

# **ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU BOIS DE CISE**

**(Arrêté Préfectoral du 15 décembre 1970)**

**Communes**

**d'AULT**

**et de**

**SAINT QUENTIN LA MOTTE**

**(Somme)**

## **CAHIER DES CHARGES**

### **PREAMBULE**

Le présent cahier des charges visé à l'article 2 bis des statuts de l'Association Syndicale Autorisée énumère les droits et les obligations des propriétaires du BOIS DE CISE qui sont tenus chacun en ce qui le concerne non seulement d'en respecter les prescriptions, mais de veiller à ce que les locataires permanents ou saisonniers et les visiteurs en tiennent compte.

Le BOIS DE CISE est un site inscrit à l'inventaire départemental des sites pittoresques depuis le 22 juin 1959 au titre de la Loi du 29 mai 1930. Il importe que les propriétaires qui ont choisi d'y résider le protègent pour maintenir et justifier cette inscription en veillant à :

- gérer et préserver le couvert boisé, en conservant le caractère spécifique et naturel du site,
- respecter les règles d'urbanisme destinées à garantir une qualité architecturale et une bonne intégration dans le site,
- éviter tout ce qui peut dénaturer la qualité paysagère de l'ensemble du site,
- apporter des embellissements,

tout en garantissant la qualité de vie des résidents.

## 1 – VOIRIE

*Conformément aux accords intervenus entre la commune d'Ault et l'Association Syndicale Autorisée du Bois de Cise lors des assemblées générales des 14 et 28 août 1955, l'entretien des voies de communication et du square Pomeranz relève de la compétence de la commun., Les terrains, allées, sentiers, places et placettes dont l'Association a la propriété ou la jouissance sont entretenus par ses soins.*

### 1.1 - dénomination des villas :

Dans le but de faciliter les recherches des différents services de l'Etat (la Poste, la Gendarmerie, les Pompiers et autres services de secours) et afin d'éviter toute perte de temps ou toute confusion, chaque propriétaire est tenu :

- d'informer l'ASA du nom choisi pour sa villa ou l'immeuble concerné (ou de la modification de celui-ci),
- d'apposer ce nom de façon visible sur la façade ou à l'entrée de la propriété,
- d'afficher également le numéro qui lui est attribué,
- d'installer une boîte aux lettres réglementaire.

### 1.2 - protection des réseaux de distribution publique :

Les propriétaires doivent élaguer toute branche susceptible de détériorer les fils des réseaux EDF, éclairage public, téléphone. En cas de sinistre, l'organisme concerné effectue d'autorité les travaux et réclame au propriétaire défaillant le dédommagement du préjudice au coût réel. Un raccordement souterrain est conseillé pour les constructions nouvelles.

### 1.3 - Elimination des déchets, tri sélectif et déchetterie :

Les propriétaires respecteront les directives données par la Commune, notamment :

#### - ordures ménagères :

Afin de les soustraire aux animaux (chiens, chats, oiseaux, etc..), les ordures ménagères doivent être obligatoirement réunies dans des poubelles réglementaires conformes à celles mises à la disposition des habitants par la Communauté de communes. Ces conteneurs doivent être déposés devant la propriété avant le passage de la benne (la veille au soir ou tôt le matin). Ils doivent être rentrés dès que possible.

En cas de départ en dehors des jours de ramassage, les ordures ménagères doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet et présents en différents endroits du BOIS DE CISE. En aucun cas elles ne seront déposées sur la voie publique ou sur les clôtures.

#### - **tri sélectif** (point propreté) :

*Des conteneurs de « tri sélectif » ont été placés dans le hameau du Bois de Cise. Seuls les déchets correspondants (verre, plastique, métal, carton, papier...) doivent y être introduits.*

*Rien ne sera déposé au pied de ces conteneurs.*

#### - **port volontaire en déchetterie** :

*Tout ce qui n'est pas « ordures ménagères » ou ne fait pas partie du tri sélectif doit être transporté aux déchetteries de la Communauté de communes (Ault ou Le Tréport). Les jours et heures d'ouverture de ces établissements sont publiés ou peuvent être communiqués par la Mairie.*

- *Les personnes dans l'impossibilité de transporter des encombrants, doivent se rapprocher de la Mairie pour faire une demande d'enlèvement.*

#### - **déchets verts** :

*Aucun dépôt de déchet vert n'est autorisé sur la voie publique ou sur des terrains dont vous n'êtes pas propriétaire. Les déchets verts qui ne sont pas transformés en compost peuvent être mis en déchetterie.*

### 1.4 - Enlèvement de terre et dépôt de matériaux :

*Pour la préservation du milieu naturel du Bois de Cise, la terre ne doit quitter le site que sur autorisation du Syndicat.*

*Les matériaux de construction ainsi que les terres et les cailloux provenant des fouilles de construction ne doivent pas gêner la circulation. Les dépôts provisoires d'agrégats ou de matériaux sur l'emprise de la voie publique doivent faire l'objet d'une autorisation de la Mairie.*

### **1.5 - Eaux pluviales et usées :**

Chaque propriétaire doit pourvoir au traitement de ses eaux usées et à l'absorption des eaux pluviales sur son propre fonds, sans écoulement sur la voie publique, routes et sentiers, ni aucune incommodité pour les voisins. Il doit, dès lors de l'existence d'un réseau, s'y raccorder. Tout propriétaire dont l'installation d'évacuation créerait une gêne pour le voisin ou serait susceptible de dégrader la voie publique sera tenu d'y remédier dans le délai de six mois après qu'il en aura eu connaissance. En tout état de cause, il doit se conformer au règlement sanitaire départemental.

### **1.6 - Etat des routes :**

L'entretien courant des routes principales et secondaires du Bois de Cise appartient au Département CD940E (Route du Vieux Chêne et Grande Avenue) et à la Commune.

## **2- PRESERVATION DU COUVERT BOISE :**

Les propriétaires doivent se référer à la brochure « recommandations pour la gestion et la préservation du couvert boisé » éditée en 2005, dont un exemplaire est remis systématiquement à chacun. Ce document explique et précise les règles de l'art pour la gestion des arbres et du sous-bois, en distinguant les zones « naturelles », sans habitation, dites de « bois forestier » et celles des zones bâties dites « jardinées », où il est tenu compte de la qualité de vie et de la sécurité des personnes et des biens.

### **2.1- gestion des arbres :**

Le bois vit et évolue, il importe d'en assurer une « gestion forestière raisonnée » brochure pages 8 à 14.

#### **Gérer sa parcelle c'est :**

- maintenir la diversité des classes d'âges et d'espèces, en tenant compte des caractéristiques des zones (sol, exposition etc....) ;
- surveiller la santé des arbres et l'état de leur environnement, aux différentes saisons ;
- éliminer éventuellement, sur avis d'un conseiller forestier, certains arbres dont l'état ou la densité de population le justifie, en planter d'autres (espèces spécifiques au site et choisies en fonction du sol, de la situation sur le terrain, tout en tenant compte du réchauffement climatique. (Privilégier les espèces peu gourmandes en eau) ;
- réaliser ou faire réaliser les tailles adaptées à chaque situation et ce, selon des procédés professionnels (en particulier en respectant les règles d'élagage, dimensions des branches, localisation de la coupe, période de taille selon l'essence, maintien de tire-sève, etc....).

**Pour ce faire l'ASA met à la disposition des propriétaires intéressés un « Plan Simple de Gestion » - annexe 1.**

Toute demande d'abattage ou de conseil (élagage, plantation, etc..) doit faire l'objet d'une demande écrite décrivant le problème et sa localisation. Selon les cas exposés, l'ASA du BDC peut contacter un expert forestier qui conseillera le propriétaire sur la conduite à tenir.

Les propriétaires de terrains doivent souffrir tous les arbres plantés sur les lots voisins à des distances moindres que celles prévues à l'article 671 du Code Civil (annexe 2) mais dans des conditions acceptables par les deux parties. Toutefois l'application des dispositions de l'article 672 du code précité (annexe 2) peut être demandée dans le cas où, par leur proximité, les arbres ou arbustes portent préjudice aux constructions voisines. Toute nouvelle plantation doit être faite en tenant compte des distances minimales avec les propriétés voisines. (article 671 du Code Civil annexe 2)

### **2.2 - abattage**

Tout abattage doit être pleinement justifié. Les propriétaires doivent demander par écrit auprès du Syndicat, l'autorisation d'abattre les arbres qui :

- présentent un réel danger ;
- gênent la construction d'une habitation ;
- nuisent d'une manière indiscutable à l'éclairage ou à l'intégrité de l'habitation.

Le Syndicat doit répondre le plus rapidement possible à ces demandes.

En cas d'urgence et après réception de la demande écrite d'abattage, les Syndics délégués se rendent sur place pour donner leur accord immédiat ou prennent la décision de demander l'avis d'un expert forestier.

Le déplacement de Syndics ou d'Experts forestiers à la demande de propriétaires n'engage en rien la responsabilité de l'ASA ou des Experts.

Les autorisations d'abattages ont une durée limitée (six mois) ceci pour un suivi efficace des demandes et éviter que des arbres marqués lors du passage de l'expert après demandes « urgentes » des propriétaires, n'aient pas été abattus.

Dans le cas d'une délivrance de Permis de construire, la Mairie donne cette autorisation d'abattage après consultation de l'ASA.

### **2.3 - sous-bois :**

**On se reportera à la brochure pages 15 à 20 pour ce qui concerne les feux, les arbres morts, le débroussaillage, le lierre, le traitement des souches, les feuilles mortes, le compostage, l'utilisation des pesticides, la lutte contre les plantes invasives. On veillera à la sauvegarde des bulbes et plantes sur pied.**

### **2.4 - terrains situés en lisière de bois :**

Il est impératif de maintenir une végétation de protection contre les vents dominants et de ne pas créer de « couloir de vent », en évitant une coupe trop importante de toutes les lisières, particulièrement pour la lisière sud-ouest (Chemin du Grand Mont).

### **2.5 - zones « jardinées » proches des habitations :**

Elles pourront être aménagées en pelouse avec arbres de petites tailles ou arbustes décoratifs à fleurs ; ces zones doivent être entretenues régulièrement, la hauteur de l'herbe doit rester normale.

### **2.6 - potagers :**

Les jardins potagers sont admis dans la mesure où ils présentent un caractère « paysager » et s'intègrent dans l'ensemble du terrain.

### **2.7- haies :**

On favorisera les haies composées d'espèces naturelles diversifiées taillées régulièrement ou libres (brochure page 21) ; on évitera les espèces « invasives ».

Les haies ne doivent pas, en ce qui concerne l'épaisseur, déborder sur les routes et chemins et chaque propriétaire est tenu de les tailler.

La hauteur des haies sera conforme à l'article 38 du Code Rural et Foncier soit 2 m maximum.

### **2.8 - Interventions de l'ASA en lieu et place des propriétaires défaillants :**

L'ASA veille particulièrement à l'application des mesures visées ci-avant ; deux mois après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé réception restée sans effet, l'Association pourra faire procéder aux travaux qui s'imposeraient. Le coût des dits travaux sera ensuite réclamé par le Receveur au propriétaire défaillant, et en cas de refus obtenu par voie judiciaire.

## **3 - URBANISME :**

Les règles applicables font l'objet des articles du POS établi pour la commune : références NDa (inconstructibles) et UD (constructibles avec réserves). En ce qui concerne le Bois de Cise, le plan définit des zones « espaces boisés classés ou à protéger ».

Pour les zones constructibles, les permis de construire ou d'aménagement et les déclarations préalables sont instruits :

- par la commune qui réceptionne le dossier et fait état de la décision finale ;
- la DDE pour la vérification de la conformité du projet au POS ;
- l'Architecte des Bâtiments de France qui délivre un « avis simple » en ce qui concerne notamment le caractère architectural ;
- l'ASA qui est consultée notamment pour l'impact du projet sur la préservation du couvert boisé.

Il est rappelé que toute modification architecturale d'une habitation (aspect, transformation, nouvelle ouverture, etc....) doit faire l'objet, à minima, d'une déclaration préalable à déposer en Mairie.

### **3.1 - impact de la construction sur les arbres :**

Une fiche est jointe au dossier de demande de permis de construire déposé en Mairie : elle identifie sur un schéma les arbres situés en zone constructible (essence, circonférence du tronc et localisation) et précise l'impact de la construction et du système d'assainissement. L'avis du Conseiller forestier peut être sollicité notamment pour choisir l'emplacement optimal pour préserver les arbres les plus intéressants.

### **3.2 - constructions annexes :**

Les constructions annexes sont tolérées en zone de constructibilité (zonage du POS) dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement, ne sont pas destinées à l'habitation et sont maintenues en bon état.

Une installation provisoire que le propriétaire est autorisé à édifier en attendant de pouvoir utiliser une construction définitive en voie d'édification ne doit être ni fixée, ni scellée au sol. Elle ne doit comporter aucune partie en ciment, en agglomérés ou en briques. Une construction provisoire ne peut subsister plus de six mois après l'occupation effective de l'habitation. Passé ce délai, elle doit disparaître totalement.

Présente également ce caractère de construction provisoire, soumise aux dispositions qui précèdent, tout bâtiment dont l'édification n'a pas fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

### **3.3 - clôtures :**

Les haies végétales d'essences locales diversifiées (cf. 2.7) sont à privilégier. Toutefois les clôtures séparatives entre deux propriétés ou en bordure de voie publique (routes et sentiers) peuvent être constituées de fil de fer sur poteaux, grillages ou barrières forestières.

Tout autre type de clôture, murs, panneaux « décoratifs » ou autre est déconseillé et, en tout état de cause, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'utilisation de fil barbelé est interdite (article 42 du Code Rural et Foncier Annexe 3)

## **4 - PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE :**

*Préserver la qualité paysagère c'est éviter tout ce qui peut dénaturer le site.*

### **4.1 - étendage du linge et/ou de la literie :**

En aucun cas le linge ou la literie ne doit être étalé sur les clôtures des propriétés ou fenêtres et balcons.

### **4.2 - camping et caravaning :**

La pratique du camping et du caravaning est interdite : les dispositions de l'Arrêté Ministériel du 22/6/59 et celles de l'Arrêté Préfectoral du 22/5/62 doivent être respectés.

Sont interdits :

- l'installation de terrains de camping ;
- le camping sauvage, par souci d'hygiène et de sécurité ;
- l'installation **provisoire ou à demeure**, sur une parcelle non constructible ou non construite, d'une caravane, d'un camping-car, d'un mobil home.

### **4.3 - pique-nique :**

Il est interdit dans les terrains privés (sauf pour le propriétaire dudit terrain) ou en dehors des zones aménagées à cet effet.

### **4.4 - entretien des villas et de leur environnement :**

Chaque propriétaire aura à cœur, compte tenu de la qualité du site, de maintenir ses constructions et leur environnement en état général d'entretien correct. On évitera entre autres de stocker pendant une longue durée des matériaux et matériels inesthétiques ; les citernes de gaz et les bacs récupérateurs d'eau de pluie doivent être enterrées ou dissimulées par des plantations ; les déchets, gravats, ferrailles, épaves, etc.... doivent être évacués.

## **5 - DIVERS :**

*Eviter tout ce qui peut perturber la vie des résidents.*

### **5.1 - chasse :**

La pratique de la chasse est interdite au BOIS DE CISE.

### **5.2 - élimination des nuisibles :**

Les animaux dits « sauvages » ne doivent en aucun cas être piégés à l'exclusion de ceux qui sont nuisibles aux biens des propriétaires.

Ce piégeage doit avoir, au préalable, fait l'objet d'une déclaration réglementaire et être mis en œuvre par une personne agréée.

### **5.3 - divagation des animaux :**

Il est rappelé que les chiens doivent être tenus en laisse (articles R622-2 al 1 et 2 du Code pénal).

### **5.4 - circulation, stationnement, vitesse :**

La circulation de tout véhicule, à moteur ou non (quad, VTT, etc...) ou des chevaux est interdite dans les allées, sentiers, places ou placettes du BOIS DE CISE, lesquels sont exclusivement réservés aux piétons.

Le stationnement est interdit dans les propriétés privées (**sauf pour le propriétaire dudit terrain et ses visiteurs**) et dans les allées et sentiers.

Le stationnement des véhicules (hauteur supérieure à 1,90m ou d'une longueur supérieure à 5m) est interdit routes de la Plage et du Casino. (Arrêté Municipal N° 21 du 1/4/2006)

La vitesse est règlementée. (Arrêté Municipal du 16.10.1973)

### **5.5 - nuisances sonores : Arrêté Préfectoral du 20.06.2005.**

Chacun respectera la réglementation en ce qui concerne les nuisances sonores.

### **5.6 - activité professionnelle :**

Il est rappelé que dans le cadre du Plan d'Occupation des sols (POS), sont interdits les bâtiments agricoles, la construction ou l'installation d'établissements commerciaux à caractère précaire ou saisonnier ou forain, la création d'entreprise artisanale ou industrielle susceptibles de produire des nuisances sonores, visuelles ou olfactives, à l'exception de bureau, de siège social, d'hôtel ou de restaurant.

### **5.7 - changement d'adresse principale et/ou d'éléments qui y sont attachés :**

Chaque propriétaire doit informer le Syndicat de tout changement le concernant (adresse, téléphone, courriel, etc...) et doit informer le Notaire concerné par la vente de son bien que celui-ci est compris dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée.

### **5.8 - droit à l'image :**

L'A.S.A. est autorisée, sauf avis contraire notifié par écrit par le propriétaire, à utiliser l'image de sa propriété dans différents supports édités par l'Association (papier, internet, DVD etc...).



Association Syndicale Autorisée du "Bois de Cise"

# **LE PLAN SIMPLE DE GESTION**



**PARCELLE N° .....**

**APPARTENANT A .....**

***ATTENTION :***

***NE RIEN FAIRE C'EST, A TERME,  
CONDAMNER NOTRE BOIS***

## DIAGNOSTIC SANITAIRE DES ARBRES DE LA PARCELLE N° .....

### Lieu :

Appellation du site :

.....

Département :

.....

Adresse de la Parcelle :

.....

N° de la Parcelle (cadastre)

.....

### Critères d'observation :

Date :

....

Heure d'observation + durée d'observation :

.....

Météo :

.....

NOM (s) de l' (des) Observateur (s) :

.....

.....

.....

SURFACE : ..... **m<sup>2</sup>**

## DESCRIPTIF de la PARCELLE

Clôture		Terrain			Accès			Etat Général							
Oui	Non	Plat	Incliné			Route	Chemin	Allée	Entretien			Dominances	Santé	Autres Remarques	
			P	M	F				Médiocre	Moyen	Bon				

P : Peu  
M : Moyennement  
F : Fortement

### Caractéristiques Biophysiques générales du site :

Climat :

....

Exposition :

.....

Sol :

....

Relief :

....

### Description complémentaire du site : au .....



n° Sujet	Nom Commun	Cp / Ti	Essence	C ou F	Circonf du tronc cm	Hauteur en cm	Etat sanitaire de l'Arbre				Urgent	
							Collet	Tronc	Aspect du houppier	Autres observations	Oui	Non

Cp : Cépée                      C    Cônière  
Ti : Tige                          F    Feuillus



## ANNEXE N° 2

**Article 671** Version en vigueur au 26 avril 2009, depuis le 1 janvier 1970 Créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

---

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

**Article 672** Version en vigueur au 27 avril 2009, depuis le 1 janvier 1970 Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

---

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

**Article 673** Version en vigueur au 23 avril 2009, depuis le 2 mars 1922 Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

---

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

### **Distances pour de nouvelles plantations :**

Ce sont les règlements particuliers existants ou les usages locaux constants et reconnus qui déterminent la bonne distance des plantations d'arbres, arbustes et arbrisseaux près de la limite de la propriété privée voisine. Ce n'est qu'en leur absence que la distance légale s'applique (article 671 du code civil) En premier lieu il convient donc de consulter :

- ▶ les règlements particuliers en mairie, préfecture ou sur le règlement intérieur du lotissement ou de la copropriété,
- ▶ les usages locaux à la chambre d'agriculture, chez un notaire ou encore en mairie notamment concernant l'usage parisien dans les lotissements qui abolit toute distance de retrait sous réserve de l'élagage et qu'aucun trouble de voisinage ne soit causé. S'il n'existe ni règlements particuliers ni usages locaux ou « parisiens », les distances légales prévues par l'article 671 du code civil doivent être respectées. Les arbres, arbustes et arbrisseaux doivent alors être plantés à :
  - ▶ 2 mètres de la ligne séparative des deux propriétés pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ;
  - ▶ 0,50 mètre pour les plantations de hauteur inférieure. Pour les propriétés publiques ou les voies publiques voir ce terme.

### ANNEXE N° 3

Extraits du Code Rural et Foncier (CRF) Article 42 – Fil de fer barbelé -

Disposition de police concernant les clôtures dangereuses :

- 1- Les clôtures en fil de fer barbelé ou tout autre type de clôture dangereux sont prohibés.
- 2- Lorsque de justes motifs l'exigent, la municipalité peut accorder des dérogations à cette règle. La clôture ne doit pas alors s'élever au-delà du strict nécessaire.
- 3- L'autorisation prévue à l'alinéa précédent n'est pas nécessaire pour l'emploi de fil de fer barbelé pour la clôture des pâturages et des alpages, ainsi que pour la clôture des prés et fonds de terre momentanément utilisés comme pâturage pendant la durée de cette utilisation.