

Règlement des usagers du Caravaning „A la Gare“ à Cheyres

PREAMBULE

Art. 1 But du Caravaning « A la Gare »

Le Caravaning « A la Gare » est principalement un lieu de vacances qui sert à la détente et au repos de tout-un-chacun.

Il ne s'agit pas d'une agglomération d'habitations. Pour cette raison, les personnes qui y résident à l'année doivent se conformer au présent règlement qui a été approuvé par l'Assemblée générale.

Les droits et les obligations qui en découlent sont indiqués ci-après.

A. INTRODUCTION

Art.2 : Dispositions, fondements juridiques et champ d'application

Ce règlement des usagers est un avenant au «Règlement spécial du Caravaning « A la Gare». Il se base sur les statuts de l'«Association des propriétaires A la Gare à Cheyres," approuvés lors de l'Assemblée générale annuelle du 2.08.2003 et sera transmis à la Commune de Cheyres.

Le règlement est valable dans l'ensemble du Périmètre selon le plan «Caravaning », y compris la parcelle de canal et il est applicable à tous les propriétaires de parcelle, résidents permanents, utilisateurs des infrastructures, hôtes, y compris les clients du restaurant-buvette et les promeneurs.

Il concerne la viabilisation, les changements ou modifications de toute installation commune et leur utilisation en relation avec la parcelle et les parties communes.

Pour les modalités d'utilisation et les besoins qui ne sont explicitement mentionnés, il est renvoyé aux dispositions spécifiques édictées par le canton de Fribourg ou la commune de Cheyres. Ceux-ci ne sont plus mentionnés spécialement ci-après.

B. RÈGLES APPLICABLES AUX ACCES PRINCIPAUX COMMUNS

Art. 3 Administration des infrastructures communes dans le Périmètre par l'Association des propriétaires "A la Gare" à Cheyres

L'Association des propriétaires « A la Gare » à Cheyres est responsable des tâches administratives suivantes :

- assurer la maintenance et le développement des infrastructures communes à l'intérieur du Périmètre (par exemple, installations de drainage, conduites d'eau, routes, etc.);
- assurer la mise-à-jour, le cas échéant la création et le développement, des fondements juridiques nécessaires à l'organisation, au fonctionnement et au développement de la gestion des installations;
- entretenir une saine collaboration avec les autorités et assurer le maintien d'une représentation des propriétaires auprès de ces mêmes autorités.

Ces tâches sont exécutées principalement par le comité de l'association ou par la « *Commission des propriétaires* » et la « *Commission technique* ». L'information est ensuite transmise aux propriétaires

- par un affichage sur le tableau d'information du bureau (à côté du restaurant-buvette "Chez Anny", paroi du Chalet), en face des cases postales;
- périodiquement, par l'envoi des «Orientations»
- par un affichage sur le site Internet www.cheyres-a-la-gare.ch l'espace membre protégé par mot de passe;
- par le biais des Assemblées Générales de l'association. chéyres - news / Président 2015
nom mot de passe

Les coûts générés par ces activités et la gestion des tâches dévolues aux représentants des propriétaires sont pris en charge par les propriétaires eux-mêmes moyennant une cotisation de copropriétaire, ou, le cas échéant, par les usagers qui les occasionnent.

Art. 4 Accès communs aux parcelles dans le Périmètre „A la Gare“.

L'accès commun aux parcelles est effectué principalement par trois routes, qui sont revêtues d'une interdiction générale de circuler. Des chemins complémentaires de distribution vers les parcelles privées les complètent (voir point C).

Un droit de passage public (secteur routier 1, secteur 2, secteur 3) est octroyé sur ces accès principaux exclusivement et sous conditions. Sur ces tronçons, la circulation y est tolérée pour les propriétaires des parcelles, les locataires et leurs visites. La vitesse maximale est de 10 km/h et la circulation est restreinte aux véhicules ayant un poids brut d'un maximum de 3,5 tonnes. Pour mémoire, un panneau pourvu de l'indication « Propriété privée, circulation limitée aux ayants-droits » est installé à chaque entrée principale.

La « *Commission technique* » peut octroyer des dérogations. Celles-ci sont dans tous les cas écrites. Le gérant du restaurant-buvette et du magasin d'alimentation bénéficie d'une dérogation pour ses clients et fournisseurs.

Les conducteurs et propriétaires des véhicules outrepassant les autorisations assument les dégâts causés en raison de leur passage et sont dénoncés à la police cantonale. Le gérant du restaurant-buvette et du magasin d'alimentation répond subsidiairement des dégâts causés par ses clients et fournisseurs.

Deux sentiers pour piétons bénéficient d'un droit de passage public en direction du bord du lac. Un droit de passage général existe pour les piétons le long du canal en direction du lac : il est limité à une largeur de 1 mètre.

Il n'est pas effectué de déneigement sur l'ensemble des accès du Périmètre et aucune mesure n'est prévue en cas d'une éventuelle montée temporaire du niveau du lac.

L'entretien et le nettoyage régulier revient aux propriétaires des parcelles attenantes.

La « Commission technique » décide de toutes mesures d'entretien nécessaires, ceci également au cas que certains propriétaires se déroberaient à leurs obligations.

Art. 5 Raccordement général à l'eau potable

L'eau potable est fournie par la Commune de Cheyres. Celle-ci est également propriétaire du réseau d'eau et des conduites principales jusqu'aux points de raccordement.

L'entretien des conduites, la location des compteurs et les modalités de perception des charges pour l'approvisionnement en eau sont définis dans le « Règlement relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux » de la Commune.

Art. 6 Raccordement général et drainage des eaux usées

En conformité avec les directives et autorités cantonales, le réseau d'eau communal est raccordé à l'ARA en séparatif. Ce réseau des eaux usées est propriété communale à partir des points de raccordement dans les parcelles.

Les modalités de perception des charges pour l'évacuation des eaux sont définies dans le « Règlement relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux » de la Commune.

Les conduites existantes pour le drainage de surface sont détenues conjointement par l'ensemble des propriétaires de parcelles et leur maintenance est placée sous la responsabilité de l'association des propriétaires. Il est strictement interdit d'évacuer les eaux de pluie par ces canalisations.

Art.7 Raccordement électrique général

Un réseau câblé permet l'alimentation en électricité des parcelles, à partir d'armoires de distribution électrique. Il est détenu par la société d'électricité «Groupe e ».

Les armoires de raccordement électriques elles-mêmes font partie des infrastructures communes et sont donc propriété des propriétaires des parcelles.

Art. 8 Raccordement téléphonique général

Le Périmètre est en principe couvert pour le service téléphonique fixe, par le biais de bornes de connexion accessibles pour une ou plusieurs parcelles. L'équipement pour l'exploitation du réseau fixe en périphérie des parcelles est de la propriété de Swisscom. Si un propriétaire de parcelle désire mettre en place une ligne terrestre (téléphone, Internet, télévision...), via Swisscom, cette ligne lui sera fournie gratuitement par Swisscom et ceci jusqu'à la limite de sa parcelle.

Art. 9 Services postaux et boîtes-aux-lettres

La Poste a émis une réglementation très stricte en matière de livraison du courrier applicable à tout-un-chacun. L'association a acquis un certain nombre de boîtes-aux-lettres installées devant le bureau-chalet de l'association, pour lesquelles le service est assuré. Ces cases postales peuvent être achetées (anciennement louées pendant 10 ans) en s'adressant au secrétariat.

Les colis postaux doivent être retirés au bureau de poste (heures d'ouverture !). Pour le dépôt de courrier, une boîte-aux-lettres officielle est installée à côté du bureau-chalet, au niveau du restaurant-buvette «Chez Anny».

Art. 10 Gestion des déchets

Le Périmètre, ainsi que les parcelles individuelles, doivent rester en permanence propres. L'élimination des déchets est de la responsabilité de chaque usager qui, pour ce faire, utilise les infrastructures mises à disposition par la commune.

L'élimination doit être faite à la déchetterie communale, conformément aux dispositions habituelles relatives au tri des déchets. Les personnes qui utiliseraient les poubelles se trouvant à l'extérieur du Périmètre contreviendraient à la loi au sens du règlement communal. Ceci est également valable pour le gazon et les déchets de taille des buissons et des arbres.

La commune fixe les horaires d'ouverture du lieu et perçoit pour ses services des taxes annuelles. Ces émoluments sont assumés par les propriétaires de parcelle.

L'accès au conteneur d'élimination des déchets ménagers peut se faire à tout moment pour les détenteurs d'une carte à puce valable.

Les propriétaires veillent à la transmettre à leurs locataires éventuels avec toutes les indications d'utilisation.

C. RÈGLES APPLICABLES AUX ACCES ET RACCORDEMENTS AUX PARCELLES PRIVEES

Art. 11 Chemins d'accès vers les parcelles

Les chemins complémentaires, reliant les parcelles aux axes principaux de circulation, font partie de la propriété commune. Un droit de passage inscrit au Registre foncier s'applique à ces accès en faveur de tous les propriétaires des parcelles, des usagers et des invités.

Outre la maintenance générale décidée par la « *Commission technique* », leur entretien et leur nettoyage régulier revient aux propriétaires des parcelles attenantes. La répartition des tâches est discutée entre voisins. L'utilisation d'herbicides ou autres produits chimiques est à éviter dans la mesure du possible.

Les ajustements du tracé ne sont pas autorisés sur ces chemins. Les changements dans la structure de surface nécessitent un permis de construire.

Art. 12 Raccordement des parcelles à l'eau

Les parcelles sont toujours raccordées au système d'approvisionnement en eau mis en place par la Commune. Si un propriétaire de parcelle souhaite ajouter ou modifier l'emplacement des conduites d'eau sur sa parcelle, il doit assumer et prendre à sa charge les coûts de raccordement et de l'installation à partir du point de raccordement défini par la Commune (compteurs d'eau).

L'entretien de ces conduites doit être assuré à chaque instant et ce, aux frais du propriétaire de la parcelle. Les dommages causés par un défaut ou manque d'entretien des conduites sont à la charge du propriétaire de la parcelle concernée.

La Commune facture directement aux propriétaires des parcelles la consommation des eaux utilisées (tarification au mètre-cube) ainsi que les frais de compteurs.

Art. 13 Raccordement des parcelles aux canalisations pour les eaux usées

Les parcelles doivent obligatoirement être connectées au système d'égouts communal. Si, quel qu'en soit le motif, un propriétaire doit adapter les conduites d'égouts sur sa parcelle, il doit assumer et prendre à sa charge les coûts de raccordement et de l'installation à partir du point de raccordement défini par la Commune. La séparation des eaux de ménage et des eaux usées est obligatoire. Le mélange des eaux claires et eaux sales, tout comme la déjection des eaux usées dans des fosses septiques ou par une quelconque infiltration, est strictement interdite.

L'entretien de ces conduites doit être assuré à chaque instant et ce aux frais du propriétaire de la parcelle. Les dommages causés par un défaut ou manque d'entretien des conduites sont à la charge du propriétaire de la parcelle concernée.

Les eaux de pluie et eaux de surface de toute nature ne peuvent être déversées dans le système de drainage, les chemins ou d'égouts. Chaque propriétaire de la parcelle doit s'assurer que l'infiltration de ces eaux naturelles est à tout moment possible sur sa parcelle.

La bordure des chemins (env. 20 à 50 cm) entre les pavés et les limites doit rester perméable.

La Commune facture directement aux propriétaires des parcelles le coût de l'évacuation des eaux utilisées.

Art. 14 Raccordement électrique des parcelles

Si, quel qu'en soit le motif, un propriétaire doit adapter le câblage électrique sur sa parcelle, il doit assumer et prendre à sa charge les coûts d'installation et de raccordement, à partir du point de raccordement défini par le Groupe e (armoires de distribution électrique contenant les compteurs individuels).

L'entretien des câblages doit être assuré à chaque instant et ce aux frais du propriétaire de la parcelle. Les dommages causés par un défaut ou manque d'entretien des conduites sont à la charge du propriétaire de la parcelle concernée.

Afin de garantir une bonne exécution des tâches, le changement de fusibles est conventionnellement confié à l'entreprise Electricité Gagnaux SA de Cheyres qui facture cette prestation directement à l'Association des propriétaires.

La consommation de courant, est facturée par le fournisseur directement au propriétaire.

Art. 15 Raccordement téléphonique fixe des parcelles

Si un propriétaire désire installer une connexion téléphonique fixe privé sur sa parcelle, il doit l'assumer et prendre à sa charge les coûts d'installation et de raccordement à partir du point de raccordement défini par Swisscom (boîtes de dérivation).

L'entretien doit être assuré à chaque instant et ce aux frais du propriétaire de la parcelle.

Swisscom, respectivement le provider de téléphonie, facturent directement au propriétaire les frais de connexion et d'appel en lien avec sa propre ligne.

D. REGLES A RESPECTER EN LIEN AVEC LE MAINTIEN DE L'ORDRE ET DE LA PROPRETE DES PARCELLES

Art. 16 Plantations et haies

Tout propriétaire et utilisateur de parcelle est responsable de s'assurer qu'elle est maintenue, à tous égards, en bon état d'utilisation et en ordre. Les soins de la pelouse, des arbres, des haies et des arbustes doit être fait régulièrement, au plus tard pour le début de la saison estivale.

Concernant l'entretien des haies et des arbres, les lignes directrices et réglementations communales et cantonales sont déterminantes. La hauteur maximale des paravents (p.ex. haies et palissades) face aux prochaines parcelles et routes est de 1.80m. Les paravents nonherbés doivent être démontables. Le comité doit donner son accord.

Après communication écrite, les autorités communales se réservent le droit de faire exécuter, aux frais du propriétaire, l'entretien des parcelles insuffisamment entretenues.

Art. 17 Bruit

Appareils de musique, TV, radio et autres moyens sont à utiliser de manière à ne pas incommoder les voisins.

Les bruits de construction, de toute nature, sont interdits de 12h00 à 13h30 et de 19h00 à 08h00, de même que les dimanches et jours fériés. En outre, la tonte du gazon ou la taille des haies sont autorisées les jours ouvrables de 08h00 à 19h00 (pause de 12h00 à 13h30).

Enfin, une interdiction formelle existe pour tous les travaux majeurs, tels que les conversions d'habitat, rénovations, ou mise en place de caravanes. Les travaux ou préparations de l'environnement de travail avec bruit important, les émissions nocives ou désagréables, les transports de matériaux de construction, ne peuvent être effectués pendant les dates d'interdiction, conformément à l'article 8 du « Règlement spécial du caravanning ». (La période d'interdiction s'étend du 1^{er} juillet au 15 août, chaque année).

Art. 18 Trafic à l'intérieur du caravanning

En plus des dispositions de l'article 4, les propriétaires et usagers du Périmètre, notamment les clients du restaurant-buvette, sont responsables de s'assurer que l'éventuel trafic généré est minimisé.

Il est donc demandé aux usagers de n'utiliser un véhicule que dans la mesure où cela est nécessaire.

En dehors du Périmètre, des places sont mises à disposition dans ce sens. Elles peuvent être payantes.

Art. 19 Stationnement des véhicules

Chaque parcelle doit au moins disposer d'une place de parc. Le stationnement en dehors de ces places, notamment sur les chemins du Périmètre, est interdit.

Tous les véhicules supplémentaires pour lesquels il n'existe pas de possibilité de parcage doivent être parqués en dehors du Périmètre.

Art. 20 Animaux domestiques

Les chiens doivent être tenus en *courte* laisse. Les animaux sont sous la surveillance et la responsabilité de leur propriétaire.

Art. 21 Infrastructures à disposition des membres

En saison, les propriétaires et utilisateurs de parcelles peuvent disposer de divers services. Notamment d'une épicerie, d'un restaurant-buvette, d'une cabine téléphonique.

Le secrétariat de l'association peut être contacté par mail ou par lettre ou sur rendez-vous. Une gestion documentaire et un agenda local est à disposition sur le site de l'Association (www.cheyres-a-la-gare.ch).

Conformément aux dispositions communales, les installations étant situées en zone touristique, est interdite sur place toute entreprise industrielle ou artisanale supplémentaire ainsi que toute autre activité commerciale.

E. SÉCURITÉ DES LIEUX, CONSTRUCTIONS ET ENTRETIEN DES PARCELLES

Plantations

La plantation de certaines essences d'arbustes et de haies, notamment les Thuyas, Sapins et Charmilles (*Carpinus betulus*), ou autres conifères est interdite en raison de leur inflammabilité. La commission locale du feu est compétente. La Commune peut élargir cette liste.

Distances en général et autres mesures

Distances : Principe général pour les constructions futures :

La distance entre la limite de la parcelle et la paroi d'un mobilhome est de 1.50m au minimum. Si la limite est un chemin, la distance à l'élément le plus proche (p.ex. chenaux) est au minimum de 0.50m.

Explications/détails distance – matériaux

Distances	et	exigences
Nouvelles constructions		
De la limite	de 1.50m jusqu'à 3.50m	EI30, fenêtres, parois, jupe-soubassement jusqu'au sol, avant toits
En cas de chemin	de 0.50m jusqu'à l'avant toit	EI30, fenêtres, parois, jupe-soubassement jusqu'au sol, avant toits
En l'absence de jupe-soubassement jusqu'au sol le dessous de la construction doit être en EI 30		
Rénovations		
Les anciennes distances peuvent être maintenues, mais la sécurité contre le feu doit être augmentée		
En cas de distance	de 0 – 1.50m	EI60 fenêtres, parois jusqu'au sol et avant toit
En cas de distance de	1.50 – 3.50m	EI30 fenêtres, parois jusqu'au sol et avant toit
Rénovation intérieure		
Distances entre	0 et 3.50m	L'utilisation de peintures anti-feu, tel que SIKA, Belfort etc est obligatoire
Adjonctions légères/cabanes à outils, non habitables		
	jusqu'à la limite, hauteur max. 1.80m	nécessitent également une autorisation et une autorisation écrite du voisin présentée, mais EI30 ou en tôle.
Rénovations à la limite		distance peut être maintenue, mais EI30

L'entretien des parcelles est obligatoire. La commune se réserve le droit de faire exécuter les travaux de remise en état de toute parcelle laissée manifestement à l'abandon, aux frais du propriétaire si, dans les 30 jours après rappel de mise en conformité envoyé sous pli recommandé par la Commune, la Commission technique ou le Comité de l'association, aucune amélioration n'a pu être constatée.

Les installations non-conformes à ce règlement sont à adapter au gré des modifications et au plus tard lors du remplacement de l'installation actuelle. Les propriétaires sont responsables des dégâts causés aux tiers du fait de la non-conformité et cela dans le cadre des dispositions légales.

Recommandation de l'industrie bouteilles de gaz ou de propane
L'entreposage à un endroit aéré et fermé ne permettant pas l'accumulation du gaz en cas de fuite.
Pas plus de deux bouteilles « sur site »
Contrôle de l'installation par une entreprise certifiée tous les 5 ans.

F. APPROBATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR.

A chaque changement de propriétaire, les présentes dispositions, ainsi que celles des règlements et statuts listés en entête, sont transmis au nouveau propriétaire par l'ancien.

Le « Règlement des usagers » est disponible en allemand et en français, étant précisé que la version française fait foi.

Les présentes dispositions entrent en vigueur dès leur approbation par l'Assemblée générale de l'Association des propriétaires "A la Gare » du 27.07.2014 et sera transmise à le Conseil communal de Cheyres.

L'inscription dans le registre foncier est à évaluer et à entreprendre si nécessaire.

Le Président

Membre du comité

Stefan Diggelmann

Annemarie Sahli

Transmis au Conseil communal de Cheyres, le 10.11.2014