

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTES-DE-FRANCE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Département de la Somme

Commune Ault

AANVRAAG TOT KLASSEMENT SITE BOIS DE CISE

Wet van 2 mei, aangepast door de wet n° 2016-1087, van 8 augustus 2016.

Service Eau et Nature - Pôle sites et Paysages

September 2022

Dit document is een vertaling van een origineel Franstalig dossier.
Gelieve bij onduidelijkheden en onjuistheden het originele document te consulteren.
Indien u vragen en/of opmerkingen heeft bij het lezen, contacteer dan de president van de ASA.

M. Christophe VALLET
boisdeciseasa@gmail.com
06 60 42 24 76

p.1

INHOUD

I - VOORWOORD

| | | |
|-----|------------------------------------|---|
| I.1 | Voorstelling van de site..... | 4 |
| I.2 | Motivatie aanvraag klassement..... | 7 |

II - PLAATSBESCHRIJVING

| | | |
|------|---------------------------------------------------|----|
| II.1 | Geologische analyse van de site..... | 9 |
| II.2 | Ontstaansgeschiedenis van Bois de Cise..... | 10 |
| II.3 | Bestaande reglementaire bescherming..... | 11 |
| II.4 | Statuten percelen..... | 19 |
| II.5 | Site en omgeving..... | 21 |
| II.6 | Inventaris van de vegetatie van Bois de Cise..... | 29 |
| II.7 | Analyse van de architectuur..... | 30 |
| II.8 | Evaluatie en uitdagingen..... | 38 |

III - DOELSTELLING KLASSEMENT

| | | |
|-------|-----------------------------------|----|
| III.1 | Motivatie klassement..... | 41 |
| III.2 | Projectafbakening klassement..... | 42 |

IV - BIJLAGEN

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bijlage 1: | Besluit Inschrijving 1957..... | 45 |
| Bijlage 2: | Aanvraag tot klassement door de Association Syndicale Autorisée du Bois de Cise (ASABC)..... | 47 |
| Bijlage 3: | Besluitvorming Gemeente Ault..... | 48 |
| Bijlage 4: | Besluitvorming Gemeente Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly..... | 49 |
| Bijlage 5: | Projectafbakening klassement..... | 50 |
| Bijlage 6: | Cahier des Charges van 1970 - uittreksels..... | 52 |
| Bijlage 7: | Beheerdocument ASA..... | 53 |

I - VOORWOORD

Dit document bevat elementen van het deskundig onderzoek dat in 2002 in opdracht van **DIREN Picardie** uitgevoerd is door het studiebureau **Cardo Architecture et Paysage**, evenals uittreksels uit het **ASA**-beheersdocument en gegevens van het **PLU** van de gemeenten Ault en Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly.

Het omvat ook de bijdrage van mevrouw **Bochet**, landschapsadviseur bij de staat voor de analyse van de site evenals voor voorschriften en kwaliteitseisen van landschap en architectuur.

I.1 Voorstelling van de site.

Bois de Cise is een gehucht verbonden aan de gemeente Ault. Het is gelegen in het zuiden van het departement van de Somme en markeert het begin van de Côte d'Albatre die zich uitstrekt tot in Normandië.

Het is een absoluut unieke locatie. Het bestaat uit een vallei die boven de zee uitsteekt en omringd is door kalkstenen kliffen. Ondanks hun imposante gedaante zijn deze erg kwetsbaar en brokkelig.

Het specifieke karakter van de site is te danken aan de zeldzame combinatie tussen drie leefomgevingen:

- bosomgeving: het bos.
- maritieme omgeving: de kust, het strand en de kliffen
- menselijke bewoning: einde negentiende eeuwse badplaats.

JPG. Plan.

Bois de Cise is een voorbeeld van residentiële ontwikkeling aan de kust aan het einde van de 19e eeuw. Het is uitgevoerd in de filosofie van de midden 19e-eeuwse parkbossen.

Vésinet is van de eerst gerealiseerde 'Stadsparken' ('*Ville-Parc*'), het is gelegen in de bossen van het kasteel van Saint-Germain-en-Laye.

In de tweede helft van de 19e eeuw vloeide de term over naar 'Tuinsteden' ('*Cité-Jardins*'), deze creëerden 'Landelijke steden' (*Villes à la Campagne*) volgens de principes van grote Engelse utopisten.

Bois de Cise is een bijzondere kaveldeling. Het heeft de eigenschappen van een bos maar is onmiddellijk aan zee gelegen.

JPG. Affiches anciennes (Archives départementales de la Somme).

Ondanks dat het aanvankelijk een ambitieus project was, is Bois de Cise niet geëvolueerd naar een stedelijke karakter zoals we zien in de badplaatsen Mers-les-Bains of Onival.

Bois de Cise uit zich in een gebied met onregelmatige ingeplante villa's, waarvan de meest iconische gebouwd zijn tussen 1895 en 1914. Dit is een relatief kort periode, maar toch voldoende om het tot op heden nog steeds een architecturale identiteit te geven. De onregelmatige inplanting van de aanwezige architectuur contrasteert met de nauwgezette en georganiseerde ordening van de openbare ruimte, de wegen, tot zelfs het kleinste voetpad.

Bois de Cise werd op 22 juni 1959 door de wet van 2 mei 1930 uitgeroepen tot '**Site Inscrit**'.

Het beschrijft een vallei van 50 hectare die leidt naar de zee. Ter hoogte van de scherpe klif zitten we bijna bijna 30 meter thv het zeeniveau.

De bebossing werd deels ingenomen door constructies, waarvan degene met meest opmerkelijke architectuur dateren van bij het ontstaan van de woonwijk, einde van de 19e eeuw.

De beslissing om de site te registreren had tot doel om de ontwikkeling van (lelijke) gebouwen en verdere uitdunning van het bosbestand tegen te houden. (uittreksel uit de notulen 'Commission des Sites' van 21 januari 1957).

JPG. Délimitation du site inscrit (partie en jaune).

De stad Ault maakt deel uit van de 'Gand Sites de France Baie de Somme' die 30 steden van kust en achterland omvat.

Het 'Grand Site'-label werd in 2012 toegekend en in juni 2018 vernieuwd door het 'Ministère de la Transition Écologique'.

Het actieprogramma van de Grand Site is onderverdeeld in verschillende thema's.

Hieronder valt: het ondersteunen van de dynamiek van natuurlijke en gebouwde landschappen, het verbeteren van het beheer van toeristenstromen en het verwelkomen van bezoekers.

Ault behoort tot het 'Parc Régional Baie de Somme Picardie Maritime', dat tot doel de natuurlijke rijkdom te beschermen, kennis en cultureel erfgoed te promoten en de economische en sociale ontwikkeling van de 134 aangesloten gemeenten te verzekeren.

p.6

I.2 Motivatie aanvraag classement.

Sites die geclassificeerd of geregistreerd zijn volgens de wet van 2 mei 1930, rechtvaardigen hun bescherming door artistieke, historische, wetenschappelijke, erkentelijke of pittoreske criteria (Article L. 341-1 du code de l'environnement).

Artikel 168 van wet nr. 2016-1087 dat gewijd is voor het herstel van biodiversiteit, natuur en landschappen, versterkt de doelstellingen van beschermingsmaatregelen door een aantal verbeteringen en vereenvoudigingen aan te brengen in de wet van 2 mei 1930. Volgens een systeem erop gericht is om binnen de 10 jaar de 4.800 bestaande geregistreerde sites te sorteren.

Wet nr 2018-148 van 2 maart 2018 bepaalt in artikel 3 dat 'Sites Inscrits' vóór 1 januari 2026 voorwerp moet uitmaken van:

- Een classificatie maatregel in de milieuwetgeving of een beschermingsmaatregel in het kader van de erfgoed code.
- Een decreet dat de registratie is beëindigd, omdat wordt aangenomen dat hun staat van verval onomkeerbaar is, of omdat er sprake is van een andere bescherming die minstens van gelijkwaardig niveau is als beschreven in de 'Code' of de 'Code du Patrimoine'
- Vermelding op de lijst 'Site Inscrit' van het daartoe behorende departement.

Lokale instanties en meer in het bijzonder de ASA die Le Bois de Cise beheert, onderzoeken hoe de toekomst van deze site zich kan ontwikkelen tegenover de eventuele beperkingen die deze bescherming met zich meebrengt.

Om de toekomst van de Le Bois de Cise te verzekeren, wenst het beheer dit statuut te wijzigen naar een classificatie en daaraan de verbonden voorschriften en regels die de noden op het vlak van erkenning en bescherming ondersteunen.

Dit dossier wil verkozen functionarissen, eigenaars, gebruikers, verenigingen, enz. sensibiliseren en informeren over de noden en de gevolgen van de toekomstige status als 'Site Classé'.

De ASA van Le Bois de Cise is gericht op het behoud en verfraaiing van de site.

Dit willen we bekomen door een professioneel beheer van het bos en door in te zetten op bescherming van landschappelijk en architecturaal erfgoed.

De ASA is verantwoordelijk voor:

- Onderhoud, verbetering en beheer van de paden en wegen, het openbaar domein, de eigen verworven kavels en ter beschikking gestelde terreinen.
- Samenwerking met de gemeenten Ault en Saint-Quentin-Lamotte betreffende elke aanvraag met betrekking tot het plaatselijke stedenbouwkundig plan (PLU).
- Positief of negatief adviseren in aanvraagdossiers die de site kunnen beïnvloeden (nieuwbouw, uitbreidingen, sloop,...)
- Eventuele verwerving van terreinen binnen Le Bois de Cise en meer algemeen tot alles wat direct of indirect kan bijdragen tot het bereiken van deze doelstellingen.

De site staat vandaag voor verschillende uitdagingen (zie details in hoofdstuk II.7):

- Er is een **landschappelijke uitdaging** die zich stelt bij de ingang van de site en aan de bosrand. Dit door de bouw van huizen en voorzieningen die sterk waarneembaar zijn vanaf de hoofdweg.
- Er is een **natuurlijke kwetsbaarheid** die te wijten is aan een verouderend, verarmd en fragiel bosbestand. De ontoereikende behandeling van regenwater en afvalwater heeft een negatieve invloed op onze leefomgeving. Ook onze kust is kwetsbaar.
- Er is ook een **architecturale en sociale uitdaging**. Deze houdt verband met de achteruitgang van de kwaliteit van gebouwen, de grens tussen particulier en openbaar bezit, er is een leegstand en slecht onderhoud van huizen en slecht onderhoud van de villa's met architecturaal waarde

JPG. Vue aérienne du site et de son débouché sur la manche.

II. PLAATSBESCHRIJVING

II.1 Geologische analyse van de site. (uittreksel PLU gemeente Ault)

'Het grondgebied van Ault is gelegen op het laatste deel van een levende klif (verlengde van de kliffen van Hoog-Normandië). In het noorden verandert het landschap. Vanaf daar gaat de klif verder landinwaarts (dode klif) naar een alluviale vlakte die zich uitstrekt in de richting van de baai van de Somme.

Het grondgebied van Ault maakt geografisch deel uit van de Picardische kust. Het bevindt zich op een drievoudig geografisch punt: op de kruising tussen levende klif, dode klif en de Noord-Noord Oostelijke kuststrook van de Bas-Champs van Ault en Woignarue.

De Normandische krijtrotsen, die 60 tot 80 m hoog over de zee uitkijken, strekken zich uit over 8 km vertrekkend in het departement Somme tot voorbij de monding van de Bresle.

Deze levende kliffen vormen een sterk landschap: een brute, verticale breuk tussen het gecultiveerde plateau van Vimeu en het maritiem domein.'

'De natuur ontstaat vanuit de geomorfologie van de ondergronden: de kust barrière en de lage velden. Op deze plek vormt de kustbarrière een muur van krijt, een verlengde van de Pays de Caux, die ingesneden wordt door droge valleien (valseuses).

De krijtrotsen ondergaan een eeuwigdurende en onverbiddelijke achteruitgang door de werking van de golven, insijpelend water en barre weersomstandigheden van afwisselend bevroren en ontdooien.

Vanaf Ault zien we dus zowel het einde van de levende klif die landinwaarts overgaat naar een dode klif, en een lager gelegen kustvlakte van zand en kiezelstenen richting Cayeux.'

JPG.

II.2 Ontstaansgeschiedenis van Bois de Cise.

Le Bois de Cise, was een wild en totaal onbewoond bos dat deel uitmaakte van een immens primitief bos dat alle bosjes op de noordelijke helling van de Bresle.

Naast het Bois de Cise omvat dit primitieve bos:

- In het westen de bossen van Rompval, Blingues en Lavergne.
- In het zuiden: de bossen van La Motte, Saint-Quentin, van Potence en Marest
- In het oosten: het bos van Ruffigny en het bos van Ault.

Bois de Cise werd tijdens het 'Ancien Regime' toegevoegd aan de 'Seigneurie de la Motte', in verdere uitbreiding van de 'Chatellenie d'Ault', al vroeg sinds deze periode werd het als jachtgebied gebruikt.

- 1810: Inhuldiging van de nieuwe weg van Saint-Valéry naar de EU.
 - 1888: Bois de Cise wordt beschouwd als ontmoetingsplaats voor de jacht.
- In deze periode werden de eerste twee constructies gebouwd.

- 1890: De heer Theulot koopt van de heer Chardin de hele vallei op. Hij wil er een nieuwe badplaats van maken. Door de klif aan elke kant van de helling te openen, liet het hen toe om een toegang tot de zee te maken.
 - 1898: Verkavelingsplan dat 5 ha opdeelt in 400 percelen van 300 tot 5000m²
 - 1908: Bouw van de eerste 30 chalets.
 - 1912: Tegenover het plein werd het «Grand Hotel» gebouwd.
- Na de eerste wereldoorlog werd het de kolonie 'Les Hirondelles'.
- De spoorwegstations van EU en Tréport bieden een goede connectie met een omibus naar Bois de Cise. Vorming van het eerste Syndicaat van Eigenaars.
- 1914: Ongeveer vijftig percelen worden bebouwd.
 - 1916: Het Belgische leger richt een trainingscentrum voor de artillerie op aan de rand van het bos.
 - 1917: De Engelsen richten een trainingskamp en vliegveld op rond de boerderij van Blingues.
 - 1920-1940: Veertig nieuwe huizen worden gebouwd.
 - 1931: Elektriciteit in Bois de Cise.
 - 1937: De Association Syndicale Autorisée wordt opgericht en erkent, de oude eigenaarsvereniging wordt afgeschaft.
 - 1939-1945: Duitse inname van villa's. In 1943 wordt Bois de Cise geëvacueerd.
- De bomen in bos worden gekapt. De stammen worden samen met mijnen en obussen ter verdediging gebruikt vanop het strand. dD toegang naar de zee wordt opgeblazen, om de Duitsers om elke mogelijke toegang tot de vallei te ontzeggen.
- Bois de Cise kent een desastreuze vernietiging van 90%.

JPG. Bois de Cise en 1919 (Archives départementales de la Somme).

p.10

II.3 Bestaande reglementaire bescherming/erkenning.

Cronologie van de 3 opeenvolgende beschermingstypes:

- 22 juni 1959: '**Site Inscrit**'
- 15 december 1970: '**Cahier des Charges**' als vervolg op de reglementering opgesteld bij de oprichting van de verkaveling in 1898.
- 22 juni 2017: '**Plan Local d'Urbanisme**' (PLU) van de gemeente Ault, gewijzigd op 29 september 2019, en PLU van Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly van 23 juni 2015, gewijzigd op 9 december 2021. Een nieuw PLU is in ontwikkeling door het **Communauté des Communes des Villes Soeurs (COMdesCOM)**

• Bescherming "Site Inscrit"

Krachtens de wet van 2 mei 1930, werd een lijst opgesteld van natuurlijke monumenten en sites. Deze sites worden beschouwd als waardevol en waarvan instandhouding of behoud aangewezen is. Dit op basis van een artistiek-, historisch-, wetenschappelijk-, legendarisch-, pittoresk- of algemeen belang".

JPG. Le périmètre du Site Inscrit, extrait de l'inventaire des Sites Classés et Inscrits en Picardie.

p.11

Bij het decreet van 22 juni 1959, werd Bois de Cise beschermd als '**Site Inscrit**'.

Ter voorbereiding van deze beslissing had de erkende syndicale vereniging van het Bois de Cise (**ASA**) een kennisgeving opgesteld waarin haar doelstellingen werden geformuleerd:

'Bois de Cise is een bosrijke site van 50 hectare die zich uitstrekt over de twee hellingen in een kleine vallei tussen de departementale weg N40 en de zee.

Gelegen tussen Mers-les-Bains in het westen en Ault in het oosten.

Een verharde weg in deze vallei leidt je naar een plein. Vanaf hier leiden kronkelende paden naar een trap die in de klif is uitgehouwen en toegang geeft tot het strand.

Le Bois de Cise is een populair zomer resort vanwege de rustige en natuurlijke charme. Niets is eigenlijk mooier in deze lange rij kliffen, dan deze beboste hoek die honderd villa's herbergt waarvan de ramen lijken op sterren aan de hemel, wanneer die 's nachts verlicht zijn.

De lokale handel is onbeduidend, maar gedurende het toeristisch seizoen ontvangen twee hotels vele gasten. De bevoorrading wordt dagelijks verzekerd door de handelaars van Ault. Toeristen die de kust van Picardië bezoeken, stoppen graag in Bois de Cise. Wie in Ault, Tréport en Mers verblijft, komt er te voet en combineert zo de geneugten van het strand met de charme van een plattelandswandeling.

Bijna alle villa's die zwaar werden beschadigd tijdens de laatste oorlog zijn reeds gerestaureerd. Nieuwe constructies worden opgetrokken en frequente aankopen van grond suggereren dat er nieuwe eigenaren woningen zullen bouwen om er zich tijdens de zomermaanden of zelfs permanent te vestigen.

Maar als we willen dat het Bois de Cise zijn aantrekkingskracht behoudt, is het essentieel dat er op een reglementaire en formele wijze een naleving van het reglement bestaat. Dit is nodig om het behoud van de natuurlijke charme en bebossing te handhaven.'

Administratief gezien is Bois de Cise een deelgemeente van Ault, maar de eigenaren zijn gegroepeerd in een erkende vereniging (Association Syndicale Autorisée-ASA) en heffen zichzelf vrijwillig een jaarlijkse belasting op, deze tax maakt het onderhoud van de steegjes in het bos, het plein en het sportveld mogelijk.

Op 21 januari 1957 kwam het '**Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages**' bij een in de prefectuur van Amiens. Dit gebeurde naar aanleiding van de aanvraag tot inschrijving van Le Bois de Cise bij '**l'Inventaire Supplémentaire des Sites**'.

Het argument luidde als volgt:

'De Commissie onderzoekt het verzoek van ASA van Bois de Cise om deze beboste vallei op te nemen in de aanvullende inventaris van pittoreske locaties. Het is een zeer waardevolle bos aan de kust in de buurt van de stranden en de witte kliffen van het Pays de Caux.

De opname in de inventaris moet het mogelijk maken om ontbossing en de bouw van gebouwen of lelijke constructies die leiden tot de vernietiging van bestaande bomen te voorkomen.'

p.12

Met de beschermende reglementeringen van de wet van 2 mei 1930 zou het Bois de Cise zijn cachet en natuurlijke charme moeten behouden.

De ASA tracht dit doel te bereiken door haar leden een bepaalde discipline op te leggen.

De voorzitter-le Président van de ASA wijst erop dat er een speciaal ontwikkelingsplan bestaat voor Bois de Cise.

Na bestudering van het dossier en de wens uitgesproken te hebben dat de ASA haar inspanningen voortzet om wandelpaden verder te ontwikkelen en vooral het gedeelte dat toegang geeft tot de zee (aanleg van terrassen, enz.), geeft de Commissie een gunstig advies over het verzoek.

Redenen om deze 'Site Inscrit' te beschermen:

De site omvat beboste hellingen van een vallei, ingenomen door gebouwen in de stijl van de 'Belle Epoque' aan zee daterend uit de 19e eeuw.

Na de vernieling en ontbossing in de Tweede Wereldoorlog werden de bomen herplant. **De inschrijving heeft tot doel ontbossing te voorkomen en de bouw van nieuwe gebouwen te controleren.**

De effecten van registratie:

'... De registratie houdt in dat de terreinen, die zijn opgenomen binnen de limieten van het besluit, de verplichting hebben om geen andere werkzaamheden uit te voeren dan die van huidige bestemming en onderhoud van de constructies, zonder dat vier maanden voorafgaand de administratie van hun voornemen op de hoogte te hebben gesteld. (Code de l'environnement art L341-1)'

Een '**Site Inscrit**' is onderworpen aan de beoordeling van l'**Architecte des Bâtiments de France**, behalve sloopvergunningen onderworpen aan conform advies.

De omschrijving van de terreinoppervlakte van 'Site Inscrit' is gebaseerd op de grenzen van de historische woonwijk.

Zijn echter niet opgenomen in de definitie van reikwijdte van de 'Site Inscrit' volgens de statuten van 15 december 1970:

- De percelen gelegen op het grondgebied van Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly, ter hoogte van het panorama.
- De percelen gelegen links van de ingang van het bos, ten zuiden van de villa 'Les Glycines'.
- De percelen en de bebouwde zone (de villa "Lorelei") van het perceel ten noorden van het bos,
- De departementale weg 940E en de percelen aan weerszijden ervan.

Het is alleszins opmerkelijk dat het plan van de 'Site Inscrit' en het 'Bois de Cise'-plan van de ASA elk een verschillende perimeter opgeven.

Dit voor de percelen gelegen aan de noordelijke en zuidelijke bosranden evenals aan de ingang van de site.

In navolging van de buitengewone algemene vergadering van eigenaren van 5 juni 2011, heeft in overeenstemming van de statuten, de ASA de toelating gekregen tot het herzien van reikwijdte van het terrein dat onder de verantwoordelijkheid van de ASA valt, volgens de toetreding van de nieuwe eigenaars. **Een nieuwe herziening van deze statuten moet gerealiseerd worden om deze perimeter aan te passen aan die van de 'Site Classé'.**

p.13

• Cahier des Charges van 1970:

Tijd noopte de statuten tot herziening. Er werden nieuwe specificaties opgesteld bij decreet van de prefect van 15 december 1970.

Jacht werd gereguleerd, "wild" kamperen en constructies op te kleine percelen verboden. (zie de volledige tekst in de bijlagen):

De **Cahier des Charges** reguleert onder meer het beheer van de perceelsgrenzen van privé-eigendommen, de aanplant en het behoud van bomen en hun eventuele kap, onderhoud van het bos, beheer van regen- en afvalwater, bijkomende en tijdelijke constructies.

De **Cahier des Charges** ziet erop toe dat de bouwvergunningen worden afgeleverd volgens de stedenbouwkundige voorschriften die van kracht zijn op het moment van de aanvraag en na goedkeuring door de ASA.

Het werd niet gewijzigd toen de statuten in overeenstemming werden gebracht met verordening nr. 2004-632 met betrekking tot de syncicale warking van de eigenaren.

• Plans Locales d'Urbanisme (PLU) van Ault en St-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly van 22 juni 2017.

De huidige **PLU** van Ault werd op 22 juni 2017 goedgekeurd door de **Communauté de Communes des villes sœurs** (ComdeCom)

Er werd toen een wijziging doorgevoerd die het mogelijk maakte om een bepaald aantal percelen, die aanvankelijk in **Zone agricole (AD)** waren, te reclasseren tot **Zone Urbine Mixte (UC)**.

Hierdoor werd verstedelijking mogelijk. (beraadslaging van de CCVS dd. 25 september 2019).

Het betreft percelen die gelegen zijn in het geagglomereerde deel van de stad Ault.

Het PLU voegt belangrijke elementen toe:

- Ter bescherming van natuurlijke ruimtes:

'Onder de te beschermen natuurlijke ruimtes moeten dient de site van Bois de Cise toegevoegd te worden. De erkende syndicale vereniging (ASA) van Bois de Cise zorgt ervoor dat elke genomen maatregel niet tegenstrijdig is met de wil om de site en met name het bos te beschermen.'

- Op gebied van verstedelijking:

'De oplossing met die het minst risico inhoudt voor de gemeente bestaat erin om elke uitbreiding van gebouwen op deze plaats te verbieden, om de specifieke regels van de PLU te handhaven die, elke poging tot het bouwen van een constructie moeten ontmoedigen en om de waarde van de grond te laten spelen om elke poging tot bouwprojecten te belemmeren.'

Een herziening van het wegennet zal essentieel zijn. Het zou verstandig zijn om daar vanaf nu rekening mee te houden.

Het is de wil van de gemeente Ault en van de Association Syndicale Autorisée du Bois de Cise om een beleid te voeren die de site beschermt en controleert.

Dit moet gerealiseerd worden door de zuidrand van het bos te versterken, dit door een verbod op nieuwbouw binnen de NDa-zone en door de bescherming van de bosranden met een breedte van 25 meter.

De beboste binnengebieden worden nauwkeurig geïdentificeerd in samenwerking met het

p.14

‘Centre Régional de la Propriété Forestière’.

Deze samenwerking moet leiden tot de bescherming van deze bestaande beboste gebieden.

De vrije percelen zullen, in overeenstemming met de perceelindeling, al dan niet een bouwtoelating krijgen.’

- Het wegennetwerk van Bois de Cise bestaat uit:

- **De RD 940E (Route du Vieux Chêne):** dit is de hoofdweg naar bois de Cise vanaf de D940 met karakteristieke bijzonderheden, deze weg verleent toegang aan de villa's van het dal van de vallei en de zijdelingse toegangswegen naar de zee.

- **Een secundaire weg** die doorheen de vallei loopt en de helling afdaald naar het strand. Dit wegje is vergelijkbaar met een bergpas.

- In het oosten **de zijdelingse wegen** die toegang verschaffen aan dit kleine woongebied.

Volgens onderzoek van de ASA, biedt de RD 940E plaats aan 300 parkeerplaatsen. Door het voortdurend toenemende aantal bezoekers blijkt dit onvoldoende.

Er moeten daarom alternatieve oplossingen worden gevonden om het parkeren te reorganiseren. (voorstel: nieuwe parkeerplaats bij de ingang van het gehucht).

De wegen van Bois de Cise zijn onderhevig aan erosie, voornamelijk bij de afdaling van de twee noordoostelijke bochten.’

JPG. Zone érosion sur le bord des falaises.

p.15

Verantwoording van de bepalingen van het PLU (uittreksel uit het rapport):

Het PLU bepaalt de bestemming van de terreinen volgens hoofdgebruik of de aard van de activiteiten die daar kunnen worden uitgeoefend.

ZONE N (natuur- en bosgebieden)

‘Dit betreft een zone, al dan niet uitgerust, die beschermd moeten worden omwille van:

1° **Ofwel de kwaliteit van de site, het milieu of natuurlijke karakter van de omgeving, het landschappelijk belang, gezien vanuit de vanuit esthetisch, historisch of ecologisch oogpunt;**

2° Ofwel vanuit hun bestaan van een bosbeheer;

3° Ofwel vanuit hun specifiek natuurlijk karakter;

4° Ofwel vanuit de noodzaak tot natuurbehoud of -herstel;

5° Ofwel vanuit de noodzaak om ongevallen en risico's te voorkomen (met name erosie).

Sectie NR

Identificeert zones van de PPR die niet bebouwbaar of/en onbebouwd zijn.

Het PPR is verbonden aan erfdienstbaarheden. Binnen deze zone is het van strikt belang om te bepalen of deze zone, al dan niet, nog over de mogelijkheid beschikt om bebouwd te mogen worden.

JPG.

ZONE UD

Neemt de oppervlakte, waarop reeds aanwezige constructies gebouwd zijn in het Bois de Cise, op in ‘Site Inscrit’.

De PLU wil dit harmonieuze geheel behouden door geen andere bouwgronden dan de reeds aanwezige toe te staan. Dit door de voetafdruk van de gebouwen te beperken en door bestemmingswijzigingen toe te laten.

p.16

Het doel is hier om zowel het unieke architecturale karakter als de opmerkelijke landschappelijke setting te behouden. De enige bouwpercelen zijn degene die in het vorige stedenbouwkundige document bestonden. Sommige gebouwen zijn door de DRAC geïdentificeerd onder L.151-19. Hierdoor kunnen ze worden beschermd of worden ze ondersteund indien aanpassingen nodig zijn.

De beboste gebieden worden zo opnieuw beschermd om de landschappelijke karakter van de site te garanderen. Aanbevelingen voor het beheer van deze bebossing zijn opgenomen in de PLU. Om de samenhang van het landschap te behouden, worden specifieke plantensoorten aanbevolen (cf. Association Syndicale Autorisée du Bois de Cise).'

De PLU hield rekening met de instabiliteit en het instortingsgevaar van de kliffen, deze bevindingen staan neergeschreven in het 'Plan de Prévention des Risques'.
In deze **ZONE ROUGE** zijn vanwege de omgevings- en landschappelijke gevoeligheid alleen uitbreidingen van bestaande constructies en veranderingen van bestemming toegestaan.

Het publiek onderzoek, bijgevoegd aan de ruimtelijke uitvoeringsplannen (PLU) van de gemeente Ault, stelt dat de westrand van Bois de Cise niet meer geschikt is voor nieuwbouw. (= **ZONE ROUGE** in het PPRN.)

JPG.

Enkel de reeds bebouwde gronden en enkele bouw kavels in het PLU zijn bebouwbaar binnen de vooropgestelde bouwzones.

De gemeente heeft zich ertoe verbonden het de ruimtelijke uitvoeringsplannen (PLU) te herzien en alle bebossing te classificeren als **geclassificeerd bosgebied**.

p.17

Op heden zijn volgende zones, binnen het ruimtelijk uitvoeringsplannen (PLU) van Ault voor Bois de Cise, als volgt opgesteld:

- **ZONE INCONSTRUCTIBLE (N)** = onbebouwbare zone.
Zone tussen Route des Tilleuls en de zuidelijke bosrand en op bepaalde sectoren langs de noordelijke rand.
- **ZONE CONSTRUCTIBLE (UD)** in deze zones mag de oppervlakte van bouwconstructies en uitbreidingen niet groter zijn dan een percentage van de terreinoppervlakte berekend volgens de betreffende sectie.
- **ZONE NI en ZONE Nc.** De PLU van Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly maakt deze percelen gelegen langs de zuidwestelijke grens van het Bois de Cise onbebouwbaar.
- **ZONE An.** Dit zijn de percelen gelegen aan weerszijden van de toegangsweg (RD 940E), tussen de toegang tot het bos en de RD 940. Hier zijn enkel noodzakelijke constructies en installaties toegelaten voor het uitoefenen van landbouw.

JPG.

p.18

II.4 Statuten percelen.

Uit een recente studie in 2002, die is uitgevoerd is door deskundigen, blijkt dat de meeste percelen eigendom zijn van particuliere eigenaren (470st, percelen op de klif niet meegerekend).
De site herbergt 144 villa's en 4 appartementen.

De ASA bezit 5 percelen met een totale oppervlakte van 10.000 m2.

Deze omvatten de hellingen, trappen en toegang tot het strand en het sportveld.

De gemeente Ault is eigenaar van 4 percelen (waaronder het Pomeranzplein).

De gemeente Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly bezit twee percelen waarop zitbanken en de oriëntatietafel zijn geplaatst.

De RD 940E is een autoweg die behoort tot het departement. Deze weg doorkruist het terrein, met een eerste deel vanaf de ingang (Route du Vieux Chênes) en een tweede deel (Avenue du Bois de Cise) tot aan het kruispunt voor het plein.

De overige wegen vallen onder het beheer van de gemeente Ault.

Het eigendomsrecht van de vele paden, die door de ASA worden beheerd, moeten nog worden bepaald.

p.19

JPG.

p.20

II.5 Geografie van de site en omgeving.

II.5.1 Geografie:

Het unieke karakter van deze site wordt gekenmerkt door de ligging van de vallei aan zee maar op een afstand van het water. Er is geen direct contact met de zee, zoals gewoonlijk wel het geval is bij kust badplaatsen.

Door de aanwezigheid van het bos, dat vanuit het terrein relief is ontstaan, betreft het een uniek landschap. De bossen zijn aanwezig op de steilste hellingen maar laten de plateaus open aan weerszijden van de vallei, voor landbouw, weide en wind.

Daardoor is er een ondoordringbare dichte beplanting ontstaan die vanaf het begin van de helling van het plateau, naar de bodem van de vallei. Deze duidelijke grens van beplanting tussen de velden en de bebossing draagt volledig bij aan het belang van het terrein.

Het wordt onderstreept door de paden die langsheen het bos lopen op het zuidwestelijke plateau en op de noordoostelijke rand.

Dit bosrijke aspect wordt echter schaarser en is zelfs afwezig naarmate de kust nadert.

De beplanting evolueert mee met de helling op het westen. Beplanting wordt daar schraler door weersinvloeden en sterke wind en is eerder kaal aan het randje van de klif. In deze zone zijn de gebouwen goed zichtbaar, terwijl de helling op het oosten, die wat meer beschermt is, meer begroeiing is.

JPG. Profil en travers de la valeuse.

II.5.2 Verkavelingsplan volgens topografie:

Bij de inrichting van het verkavelingsplan is optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het terrein. Soms maakt het gebruik van de hoogtelijnen om effecten van hellingen te minimaliseren, of juist tegengesteld, om de effecten van oneffenheden te accentueren.

De hoofd toegangsweg maakt gebruik van een rechte lijn direct naar zee en Pomeranz-plein.

De secundaire wegen gebruiken scherpe bochten om zo een bijna horizontale weg op de flanken te creëren.

Het netwerk van vele wandelpaden dat door de verkaveling loopt, maakt talrijke wandelingen voor voetgangers mogelijk. Ze lopen in 2 richtingen doorheen het bos: ofwel in de richting van de hoogtelijnen van de flanken van de vallei, ofwel loodrecht doorheen de vallei.

JPG. Les chemins en transect dans le vallon ou longitudinaux, épousant les courbes de niveau.

Openbare ruimtes zijn belangrijk een belangrijk aspect in Bois de Cise. Het centrale open plein biedt een wijds uitzicht over de zee en brengt een zekere spanning teweeg tussen de twee delen van de vallei. Via een afdaling met kronkelige paden kom je op het terras met een panorama op de zee. De dubbele trap leidt je rechtstreeks naar het strand en de zee.

JPG. L'extrémité du square vers 1900. JPG. Le square aujourd'hui.

II.5.3 De identiteit:

De landschapsanalyse voor het presentatie rapport van de PLU van Ault beschrijft Bois de Cise als volgt:

'Bois-de-Cise, is een populaire badplaats, gelegen in een vallei met een natuurlijk bos van loofbomen. Deze plek werd verstedelijkt aan het einde van de 19e eeuw. Het landschappelijke karakter van dit natuurlijke bos werd opgeleverd door de projectontwikkelaar: de doorgang van de woonwijk, een weg van Mers naar Ault, tot aan het strand, is een vakkundig gecodificeerd. De ingang van de Bois de Cise werd oorspronkelijk gekenmerkt door een houten portiek met het opschrift 'Plage du Bois-de-Cise'. (...) De eerste portiek werd tijdens het interbellum opgevolgd door, een minder uitgebreide, tweede bouwwerk. De portiek die ooit de toegang markeerde tot dit territorium is nu volledig verdwenen. Vandaag wordt de ingang niet meer geënceneerd. Voortaan wordt je rechtstreeks ondergedompeld in het bos.

JPG. L'entrée du bois de Cise vers 1900. JPG. L'Entree du Bois de Cise aujourd'hui.

Een verandering in het reliëf veroorzaakt een plotse omschakeling in de site. Vanop een vlak en open terrein, maak je via een snede in de dicht beboste vallei, een duik naar de zee.

Op het kruispunt aan Saint-Georges heeft de bezoeker de keuze tussen verschillende richtingen: Bergafwaarts, links of rechts, bergopwaarts. Als dezelfde bezoeker te voet is, vindt hij meerdere stijgende of dalende wandelpaden. Enerzijds zijn de wandelpaden versneden in rechte hoeken zoals in de staatsbossen. Anderzijds is er een licht kronkelende route, getekend door de contouren van de vallei, waarlangs huizen een beetje willekeurig verdeeld her en der verspreid staan in het bos.

De centrale laan die de site van oost naar west doorkruist, zorgt voor de overgang tussen de verschillende zones. Elk met hun eigen karakter. Gaande van het plateau naar de zee, van het gecultiveerd land naar het strand.

Door de diversiteit van de landschappen is een wandeling in Bois de Cise een unieke beleving. Via de Route du Vieux Chêne kom je na een bocht in de Grande Avenue du Bois-de-Cise. Doorheen een dichte bladerdek van de bomen wordt de wandelaar zich geleidelijk aan op het einde van de weg bewust van de aanwezigheid van de zee.'

JPG. La route principale en fond de vallon avec au fond, le déboucher sur la mer.

JPG. Le square Pomeranz; une esplanade qui « décolle » vers la mer, horizontalité entre les falaises mais manquant réellement d'esprit.

In Bois de Cise is het mogelijk om drie belangrijke leefgebieden elk met eigen identiteit te onderscheiden:

- **'Het amfitheater'**: Sinds de 19e eeuw is deze zone is gelegen aan het einde van de onbeboste vallei met het strand.
- **'Het Bos'**: Sinds het begin van de 19e eeuw een redelijk stabiele zone gebleven.
- **'De Inkom'**: Een voormalig boomgaard, later ingelijfd bij Bois de Cise, die de verbinding maakt met de departementale weg.

p.24

JPG. Délimitation des 3 secteurs d'ambiance du Bois de Cise.

Elk van deze 3 sectoren vertoont een specifieke identiteit.

De ene zone gaat over in de andere, hetzij door geleidelijke passage, hetzij door duidelijke onderbreking. Uiteindelijk leiden deze 3 diverse landschappen naar de aangrenzende velden.

Deze belangrijkste zones zijn aldus te onderscheiden:

ZONE 1: 'Het amfitheater':

- de 2 randen van de ontboste vallei,
- een centrale open plek met 'inkeping',
- een min of meer regelmatig bed, volgens de hoogtelijnen,
- Er is een asymmetrie in de 2 hellingen: De Ault-zijde is meer uitgestrekt en minder dicht bebouwd en beplant. De Mers-zijde is korter, meer bebouwd, meer beplant en biedt uitzicht richting Ault en de Bas-Champs in de verte.

JPG. Le passage de l'amphithéâtre - Bois.

p.25

ZONE 2: 'Het Bos':

- Een zeer dominante bebouwing tot aan de rand van de vallei.
- Een centrale as gemarkeerd door de Avenue, deze zichtas is verlengd door de weg naar de kapel Sainte Edithe.
- Verspreiding van gebouwen geconcentreerd aan weerszijden van de departementale weg.
- Er is een asymmetrie in de bosrand: Aan de Ault-zijde: onregelmatig en dik, vermenging van braakland en bos die tot aan de rand van het plateau lopen. Aan de zijde van Mers: regelmatig en duidelijk gestopt bij de breuk in de helling, onderstreept door de gemeentelijke weg. Deze zone wordt het meest blootgesteld aan de heersende winden.
- Een relatieve symmetrie aan weerszijden door de indeling en bezetting (agricultuur) van het plateau.

JPG. La lisière côté Mers, exposée aux vents dominants et aux risques d'éboulement de la falaise.

ZONE 3: 'De Ingang':

- Een gemengde bezetting van beboste percelen-gewassen en akkerbouw,
- Met verspreiding van recente gebouwen, goed zichtbaar vanaf de hoofdweg,
- Een knooppunt van wegen vóór de ingang van het bos,
- De aanwezigheid van een open ruimte die de toegang tot de site bagatelliseert (informatiepaneel, selectieve afval verzamelplaats, enz.)
- De toegangsweg (RD 940E) vanaf de hoofdweg (RD 940) richting plateau en het dorp Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly.

JPG. L'entrée du bois vers 1900 et aujourd'hui.

p.26

II.5.4 Omliggende landschappen en omgeving:

Het uitzicht op het wijde landschap wordt in het oosten begrensd door de RD 940.

De boomgrens trekt zich terug van de kliffen, de omgeving is bezaaid met gehuchtjes en boerderijen.

Ten zuiden en noorden van het Bois de Cise strekt zich het agrarische gebied uit, dit plateau wordt doorsneden door kleine valleien die het monolithische aspect van de kliffen doorbreken.

Een strook grasland begrensd door een wandelpad (GR120) loopt langs de rand van het plateau langsheen de rand van de kliffen.

In het zuiden weerspiegelt het Bois de Rompval, genesteld in twee kleine valleien, Bois de Cise. Via de GR 120, van het zuiden van de Seine Maritime en tot in het noorden aan Onival, bieden de witte krijtrotsen een spectaculair uitzicht op de zee en landschap.

JPG. Plan de repérage des vues.

JPG. Vue vers l'est et l'horizon délimité par la végétation et l'habitat épars le long de la RD 940.

p.27

JPG. Vue vers le nord en direction du Ault. Au premier plan, la valleuse du Bois de Cise.

JPG. Les valleuses du plateau sud en direction de Mers les Bains. A gauche, le bois de Rompval.

p.28

II.6 Inventaris van de vegetatie.

In de gids 'Aanbevelingen voor het beheer en het behoud van het bos', die in 2005 werd opgesteld voor de bewoners van het Bois de Cise, heeft het '**Centre Régional de la Propriété Forestière**' de belangrijkste boomsoorten vermeld die op de site aanwezig zijn.

Het bevat aanbevelingen voor een weldoordacht beheer van de site. Deze worden vermeld in het hoofdstuk 'Beheerrichtlijnen'.

Dit werk is aangevuld met een '**Guide de la Végétation Arborescente et Arbustive et Herbacée**'.

Tijdens een wandeling in Bois de Cise worden de meest voorkomende soorten op een kort en bondige manier presenteert. Via deze fiches kan je ze gemakkelijk herkennen.

Het zeeklimaat en de bodemkundige kenmerken van de verschillende zones in Bois de Cise (vallei, plateau en helling, maritiem amfitheater, randen) hebben geleid tot een aanzienlijke diversiteit aan plantensoorten. Het geheel wordt gedomineerd door Beuken, in assortie met Wintereiken en Zomereiken, Kerselaars, gewone Esdoorns en soms Kastanjes.

De struikachtige soorten die hen vergezellen zijn Hazelnoot, Meidoorn, Hulst en Brem en Gaspeldoorn. De kruidachtige soorten verenigen zich tot specifieke plantengemeenschappen die verband houden met hun habitat.

Met aan de helling: oa Geurige Walstro, Stekelige Slagersbezem, enz,... Op andere plaatsen treffen we Mercuriales, Robert's Geranium, Narcis en Daslook, enz,... aan.

We constateren ook de aanwezigheid van een beschermd type Bosgeranium.

Deze inventaris dateert van 2005 moet bijgewerkt worden.

Een nieuwe inventaris zal rekening houden met de toestand van de op de site aanwezige plantensoorten en de evolutie van het klimaat. Op basis van deze resultaten kunnen nieuwe aanbevelingen voor onderhoud en aanplant worden gedaan in het handboek terreinbeheer.

JPG. Recommandations pour la gestion et la préservation du couvert boisé.

JPG. Guide végétation.

p.29

II.7 Architectuuranalyse.

II.7.1 Identificatie van de verschillende bouwperiodes:

We kunnen vijf bouwperiodes identificeren (één kleur per periode):

JPG. Plan.

1. Periode vòòr 1898.

Nog vóór de verkaveling door de Heer Theulot was Bois de Cise een ontmoetingsplaats voor de jacht. Destijds was er alleen het jachthuis, 'Le Chaume des Rossignols' (nr.17) en het 'Maison du Garde' (Carrefour Saint-Georges), tegenwoordig 'La Blottière' (nr.128).

De nabijgelegen waterput moet al hebben bestaan, de stalling die er stond bestaan niet meer.

JPG. La Chaume des Rossignols, eerste gebouw in Bois de Cise.

2. Periode vóór de oorlog van 1914. 'De Belle Epoque'.

Oprichting en marketing van het verkavelingsplan van de Heer Theulot.

In 1908 werden ongeveer dertig constructies uitgevoerd. Aan de vooravond van 1914 werden nog eens 50 woningen gebouwd.

In deze periode werden de meest karakteristieke constructies van Bois de Cise getekend en uitgevoerd. Het waren prestigieuze villa's in de Anglo-Normandische stijl. Ze werden getekend door erkende architecten uit de kustarchitectuur van die tijd, maar ook meer sobere en meer bescheiden villa's werden toen opgetrokken, 'La Feuillée' (nr.144), en 'Les Myosotis' (nr.142).

JPG. La villa 'Le Manoir', dessinée par l'architecte Bourgeois et ses plans d'origine.

De stijl van deze huizen, kenmerkend voor de badplaatsen van die tijd, is afkomstig vanuit verschillende inspiraties (Middeleeuws, Zwitsers, Nederlands of exotisch).

JPG. Les villas 'Béatrice', 'Cizette', 'Marie-Josée' Les villes 'Pervenches' et 'Les Noisettes'.

De volumetrie van deze huizen is meestal verticaal, waardoor maximaal kan worden geprofiteerd van het uitzicht in de woonkamers op de eerste verdieping.

De bijgebouwen en garages bevinden zich op de begane grond.

Trappenhuizen, erkers, balkons en dakoverstekken zijn allemaal elementen die deel uitmaken van de architectuur en de gevels verlevendigen.

JPG. La villa 'Le Nil' La villa 'Les Espagnoux'.

De huizen worden voornamelijk opgetrokken uit baksteen, al zijn er in de gevels van de gebouwen ook elementen eigen aan de regio terug te vinden. Dit zie je in het gebruik van silex en witte steen. 'La Sauvagère' (nr.34).

JPG. 'La Sauvagère', 'Bellevue'.

Kleine sculpturale elementen verrijken de constructies: neksteunen en eendenkop voor de villa 'Les Canards' (nr.82), de kat op de nok van de villa 'Le Manoir'.

De oprichting van deze huizen gebeurt volgens het verkavelingsplan van de bouwpromotor, sindsdien is het wegennet weinig veranderd. De bouwconstructies bevinden zich voornamelijk in het beboste deel langs de hoofdtoegangsweg 'Route du Vieux Chêne', en ook op de kliffen, voornamelijk aan de westelijke kant. Deze zone is beschermd tegen de westenwinden en de zonneschijn.

Het badplaatsje is populair door zijn hotels en gemeubileerde verhuur. De gebouwen, met name 'Les Fougères' (nr.129) en 'Les Chardons d'Ecosse' (nr.132) waren voormalige gemeubelde appartementen, 'Le Vieux Chêne' (nr.18) en 'Beauséjour'(nr.41) waren voormalige hotels. Deze gebouwen bevinden zich langs de hoofdtoegangsweg en aan kruispunten.

JPG. 'Les Fougères' et 'Les Chardons d'Ecosse', anciens meublés.

Tegenwoordig zijn het individuele villa's of woningen geworden. Door hun open karakter gericht naar de openbare weg blijven ze tijdens het seizoen gevoelig voor de overlast van het toeristisch verkeer.

Omdat de promenade aan zee te kort was, fungeerde de 'Grande avenue du Bois de Cise' als een 'promenoir' die het Pomeranz-plein met het Casino en het 'Grand Hôtel' (vandaag 'Beauséjour' nr.41) verbond.

Met de sloop van het Casino tijdens de oorlog van 1939-1945 verdween de wandelfunctie van de 'Grande avenue du Bois de Cise' in het belang van het verkeer en parkeren van voertuigen.

Alle overgebleven constructies uit deze periode vertegenwoordigen samen 43 huizen. Sommige zijn weinig geëvolueerd, terwijl andere substantiële transformaties hebben ondergaan.

JPG. JPG.

p.33

Ter vergelijking is 'Les Coucous' (nr. 67), een villa die voor het begin van de eerste oorlog is uitgebreid, sindsdien nog niet veranderd. De loggia (of veranda) en de twee torentjes met uitzicht op het plein blijven identiek.

JPG. Les « Coucous » avant 1914 Les « Coucous » aujourd'hui.

Andere subtiele wijzigingen zie je bij deze twee aangrenzende villa's. Er is een verarming van de 'Anglo-Normandische'-stijl ten gunste van de 'Paquebot'-stijl met patrijspoorten en pergola's.

- . Verwijdering van torentje en luifels (vernietigd door een granaat of een bom).
- . Vereenvoudiging van de balustrades van de villa "Marie-Pierre" (nr.69)
- . Geschilderde cement coatings op de gevels van de villa "les Lutins" (nr.68)

JPG. JPG.

3. Periode van 1914 tot 1945. 'Interbellum'

Deze periode betekende het einde van prestigieuze constructies ontworpen door architecten. Bouwbedrijven zullen zo'n veertig huizen bouwen, waarvan er twaalf tijdens of na de laatste oorlog worden gesloopt.

Deze villa's, verspreid over de site, hebben geen opmerkelijke architectuur.

Er werden in deze periode **16 villa's** geregistreerd.

p.34

Het 'Nieuwe Hotel', waarschijnlijk oorspronkelijk voor een andere locatie ontworpen door de architect Bourgeois, werd vlak voor de oorlog gebouwd en na de oorlog uitgebreid met twee vleugels om de kolonie 'Les Hirondelles' te huisvesten.

JPG. JPG.

4. Periode van 1945 tot 1980. 'De naoorlogse periode'

De 'Renaissance' van het Bois de Cise. Nadat er aanzienlijke schade is geleden aan de gebouwen door de laatste wereldoorlog, worden er 59 villa's in deze periode gebouwd.

- . Langs de weg naar Vieux-Chêne: 'Monique' (nr.4),
- . In de beboste delen en geïsoleerde delen van de site: 'l'Atrium' (nr.135)
- . Aan de rand van het bos weg van de zee de: 'l'Oree du Bois' (nr.153), 'Perle de Rosée' (nr.152),
- . Op de zonnige hellingen van de klif: 'Cristaflor' (nr.55), 'Le Chalet du Golf' (nr.51) en 'La Pama' (nr.62).

JPG. Villa 'Monique', 'La Chaumiere', 'La Claire Clairière'.

De stijl van deze huizen is zeer ongelijksoortig en niets refereert nog naar de kuststijl die de charme van de site bepaalde. In die tijd ontwikkelde zich ook de 'Chaumière'-stijl in het bos: 'La Claire Clairière' (nr.134), 'Les Chardonnerets' (nr.145) en 'La Chaumière' (nr.150).

p.35

5. Periode na 1980. De meest recente periode:

13 nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Vergeleken met de voorgaande periode lijkt het aantal constructies te zijn afgenomen. De regelgeving al is aangescherpt in het kader de erkende syndicale vereniging van Bois de Cise (ASA) in 1970 en versterkt door de herziening van de POS in 1992.

Het fenomeen van bebouwing aan de randen van het Bois de Cise zette zich echter voort. Deze woningen worden uitgevoerd in de late jaren 1980: 'Plaisance' (nr.155), 'Antalya' (nr.133) of in de oude boomgaard van Bois de Cise, op 15 meter afstand van de Route du Vieux Chêne: 'Les Mésanges' (nr.7), 'Chris' (nr.8), 'Baccarat' (nr.9).

JPG. Villa «Les Messanges», construite dans les années 80.

De bouwprojecten die sinds 1985 zijn uitgevoerd, verwijzen niet meer naar de kustarchitectuur van de 'Belle Epoque'. Dit is echter geen fenomeen dat dateert van de jaren tachtig maar al in opmars is sinds de Eerste Wereldoorlog. Eigenaren doen voor het ontwerp van hun huis geen beroep meer op architecten maar op aannemers. De architecturale kwaliteit in bouw projectvoorstellen ontbreekt, maar er is gaapt ook een leemte in de 'Cahier des Charges'. De stedenbouwkundige administratie kan niet refereren naar een bepaalde bouwstijl die aangepast is aan de site.

JPG. Construction neuve à l'entrée du site.

p.36

II.7.2 Beheer van bouwvergunningen:

De voorschriften van 'l'Architecte des Bâtiments de France' zijn gebaseerd op de artikelen van het PLU, en hebben voornamelijk betrekking tot het exterieur:

- constructies die niet geschikt zijn voor hellend terrein met aanzienlijke terrassen,
- ontoereikende steile daken,
- onvoldoende terugval van bebouwing t.o.v. wegen,
- ontbreken van een beplantingsplan met plantenlijst nieuw aan te planten soorten.

Deze voorschriften worden over het algemeen goed gevolgd, behalve in bepaalde gevallen. Zo zien we het ontbreken van herbebossing van percelen en het aanleggen van hagen/beplanting met ongeschikte soorten.

Ook uitbreidingen en transformaties zijn er in verschillende typen:

- Uitbreiding voor vergroting van de woning.
- Bouw van een garage of een houten schuur los van de wooneenheid.
- Realiseren van een veranda om het huis uit te breiden.
- Aanpassing van erkers aan de gevel.

De voorschriften van de Architect des Bâtiments de France zijn, terecht, strenger voor de gebouwen van de 'Belle Epoque'. Zo willen ze fout gebruik van materiaal vermijden die helemaal niet aangepast zijn aan de stijl van het gebouw.

JPG. Extension en véranda sur la façade arrière.

JPG. Travaux de ravalement de façade.

II-8 Evaluatie en uitdagingen.

Aan het einde van deze analyse van Bois de Cise voelt men een kwetsbaarheid die vragen oproept op verschillende niveau's:

- Stedenbouwkundig en -beleid.
- Nood aan architecturale kwaliteit en het behoud ervan.
- Nood aan een kwalitatief duurzaam bosbeheer van de site en juist beheer van de beplanting.
- De toegankelijkheid van de site.
- De kwaliteit van openbare ruimten in combinatie met de private ruimten.

Sommige huizen, daterend uit de beginperiode, zijn gesloopt en andere met opmerkelijke kustarchitectuur zijn getransformeerd of uitgebreid. Ze voldoen niet meer aan de huidige behoeften en zijn duur in onderhoud.

Bij andere, meer recente constructies, kan men spreken van een banale architectuur of gaan nieuwe constructies de visuele concurrentie aan met architecturaal waardevolle huizen van de beginperiode. Gevelkleur, architecturale vormen, externe isolatiematerialen, kleur van luiken en deurkozijnen zijn allemaal overheersende elementen die het architecturale landschap van het Bois de Cise mee bepalen.

De bossen zijn gegroeid, en dit brengt veiligheidsproblemen mee voor sommige woningen. Bosrijke tuinen worden uitgedund door kap van bomen, invasieve soorten zoals bijvoorbeeld bamboe of uniforme hagen van coniferen of laurier verzwakken de biodiversiteit van de buitenruimtes en hun link met hun omgeving.

We betreuren ook de aanwezigheid van invasieve planten zoals de Japanse duizendknoop die zich al op verschillende plaatsen tot grote bosjes heeft ontwikkeld. Deze plant vormt een groot gevaar voor de inheemse biodiversiteit.

Er is ook een maritieme risico dat niet kan worden genegeerd. Sommige paden en zones zijn reeds in verval, bv: het balkon met uitzicht op de zee aan het einde van de kliffen is niet meer toegankelijk. De trappen die toegang naar het strand geven zijn in fragiele staat. Woningen in de buurt van de rand van de klif worden geconfronteerd door de achteruitgang van de kliffen.

De openbare ruimtes zijn verouderd, in slechte staat of zijn onaantrekkelijk hersteld in functie van snelle reparaties. De ingang van de site en de zone aan de zee hebben hier duidelijk onder te lijden. Dit is spijtig want het zijn 2 belangrijke punten bij je bezoek aan Bois de Cise.

Voor Square Pomeranz heeft de geest van de pracht en praal van weleer verloren. Opeenvolgende ingrepen hebben geleidelijk de sfeer van de plek veranderd. Dit resulteert vandaag tot een openbare ruimte zonder veel kwaliteit. De trappen naar de zee zijn in slechte staat, het meubilair, de bakken, de ongelijksoortige panelen, de kinderspeeltuigen zijn slecht geïntegreerd. Er is een heel trieste kioskje en de aanwezige aanplantingen zijn minimaal, er rest wat overschot van gesnoeide heggen, bomen zijn niet vervangen of geroid.

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt ook mede bepaald in relatie met de private perceelsgrenzen. Hekken en poorten worden niet altijd met zorg en in overeenstemming met de geldende voorschriften uit de Cahier des Charges behandeld. Men ziet lelijke ingrepen aan de rand van percelen in de tuinen zoals het gebruik van kunststof zeilen en/of plastic schutting panelen.

JPG. Planche de photos état actuel.

JPG. Haies et traitement des limites.

JPG. Bâches plastiques.

JPG. Architecture extérieure.

JPG. Espaces et équipements publics.

JPG. Tri sélectif en entrée du bois (RD 940E).

JPG. Emmanchements square Pomeranz.

JPG. Escalier d'accès à la mer fragilisé.

p.39

JPG. Un traitement de la voirie et de l'espace public peu qualitatif.

JPG. Une signalétique et des équipements très présents et mal intégrés (square Pomeranz).

JPG. La place avec les gradins minéralisés et des constructions en arrière plan très hétéroclites.

p.40

III MOTIVATIE TOT KLASSEMENT

III.1 Motivatie klassemment.

De status van 'Site Inscrit' maakt het mogelijk, in het bijzonder, dankzij richtlijnen en informatieve ondersteuning van de architecten van Bâtiments de France, om een kwalitatieve evolutie te bevorderen.

Het is echter niet beperkend en, zoals we reeds hebben gezien in een eerder uitgevoerde diagnose, het voldoet niet voldoende aan de behoeften op het gebied van erkenning en bescherming wat de implementatie van wetgeving op de sites rechtvaardigt.

Onderzoek van de adviezen van de Architecte des Bâtiments de France tonen de grenzen aan:

- Het kan architectuur van lage kwaliteit niet voorkomen, zelfs als het project wettelijk toelaatbaar is (eenvoudige mening),
- Het heeft slechts een zwakke greep op de bebouwing en de beplanting van percelen. Vooral in de aard en kwaliteit van de herbeplantingen (het is een oproep aan de ASA om hierin op te treden)

Met het oog op deze bevindingen wordt voorgesteld om de status van 'Site Inscrit' om te zetten in 'Site Classé'.

De doelstelling is om de bescherming van de site te versterken door middel van een meer geschikte regelgeving die het mogelijk maakt om de aanbevelingen, specificaties en voorschriften van de ASA en het PLU gerichter toe te passen.

Deze classificatie gaat gepaard met het **vernieuwen en herdefiniëren** van de te beschermen omtrek van de site:

- De huidige grenzen van de 'Site Inscrit' moeten opnieuw definiëren worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de visuele perceptie, het uitzicht vanaf de departements weg RD940,
- De huidige omtrek van de 'Site Inscrit' en het plan 'Bois de Cise' van de ASA moet geharmoniseerd worden. Dit geldt voor de percelen die gelegen zijn in de noord- en zuidrand en ter hoogte van de entree.
- Het integreren van alle wegen binnen de omtrek van de 'Site Classé',
- Het opnemen van de erfgoedbaarheid van de landbouwgrond die gelegen is aan weerszijden van de zuidelijke ingang van de RD 940E. Dit omwille van het behoud van het groene landelijke karakter van de site.

Er worden **aanbevelingen** gedaan om de doelstellingen voor de landschapskwaliteit te realiseren;

- Behoud van bos rond de bestaande huizen en vermijden van ontbossing van de site tijdens de bouw die vaak leidt tot de vernietiging van bestaande bomen, juist beheer van de bosranden.

- Toezicht houden op de bouw door deze te beperken en vermijden van architectuur of constructies die niet passen bij de geest van de site.
- Richtlijnen geven over de aanplant van vegetatie met betrekking tot de perceelsgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. Dit kan gebeuren aan de hand van een te respecteren beplantingslijst met inheemse gewassen aangepast aan de site.
- Bouwkundige advies geven voor het kleurenpalet van de gevels, daken, entrees, materialen afsluiting en hekken, poorten...
- Opvangen van de verkeers frequentie en -intensiteit door een juist beheer van verkeer en parkeerplaatsen, verwijdering van voertuigen rond het plein, aanleg van parkeerplaatsen langs de breedte van de hoofdstraat in Bois de Cise.

p.41

- Integreren van een parkeerzone bij de ingang van het bos. Een betere integratie van het afvalverzamelpunt.
- Toezicht houden op de ontwikkeling van de openbare ruimte, betere bewegwijzering en aangepaste snelheidslimieten.
- De toegang tot het terrein herwaarderen door de toegangsweg naar het bos vanaf de departementale weg aan te leggen. Een betere integratie van het afvalverzamelpunt.
- Het aanspreken en betrekken van professionele ontwerpers.
 - Advies in landschap- en architectuur.
 - Ontwerpvoorstel van een tuinarchitect voor het plein, de avenue van het Bois de Cise en de toekomstige parkeerzone.
 - Update van de 'Cahier des Charges' in relatie tot de huidige noden en behoeften.
 - Verwelkoming en delen van informatie aan nieuwe bewoners, mensen uitnodigen om mee na te denken hoe we met onze manier van leven een meerwaarde kunnen betekenen die iedereen ten goede kan komen.

III.2 Projectafbakening Klassement.

Een herdefiniëring van de 'landschaps grenzen' van Bois de Cise moet het mogelijk maken om een nieuwe beschermings perimeteer vast te stellen.

Het laat ons toe om gericht nieuwe condities en wensen per sector af te spreken.

en om de nieuwe regelgeving in zijn totaliteit over het gehele site aan/toe te passen.

Het is noodzakelijk om met specifieke aandacht in de noden van de de drie sub-landschappelijke entiteiten, reeds eerder in dit document behandeld, te voorzien.

- **het 'Amfitheater'**: dit gedeelte van de site vormt een balkon vormt boven de zee, het strand is hier een integraal onderdeel.
Het amfitheater is niet symmetrisch ten opzichte van het reliëf van de vallei: de noordflank heeft een 'wilder' karakter dan de zuidflank.
- **'Het Bos'**: Dit komt in grote lijnen overeenkomt het bos dat al 200 jaar min of meer stabiel is gebleven. Zoals bij elk bos zijn de randen van het bos in de loop van de tijd veranderd:
 - Aan de zeezijde is de overgang met het Amfitheater minder ingrijpend dan voorheen.
De aanplant van de dennen verlengen het bos karakter visueel.
Maar vanaf een bepaalde afstand van de zee voel je je helemaal in een bos.

- Aan de zuidkant is de fysieke grens al lang duidelijk. Deze rand en het wandelpad is zeer blootgesteld aan de wind. Een deel van het pad is nu echter ontoegankelijk vanwege de instabiliteit en instortingsgevaar van de kliffen.

Gebruikers worden nu gedwongen om het nieuwe wandelpad te nemen.

Het einde van deze zuidelijke rand (waarvan een deel van de PPR) is niet geïntegreerd in het geheel van 'Site Inscrit'. Hoewel een deel ervan niet kan worden gebruikt vanwege natuurlijke risico's, lijkt het wel logisch om ook deze zone op te nemen in het toekomstige 'Site Classé'.

p.43

- Aan de noordzijde is de grens minder duidelijk, bovendien corresponderend deze zone met een later ontbost gebied aan het begin van de 19e eeuw.

De percelen langs deze grens moeten toegevoegd worden in het geheel van de 'Site Classé'.

Dit is nodig om de noordelijke rand van het bos, die vroeger werd begrensd door een pad, te beschermen.

JPG

• **De 'Ingang'** van het Bois de Cise komt niet overeen met de rand van het Bois.

De fysieke begrenzing van de verkaveling komt in wezen overeenkomt met het kruispunt tussen de Chemin de Blingues en de secundaire weg RD940E.

Een eerder een niet-bebost deel, in vroegere tijden ingenomen door boomgaarden, maakt de overgang tussen de rand van het bos en de gecultiveerde velden.

Zoals het er nu uitziet, begint het bos voorbij deze onderverdeling.

Dit roept de vraag op tot de behandeling van departementale weg 940E en zijn rol in de 'aankondiging' van de site en de eventuele integratie van een toekomstige parkeerplaats.

De verbreding van deze beschermende perimeter van de plateaus aan weerszijden van het Bois de Cise werd overwogen in het kader van de expertise die in 2003 en werd uitgevoerd omwille van de agrarische omgeving waarin de site zich bevindt en de visuele waarneming vanaf de rand. Dit voorstel heeft geleid tot wettelijke bescherming van de omgeving gerealiseerd in het kader van de herziening van het PLU.

p.43

ANNEXES

Annexe 1: Arrêté inscription de 1957.

Annexe 2: Demande de classement de l'Association Syndicale Autorisée du Bois de Cise (ASABC).

Annexe 3: Délibération de la commune d'Ault.

Annexe 4: Délibération de la commune de Saint-Quentin-LaMotte-Croix au Bailly.

Annexe 5: Projet de délimitation du périmètre de classement.

Annexe 6: Cahier des charges de 1970 (extraits).

Annexe 7: Document de gestion de l'ASA Bois de Cise.

p.44

Annexe 1: Arrêté inscription de 1957.

p.45-46

Annexe 2: Demande de classement de l'Association Syndicale Autorisée du Bois de Cise (ASABC).

p.47

Annexe 3: Délibération de la commune d'Ault.

p.48

Annexe 4: Délibération de la commune de Saint-Quentin-LaMotte-Croix au Bailly.

p.49

Annexe 6: Cahier des Charges van 1970 (uittreksels).

Artikel 1: Wegen:

Het onderhoud van de wegen is het onderwerp van een overeenkomsten tussen de gemeente Ault en de ASA. De hoofdwegen worden onderhouden door de gemeente. De stegen, wandelpaden, pleinen in eigendom en de pleinen waarvan de ASA het vruchtgebruik geniet, worden door haar onderhouden.

Artikel 2: Omheiningen:

Eigenaren van bebouwde percelen dienen zich langs elke openbare weg en op de scheidslijn af te schermen door hagen, hekjes.

Cement panelen, ook de zogenaamde "decoratieve" opengewerkte panelen, zijn verboden.

Een eigenaar die op zoek is naar rust kan zich omringen met groen maar in geen geval met ommuring.

De keerwanden die bedoeld zijn om een omheining te dragen, mogen niet meer dan 40 cm hoog zijn.

De omheining moet als ze geplastificeerd is, groen van kleur zijn in de bosrijke omgeving en wit van kleur zijn in de gebieden zonder vegetatie.

...

Scheidingshekken tussen twee eigenaren moeten gemaakt zijn van ijzerdraad op palen of gaas.

Tussen burens kan geen muur worden gebouwd.

Een lage muur van 20 cm die bedoeld is om een omheining op te plaatsen, wordt echter getolereerd.

Artikel 3: Aanplant en behoud en onderhoud van bomen, eventuele kap:

...

Het is daarom noodzakelijk om het behoud van bomen te verzekeren. Daartoe is enerzijds het kappen van bomen door eigenaren enkel gerechtvaardigd en toegestaan indien een geautoriseerde kapvergunning is verkregen.

Anderzijds moet het bos in goede conditie gehouden worden door selectief onderhoud.

Dit is essentieel om vernieuwing van vegetatie mogelijk te maken.

Eigenaars kunnen daarom toestemming vragen voor het kappen van bomen die:

- de constructie van een gebouw belemmeren
- die de verlichting onmiskenbaar beïnvloeden
- bomen waarvan de toestand of situatie een reëel gevaar vormt

-...

Eigenaars moeten alle bomen tolereren zelfs als die op minder dan de wettelijke afstand aan aangrenzende percelen zijn aangeplant. (art.671 van het Burgerlijk Wetboek)

De toepassing van de bepalingen kan echter worden gevraagd (art.672 van het Burgerlijk Wetboek) indien bomen en struiken door hun nabijheid schade zouden toebrengen aan naburige gebouwen.

Artikel 4: Onderhoud van het bos:

Elke eigenaar van bosgrond is verplicht om de stronken, stammen en takken van gekapte bomen te verwijderen.

...

De te beschermen soorten zijn Eiken, Beuken, Essen, Kersenbomen en Coniferen.

Artikel 6: Regen- en afvalwater:

Elke eigenaar dient met de middelen die hij geschikt acht te voorzien in de opname van regen- en afvalwater op zijn eigen grond.

Dit zonder uitvloeiing te creëren op de openbare weg of overlast tussen burens.

...

Article 12: Picknick, kamperen, caravans:

Verboden.

...

Artikel 14: Aanvullende of tijdelijke constructies:

Aanvullende constructies: kippenhokken, hokken, kennels, enz... die deel uitmaken van bijgebouwen van de woning zijn alleen toegestaan als ze volledig onzichtbaar zijn vanaf de openbare weg of aangrenzende villa's.

Ze mogen een oppervlakte met een totaliteit van 10m² niet overschrijden.

...

Een tijdelijke constructie mag niet langer duren dan achttien maanden.

Na deze periode moet het volledig verdwijnen.

Artikel 15: Bouwvergunningen:

Bouwvergunningen worden afgeleverd volgens het PLU van de gemeente Ault dat van kracht is op het moment van de aanvraag.

Bouwvergunningen worden ter consultatie en goedkeuring voorgelegd aan de ASA.

Annexe 7 : Document de gestion de l'ASA Bois de Cise.