

_ YONNE _

Groupe d'Études et de Programmation - G.E.P. -

Commune de :

VEZELAY

PLAN

D' OCCUPATION

DES SOLS

- Rapport de présentation

le T.P.E. :

l'Urbaniste Conseil :

le Chef du G.E.P. :

le Directeur :

le Maire :

le Préfet :

V E Z E L A Y

Par arrêté en date du 1er février 1974, Monsieur le Préfet de l'Yonne a prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols dont l'étude a été confiée aux Services Départementaux du Ministère de l'Equipelement.

Le Plan d'Occupation des Sols a été établi conformément à la réglementation en vigueur, notamment le décret n° 70.1016 du 28 octobre 1970.

Le rapport de présentation a pour but de décrire dans sa première partie, le contexte dans lequel le plan d'occupation des sols est établi et dans la deuxième, de présenter les dispositions retenues.

1ERE PARTIE

LE CADRE COMMUNAL

- I - GEOGRAPHIE
- II - DEMOGRAPHIE
- III - ECONOMIE
- IV - HABITAT
- V - EQUIPEMENTS, TRANSPORTS, PROGRAMMES
- VI - HISTOIRE

2EME PARTIE

LES DISPOSITIONS RETENUES

- I - LE PARTI GENERAL DE DEVELOPPEMENT
- II - LE ZONAGE PROPOSE
- III - LES EQUIPEMENTS
- IV - L'ENVIRONNEMENT
- V - PERSPECTIVES D'AVENIR

3EME PARTIE

EVOLUTION DU POS

1ère PARTIE

LE CADRE COMMUNAL

I - GEOGRAPHIE

A 302 mètres l'altitude et à 15 kilomètres à l'Ouest-Sud-Ouest d'AVALLON, sous-préfecture, s'est construit sur une colline dominant la vallée de la Cure, rivière rapide, affluent de l'Yonne côté rive gauche, le bourg de VEZELAY haut-lieu de la chrétienté.

L'agglomération épousant la forme de son promontoire, s'étend de m'Est au Sud-Ouest parallèlement au CD 951 (ex RN 151) dont le tracé serpente à flanc de colline. Cet axe prenant naissance sur la RN 6 entre SERMIZELLES et GIVRY, rejoignant le CD 958 à 2 kilomètres au Sud d'ASQUINS, la RN 77 à CLAMECY (Nièvre) atteint un trafic moyen journalier de 950 véhicules.

Le CD 958 (600 véhicules/jour) reliant le CD 951 à CORBIGNY (Nièvre), le CD 36 (270 véhicules/jour) assurant la jonction des CD 951 et 100, le CD 957 (1.188 véhicules/jour entre VEZELAY et AVALLON), complètent l'assature du réseau routier sur le territoire communal.

Le territoire communal coupé de profondes vallées, ayant un site apprécié de nombreux touristes et pèlerins, boisé au 6/10 de sa superficie, s'étend sur 2.124 hectares (moyenne départementale 1.695 hectares) dont la répartition s'effectue comme suit :

- surface construite	13	ha	soit	0,6 %
- surface de jardins	9	ha	soit	0,4 %
- terrains d'agrément	1	ha	soit	0,1 %
- Propriétés publiques exemptées . .	4	ha	soit	0,2 %
- terres labourables	394	ha	soit	18,5 %
- pâturages	117	ha	soit	5,6 %
- viticulture	14	ha	soit	0,6 %
- arboriculture	6	ha	soit	0,3 %
- surfaces des bois et forêts . . .	1.393	ha	soit	65,6 %
- landes	172	ha	soit	8,0 %
- marais	1	ha	soit	0,1 %
			-----	-----
Total	2.124	ha	soit	100 %

II -- DEMOGRAPHIE

Evolution démographique

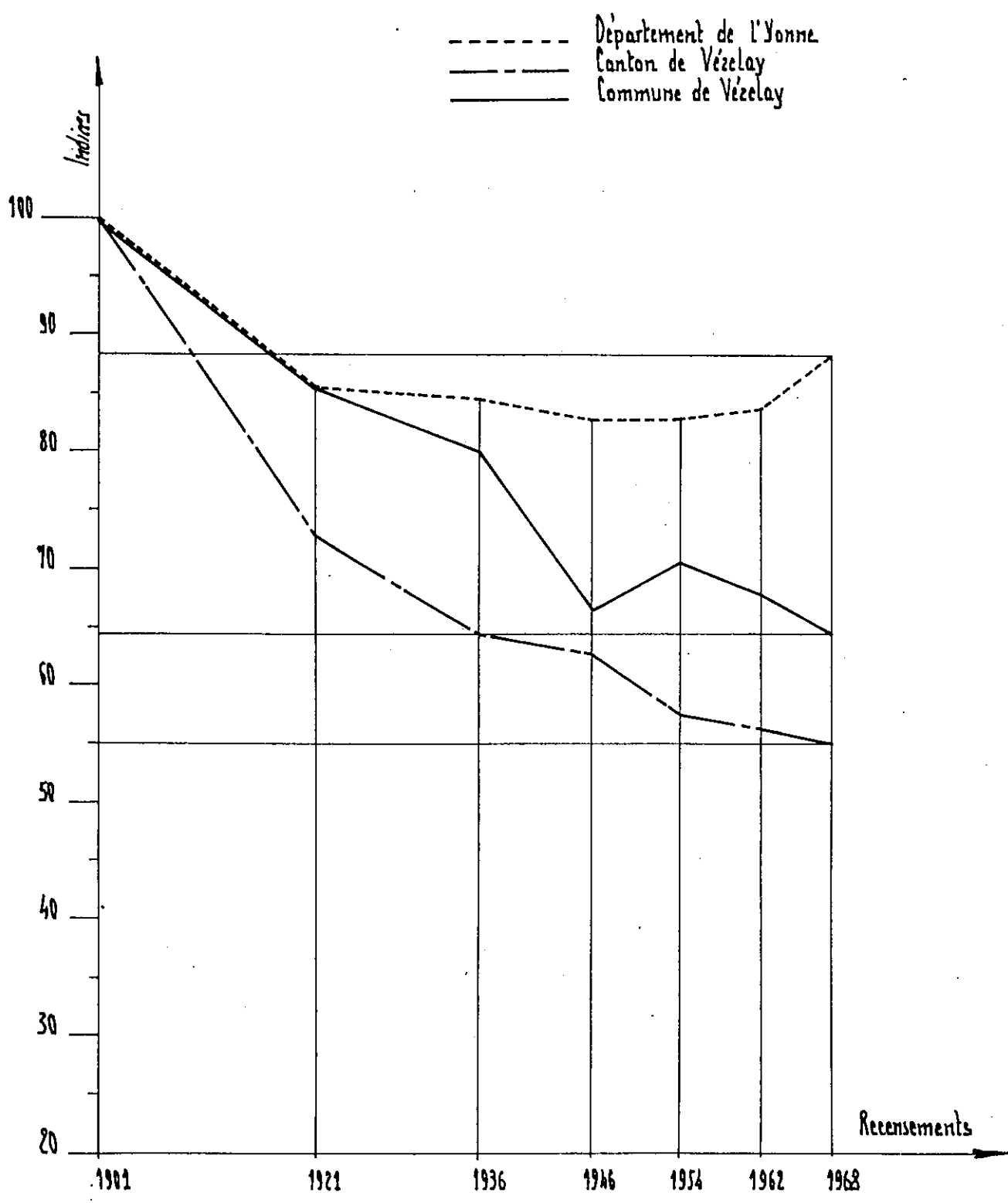
: Années :	Nombre d'habitants :
: 1901 :	798 :
: 1921 :	684 :
: 1936 :	639 :
: 1946 :	532 :
: 1954 :	562 :
: 1962 :	541 :
: 1968 :	513 :
: 1975 :	541 :

De 1960 à 1973, le mouvement naturel de la population domiciliée fait apparaître un excédent des décès (156) sur les naissances (70). Le rapport de ces deux mouvements est de 122,8 % en faveur des décès.

En 1968, l'effectif communal était de 513 habitants, dont 413 résidaient au bourg. Les hameaux de la Goulotte, le l'Etang, des Bois de la Madeleine et quelques fermes isolées accueillent les 100 autres habitants. Durant les vacances 500 résidents secondaires viennent grossir l'effectif communal.

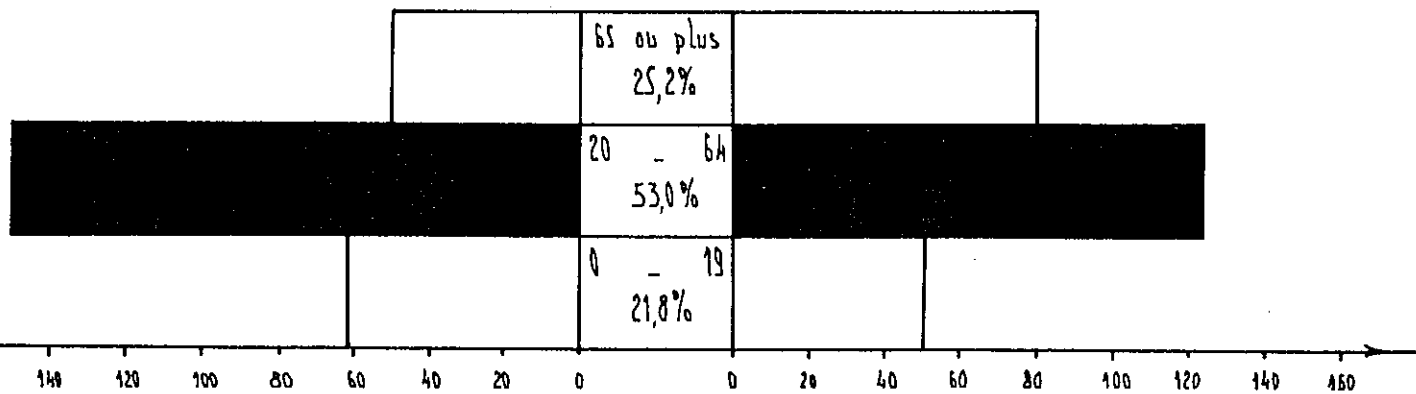
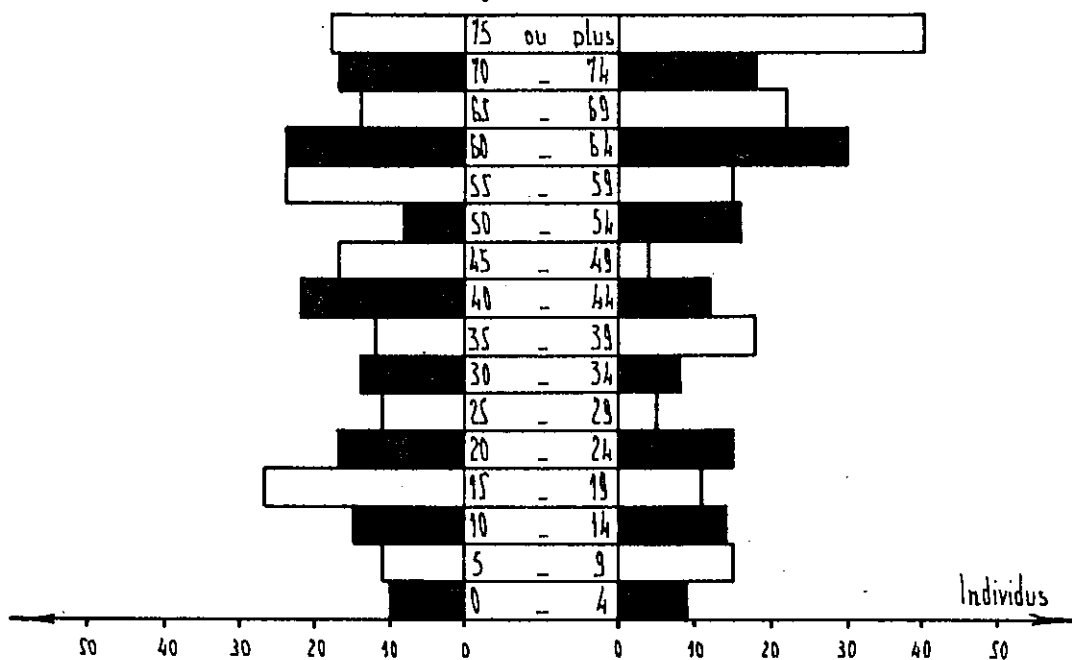
Ces 513 habitants représentaient 172 ménages dont 15 (soit 8,7 %) vivaient de l'agriculture.

Evolution comparée des populations du Département de l'Yonne, du Canton de Vézelay, de la commune de Vézelay, de 1901 à 1968.



Pyramide des Ages

H. Age au 1.1.1969. F.



Répartition de la population totale -

Catégories	Hommes	Femmes	Total	%	%	
					Départ.	France
Personnes actives	124 (47,5)	61 (24,2)	185	36,1	38,7	41,1
Personnes non actives	137	191	328	63,9	61,3	58,9
Total	261	252	513	100%	100 %	100 %
%	50,9	49,1	100%	-	-	-
% département	49,4	50,6	100%	-	-	-
% France	48,7	51,3	100%	-	-	-

III - ECONOMIE

Population active

Répartition de la population active par catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle	Hommes	Femmes	Total	%	%	
					Départ.	France
Agriculteurs exploitants	19	7	26	14,1	16,0	12,1
Salariés agricoles	1	-	1	0,5	4,6	2,8
Patrons de l'industr et du commerce	28	21	49	26,5	11,4	9,5
Professions libérales et cadres supérieurs	7	-	7	3,8	2,9	4,7
Cadres moyens	3	5	8	4,3	7,7	9,8
Employés	3	9	12	6,5	12,1	14,5
Ouvriers	35	1	36	19,5	37,2	38,3
Personnel de service	10	15	25	13,5	5,7	5,7
Autres catégories	18	3	21	11,3	2,4	2,6
Totale personnes actives	124	61	185	100 %	100 %	100 %
% par rapport à la population active	67,0	33,0	100%	-	-	-
% département	66,6	33,4	100%	-	-	-
% france	65,1	34,9	100%	-	-	-

AGRICULTURE

Le remembrement des propriétés foncières n'a pas été effectué.

Sens de l'évolution des exploitations agricoles.

Années	Nombre d'exploitations
: 1954	: 8
: 1962	: 6
: 1969	: 6
: 1973	: 6

Production végétale -

Le système de culture est la polyculture, moyennement mécanisée (9 tracteurs et 1 moissonneuse-batteuse).

Les céréales, sont stockées dans les coopératives d'AVALLON et d'AUXERRE.

En outre, il existe encore quelques vignes sur la commune.

Production animale -

Le cheptel communal comprend :

- 120 bovins
- 70 moutons
- 20 porcs

INDUSTRIE ET ARTISANAT

La protection des sites et des monuments historiques, interdit toute implantation industrielle.

Artisanat -

Plusieurs corps de métiers (bâtiments, automobiles, machines agricoles) sont représentés.

COMMERCE -

L'activité commerciale dont l'importance reste réduite par rapport au nombre de touristes se répartit comme suit :

- 6 commerces alimentaires
- 6 hôtels-restaurants
- 6 débits de boissons
- une quinzaine de commerces divers.

IV - HABITAT

De 1960 à 1973, les demandes de permis de construire sont peu nombreuses et concernent surtout les aménagements : 13 pour les résidences principales, 4 pour les résidences secondaires.

Les permis de construire pour constructions neuves sont moins importants 5 résidences principales, 1 résidence secondaire.

Une grande partie de ces demandes concerne les hameaux.

Durant cette même période, 11 permis de construire spéciaux (bâtiments agricoles), ont été enregistrés.

Détermination de l'habitat -

	Bourg	Ecart	Commune	%	% Département
Résidences principales	148	40	188	61,6	74,3
Résidences secondaires	73	35	108	35,4	18,4
Logements vacants	9	-	9	3,0	7,3
Total	230	75	305	100 %	100 %
%	75,4	24,6	100 %	-	-

Le taux d'occupation des résidences principales est de 2,7 habitants/ logement.

Il est de 3 habitants par logement pour le département.

V - EQUIPEMENTS, TRANSPORTS, PROGRAMMES -

a) Equipement scolaire -

Une école primaire accueille 27 garçons et filles.
Les C.E.T., C.E.S., Lycées, écoles privées et agricoles d'AVALLON dispensent l'enseignement secondaire et post-scolaire à 23 élèves de VEZELAY.

b) Equipement touristique, culturel et sportif -

Le site classé, les monuments historiques (Basilique, Remparts, La chasse, sont les attraits touristiques de VEZELAY, dont l'équipement hôtelier se compose de 6 hôtels-restaurants totalisant 126 chambres.

On trouve également une auberge de jeunesse (28 places), deux centres d'accueil privés (100 places), une salle des fêtes, des séances de ciné-club, une bibliothèque, un terrain de sports de 7.300 m².

c) Equipement sanitaire et social -

Celui-ci comprend :

- 1 médecin
- 1 pharmacien
- 2 infirmiers
- 1 hospice.

L'équipement hospitalier est assuré par les villes d'AVALLON et d'AUXERRE.

d) Equipement public, administratif -

- Il comprend :
- 1 mairie
 - 1 bureau des P. et T.
 - 1 gendarmerie
 - 1 hospice
 - 1 perception (contributions directes)

e) Eau-potable -

La commune dispose d'un réseau d'adduction d'eau potable mis en service en 1895. Deux extensions furent mises en service en 1965 et 1973.

Ce réseau comprend :

- 1 source (commune d'ASQUINS)
- 1 source Hameau de l'Etang (commune de VEZELAY)
- 1 source Hameau des Bois de la Madeleine (commune de VEZELAY)
- 2 stations de pompage, l'une à ASQUINS lieudit "Près du Grand Jardin", l'autre au hameau des Bois de la Madeleine.
- 3 réservoirs
 - a) réservoir de 200 m³ sur tour de 15 mètres, situé lieudit "la Justice" (commune de VEZELAY).
 - b) réservoir de 200 m³ au Sud-Est de la Basilique. (commune de VEZELAY).
 - c) réservoir de 50 m³ hameau des Chaumots (commune d'ASQUINS).

Les diamètres de canalisations sont de \varnothing 60, \varnothing 80; \varnothing 100.

L'adduction se fait par refoulement, l'exploitation est en régie directe.

f) Assainissement -

La commune dont le réseau complet d'assainissement est en préparation, dispose d'ores et déjà de secteurs assainis, répartis en 2 tranches.

La première, approuvée le 10 décembre 1957, comprend un assainissement des eaux usées de la Grande Rue Saint-Pierre et de la Rue Saint-Etienne, une construction d'antennes pluviales Rue de l'Hotel de Ville, Rue de la Porte Neuve, CD 951.

La 2ème tranche, a été programmée pour 1974.

L'écoulement des eaux pluviales est effectué au moyen de caniveaux, bouches d'égout, rejoignant des buses en béton Ø 50, celui des eaux usées au moyen de collecteurs en grés anti-acides.

g) Electricité -

L'énergie électrique est totalement distribuée sur la commune.

TRANSPORTS -

Un service de car relie la commune à AVALLON 3 fois par semaine, à AUXERRE 1 fois par semaine, à SERMIZELLES, DOMECY-SUR-CURE, CHATEL-CENSOIR 2 fois par semaine.

La gare S.N.C.F. la plus proche est celle de SERMIZELLES, située sur la ligne LAROCHE-AVALLON.

PROGRAMMES -

- Implantation d'une station d'épuration.
- Extension du réseau d'eaux pluviales et du réseau d'eaux usées.
- Création d'une maison de retraite
- Création d'un terrain de camping.

Par ailleurs, vu les points de conflits dangereux entre les CD 951, 957 et le CV 3, la municipalité souhaiterait la création d'une déviation évitant la traversée de la ville par les poids lourds, ainsi que l'aménagement du carrefour des CD 951, 957 et CV 3.

°
° °
°

H I S T O I R E

I - ORIGINE - DEVELOPPEMENT - HISTORIQUE

VEZELAY, était au centre d'une vaste contrée traversée par des voies romaines communiquant toutes à celle qui allait de Sens à Autun. C'était en fait un point de réunion facile.

Cette localité, dans la langue gauloise, s'appelait UZELLAC, nom formé de deux mots "UZELL" (montagne) et "AWCH" (sommet ou pointe). D'UZELLAC on fit VEZELAC et enfin VEZELAY.

C'est le comte Gérard de ROUSSILLON qui fut à l'origine de l'histoire de Vézelay.

Ce puissant seigneur fonda en 860 un couvent de jeunes filles au pied de la colline à l'emplacement de l'actuel St Père (certainement pour des raisons de facilité). Ce couvent fut détruit par les normands quelques années plus tard. Afin de le rendre moins vulnérable, il le fit reconstruire dans l'enceinte de la place forte, située au sommet de la montagne et y remplaça les religieuses par des moines.

Pour permettre à son abbaye de vivre, le comte lui donna d'immenses territoires. Pour la rendre indépendante de l'évêché d'Autun, il lui octroya une charte qui la plaça, moyennant une redevance, sous la protection exclusive mais lointaine du St Siège ; pour la faire connaître et lui apporter la célébrité, il l'enrichit des reliques de Marie Madeleine.

Maintenant que Vézelay remplit les trois conditions indispensables pour rivaliser avec les plus célèbres monastères, et que le pape eut consacré lui-même la première église en 879, de nombreux fidèles et pèlerins s'acheminèrent sur ces lieux et contribuèrent ainsi à la renommée et au développement de cette localité.

Cette abbaye, devenue puissante et riche, suscita la convoitise des évêques d'Autun, de l'abbaye de Cluny et des cortès de Nevers ; des persécutions eurent lieu, des conflits sérieux opposèrent les moines et la population, l'abbaye fut pillée, les religieux massacrés, le pape et le roi durent intervenir pour régler ces rivalités.

La réputation de ce monastère où se pressaient rois et seigneurs, les luttes des bourgeois contre les abbés attirèrent, au Moyen Age, l'attention de la France entière sur Vézelay.

C'est ainsi que St Bernard y prêcha la Deuxième Croisade en 1146 et que Philippe Auguste et Richard Cœur de Lion s'y rencontrèrent en 1190 pour la Troisième Croisade.

Après les Guerres de Religion et les relâchements qui se manifestèrent au 17 et 18ème Siècle, la renommée de Vézelay baissa, la révolution de 1789 supprima l'administration et les droits du monastère.

Le château abbatial ainsi que ses dépendances furent vendus comme biens nationaux.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La Basilique de la Madeleine (classée Monument Historique 1840)

C'est l'un des plus beaux et des plus imposants édifices religieux de l'architecture romane en France.

L'église se compose de trois parties : la plus ancienne, la nef, de pur style roman, date de la fin du XIème, le narthex du XIIème, le chœur et les transepts, gothique naissant, date de la fin du XIIème début XIIème

La révolution mit la basilique en piteux état. Viollet-le-Duc fut chargé de sa restauration complète de 1840 à 1852 (dimensions : 120 m de long, 23 m de large, hauteur sous voûte : 20 m).

Ancienne église St Etienne (classée Monument Historique 1960)

Cet édifice fut désaffecté en 1791 et utilisé comme marché à grains, puis vendu en 1797, époque à laquelle le clocher fut rasé. C'est aujourd'hui la demeure d'un artisan d'art.

Terrain et dépendances de l'ancien château abbatial (classé monument historique 1924)

A cet endroit était construit le monastère et le château abbatial qui fut acheté comme bien national, après la révolution, démoli par ses propriétaires qui en vendirent les matériaux en 1797. Cette terrasse s'ouvre sur un panorama exceptionnel.

Eglise St Pierre

Construite en 1152, la voûte de cet édifice s'écroula et l'on ne garda que la tour aujourd'hui dite de l'Horloge, restaurée au 17ème (parking face à la Mairie).

Chapelle de la Cordelle et portail de l'Eglise (classé monument historique en 1953).

C'est sur l'emplacement où St Bernard prêcha la 2ème Croisade que fut élevé une église sous le nom de Ste Croix et un couvent sous le nom de La Cordelle qui abritait la 1ère Communauté des Cordeliers. Cet ensemble était situé hors des remparts à mi-côte au nord de Vézelay.

Remparts et pentes (classés monuments historiques en 1875)

Ils remontent au 12ème siècle et s'étendent sur 2100 m. Sept portes dont 3 principales en autorisaient l'accès. La Porte de Bavle, détruite en 1813, l'actuelle entrée dans la ville, la Porte Neuve au nord-ouest, flanquée de deux grosses tours offrent un ensemble imposant de constructions militaires du 16ème siècle et enfin la Porte Ste Croix du 13ème siècle.

A cette longue liste, on peut ajouter l'hôtel de ville du 16ème, la maison de Théodore de Bèze du 16ème, plus haut la vieille maison du 15ème dite des Colomb et enfin près de la basilique, le couvent des Ursulines fondé en 1624, vendu après la révolution et transformée en habitation.

La plupart de ces maisons sont construites sur des caves monumentales qui servaient au Moyen Age, d'abri aux nombreux pèlerins qui venaient à Vézelay.

EVOLUTION ECONOMIQUE

Le pays tirait ses ressources essentiellement des pèlerins, -aujourd'hui touristes- qui venaient par milliers à Vézelay. La population, au 12ème et 13ème siècle, était de 8 à 10 000 habitants.

Afin de cultiver les terres et d'exploiter les bois qui couvraient le domaine de l'Abbaye, plusieurs hameaux s'implantèrent (Bois de la Madeleine, l'Etang, etc ...)

Les flancs de la colline étaient couverts de vignes. Les foires du pays faisaient l'objet d'un grand commerce de bestiaux et attiraient un nombre considérable de marchands et de cultivateurs.

Les guerres de religion suivies d'une épidémie importante décimèrent la plus grande partie de la population Vézélienne. Elle était de 1 200 habitants au 17ème siècle.

Cette population dont la moyenne d'âge est relativement élevée est actuellement de l'ordre de 500 habitants avec les hameaux.

Aujourd'hui, bien des habitations sont restaurées par des résidents secondaires, dans le bourg comme dans les hameaux (Etang). Le Bois de la Madeleine conserve une activité essentiellement rurale.

L'économie locale trouve ses ressources principales dans le tourisme, très important de Pâques à la Toussaint; celui-ci a d'ailleurs favorisé l'implantation d'une dizaine d'ateliers d'art artisanal qui apportent un attrait supplémentaire à ce site touristique.

IIème PARTIE

LES DISPOSITIONS RETENUES

I - LE PARTI GENERAL DE DEVELOPPEMENT

1) Généralités et état actuel de l'environnement

Vézelay, avec environ un demi-millier d'habitants ne serait qu'un petit village si cette agglomération n'occupait pas un site exceptionnel de la vallée de la Cure avec une des plus célèbres églises romanes.

Autrefois, haut lieu de la chrétienté dont la population a atteint jusqu'à 10 à 12 000 habitants, c'est aujourd'hui un chef lieu de canton qui rayonne sur les communes avoisinantes et un centre de tourisme.

La faible importance de cette commune contraste avec le nom prestigieux qu'elle porte.

L'agglomération principale, d'origine très ancienne et au caractère moyennageux, occupe un éperon à l'extrémité Est de la commune, face à la vallée.

Un faubourg plus récent s'est développé à l'arrière de cet éperon, là où se croisent les chemins départementaux n° 95I et N° 957.

Le territoire communal qui s'étend vers l'ouest comprend également trois petits hameaux en lisière d'un important massif forestier :

- L'Etang,
- La Goulotte,
- Le Bois de la Madeleine

Deux fermes occupent une place importante dans le site de part et d'autre de l'Etang, ce sont :

- La Justice
- La Maladrerie

Les Chaumots, hameau de la commune d'Asquin débordent sur le territoire communal de Vézelay, à proximité du Bois de la Madeleine.

Le développement de la construction est très faible et la commune a plutôt tendance à se dépeupler. Toutefois, compte tenu de la qualité du site, de l'activité touristique qui règne à Vézelay et de sa liaison facile avec l'autoroute A6 par les chemins départementaux n° 95I et 944 jusqu'à Nitry, on peut penser que les servitudes qui pèsent sur la commune en raison de son prestige ont freiné son développement.

Certes, le plan d'occupation des sols a pour but essentiel de protéger ce site remarquable et son environnement, mais aussi d'indiquer avec le maximum de précision une réglementation.

Cette réglementation établie en étroite collaboration avec la municipalité ainsi qu'avec les différents services, notamment Les Affaires Culturelles, concerne les conditions d'édification des nouvelles constructions, en fonction du zonage du territoire communal qui fait apparaître les terrains où l'implantation de ces constructions est possible. La réglementation précise également les règles de conservation ou de modification des bâtiments existants.

La Colline de Vézelay doit rester à l'état naturel, de même que le site qui lui fait face.

L'agglomération ancienne ne permet que très peu de constructions nouvelles, par contre un certain nombre de constructions sont encore possibles, en arrière de la vieille ville vers l'ouest.

Il ne faudrait pas toutefois, notamment en raison du site accidenté, que l'agglomération s'étire le long des routes avec une implantation systématique que le long de celles-ci. Les possibilités de développement restent donc très limitées au voisinage de l'agglomération ancienne.

C'est à proximité des hameaux que l'on peut trouver des terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions, soit sous forme de lotissements, soit au coup par coup si les infrastructures le permettent.

Ceci aurait l'avantage, tout en permettant un certain développement de la commune de respecter le paysage en agrandissant simplement les silhouettes des hameaux, d'étoffer ces hameaux afin de maintenir leur existence et de justifier leurs équipements.

C'est en général des résidences secondaires ou de retraités qui seront édifiées dans le cadre de ces nouvelles possibilités.

2) Les axes de circulation et les liaisons intérieures

Le territoire de la commune de Vézelay est traversé par deux anciennes routes nationales qui sont maintenant des chemins départementaux, le CD 95I qui va de Clamecy à la RN 6 représentant l'axe de liaison avec la vallée de l'Yonne et l'autoroute A6, et le CD 957 qui relie Vézelay à Avallon.

A l'ouest de l'agglomération principale le CD n° 36 dessert les hameaux de la Goulotte et du Bois de la Madeleine. Les principaux chemins communaux sont celui qui relie Vézelay à Asquins au nord et celui qui dessert le hameau de l'Etang au sud en direction de Fontenay-près-Vézelay.

La commune est ainsi très bien desservie et aucun nouveau tracé de voirie n'apparaît nécessaire.

3) Le territoire communal

Nous avons vu qu'indépendamment de la vieille ville où les possibilités de constructions nouvelles sont très faibles, une légère extension peut être autorisée le long du chemin n° 3 en arrière de la vieille ville. Afin d'éviter un allongement excessif de l'agglomération tout en permettant l'implantation de quelques constructions sur de grandes parcelles boisées, un secteur de NB a été prévu à l'extrémité sud-ouest.

Dans le même esprit, quelques constructions seraient possibles aux abords de l'Auberge de Jeunesse, un peu plus au sud ainsi qu'au bout de la vallée du Val de Poirier en contrebas du hameau de l'Etang.

Le hameau de l'Etang constitue une petite unité bien structurée offrant des possibilités de développement au sud, de l'autre côté du chemin communal et à l'est, face à la colline de Vézelay. Ces derniers terrains nécessiteraient toutefois de faire l'objet d'une opération d'ensemble où la qualité architecturale et l'intégration dans le site seraient particulièrement soignés.

Il avait d'autre part été envisagé quelques possibilités de constructions devant la ferme de la Justice d'où l'on a une très belle vue sur Vézelay, mais compte tenu de la sensibilité du site et des nuisances éventuelles de la ferme ceci n'a pas été retenu.

Plus à l'ouest, le hameau de la Goulotte mériterait d'être étoffé en utilisant notamment les terrains situés de part et d'autre du chemin qui relie le hameau au CD n° 36.

Le hameau du Bois de la Madeleine en dehors du site de Vézelay au milieu de la forêt offre encore d'assez nombreuses possibilités de constructions. Plus à l'est, le débordement du hameau des Chaumots, sur la commune de Vézelay permet également l'implantation de quelques constructions nouvelles.

Le reste du territoire communal doit être interdit à la construction sauf pour les bâtiments agricoles dans des endroits discrets.

Les abords de la colline de Vézelay et le massif forestier seront donc en zone inconstructible et on trouvera des zones réservées à l'agriculture au sud dans les parties basses et autour du hameau du Bois de la Madeleine.

II – LE ZONAGE PROPOSE

1 – Zone UC : Surface 1,885 hectares

La zone UC correspond au petit hameau de l'Étang où les constructions sont assez denses.

Un double coefficient d'occupation du sol permet aux commerçants et aux artisans d'obtenir des possibilités supérieures pour la surface de leurs locaux, à celle de habitations.

2 – Zone UD : Surface 29,93 hectares – possibilités d'accueil : 80 à 120 habitants supplémentaires.

On trouve la zone UD derrière le hameau de l'Étang, devant le hameau de la Goulotte et le long de la CD n°36 au bois de la Madeleine.

Elle correspond à une zone pavillonnaire avec la possibilité de constructions au coup par coup et avec un coefficient d'occupation du sol relativement faible.

3 – Zone UE : Surface 0,69 hectares

La zone UE correspond au faubourg sud-ouest de l'agglomération principale.

Cette zone est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

4 – Zones NA : Surface : 4,44 hectares – possibilités d'accueil : 80 à 100 habitants supplémentaires.

Cette zone n'a été prévue qu'à proximité du hameau de l'Étang, elle est destinée à un lotissement de qualité en raison du site.

5 – Zone NB : Surface 52,95 hectares – possibilités d'accueil : 50 à 70 habitants supplémentaires.

Les lotissements sont interdits dans cette zone qui doit garder son caractère naturel. Les possibilités de construction sont réduites mais possibles dans la mesure où les terrains sont desservis et suffisamment grands.

La première mise à jour du P.O.S. a notamment :

- supprimé la zone UA
- réduit la zone UC à une superficie de 2,575 hectares

La seconde mise à jour du P.O.S. a

- créé la zone UE
- réduit la zone UC à une superficie de 1,885 hectares

*Modification n°7 approuvée
par délibération du 06/11/2009*

Cette zone comprend deux secteurs que l'on trouve au sud de l'agglomération principale en direction de l'Etang :

1) Le secteur NBb à la suite du secteur UC à l'Est du chemin n° 3 pour permettre quelques constructions isolées dans la verdure sur le coteau, avec l'obligation d'une haie en bordure de route.

2) Le secteur NBa aux abords de l'Auberge de Jeunesse et du futur terrain de camping où la discrétion du site permet d'autoriser quelques constructions.

Dans ces deux secteurs le coefficient d'occupation du sol a été porté à 0,2 pour tenir compte du parcellaire, de la desserte existante des terrains et de la proximité de l'agglomération principale où les possibilités de développement sont très faibles.

Le reste de la zone NB correspond à l'extrémité du Val de Poirier et aux terrains situés en face le hameau des Chaumots.

6 - Zone NC

Elle comprend les terrains en partie basse entre le hameau de l'Etang et la Forêt ainsi qu'autour du hameau du Bois de la Madeleine.

Cette zone est interdite à la construction sauf pour les bâtiments liés à l'agriculture.

7 - Zone ND

C'est tout le reste du territoire communal qui doit être protégé et où la construction même liée à l'agriculture est interdite.

Les espaces naturels doivent effectivement rester intacts autour de ce site magnifique. De plus, dans cette zone, le massif forestier est protégé ainsi que l'espace boisé sous la basilique à l'Est ; les arbres doivent être conservés et il est interdit de défricher.

III - LES EQUIPEMENTS

Il n'y a pas de terrains réservés pour de nouvelles infrastructures sur le territoire communal, par contre, quelques équipements sont prévus :

- à l'entrée Sud, l'emplacement pour un terrain de sports, (opération 1)
- à côté de l'Auberge de Jeunesse, un terrain de camping, (opération 2)
- la construction d'une annexe pour handicapés adultes de l'Hospice de Vézelay, à côté de la ferme de la Maladrerie, sur des terrains qui appartiennent à l'Hospice, (opération n° 3)
- un parking pour poids lourds en bordure du CD 95I en utilisant la boucle de l'ancien tracé de la route, de façon à empêcher leur stationnement dans la vieille ville. (opération n° 4).

Nota : Pour les problèmes concernant l'eau et l'assainissement se reporter aux annexes sanitaires.

IV - L'ENVIRONNEMENT

Le P.O.S. s'efforce de préserver et d'améliorer l'environnement :

- en interdisant le mitage des zones naturelles, particulièrement sensibles sur la commune et étroitement liées aux richesses architecturales et au patrimoine historique, et dont les sites doivent être préservés ;

- en protégeant les espaces boisés de qualité ou indispensables au maintien des sites ;

- en délimitant des zones constructibles raisonnables autour de certains hameaux en fonction des possibilités de desserte et en évitant de déborder du site. ;

- en prescrivant des règles de prospect, de hauteur, d'aspect et de densité aux constructions nouvelles afin qu'elles s'intègrent au mieux aux quartiers existants et ne nuisent pas à l'harmonie et au caractère du bourg.

V - PERSPECTIVES D'AVENIR

On peut espérer que la mise en application de ce plan d'occupation des sols définissant avec le maximum de clarté les règles de la construction sur le territoire communal favorisera un certain développement de Vezelay.

L'aménagement des grandes infrastructures routières de la région, la très bonne liaison de Vezelay avec l'autoroute A6 grâce à l'échangeur de Nitry, l'important développement de la ville voisine d'Avallon et le renom de son site exceptionnel sont aussi des éléments favorables à l'implantation de nouvelles résidences.

Le plan d'occupation des sols offre des possibilités d'accueil de l'ordre de 250 à 350 habitants supplémentaires. Ces chiffres peuvent paraître ambitieux pour une agglomération de 500 à 550 habitants dont la population n'a fait que décroître à travers les siècles mais même si elles ne sont que très peu utilisées, ces possibilités de développement doivent être offertes par la commune de Vezelay pour que vive la colline éternelle et se poursuive à travers le monde le rayonnement spirituel d'un aussi grand nom.

Evolution du POS :

Une délibération du 11 mai 1984 a modifié l'article UD 6 du règlement d'urbanisme du POS.

Par délibération du Conseil Municipal mai 1989, a été approuvée la modification de l'article UA 6 "implantation des constructions par rapport aux voies". La nouvelle rédaction est mieux adaptée aux caractéristiques du bâti ancien dans lequel une éventuelle construction nouvelle doit pouvoir s'insérer harmonieusement. Elle prévoit des implantations à l'alignement, sauf si sa situation existante justifie l'adoption d'un retrait pour assurer cohérence et harmonisation.

La règle imposant qu'un bâtiment nouveau soit implanté à une distance minimale de l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction nouvelle est supprimée. En effet, on observe que les constructions anciennes du centre de VEZELAY ont très souvent une hauteur dépassant la distance qui les sépare de l'alignement opposé.