et Philippe Jean architecte) se propose de réinscrire le quartier dans son environnement paysager en tirant parti des potentiels de ce site de « polder boisé ».

Trois niveaux de référence conduisent les aménagements :

- le niveau de l'eau restituant un réseau de fossés de drainage des polders ;
- le sol du polder (entre 7,30 et 7,40 NGF) où le réseau des cheminements et fossés doit ouvrir l'ensemble de la Caserne à la déambulation. A ce niveau il est proposé de réaliser des espaces de commerces et d'accueil, à l'exclusion de toute fonction d'hébergement ;
- le sol haut (10,00 NGF) au-dessus de la cote de submersion connue à 9,50 NGF, devenant le niveau de référence des architectures nouvelles, à la bonne hauteur pour permettre l'évacuation des personnes par un réseau de passerelles privées et publiques desservant les constructions et reliées par endroits à la digue du Couesnon.

Ces propositions sont détaillées dans leur principe et permettent d'apprécier la nature des aménagements proposés sous les aspects paysagers et architecturaux du projet à venir et de l'évolution de l'état existant.

Sans disparaître, la place dévolue au stationnement est réduite et contenue dans des masques paysagers.

En matière de densité des constructions et de rapport entre les espaces libres et construits, l'ambition des opérateurs me paraît raisonnable par rapport à l'espace disponible.

Le quartier passerait ainsi de 13.600 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie à 24.710 m<sup>2</sup> et de 145.650 m<sup>2</sup> de vides à 134.540 m<sup>2</sup>, soit 84,5 % d'espaces vides dans le futur par rapport à 91,5 % aujourd'hui.

En matière de hauteur des constructions nouvelles, compte tenu de ce niveau de référence proposé à 10.00 m NGF pour tenir compte du niveau de submersion, il est proposé des constructions sur pilotis d'un rez-de-chaussée et trois étages couverts en terrasses.

Si les principes retenus m'apparaissent pertinents et susceptibles de conduire à une véritable réinsertion de ce quartier dans l'environnement protégé du Mont Saint Michel, il convient de vérifier si les dispositions proposées n'entrent pas en contradiction avec les multiples mesures réglementaires auxquelles les projets devront se conformer.

C'est la raison pour laquelle, en vous transmettant ce dossier, je vous propose de consulter les instances en charge de l'application de la Loi Littoral et celles en charge des risques de submersion marine, afin de connaître leur avis sur les principes retenus.

Dans un deuxième temps, il conviendra de recueillir, dans l'ordre que vous jugerez opportun, un avis au titre du site classé et l'avis des communes concernées.

Une fois ces consultations effectuées, dans l'hypothèse d'un accord sur ces principes d'aménagement, il conviendra de retenir la forme sous laquelle ce projet pourra être mis en œuvre : déclaration de projet ou toute autre modalité jugée la plus appropriée.

Outre le suivi que pourront effectuer mes collègues de l'inspection générale après mon départ à la retraite dès ce mois de janvier il conviendra, tel que nous en étions convenu au moment où vous m'avez mandaté sur ce dossier, que vous puissiez soutenir et consolider la poursuite de cette démarche par l'intervention d'une expertise d'un architecte urbaniste à même de formaliser le détail de la charte d'aménagement sous ces aspects réglementaires et de montage de l'opération entre les multiples partenaires concernés.

PJ : - Éléments pour la transformation du site de la Caserne  
- Carnet de plans A3



Michel Brodovitch

