

Numéro de marché : 26-190-49

Mont-Saint-Michel

Etablissement du schéma directeur

Cahier des charges d'étude de diagnostic – faisabilité et programme de rationalisation du foncier et de ses usages, de développement de l'offre culturelle, et de projection face aux enjeux environnementaux

PROCEDURE DE PASSATION : Marché passé en appel d'offres ouvert, en application des articles L.2124-1 et R.2124-2 du code de la commande publique

POUVOIR ADJUDICATEUR : Centre des Monuments Nationaux - Hôtel de Sully - 62 rue Saint-Antoine - 75186 PARIS CEDEX 04, représenté par Madame Marie LAVANDIER, agissant en qualité de Présidente du Centre des Monuments Nationaux.

SERVICE GESTIONNAIRE DU MARCHÉ : Direction de la conservation des monuments et des collections – Pôle opérationnel Est Sud

M0 : mois de remise de l'offre finale

VARIATION DES PRIX : Révision

Présentation de la commande

Par convention d'utilisation du 21 mai 2015, l'Etat a confié au Centre des monuments nationaux (CMN), établissement public administratif sous la tutelle du ministère de la Culture, la gestion de l'ensemble immobilier domanial dénommé « Abbaye et remparts du Mont Saint-Michel », situé sur la commune du Mont Saint-Michel (Manche).

L'Abbaye du Mont Saint-Michel, est devenue la propriété de l'État par un décret des 2-4 novembre 1789. Un décret du 20 avril 1874 a emporté son affectation au Service des Monuments Historiques aujourd'hui devenu ministère de la Culture. Elle a été classée au titre des monuments historiques par liste de 1862 (J.O.R.F. du 18 avril 1914).

Par ailleurs, l'Etat est propriétaire de l'ensemble fortifiés des remparts, dont certains ne sont que difficilement visibles, et d'un ensemble de logis et jardins dans le village, notamment acquis pour purger les abords dégradés de l'abbaye.

Par son caractère de chef d'œuvre architectural unique au monde, d'emblème universellement reconnu et admiré, intimement lié à l'histoire de France par le rôle symbolique qu'il a tenu lors de la Guerre de Cent ans, le Mont Saint-Michel, notamment l'Abbaye, a été inscrit sur la Liste du Patrimoine Mondial, dans le respect des dispositions de la Convention « pour la protection du patrimoine mondial culturel et naturel », conclue sous l'égide de l'U.N.E.S.C.O. le 16 novembre 1972.

Par l'application de l'article L141-1 du Code du patrimoine, le CMN a pour mission l'entretien, la conserver et la restauration de ce monument national ainsi que de ces collections. Il doit en favoriser la connaissance, les présenter au public et en développer la fréquentation lorsque celle-ci est compatible avec leur conservation et leur utilisation.

Le CMN, maître d'ouvrage de la présente mission, au regard de la complexité de ce monument insigne, indissociable de son environnement naturel, urbain, social et institutionnel, entend disposer d'un schéma directeur permettant :

- D'identifier les grands enjeux à l'échelle insulaire du Mont en matière de conservation, usages et exploitations, prenant en compte les obligations juridiques, contraintes et besoins, notamment des tiers intéressés, ainsi que le contexte territorial et environnemental et leurs évolutions prévisibles ;
- Rationaliser ces derniers par la définition d'actions et travaux hiérarchisés à mener sur les prochaines décennies ;
- Proposer un document cadre support d'échanges auprès des services de l'Etat et acteurs concernés.

Par ailleurs, l'Etablissement public national du Mont-Saint-Michel (EPNMSM), établissement public commercial et industriel, placé sous la tutelle du ministre chargé de la culture et du ministre chargé de l'environnement, a été institué par décret n°2014-1338 du 11 décembre 2019. Il a pour mission d'assurer le rayonnement national et international du site du Mont-Saint-Michel, en associant les collectivités territoriales.

A ce titre, il gère les équipements publics nécessaires à sa mission sur le site, suscite et coordonne les interventions des différents acteurs publics et privés concernant le site du Mont-Saint-Michel, le cas échéant dans le cadre de conventions, et contribue à son développement touristique, culturel, paysager et territorial dans le respect de son histoire, de l'inscription au patrimoine mondial du bien «Mont-Saint-Michel et sa baie» et du seul Mont comme composante du bien «Chemins de Saint-Jacques-de- Compostelle en France».

Il est notamment chargé d'assurer :

- 1- la gestion, l'exploitation, la maintenance et l'entretien des ouvrages nécessaires au rétablissement et au maintien du caractère maritime de la baie du Mont-Saint-Michel ainsi que des installations d'accueil, de stationnement et de transport permettant l'accès au Mont-Saint-Michel ;
- 2- d'assurer, sous l'autorité du préfet et sous réserve des pouvoirs de police dévolus au maire, la sécurité et la sûreté du site et des infrastructures concourant au rétablissement et au maintien du caractère maritime de la baie du Mont-Saint-Michel ;
- 3- dans le cadre d'une convention avec le CMN approuvée par le ministre chargé de la culture, il contribue à concevoir et met en œuvre la politique en matière de programmation culturelle, de promotion touristique et commerciale et de tarifs relative à l'abbaye du Mont-Saint-Michel. Cette politique est coordonnée avec le programme des travaux d'entretien et de restauration conduits par le CMN ;
- 4- de prendre des initiatives en lien avec sa mission pour contribuer au développement et à l'amélioration des services et offres touristiques, à l'accueil, à la promotion touristique et commerciale, à la programmation culturelle, aux stratégies publiques en matière de transport et plus généralement au développement économique.

Cette mission s'exerce sur un territoire plus large englobant l'ensemble de la baie et intégrant l'île.

Selon ce même texte, son directeur général exerce également les fonctions d'administrateur du monument pour le compte du CMN, notamment responsable de l'ouverture au public du monument, et responsable unique (RUS) de l'ensemble des établissements (ERP) du CMN sur le Mont-Saint-Michel.

Le schéma directeur devra prendre en considération ce contexte institutionnel particulier pour proposer les actions les plus pertinentes et assurer leur cohérence sur le territoire, notamment au regard des missions de l'EPNMSM.

Présentation du site et de ses principaux enjeux

Le CMN gère l'essentiel de la surface insulaire du Mont-Saint-Michel, élément insigne du patrimoine universellement identifié et reconnu. Des remparts à l'ensemble abbatial, cet ensemble monumental englobe des espaces publics extérieurs et les seuls espaces naturels de l'île (jardins, forêt sur le flanc nord, enrochements à l'ouest. Seule la partie urbanisée du village, comprenant les habitations et commerces organisés en demi-lune autour de l'église communale au centre de cet ensemble, lui échappe, bien qu'il dispose de plusieurs terrains et logis.

Ce monument-ville concentre des enjeux de politiques publiques, patrimoniales et naturelles, mais aussi de sécurité, sûreté, d'accès aux réseaux et sanitaires. Il est à noter que la commune ne peut fonctionner sans le foncier du CMN qui contrôle les accès, la distribution des fluides, et une partie des voiries ouvertes au public.

Ce foncier rare est fortement sollicité, notamment sur des objectifs potentiellement antagonistes. Il doit faciliter ou rendre possible les grandes missions de service public (accès à l'eau, hygiène, protection des populations et des biens, télécommunications) de l'île, dans un contexte où l'accueil et la gestion des flux du public et le renouvellement de l'offre culturelle, touristique et commerciale est fortement souhaitée. A ce jour, perturber les équilibres instaurés par un projet ponctuel, même très simple, entraîne des répercussions d'autant plus importantes si elles n'ont pas été anticipées.

La fréquentation touristique et culturelle, connaît des variations importantes selon la saisonnalité et la localisation (l'abbaye ne capte que la moitié des visiteurs se présentant sur le rocher, ce qui est particulièrement dommageable à la qualité de leur visite) et contraint fortement la vie de l'île, tant dans sa temporalité (arrivée à 10h pour un départ vers 17h, entraînant la fermeture des commerces et l'absence d'exploitation en soirée, et incitant des commerces peu qualitatifs et qualifiants). Les périodes d'affluence entraînent des problèmes de gestion, sur des espaces spatialement contraints et peinent à faire cohabiter différents usages, dont celui de l'hébergement/habitat sur site, le culte/pèlerinage. Celles-ci entraînent également l'imposition d'une logistique importante (dispositifs de médiation, de comptage, sécurisation, gestion des déchets) gourmande en ressources et moyens.

Enfin l'île, refuge naturel de faible ampleur, est également soumise aux enjeux climatiques contemporains, rendant fragile l'écrin naturel et les constructions millénaires qu'il abrite. En effet le système de fortification entourant le village, protège directement l'ensemble urbain en constituant le premier rempart contre la submersion et les intempéries, et défend également l'accès aux enrochements et bois du nord. L'origine principale de dégradations du patrimoine, paradoxalement assez peu sollicité par la fréquentation, trouvent leur origine dans l'exposition du monument aux intempéries. Leur augmentation et l'accroissement de leur violence, appelées à se développer à l'aune du changement climatique interroge fortement les conditions de conservation sur l'île. Par ailleurs la modification du niveau des eaux et le retrait du trait de côte, s'il devait être identifié, serait dramatique.

Le Centre des monuments nationaux est mobilisé depuis 2007, date du transfert de la compétence de maîtrise d'ouvrage des travaux, pour entretenir, protéger et restaurer ce patrimoine. Il gère l'accueil du public, assure et programme les travaux de conservation et de valorisation, qu'il s'agisse d'interventions prioritaires imprévisibles ou d'opérations d'ampleur sur le long terme. Il a fortement développé son action et ses investissements sur le Mont et travaille à rationaliser et hiérarchiser ses interventions en portant les efforts de travaux du CMN sur des démarches d'approches plus globales.

Par ailleurs, le schéma directeur devra prendre en compte, dans une approche de cohérence globale, les équipements (essentiellement établis sur le territoire continental au sud de l'île) et les missions de gestion de l'EPNMSM:

- la passerelle d'accès au Mont-Saint-Michel ;
- le site de la Caserne, regroupant le centre d'interprétation touristique (CIT : accueil et orientation des visiteurs, avec un premier point d'eau et de sanitaires), les locaux du prestataire des navettes et de l'EPNMSM,
- les aires de stationnement du public et leur voirie associée,
- le réseau et les ouvrages hydraulique permettant le rétablissement du caractère maritime de la baie, dont le barrage en belvédère permettant d'apprécier l'une des plus belles vues sur l'ensemble abbatial et l'île.

Objet de la mission

Le titulaire rassemblera autour de lui une équipe pluridisciplinaire, rassemblant des compétences en matière de patrimoine, architecture, sécurité, sûreté, accessibilité, flux de circulation, programmation, environnement, paysage, géologie et hydraulique, pour établir :

1- Diagnostic préalable :

- Un recollement de l'ensemble de la documentation disponible, notamment sur les études, documents et politiques d'aménagement ou de protection de l'environnement du territoire en vigueur.
- Un diagnostic général du territoire. Il devra préciser les usages, les fonctions et services publics qu'elles accueillent, les niveaux de sécurité et de sûreté, d'accessibilité, d'éclairage d'ambiance et d'accueil, les dynamiques s'y exerçant et leur évolution probable à usage constant. Les parties paysagères et naturelles seront notamment étudiées pour en déterminer leur caractère et valeur environnementale, leurs dynamiques, notamment sous les effets connus ou probables du changement climatique, les usages et liens fonctionnels notamment au sein de la baie dans laquelle ils s'inscrivent ;
- Une analyse des conditions d'occupation, de sécurité et de sûreté, des offres culturelles et touristiques (comprenant l'évènementiel), permettant d'identifier les enjeux, besoins, et potentialités d'évolution ;
- Le recueil des besoins auprès de la maîtrise d'ouvrage, du monument, des institutions et acteurs locaux, et ponctuellement des utilisateurs/usagers occupant les locaux ;
- L'identification des grands enjeux (architecturaux, patrimoniaux, environnementaux, fonctionnels, etc.), leur synthèse et descriptions de leur dynamiques, effets, acteurs et potentialités ;
- La définition d'un périmètre d'étude pertinent permettant de répondre aux enjeux et pouvant couvrir un territoire plus large que celui sous gestion du CMN ;

2- Propositions d'orientations :

- L'analyse critique du présent cahier des charges établi par la maîtrise d'ouvrage, et les propositions d'ajustement envisagées ;
- Les propositions d'adaptation des besoins récolés dans la phase précédente ;

- La proposition d'évolution du récit de visite et de l'offre culturelle ;
 - Une proposition de rationalisation des espaces et de leur occupation en fonction de leur potentialité et positionnement ;
 - L'identification et description des zones à enjeux ou de projets, leurs variantes envisageables, pour proposition de développement à la phase ultérieure.
- 3- Développement des orientations retenues par la maîtrise d'ouvrage : établissement du document de schéma directeur :
- L'établissement de programmes fonctionnels par entités identifiées par l'étude (ex : Fanils, circuit de visite et accueil, PC sécurité, etc.), identifiant notamment l'implication des acteurs ;
 - Les propositions organisées et hiérarchisées des interventions relatives à l'aménagement et aux usages sur l'ensemble pour en améliorer les conditions de conservation, de mise en valeur, sécurité et de confort de visite tout en projetant les conditions nécessaires à sa préservation à long terme, notamment à l'aune des évolutions climatiques. Seront précisés :
 - Un volet sur les conditions d'exploitations culturelles et évènementielles
 - Les conditions d'exploitation des concessionnaires (réseaux, occupants, services publics, etc.)
 - Les propositions d'amélioration du/des circuits de visites de l'ensemble de l'île comprenant les dispositifs d'accueil, de sanitaires (public et personnel), de contrôle d'accès, et services de bagagerie, et accueil à vélo ;
 - Les programmes fonctionnels, culturels et préprogrammes architecturaux par zones de projet identifiées.
 - Un volet sur l'amélioration des dispositifs de secours et d'extinction de l'incendie des immeubles CMN à l'échelle territoriale.
 - Une proposition d'interventions et de travaux hiérarchisés dans le temps répartis selon leur nature (restauration, réparation, entretien, maintenance, aménagement, participation à des projets tiers) sur la base de l'analyse critique de la programmation de travaux du CMN et du plan de gestion UNESCO ;
 - Le détail estimatif sommaire des précédentes propositions d'intervention, notamment en vu de leur optimisation fonctionnelle et économique ;
 - Les études et compléments à prévoir dans le cadre de la mission pour sa bonne réalisation ou au terme de celle-ci. Dans ce cadre le titulaire devra établir les cahiers des charges nécessaires aux consultations et assister la maîtrise d'ouvrage dans leur réalisation.
 - L'établissement des cahiers des charges de gestion simplifiés relatifs à l'entretien courant des espaces paysagers.
 - Les projets de demandes de dérogations à l'accessibilité des immeubles CMN.

La proposition prévoira les échanges et rencontres nécessaires à la bonne prise de connaissance du site et de son environnement territorial, le recueil des données, des réunions de présentations et de restitution intermédiaires internes (CMN, siège et monument) comme externe (comités de pilotage et techniques rassemblant l'EPNMSM, les préfectures de région et département, les DRAC et DREAL, les collectivités, etc.).

Le titulaire pourra proposer l'organisation et l'association des interlocuteurs qui lui sembleront pertinents en fonction des sujets.

L'étude de schéma directeur comprendra deux phases :

- 1 : Diagnostic de l'état des lieux et propositions d'interventions, d'orientations et de programmes fonctionnels (points 1 et 2 ci-avant)
- 2 : Etablissement du schéma directeur - programme hiérarchisé d'intervention et des programmes fonctionnels selon les propositions arbitrées par la maîtrise d'ouvrage (point 3).

Chaque phase devra faire l'objet de plusieurs échanges formels :

- Présentation à la présidence et/ou direction générale du CMN élargie des directions sectorielles ;
- Présentation au sein d'un COPIL à établir par le CMN.

Le déroulement des études devra prévoir les nombreux échanges et réunions de travail à l'échelle de la maîtrise d'ouvrage et du monument indispensables à la réalisation de l'étude. Le titulaire pourra proposer toute réunion de travail qui lui apparaîtrait nécessaire.

Temporalité :

- Phase 1 : 8 mois
- Phase 2 : 6 mois à partir de la validation de la phase 1.

Attendus

Le schéma directeur devra proposer une cartographie analytique et synthétique des existants, des enjeux, dynamiques et propositions d'action, dresser le bilan fonctionnel actuel et identifier les principales problématiques. Il s'attachera à définir les enjeux et pistes de réponse à leur apporter.

Les thématiques principales suivantes, déjà identifiées, seront étudiées. Le titulaire reste libre de proposer une évolution et de l'adaptation de celles-ci sur la base de ses études.

Conservation du patrimoine:

- Les modalités de protection et d'anticipation du changement climatique, notamment vis-à-vis des évolutions du trait de côté et de la multiplication des épisodes d'intempérie ;
- Les résolutions des principales problématiques de conservation, notamment dues à l'architecture du Mont et son exposition spécifique aux érosions de toute nature ;
- L'amélioration des distributions des réseaux d'alimentation, dont le système communal d'alimentation en eau pour l'extinction des incendies ;
- L'amélioration du dispositif d'extinction de l'abbaye et des levés de doute précoces (caméras thermiques sur basse tension par exemple) ;
- La rationalisation du foncier et de ses usages, adapté à la topographie et nature des existants ;
- La mise en valeur du patrimoine archéologique bâti ;

- L'amélioration des conditions de conservation des collections patrimoniales et de leur mise en valeur ;
- Les programmes d'opérations de travaux nécessaire à la réalisation des points précédents.

Documents disponibles :

- Etude sur les évolutions du trait de côte engagée par les services de l'Etat
- Etude de diagnostic général en matière de sécurité incendie
- Projet de plan de gestion Unesco

Usages et services publics :

- La rationalisation du foncier et de ses usages, notamment confié à des tiers, et des usages, potentiellement permise par la construction neuve dans les limites posées par le régime de domaine national, et notamment :
 - L'amélioration ou l'enlèvement de la base-vie actuelle et des dépendances (ateliers) située face au bâtiment des Fanils ;
 - Le maintien ou la relocalisation des services publics en vue de leur amélioration et rationalisation liés :
 - à la sécurité incendie : interroger le dispositif actuel des citernes, des implantations de matériel à demeures et pistes d'évolution
 - à la sûreté, aux réseaux (télécoms et fluides) et au traitement des ordures ménagères ;
 - La création de points ou bâtiments neufs permettant de fluidifier le contrôle d'accès et contrôle de sûreté et d'assurer une meilleure expérience de visite à l'échelle de l'île et en cohérence avec l'arrivée depuis les espaces sous gestions de l'EPNMSM ;
- Les modalités d'usage ou d'occupation des logis notamment en vue d'améliorer les offres culturelles, touristiques, d'hébergement, et les conditions de travail, d'accueil et de sécurité et sûreté en interrogeant les implantations actuelles et proposant des programmes alternatifs le cas échéant considérant les usages actuels :
 - Mairie du Mont-Saint-Michel et services municipaux
 - Police municipale (comprenant l'implantation de caméras de vidéosurveillance sur l'urbanisation – Maison de l'Arcade et Corps de garde)
 - L'entreposage de matériel, notamment communal pour le transport des déchets.
 - Stockage de l'office de tourisme ;
 - Les bases-vies et zones de stockages nécessaire pour l'entretien, la maintenance et les travaux.
 - Le SSIAP 3 relatif au classement en ERP de 1^{ère} catégorie de la Rue Grande du village
 - Les services de sécurité (gendarmes – mission sentinelle) et sécurité au regard de leurs missions et besoins.
 - Les poubelles
 - L'offre pédagogique (classes de découvertes – pédagogiques)
 - L'hébergement actuel et à développer (retraites – pèlerinage – offre type haut de gamme)

- L'analyse et les propositions de rationalisation, le cas échéant, des occupations publiques en se s'interdisant pas de réfléchir à une échelle plus large permettant de mutualiser les locaux et moyens :
 - o Site de la caserne comme lieu de stockage, déport des services d'accueil, billetterie, base arrière pour services de secours, sécurité.

Mise en valeur et accueil du public :

- La rationalisation des espaces au sein de l'abbaye et de ses abords.
- L'élaboration d'un récit de visite permettant d'appréhender l'histoire et la spécificité des parties sous gestion du CMN dans le territoire qui l'accueille.
- La définition d'une offre/expérience de visite intégrant les espaces extérieurs du CMN (remparts, espaces publics, logis, jardins, etc.), les espaces communaux, et leur intégration dans le circuit de visite proposé depuis les stationnements extérieurs côté continent sous gestion de l'EPNMSM. Cette proposition de parcours devra expliciter :
 - o les conditions d'accès, d'accueil et de travail des personnels et du clergé, comprenant l'implantation des locaux notamment :
 - les logements du personnel logé (pour assurer les astreintes) ;
 - locaux du personnel (régie, service accueil et surveillance, service maintenance et syndical) ;
 - administration, bureaux de passage pour intervenants extérieurs,
 - pc sécurité ;
 - sanitaires pour les agents et le public et programme d'amélioration et d'évolution ;
 - infirmerie ;
 - accueil, contrôle vigipirate, contrôle d'accès, billetterie, etc. ;
 - points d'informations et de repli du personnel au sein du circuit de visite ;
 - salles pédagogiques ;
 - locaux techniques, de stockages ;
 - locaux de réserve des collections mobilières ;
 - o les flux de circulation ;
 - o les capacités d'augmentation de la fréquentation de l'ensemble abbatiale dans la mesure des conditions d'accueil, de sécurité et de conservation, (notamment en mobilisation des parcelles non construites ou non utilisées) ;
 - o les zones sous douane ou modalités de gestion des droits d'accès ;
 - o les dispositions en matière de médiation (tablettes numériques, audioguides, etc.), d'offre culturelle et commerciale (passage boutique obligatoire en fin de parcours) ;
 - o les modalités de poursuite, selon leur pertinence, des événements ponctuels (expositions, parcours nocturnes, événements saisonniers, etc.), leur implantation et cadre général de réalisation ;
 - o L'amélioration des conditions d'accessibilité et d'accueil et identifier les demandes de dérogations réglementaires ;
 - o L'amélioration des systèmes d'éclairage (ambiance/sécurité et valorisation) intérieurs comme extérieurs ;
 - o Les principes d'occupation et d'exploitation événementiels ;

- La présentation et mise en valeur des parties urbaine, naturelles ou paysagères ou environnementales permettant également leur protection et bonne conservation.
 - La définition des offres de services publics à développer parallèlement au circuit de visite (gestion des déchets)
- D'un point de vue général il s'agira d'améliorer qualitativement la proposition culturelle et l'offre de visite, au sens large, de l'ensemble, de manière intégrée à son territoire.

Documents disponibles (qui pourront être demandés par le titulaire après la notification du marché) – liste indicative :

- Plan Etare
- Cartographie juridique et des usages CMN
- Etude d'éclairage portée par l'EPNMSM
- Diagnostic d'accessibilité CMN
- Etude d'accessibilité portée par l'EPNMSM
- Renouvellement de la signalétique directionnelle et de médiation
- Projet d'installation de poubelles compactrices par la commune
- Cahier des charges d'exploitation du monument (à venir sous MOA du monument)

Environnement :

- Identifier les caractéristiques environnementales de l'île (inventaire faune-flore, géologie, hydraulique, etc.) ;
- Conforter la place du végétal pour améliorer la protection vis-à-vis du changement climatique (protection contre l'érosion, la montée des eaux ou phénomènes de marée, stabilisation des rochers, ombrages et contrôle de la température urbaine, protection au vent, etc.) ;
- Assurer le maintien de la biodiversité, notamment dans le contexte de fréquentation du Mont et de sa baie. Lutter contre l'appauvrissement et le tassement des sols surfréquentés ;
- Assurer la cohabitation entre le public et les activités humaine (par exemple travaux) avec la faune locale. Proposer les dispositifs en matière de protection ou régulation le cas échéant ;
- Proposer une étude paysagère comprenant :
 - Un volet géologique et des propositions d'interventions séquencées dans le temps pour consolider les rochers et préserver le paysage naturel ;
 - Un volet paysager permettant de diagnostiquer l'état du patrimoine végétal en d'en préconiser les modes de gestion, notamment pour permettre la restauration des maçonneries du rempart nord ;
 - L'identification (structurelle et sanitaire) et l'amélioration éventuelle des dispositions paysagères, de leurs relations et des aménagements végétaux possibles résultants des différentes parties du Mont aménagées ;
 - La hiérarchisation des niveaux des espaces végétalisés, selon leur structure (du naturel à l'architecturé), permettant d'identifier une gamme d'interventions en vue de l'entretien et du maintien de leur caractère propre (ex : bois vs jardins) ;

- Un volet environnemental permettant de faire l'inventaire de la faune et de la flore, des habitats, milieux et interactions présents, d'en déterminer les conditions de protection et d'encadrement des travaux ;
- Un volet hydraulique récolant les documents et études relatifs, notamment, à la modification du trait de côte et à la montée des eaux envisageable, préconisant les actions de défense à mener.
- Etudier les modalités d'arrosage des parties architecturées (jardins) par la mise en place de dispositifs de captation d'eau. A contrario étudier la participation de ces surfaces aux recueils d'eau de pluie pour leur usage sur le site et diminution des besoins en eau potable.

Documents disponibles (qui pourront être demandés par le titulaire après la notification du marché) – liste indicative :

- Etudes sur les enrochements (passée et à venir – G5 sur l'état des enrochements et du filet de protection)

Annexes



Note de présentation d'un site complexe et contraint, contexte et enjeux

Le CMN gère directement une partie importante de l'île et du foncier de la ville insulaire du Mont-Saint-Michel constituée (du nord, vers le sud) :

- Du bois du nord, une forêt s'étendant sur la « face cachée » de l'île, revers de l'iconique silhouette du site. Cette face escarpée et abrupte est difficilement accessible et ne reste fréquentée qu'à la marge. Cet espace, présentant des qualités environnementales, fait l'objet de très peu d'interventions ;
- De l'ensemble abbatial du Mont et ses fortifications, seule partie du monument sous douane. Il n'est pas autant fréquenté que la ville en contrebas, les visiteurs s'arrêtant au pied de l'abbaye sans y pénétrer, notamment pour des questions de pénibilité d'accès ;
- D'un ensemble de parcelles en cœur de ville, acquisitions d'anciens logis et de leurs jardins dont une partie a été certainement démolie pour purger les vues sur l'abbaye. Des logis subsistent et accueillent des fonctions orientées vers l'exploitation domaniale. Certains jardins sont ouverts au public et en continuité de l'espace public communal qu'ils fragmentent et rendent illisible. D'autres sont fermés et présentent notamment des vestiges de maçonneries dont l'état de conservation est préoccupant ;
- De l'enceinte extérieure de la ville et de son ensemble fortifié constitué de tours. Le chemin de ronde est ouvert au public et très fortement fréquenté, en continuité des espaces publics communaux. Les tours sont généralement inaccessibles car vides et en attente de programme d'usage lorsqu'elles sont encore présentes ou restituées. Le CMN gère des logis commandant stratégiquement l'accès au Mont (Fanils et Corps de garde). Un local commercial situé dans un espace résiduel sous le chemin de ronde est également exploité. La mairie (et une partie de la communauté d'agglomération) sont occupants de locaux.

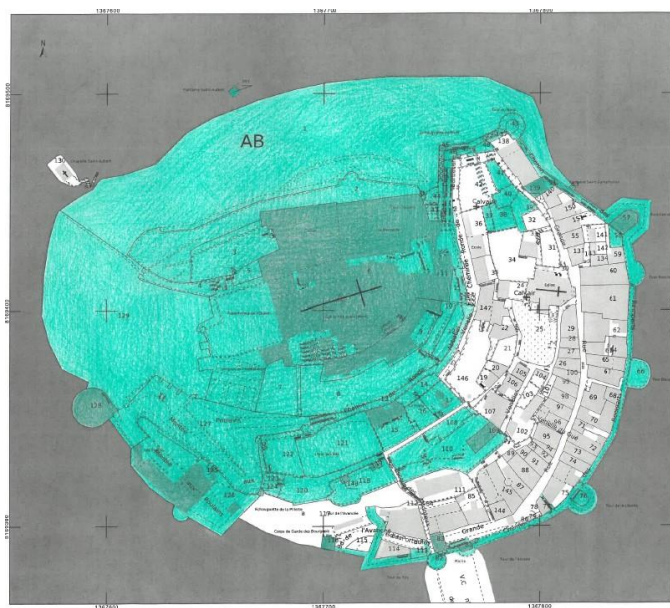
Cet ensemble représente environ 70 % de la surface insulaire, le reste étant occupé par l'ensemble urbain (spatialement très contraint) qui s'organise en enclave en demi-lune au sud-est. Ce dernier est essentiellement dominé par la fonction commerciale.

La difficulté d'accès au Mont pose des problèmes importants pour :

- Les accès logistiques. Les chantiers menés par le CMN systématisent l'emploi de l'hélicoptère pour les approvisionnements et déblaiements. Pour la logistique des boutiques, des entrepôts déportés sur le continent sont indispensables, posant la problématique de l'approvisionnement au quotidien ;
- Les réseaux (électricité, eau, assainissement, télécoms) sont partiels et essentiellement tournés vers la zone urbanisée. De larges portions ne sont pas couvertes ou avec difficultés. De surcroît, ces réseaux, anciens, peu connus, ne font pas l'objet de conventionnement de passage et doivent être régularisés ;
- Le traitement des ordures et leur évacuation est complexe au regard des masses produites par la zone urbanisée. Leur gestion nécessite du matériel laissé à demeure. Par ailleurs, compte-tenu de la configuration du site, la chute de détritiques et objets en pieds de remparts ou sur les parties naturelles vient polluer le site par inattention ou incivilité. Ce point participe à la dégradation des conditions sanitaires et de sécurité ;
- La plage horaire de « vie » au Mont-Saint-Michel commence à 10h le matin pour finir vers 18h, rendant complexe la vie sur place (très peu de service de restauration le soir, seuls deux hôtels fonctionnent) ;
- Les protections sécurité et sûreté de l'ensemble sont complexes à gérer, morcelé entre leurs différents propriétaires, et nécessitent le déploiement (et hébergement) de matériels et personnel à demeure sur site. Le système d'extinction d'incendie de l'abbaye est alimenté par le réseau d'eau communal aux capacités restreintes (stockage par citernes étagées) et priorisant la ville sur le monument. Par ailleurs les conditions d'accès sont au mieux difficiles et très longues, ne permettant pas une intervention rapide des secours.

Ces usages occasionnent une très forte pression sur le CMN dans la mesure où seul ce dernier dispose de foncier, locaux et espaces potentiellement « disponibles » pour accueillir ces fonctions de service public. La constructibilité devra être réinterrogée ponctuellement.

Le plan cadastral ci-dessous repère en bleu les édifices et parcelles précités.



Protections et régimes réglementaires

L'ensemble du Mont est couvert par un millefeuille de protections variées qui se sont établies au fur et à mesure mais parfois sans coordination d'ensemble. On peut noter aujourd'hui :

- La baie fait l'objet d'un classement au titre des sites (Code de l'environnement) pour sa partie extérieure à l'île, tandis que cette dernière est couverte par une protection plus légère (inscription) ;
- L'ensemble du foncier CMN présente une variété de protections au titre des monuments historiques, mais leur ancienneté ou absence de report cadastral crée de la confusion, voire des superpositions. Certaines parties sont étonnamment dénuées de protection et restent assujetties au seul régime des abords ;
- La partie urbanisée égrène une variété de protections au titre des monuments historiques établies à l'échelle du bâti individuel et venant porter une démultiplication du régime des abords sur les parcelles non protégées complexe à gérer et fragilisant juridiquement les avis de l'ABF. Cette partie ne fait l'objet d'aucun plan d'urbanisme dédié à la protection patrimoniale de type secteur sauvegardé/SPR comme cela devrait être le cas ;
- Le site est inscrit comme bien du Patrimoine mondial de l'Humanité, mais le plan de gestion qui doit l'accompagner n'a pas été établi durant de longues années. L'EPTR, qui en assure la maîtrise d'ouvrage doit le remettre fin 2025 pour que l'Etat le présente en février 2026 auprès des instances de l'Unesco. Dans le cadre de celui-ci la gouvernance est clairement interrogée. Le CMN s'est engagé à fournir les éléments de la programmation de ses travaux et le présent schéma directeur.
- Le site, par sa constitution sur un mont naturel et au carrefour de confluences maritimes, s'inscrit dans différents périmètres de dynamiques naturelles et de mécanismes de protections environnementales reconnaissant et protégeant ces dynamiques uniques et exceptionnelles (cf pj : Estuaire, Réservoir littoral de la Roche

Torin avec caractérisation humide et ouverture du milieu, Corridors de connexion littoral/terre, NATURA 2000, ZNIEFF 1 et 2)

Par ailleurs, l'ensemble fait l'objet d'une procédure d'inscription au titre des domaines nationaux engagée par le ministère de la Culture dont la proposition est à transmettre au Conseil d'Etat à partir de l'automne 2025. S'il représente une opportunité de rationalisation des protections applicables, le régime d'inconstructibilité qu'il induit a conduit le CMN à avoir une position prudente et d'éviter son application sur la commune et les parcelles à projets, notamment en matière de services publics.



Cartographie des espaces protégés au titre du code du patrimoine

Points spécifique d'attention identifiés par le CMN.

Urbanisme :

La commune du Mont-Saint-Michel porte un projet de requalification de l'édifice actuel des sanitaires public adossé au rempart en entrée de village. Elle souhaite y établir une maison de services destiné à améliorer les conditions d'accueil.

Les accès et conditions d'approvisionnement seront particulièrement analysées sur les aspects suivants :

- Réseaux :
 - Mauvaises dessertes en télécommunications et réseaux liés à la sécurité/sûreté pouvant être problématiques : participent au risque incendie dans le clocher et dégradent l'environnement des parcelles dites du Tripot à côté du logis Sainte-Catherine ;
 - Les besoins de couverture en téléphonie nécessite l'implantation d'antennes à intégrer. Un cahier des charges d'intégration serait à établir ;
 - Les réseaux de téléphonie ont fait l'objet d'une campagne d'enfouissement, le dépose des câbles aériens se fait attendre
 - Assainissement : des difficultés sont rencontrées pour évacuer les effluents de l'abbatiale. Des raccordements plus rationnels sont à étudier. Le transfert de gestion de certaines branches aux collectivités compétentes est à étudier.

- Alimentation en eau potable : sert à la fois à la consommation, mais également à l'extinction lors d'incendie. Le réseau doit avoir une gestion unifiée et permettre d'augmenter les capacités actuelles ;
- Electricité : de nombreux transformateurs sont intégrés dans le système fortifié des remparts, notamment pour l'éclairage municipal. Il est demandé un diagnostic dans le cadre de l'étude d'éclairage porté par la ville. Les propositions seront à analyser et éventuellement adapter.
- Zones d'hélicoptages pour travaux et sécurité ;
- Circulations depuis la baie et notamment celles des véhicules (aquatiques et amphibie) des services de secours (SDIS50 et SNSM) ;
- Dispositifs de ravitaillement de l'abbatiale et des édifices suivants en fonction de la nature de leur occupation :
 - Treuils, comprenant la mise à distance du public ;
 - Chaîne logistiques : ravitaillement des locaux (boutiques, chantier, évacuation des déchets)
- Evolution de la politique liée aux circulations douces levant l'interdiction initiale d'arrivée en vélo sur l'île. La place du vélo sera réinterrogée, notamment en prévoyant les espaces permettant sa gestion et éventuellement son stockage sur le site.

La présentation de l'île souffre de la présence visuelle de verrues ou ruines, notamment au droit du rempart extérieur qui seront identifiées et feront l'objet de propositions d'orientation d'interventions que la maîtrise d'ouvrage pourra porter auprès des autorités ou interlocuteurs compétents.

Nombre de commerces donnent accès directement sur le rempart. Des orientations de requalification seraient souhaitables.

Ensemble des Fanils :

Le bâtiment des Fanils est stratégique par son implantation et la disponibilité en matière d'espace/foncier qu'il représente en accès direct depuis l'esplanade et la passerelle, et son indépendance du village permettant un accès secondaire direct à l'abbaye.

Les pistes suivantes d'emploi du bâtiment ont été précédemment évoquées ou étudiée :

- Logements de fonction (actuel)
- Centre de secours et de sécurité avec la présence du SDIS50 (redéployé depuis à la Caserne), de la SNSM et des Gendarmes
- Locaux de travail (base-vie, espaces pour le personnel du monument) et logements de fonction
- Zone d'accueil alternatif en imaginant un circuit inversé gagnant l'abbaye puis redescendant par le village
- Hôtellerie de standing pour élever l'offre sur le Mont.

Cet ensemble est aujourd'hui atteint de pathologies structurelles lourdes nécessitant des travaux d'importance pour y remédier.

Une étude programmatique spécifique est souhaitée sur cet ensemble, interrogeant notamment la constructibilité à l'emplacement des actuels base-vie et ateliers/stockages, afin d'identifier les programmes et affectations possibles au regard du contexte et de la situation et de proposer l'étude de faisabilité des variantes qui auront été retenues par la maîtrise d'ouvrage.

Le bâtiment accueille actuellement :

- Les forces de l'ordre (Gendarmerie comprenant un accueil et des couchages/logements dans les étages supérieurs) pour une douzaine de personnes ;
- L'opération Sentinelle : locaux de détente et couchages ponctuels (6 personnes) ;
- Une chaufferie désaffectée (fioul) ;
- Deux locaux mis à dispositions de la SNSM (société nationale de secours en mer) comprenant un local à bateau, et un local équipement de son personnel ;
- Des espaces de base-vie, et des ateliers attenants ;
- Des dépôts de matériel du SDIS50 ;
- Des logements de fonction ;
- Une borne d'alimentation électrique pour véhicules ;
- Des racks à vélos extérieurs totalement insuffisants et dont l'encombrement peut aller jusqu'à interdire l'accès à la voirie.

Des propositions sont attendues dans le cadre de la rationalisation des espaces et l'amélioration des conditions de visite et d'accueil, et devront vues à l'aulne des besoins spécifiques de fonctionnement du monument (espaces possibles de travail et logements d'astreinte, centre de sécurité/sûreté, etc.) et/ou de proposition de participation à la requalification de l'offre commerciale et d'hébergement.

Documentation disponible :

Etude de diagnostic de restauration de 2022

Programme opérationnel de restauration de la couverture du local SNSM

Tour de l'Arcade et Cour de l'Avancée fortifications de l'entrée de village :

L'ensemble fortifié, sous gestion du CMN, clôture un certain nombre d'espaces propriétés de tiers :

- Bâtiments des sanitaires publics de la ville adossés au rempart et objet d'un projet de requalification en service d'accueil ;
- Tour de l'Avancée occupé par la société MSM1888 (Mère Poulard) nécessitant d'être requalifiée par suppression des réseaux, restauration des maçonneries, purge des éléments dégradant en couverture et aménagement d'une terrasse à l'usage de l'exploitant sous forme de convention avec le CMN ;
- Amélioration de la concession cédée à la société MSM1888 face à la Tour du Roy.

L'entrée sur la ville n'est pas d'une présentation et d'une tenue satisfaisantes. Les occupations CMN mise à disposition ou pouvant participer à une valorisation pourront être mises à disposition contre rationalisation comprenant :

- L'évacuation et/ou dissimulation et rationalisation des équipements techniques ;
- Orientations d'exploitation.

Les projets de requalification de l'hôtel de la Mère Poulard permettent des améliorations à moyen terme.

Corps de Garde des bourgeois :

Le bâtiment est concédé à la police municipale qui y dispose de ses locaux, ainsi que de stockages.

Une rationalisation, notamment sur les aspects sécurité incendie est nécessaire.

Au regard de la situation du bâtiment, il n'est pas envisagé de déplacement.

Remparts et tours :

L'ensemble des remparts accueille plusieurs tours en attente de programme d'utilisation et des services publics, dont la mairie et une salle dédiée à la communauté d'agglomération. Des locaux de stockage de matériel de lutte contre l'incendie sont présents mais complexes d'accès. Un local peu sécurisé dans la Tour du Roi sert aux services communaux. Les fonctions et usages seront rationalisés, potentiellement réorganisés en profitant du programme de reconversion de l'ensemble des Fanils.

Il est demandé d'envisager des propositions d'occupation des tours pour améliorer leurs conditions de conservation et de mise en valeur, notamment au sein du circuit de visite extérieur hors douane.

Des vestiges archéologiques, découverts ou à découvrir parsèment notamment la face côté mer, et subissent donc une accélération de leur érosion. Des propositions de protection sont à formuler.

Logis St-Symphorien :

Le bâtiment fait l'objet d'un projet de reprise de son clos couvert. Il sert aujourd'hui de lieu de retraite/gîtes gérés par les communautés religieuses.

Trois pistes sont évoquées pour leur usage :

- Maintien de l'usage actuel avec amélioration de la situation au titre de la sécurité incendie et déplacement du système de chauffage par PAC installé sur la parcelle 39 ;
- Création de logements de fonction en remplacement de ceux des Fanils ;
- Création d'un programme d'hébergement hôtelier, éventuellement mutualisé avec celui des Fanils.

Logis Ste-Catherine :

Le bâtiment a fait l'objet de travaux récents pour l'installation d'une concession de restauration. Il n'est pas prévu de modification. Néanmoins, la vente à emporter risque de développer des nouveaux usages sur l'île des Bas à encadrer.

La proposition permettra d'orienter les interventions en matière d'aménagement et de mobilier en lien avec la gestion des espaces extérieurs.

La concession exploite une cave située sous l'emprise du tripot et connaissant des infiltrations. Un programme de travaux spécifique de reprise des étanchéités devra s'inscrire dans la mise en valeur du Tripot.

Maison Verte :

Le bâtiment accueille des logements de passage (artistes, personnalités, agents, etc.). Il n'est pas souhaité de modification. Toutefois, le régime de sécurité devra s'intégrer dans celui du reste de l'ensemble géré par le CMN si besoin.

La maison est située au sein de jardins qualitatifs et non ouverts à la visite, dont l'absence d'usage entraîne des occupations sauvages. L'ouverture au public peut être envisagée dans le cadre de la réflexion sur les circulations du public mais ne devra pas remettre en cause le fonctionnement général du bâtiment (jardins privatifs à conserver aux abords immédiats).

Citernes et Tripot :

L'ensemble de la couverture du Mont, en premier lieu duquel figure l'abbaye, est géré par un réseau de citernes qui se succèdent en terrasse. Ces ouvrages nécessitent des espaces de stockages important, dont plusieurs citernes sur le lieu-dit du Tripot dont l'aspect est très déqualifiant et a été justement pointé lors de l'établissement du plan de gestion.

Le CMN ne souhaite pas procéder à son enlèvement sans s'assurer au préalable d'une alternative permettant d'améliorer le système d'extinction actuel et à venir, les capacités en eau sur le Mont étant réduites.

Par ailleurs, cet endroit rassemble les dispositifs de télécommunication et de surveillance de l'île et leur suppression n'est pas possible sans alternative.

Le site devra faire l'objet d'un projet de requalification.

Abbaye et Circuit de visite, parcelles sans usages :

L'entrée de l'ensemble abbatial entraîne le stationnement du public sur l'espace public et bloque les circulations. La séquence d'entrée propose un tri du public selon les droits d'entrées, avant une première information au niveau des guérites de la barbacane, éléments provisoires impactant fortement l'aspect du monument, puis un contrôle de sûreté dans la salle des gardes avant une répartition vers la billetterie ou un poste de contrôle. Au sein du circuit de visite, des postes de station du personnel du monument pour assurer la surveillance et l'information des visiteurs nécessitent des guérites/mobiliers à créer, notamment pour améliorer les conditions de travail.

Le CMN s'interroge sur la possibilité de reconversion des parcelles libres, notamment celles en pied du grand degré, sur la place de la Croix de Jérusalem (propriété du clergé à l'aspect pouvant être significativement amélioré) et au niveau des jardins de la petite école pour aménager des lieux d'accueil et/ou gérer des circulations alternatives.

De la même façon, le stationnement et la circulation dans les espaces extérieurs ne sont pas satisfaisants avec une érosion due à la surfréquentation (piétinement) et n'offrent aucun point de repos malgré leur positionnement et les vues directes vers le continent et les parties basses de l'île. Ces zones sont en attente de requalification.

La réflexion portera également sur les circulations intérieures, notamment en ouvrant des espaces actuellement fermés à la visite.

Sur les remparts, de nombreuses tours restent sans affectation et sous la forme d'écorchés archéologiques peut valorisés et posant question en matière de conservation.

Les conditions de sûreté seront particulièrement étudiées, notamment pour répondre aux demandes des services de la préfecture dans le cadre des procédures Vigipirate.

Le monument accueille des espaces administratifs dédiés au personnel du monument et des locaux attribués aux fraternités religieuses.

Les usages culturels seront maintenus et rationalisés, notamment dans les dispositions de sécurité (accueil de pèlerins) avec les renvois nécessaires vers le PC sécurité. L'occupation de l'abbatiale, et notamment la signalétique culturelle fera l'objet de propositions d'organisation.

Le PC de sécurité situé en entrée de circuit n'est pas conforme. Il commande l'accès à la régie de la boutique. Un PC central, isolé et conforme sera étudié, notamment en lien avec les améliorations à prévoir en matière de sécurité et sûreté.

Sûreté :

La sensibilité du Mont face à un acte terroriste, eu égard à sa très forte fréquentation et dimensions symboliques, exige la prise en compte et la gestion de ce risque à l'échelle de l'île. Il est rappelé qu'en tant que village, la fermeture de ce dernier n'est constitutionnellement pas possible. Les enjeux des services de l'Etat seront à intégrer dans l'ensemble des propositions d'intervention.

Espaces extérieurs et naturels :

Le site se caractérise par un ensemble naturel (Bois du Nord et enrochements) et un nombre important d'espaces extérieurs végétalisés. Si le premier reste globalement inaccessible et constitue un refuge de fait, il en est demandé l'étude pour en définir les qualités et éléments à préserver, ainsi que les modalités de gestion.

Les requalifications et accès aux débarcadères, chapelle Saint-Aubert (commune) et fontaine, ainsi que la lecture de leur rattachement à l'ensemble abbatial seront étudiées et feront l'objet de propositions. Le lien avec la baie, et éventuellement l'îlot de Tombelaine seront à préciser.

Cet espace constitue, par sa situation, la première défense du rocher et de l'île et sa pérennité est interrogée face aux conséquences du changement climatique.

Le reste du village comprend nombre de petits espaces plantés fortement sollicités (piétinement, tassement des terres, mise à nu des systèmes racinaires). La dégradation des maçonneries par le végétal, ainsi que l'érosion consécutive au public font disparaître peu à peu le végétal côté ville. Des propositions devront être faites pour permettre sa réinstallation et la participation au patrimoine paysager tout en permettant d'assurer des fonctions de rafraîchissement et d'ombrage à la déambulation.

Les modalités de traitement des réseaux de gestion des eaux de ruissellement et allées (matériaux et constitution en fonction de leur hiérarchie), ainsi que le mobilier feront l'objet de propositions.

Les milieux, flores, faunes, seront également pris en compte, notamment en identifiant les lieux où leur présence doit être confortée, et ceux où il faut qu'elle soit adaptée, régulée ou limitée, comprenant les moyens d'y parvenir notamment en regard des usages anthropiques (restauration, zones de pique-nique, production de déchets, etc.).

Précisions d'ordre général :

La présente étude de schéma directeur doit prendre en compte les points suivants :

- Objectif de sortie des énergies fossiles ;
- Amélioration des performances énergétiques, thermiques et du confort climatique (en privilégiant les dispositifs passifs et naturels) ;
- Faisabilité économique, notamment en identifiant les potentiels mécénats et partenariats, notamment dans le cadre des attendus du plan de gestion Unesco et du futur domaine national.

Le document final aura un quintuple objectif :

- Constituer pour le CMN un schéma directeur permettant de séquencer et hiérarchiser les interventions dans le temps et en assurer l'efficacité économique ;
- Être intégré dans le plan de gestion Unesco ;
- Être transmis aux services du Ministère de la Culture, notamment pour l'attribution de budgets spécifiques ;
- Améliorer la coordination entre le CMN et l'EPNMSM des interventions ou occupations conformément aux missions de ce dernier.
- Enclencher les procédures de modification ou travaux sur ERP (DACAM), et demandes de dérogations notamment au titre de l'accessibilité.