

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la
Communauté de Communes AVALLON-VÉZELAY-MORVAN



Modification simplifiée n° 2
Création d'un STECAL en zone naturelle et forestière (N),
au lieu-dit La Cordelle, à Vézelay

Notice de présentation des évolutions apportées au document

Avril 2022



3. Évolutions apportées au document



État initial



La Cordelle est située sur le versant nord de la colline de Vézelay sur un terrain de 3 470 m². On y accède soit, par le haut route des champs de la Cordelle qui relie l'ermitage à la porte Neuve de Vézelay soit, par Asquins, dans la vallée, en empruntant le chemin de Saint Jacques de Compostelle.



L'ensemble de l'unité foncière (en rouge ci-dessus) est une succession de terrasses sur trois niveaux d'environ un étage de dénivelé par niveau. La terrasse la plus basse surplombe la parcelle en contrebas d'un quatrième niveau. Le niveau un comprend le porche d'entrée, un jardin et une chapelle.

Le niveau deux en contrebas comprend un jardin, un bâtiment abritant les cellules des frères, le cloître, la salle-à-manger et l'oratoire. Le niveau trois comprend le potager, le verger, un deuxième bâtiment abritant des cellules et un apprentis-garage.

La chapelle, du XIII^{ème} siècle, est classée monument historique ainsi que la porte de l'ancienne église. Le cloître et les bâtiments des cellules datent du début des années cinquante. L'apprentis-garage date des années 2010

Le projet

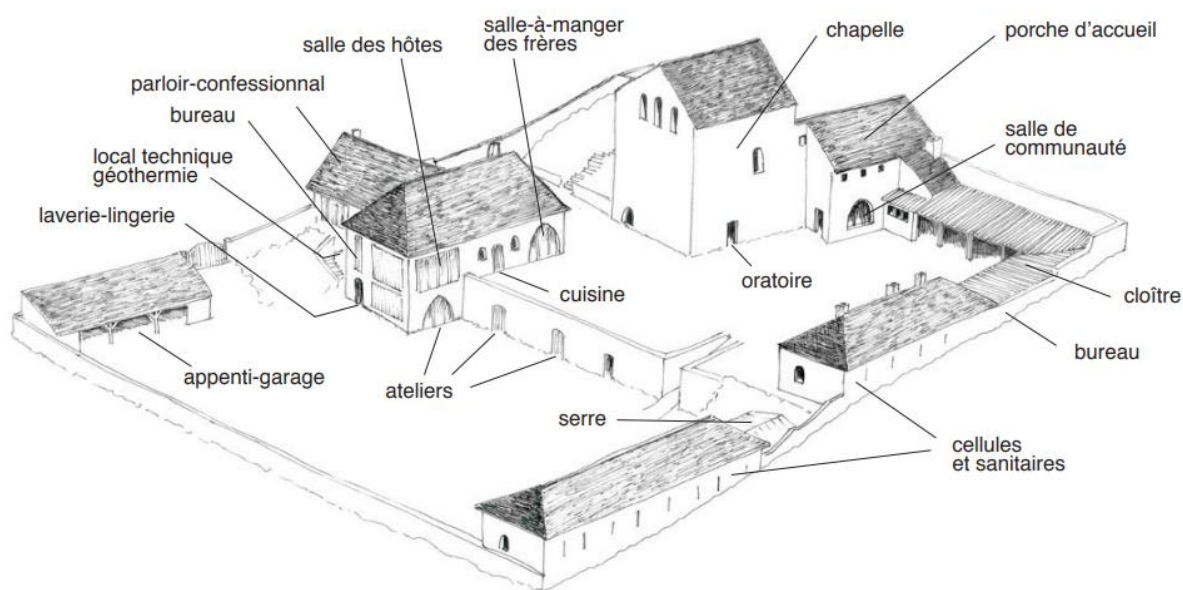
La Cordelle, ermitage franciscain fondé au treizième siècle, a perdu avec le temps sa capacité à répondre aux exigences d'une vie érémitique. Développement touristique, murs qui croulent, derniers aménagements datant du début des années cinquante devenus par endroits insalubres, ont amené la communauté vivant sur place à intervenir.

Le projet consiste à permettre à la Cordelle de redevenir un ermitage dans des conditions de vie soucieuses d'intégrer les économies d'énergie, le respect de l'environnement, le développement durable, la permaculture, en somme de tendre vers une écologie intégrale, appellation contemporaine de la fraternisation avec la Création initiée par François d'Assise, fondateur de l'Ordre des frères mineurs.

L'absence de cuisine, de salle de communauté, le manque de sanitaires (salles d'eau, WC), l'absence d'isolation thermique, le chauffage par convecteurs électriques, la non-conformité de l'installation d'assainissement des eaux usées mais aussi le besoin d'actualiser un minimum de confort : respect de la solitude, silence, nécessité d'un espace d'accueil (parloir et confessionnal), ont amené les porteurs de projet à reconsidérer l'ensemble du site :

- Création d'une porterie, d'une cuisine, de deux petites salles-à-manger, d'un parloir ;
- Isolation thermique de l'ensemble des bâtiments ;
- Création d'une installation de chauffage en géothermie par sondes verticales ;
- Récupération des eaux pluviales ;
- etc.

Les aménagements permettront à la communauté franciscaine de passer de quatre à huit frères.



Le site de la Cordelle est suffisamment grand et constitué de telle façon (terrasses) qu'il rend tout à fait possible l'existence d'un ermitage, avec ce que cela nécessite de retrait, de silence et une présence au monde qui se traduira dans l'espace par des degrés successifs de pénétration du « monde » dans l'enclos.

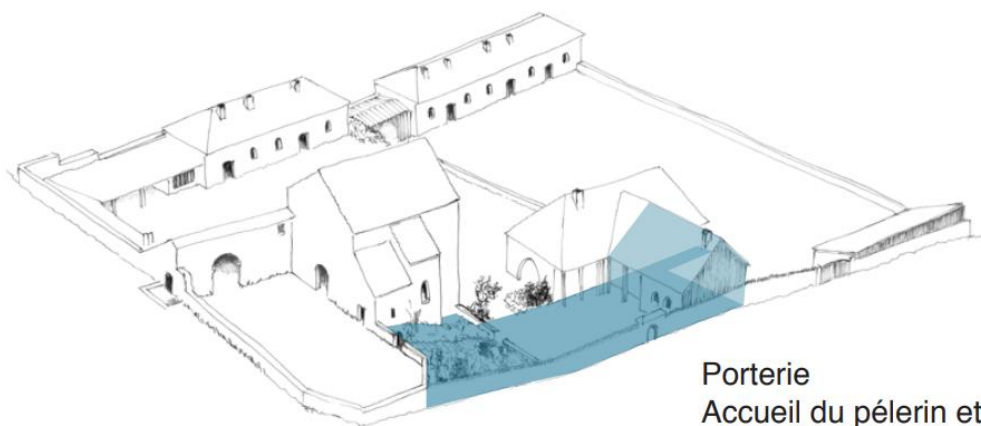
Touristes, pèlerins de Saint Jacques, accompagnement, frères franciscains se verront ouvrir des espaces de la rue vers l'intime, selon leur « statut », afin de garantir la paix et les conditions de prière et d'étude.



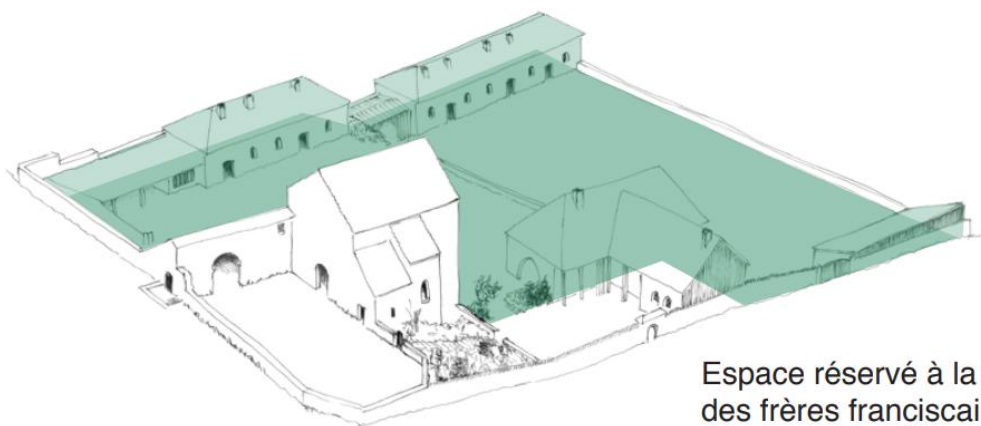
Vue depuis le chemin de la Cordelle



Espaces ouverts
pour la visite et les offices

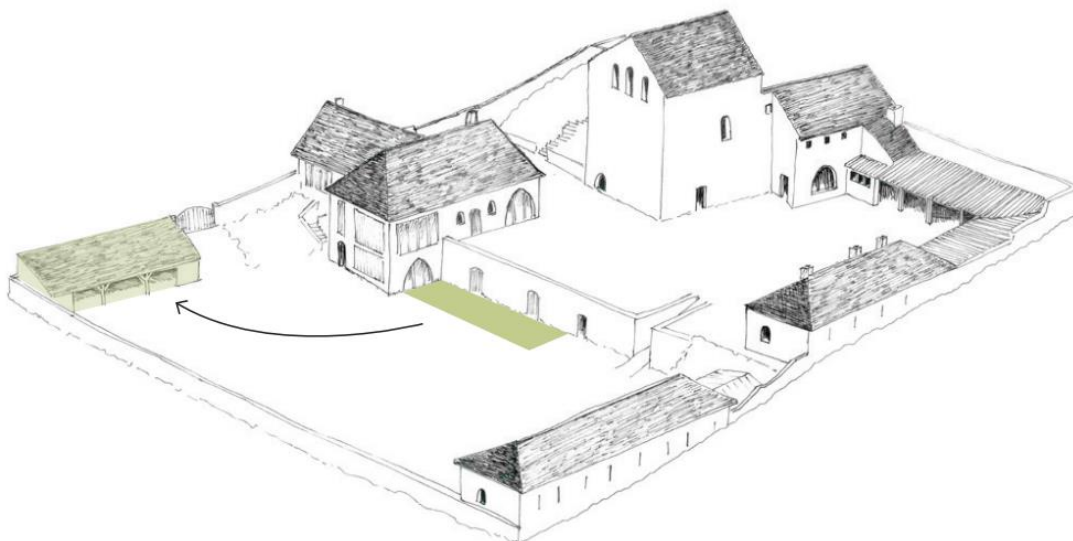


Porterie
Accueil du pèlerin et du visiteur

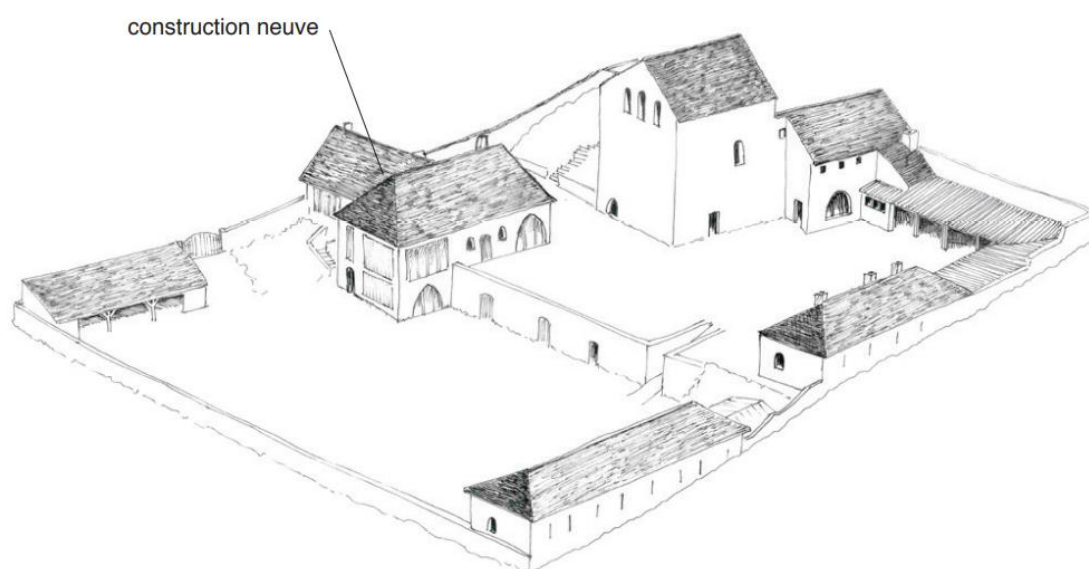


Espace réservé à la communauté
des frères franciscains

- a) Par rapport à l'aménagement existant, l'appentis-garage est déplacé pour restituer le jeu de terrasses :

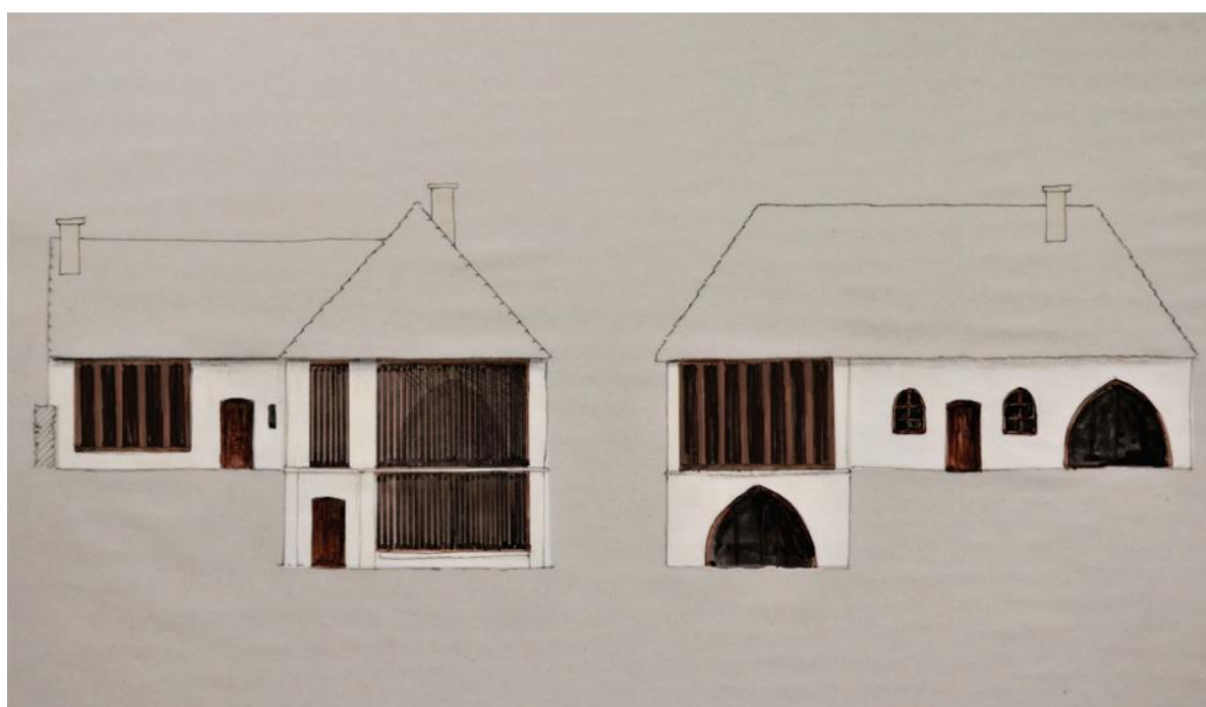
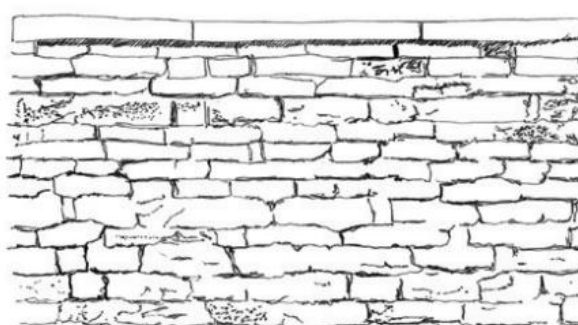
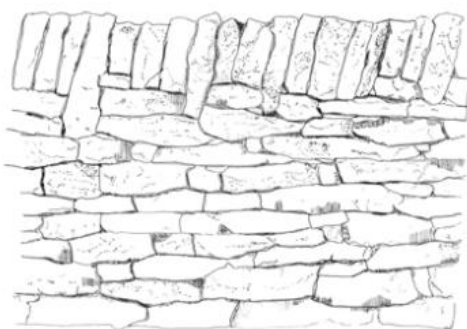


- b) Le nouveau bâtiment sera implanté sur un remblai existant et ne nécessitera donc aucune démolition. Il sera implanté entre le niveau deux et le niveau trois. Il abritera, de plain-pied, cuisine, salle-à-manger et sanitaire au niveau deux, et, de plain-pied au niveau trois : lingerie, atelier et locaux techniques liés à la géothermie.

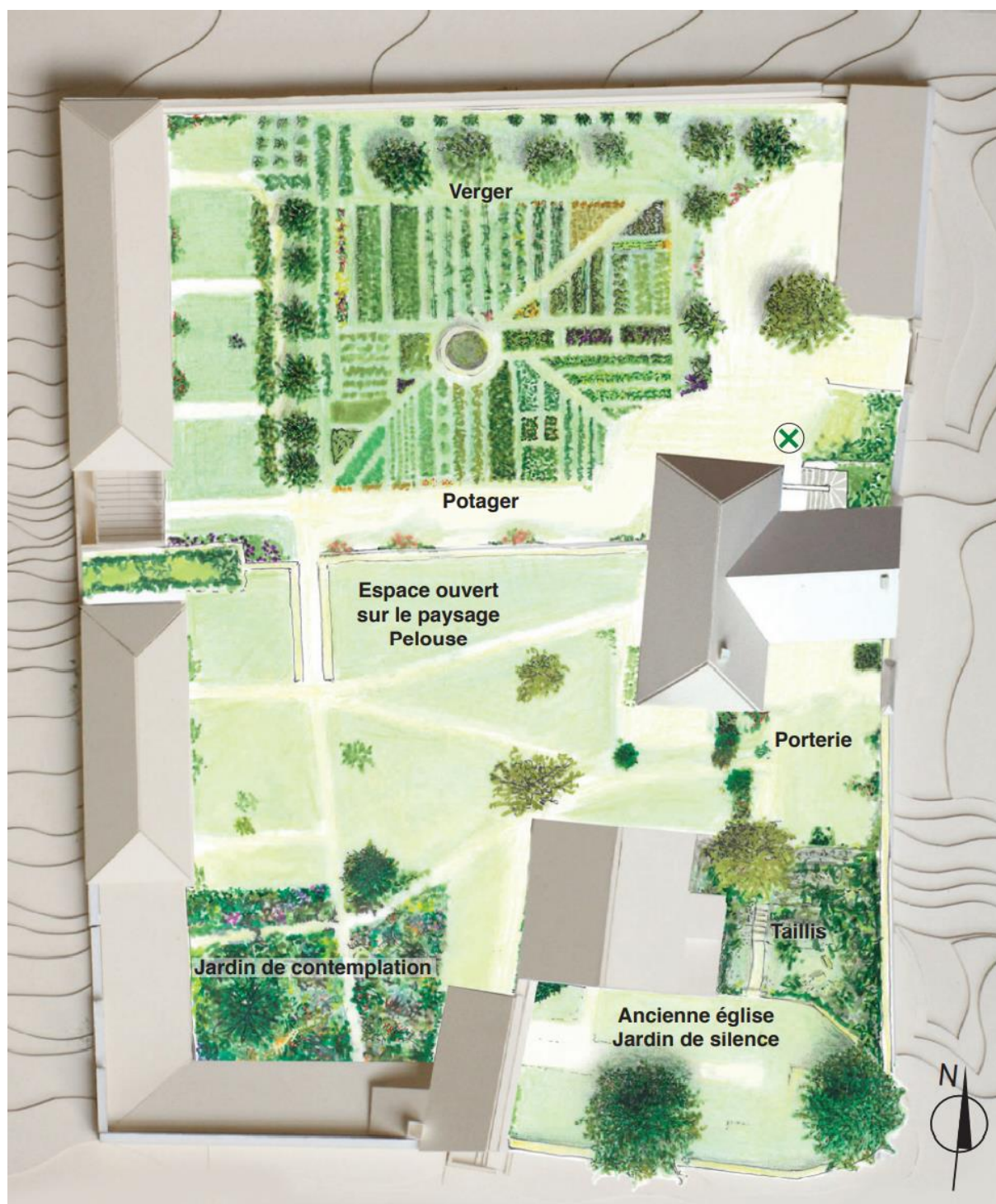


- c) Les parties de bâtiments en limite de terrain seront traitées en bardage vertical, en chêne avec couvre joints pour ce qui dépasse en hauteur du mur de clôture en pierres sèches. Restauration des murs en limite de parcelle : - Dessus de mur en hérissos pour les murs de clôture. - Dessus de mur en couvertine pour les parties correspondant à un bâtiment.

- d) Le nouveau bâtiment bâti de façon traditionnelle sera en pierre pour les tableaux et piliers, les enduits seront à la chaux et talochés, la couleur sera définie avec l'architecte des bâtiments de France. Les poteaux et bardages seront en chêne. Les menuiseries seront en bois pour les portes et les fenêtres, en aluminium et acier Corten pour les baies. Les bâtiments des cellules seront isolés par l'extérieur, sauf pour les murs en limite de propriété. La finition sera identique au nouveau bâtiment (pierre, enduit à la chaux, bois).



- e) Traitement des espaces libres et plantations :
Seul un noyer moribond est abattu (voir plan X), en revanche le potager et le verger sont agrandis de manière significative.



Évolutions apportées au règlement graphique

Le règlement de la zone Naturelle et forestière (N) limite la création d'annexes et d'extensions aux constructions d'habitation à 50 m² d'emprise au sol. Le projet d'ermitage de la Cordelle présentant une configuration particulière (retraites de moines franciscains), le règlement de droit commun n'est pas adéquat et, par conséquent, ne permet pas le projet de réaménagement du lieu-dit de la Cordelle.

Aussi, la présente modification vise à créer un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Ns14v » en vue d'autoriser en son sein la construction d'un bâtiment d'environ 170 m² d'emprise au sol, la rénovation des cellules existantes et la restauration des murs en pierres sèches ceignant le site.

Le STECAL sera circonscrit à l'enveloppe du monastère sans possibilité d'extension sur les espaces agricoles et naturels situés à proximité.

Par ailleurs, l'élément n° 446-02, correspondant à la chapelle de la Cordelle, protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sera retiré. En effet, du fait de son classement au titre des monuments historiques, la chapelle est déjà protégée, cette protection est donc redondante et superflue.



Évolutions apportées au règlement écrit

ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA RÉGLEMENTATION DU STECAL :

Le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle et forestière est modifié pour autoriser les constructions à vocation de logement et les salles d'art et de spectacle au sein du sous-secteur Ns14v.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
-------------	------------------	-----------	---------------------------	-----------

(...)

Habitation	Logement	Ns(1a, 1v, 2a, 3a, 4a, 5a, 6v, 7m, 8m, 9v, 10v, 11v, 12v, 13a)Ns	Nt (6) Nx (7)	Ns14v
	Hébergement	✓		

(...)

	Restauration	Nt, Nx, Ns14v		Ns(1a, 1v, 2a, 3a, 4a, 5a, 6v, 7m, 8m, 9v, 10v, 11v, 12v, 13a)Ns
--	--------------	---------------	--	--

(...)

	Hébergement hôtelier et touristique	Ns4a, Ns12v, Ns14v Nt, Nx	Ns6v (8)	Ns1a, Ns1v, Ns2a, Ns3a, Ns5a, Ns7m, Ns8m, Ns9v, Ns10v, Ns11v, Ns13a
--	-------------------------------------	------------------------------	----------	---

(...)

collectifs et services publics	Salle d'art et de spectacles	Ns1a, Ns1v, Ns2a, Ns3a, Ns5a, Ns6v, Ns7m, Ns8m, Ns9v, Ns10v, Ns11v, Ns13a, Nt, Nx	Ns4a, Nt Ns12v et Ns14v (9)	
--------------------------------	------------------------------	---	--	--

N-21 Condition (9) : Seules les constructions relevant de l'interprétation du site où elles sont établies sont autorisées.

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Emprise au sol », une règle est insérée afin de limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles à 300 m² au sein du secteur Ns14v :

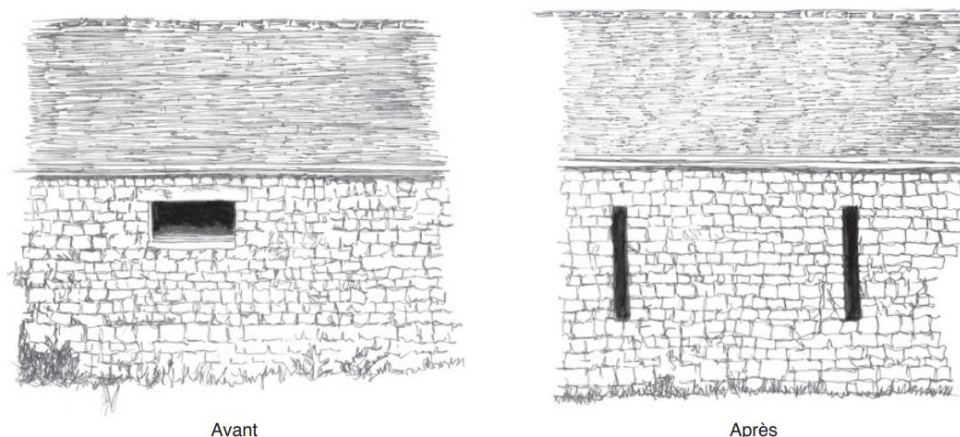
Ns14v	La création ou l'extension des constructions est limitée à 300 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLUi.
-------	--

Dans la sous-section « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », au paragraphe « Hauteur », une règle est insérée afin de limiter la hauteur des constructions à 8 mètres depuis le terrain naturel de la parcelle D0099, au sein du secteur Ns14v :

Ns14v	La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres depuis le terrain naturel de la parcelle D0099.
-------	---

En vue de permettre la modification des percements sur les bâtiments accueillant les cellules des moines, une dérogation aux règles encadrant la condamnation et la modification des percements existants est insérée :

Modification des ouvertures de la façade ouest des bâtiments des cellules.



Extrait de la notice explicative du projet

- N-69** Les percements doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des percements du bâti d'origine.
- N-70** La suppression ou la condamnation maçonnée d'un percement doit être cohérente avec les caractéristiques typologiques et la logique de composition de la construction (exemple : rapport entre les vides et les pleins de la façade).
- N-71** La condamnation maçonnée d'un percement présentant un encadrement en pierre doit présenter un retrait d'un à deux centimètres par rapport au nu extérieur de la façade.
- N-72** Les encadrements doivent être traités de la même manière que les encadrements existants.
- N-73** Les encadrements existants doivent être conservés, même en cas de suppression ou de condamnation maçonnée d'un percement.

Dans le sous-secteur Ns14v :

- N-74** Les règles **N-69** à **N-73** ne s'appliquent pas à la modification des percements.

MODIFICATIONS CONCERNANT LES MURS DE CLÔTURES EN PIERRES SÈCHES

Afin de permettre la restauration des murs en pierres sèches ceignant le site, le règlement du PLUi sera modifié afin de les autoriser. L'absence d'autorisation des murs en pierres sèches dans le règlement relève d'un oubli et non d'un choix des élus ; en effet, les murs en pierres sèches sont une composante architecturale et patrimoniale importante au sein du Vézélien et de l'Avallonnais, comme l'atteste cet extrait du Guide « Paysage & architecture de l'Avallonnais » annexé au PLUi :



Le mur de pierre sèche, c'est à dire de pierres posées sans mortier, ou avec un léger lit d'argile est une tradition ancestrale dans les pays de petites pierres débitées par plaques (Lubéron, Sardaigne, Causses, Irlande, etc...). Les murs et cabanes de pierre étaient construits avec les rejets de pierre des champs.

La pose du couronnement par une rangée de pierres obliques assure une grande solidité de la crête de mur. (comme des livres sur un rayon de bibliothèque...).



Les murs du Morvan formés de gros moellons sont plus puissants d'aspect ; leur couronnement était réalisé par une dalle plate ou un lourd demi-cylindre.

Le portail est un élément inséparable de la clôture : son architecture plus ou moins monumentale signifie l'importance de l'entrée, les piles anciennes doivent être conservées, et le rapport plein vide respecté.

Par conséquent, dans la zone naturelle et forestière (N), les règles N-129 et N-133 sont ainsi modifiées (en rouge) :

N-129 Les murs de clôtures doivent présenter soit :

- un aspect de moellons de pierre jointoyés ;
- **une maçonnerie à pierres sèches (cf. Guide de restauration et de construction de murets et cabanes en pierres sèches, annexé au règlement, p.252) ;**
- un enduit présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale.

N-133 Les murs de clôtures doivent être couronnés en fonction du style traditionnel du site où ils sont établis, à savoir soit :

- par une couvertine débordante formant goutte d'eau d'aspect pierre ou tuile ;
- **par une rangée de pierres obliques (hérisson) ;**
- de manière arrondie.

Il en va de même pour les articles homologues dans les autres zones :

- A-122 et A-126 en zone agricole (A) ;
- 1AUB-94 et 1AUB-99 en zone à urbaniser (1AUB) ;
- UB-98 et UB103 en zone urbaine de type B (UB) ;
- UA-103, UA-112 et UA-114 en zone urbaine de type A (UA).

Évolutions apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation, et plus particulièrement sa pièce *C – Justification des choix*, sera actualisé selon les évolutions apportées par la présente modification simplifiée. Les paragraphes concernés sont :

- Bilan des surfaces zonées – p. 105 ;
- Établissement des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) – p. 123.