

Règlement d'utilisation du caravanning "A la Gare" à Cheyres

PRÉAMBULE

Art. 1 But du caravanning "A la Gare"

Le caravanning "A la Gare" est en principe un centre de vacances qui sert au repos et à la détente.

Ce n'est pas un lotissement. C'est pourquoi ceux qui souhaitent s'y installer durablement doivent également se soumettre au présent règlement approuvé par l'assemblée générale.

Les droits et obligations sont décrits ci-dessous.

A INTRODUCTION

Art. 2 Bases, sources juridiques et champ d'application

Ce règlement d'utilisation est complémentaire au "Règlement spécial du Caravanning à la Gare" 12.07.95 et se base sur les statuts de "l'Association des Propriétaires A la Gare à Cheyres", approuvés lors de l'assemblée générale du 2.08.2003 et est envoyé à la commune de Cheyres.

Le règlement d'utilisation est valable dans l'ensemble du périmètre selon le "Plan du Caravanning", y compris la parcelle du canal, et applicable à tous les propriétaires de parcelles, les résidents permanents, les utilisateurs et les hôtes, y compris les clients du restaurant-buvette et les promeneurs.

Elle porte sur la viabilisation, tous les aménagements, les modifications de construction et l'utilisation des parcelles en propriété et des infrastructures en .

Pour les utilisations et les besoins qui ne sont explicitement mentionnés ni dans le présent règlement d'utilisation ni dans le règlement spécial, il est renvoyé aux bases légales et aux règlements déterminants du canton et de la commune. Ceux-ci ne sont plus explicitement mentionnés dans la suite du document.

B DISPOSITIONS DE BASE/ACCÈS GÉNÉRAL

Art. 3 Gestion des infrastructures communes dans le périmètre par l'association des propriétaires "A la gare" à Cheyres

Les tâches administratives suivantes lui incombent :

- assurer l'entretien et le développement des structures d'équipement restant en copropriété dans le périmètre (p. ex. évacuation des eaux, conduites d'eau, routes, etc ;)

- la création et la mise en place des bases juridiques à l'ordre, à l'exploitation et au développement de l'installation ;
- la collaboration avec les autorités et la représentation des propriétaires auprès des autorités.

Ces tâches sont majoritairement assumées par le comité directeur de l'association (comité) ainsi que par la commission des propriétaires et la commission technique. L'information des propriétaires se fait d'une part :

- par voie d'affichage sur le panneau d'information du chalet administratif (à côté du restaurant "Chez Anny", en face de la boîte postale) ;
- par l'envoi des "Orientations" périodiques ;
- par des publications sur le site Internet www.cheyres-a-la-gare.ch dans l'espace réservé aux membres et protégé par un mot de passe ;
- à l'occasion des assemblées générales de l'association.

Les coûts de ces activités et de la gestion des représentants mandatés par les propriétaires sont pris en charge par ces , par le biais d'une cotisation de propriétaire ou, dans certains cas, par les utilisateurs directs.

Art. 4 Voies de desserte générales des parcelles du périmètre "A la Gare"

La desserte générale des parcelles est assurée par trois voies d'accès qui frappées d'une interdiction générale de circuler. Ces accès sont complétés par les voies de desserte des différentes parcelles (voir point C).

Un droit de passage public est garanti - avec des restrictions - pour les voies d'accès des secteurs 1, 2 et 3. Sur ces chemins, la circulation des véhicules est pour les propriétaires de parcelles, leurs locataires et leurs invités, à une vitesse maximale de 10 km/h et avec des véhicules d'un poids total maximum de 3,5 tonnes. Ces règles sont signalées à l'entrée des rues du périmètre par des plaques (propriété privée, passage réservé aux personnes autorisées, etc.).

La "*commission technique*" de l'association peut accorder des dérogations sur demande écrite. L'exploitant du restaurant et de l'épicerie bénéficie d'une dérogation générale pour ses clients et fournisseurs.

Les conducteurs et les propriétaires de véhicules qui ne respectent pas les règles doivent répondre des dommages causés et s'attendre à une plainte s'ils se soustraient à cette responsabilité. L'exploitant du restaurant et de l'épicerie est subsidiairement responsable des éventuels dommages causés ses clients et fournisseurs.

Deux chemins piétonniers avec droit de passage public mènent des parcelles aux rives du lac. Un droit de passage général d'un mètre de large existe en outre pour les piétons le long du canal jusqu'à la rive du lac.

Aucun déneigement n'est effectué sur l'ensemble du réseau de chemins et aucune mesure n'est contre les éventuelles inondations temporaires dues à l'intrusion d'eau du lac en cas de niveau d'eau élevé.

L'entretien et le nettoyage incombent aux propriétaires des parcelles adjacentes.

La "*commission technique*" décide des mesures d'entretien nécessaires, même dans le cas où les propriétaires fonciers se soustraient à cette obligation.

Art. 5 Equipement général en eau

L'eau potable est fournie par la commune de Cheyres, qui est également propriétaire du réseau de conduites jusqu'au point de raccordement (regard) pour les différentes parcelles.

Le règlement *relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux* fixe les règles d'entretien, les tarifs de location des compteurs et les taxes pour la fourniture d'eau.

Art. 6 Viabilisation générale Eaux usées et évacuation des eaux

Le raccordement à la STEP a été réalisé par la commune conformément aux directives des autorités, respectivement du service cantonal des eaux. Le réseau de conduites est la propriété de la commune à partir du point de raccordement aux parcelles.

Le *règlement relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux* fixe les règles d'entretien et les taxes d'épuration.

Les conduites existantes pour l'évacuation des eaux de surface sont la copropriété des propriétaires des parcelles et sont gérées et entretenues par l'association des copropriétaires. Aucune conduite d'eau pluviale privée ne peut y être raccordée.

Art. 7 Raccordement général à l'électricité

La desserte des parcelles en électricité se fait par un réseau de lignes qui la propriété de la société d'électricité "Groupe e" jusqu'aux coffrets de distribution électrique (y compris les compteurs).

Les boîtiers de distribution électrique eux-mêmes font partie de la copropriété des propriétaires des parcelles.

Art. 8 Accès général au téléphone fixe

Le périmètre est desservi par diverses colonnes de raccordement, chacune pour plusieurs parcelles, avec des lignes de réseau fixe. Ces installations sont la propriété de Swisscom. Si un propriétaire de parcelle souhaite installer une ligne de réseau fixe (téléphone, Internet, Télévision, etc.), celle-ci sera construite gratuitement par Swisscom jusqu'à la limite de la parcelle, dans le sens d'une desserte de base et en restant la propriété de Swisscom.

Art. 9 Réglementation des services postaux et des cases postales

La Poste a édicté un règlement strict concernant la distribution du courrier, qui s'applique à tous les habitants des parcelles. L'association des propriétaires a donc une boîte postale près du chalet administratif, où les propriétaires de parcelles peuvent acheter une boîte postale (auparavant en la louant pour 10 ans) auprès du secrétariat de l'association. La Poste a assuré la distribution du courrier dans cette installation.

Les colis postaux doivent être retirés à l'office de poste (heures d'ouverture !). Pour le courrier à retirer, la Poste exploite une boîte aux lettres à côté de l'installation de cases postales dans le bâtiment "Chez An-ny".

Art. 10 Ordures ménagères

L'ensemble du périmètre, y compris les parcelles privées, doit être maintenu propre en permanence. L'élimination des ordures est la tâche de chaque propriétaire de parcelle et -L'accès à l'eau potable est un droit de l'utilisateur et est réglé par la commune.

L'élimination des déchets doit se faire exclusivement sur le site d'élimination de la commune, selon les règles habituelles de tri des déchets. Celui qui utilise les poubelles publiques en dehors de notre site de vacances est punissable au sens du règlement communal. Ceci est également valable pour les coupes de gazon, d'herbe, d'arbustes et d'arbres. La commune fixe les heures d'ouverture de l'aire d'élimination des déchets et perçoit pour ces services une taxe de base annuelle par les propriétaires des parcelles.

L'élimination des ordures ménagères se fait au moyen d'une carte à puce à retirer auprès de la commune dans le conteneur à ordures ménagères situé sur le lieu d'élimination. L'accès à ce conteneur est possible à tout moment.

Les propriétaires de parcelles veillent à ce que les éventuels locataires reçoivent les informations nécessaires et les possibilités d'élimination des ordures.

C RÈGLES DE DESSERTE DES DIFFÉRENTES PARCELLES

Art. 11 Voies d'accès aux parcelles

Les différentes parcelles sont desservies par des chemins de desserte et font partie de la copropriété générale. Tous les chemins sont soumis à un droit de passage fixé dans le registre foncier pour tous les propriétaires de parcelles, les utilisateurs et les invités.

A l'exception de l'entretien général décidé par la "*commission technique*", l'entretien et en particulier le nettoyage de la partie de la route correspondant à l'accès à chaque parcelle incombe aux propriétaires des parcelles concernées, ce qu'ils règlent entre eux. Dans la mesure du possible, il convient de renoncer à l'utilisation d'herbicides et d'autres produits chimiques.

Les adaptations du tracé de la route ne sont pas autorisées. Les modifications de la structure de la surface nécessitent un permis de construire.

Art. 12 Raccordement des parcelles à l'eau

Les parcelles sont en principe raccordées au système de conduites d'eau. Si un propriétaire de parcelle souhaite adapter les conduites d'eau sur sa parcelle, il doit prendre en charge à ses frais les frais de conduite et d'installation à partir du point de raccordement défini par la commune (compteur d'eau).

L'entretien de ces conduites à partir du point de raccordement (compteur d'eau) doit être assuré en tout temps et est à la charge du propriétaire de la parcelle. Les propriétaires concernés sont responsables des dommages causés par des conduites défectueuses ou non entretenues.

La commune facture directement le propriétaire de la parcelle pour l'utilisation du système d'eau (compteur) et pour le prélèvement d'eau.

Art. 13 Viabilisation des parcelles, eaux usées et drainage

Les parcelles sont obligatoirement raccordées au système d'évacuation des eaux usées. Si le propriétaire d'une parcelle souhaite adapter les conduites d'eaux usées sur sa parcelle, il doit prendre en charge les frais de conduite et d'installation à ses propres frais jusqu'au point de raccordement défini par la commune. L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées est obligatoire. Il est interdit de des eaux usées dans des fosses septiques ou dans d'autres systèmes d'infiltration.

L'entretien de ces conduites doit être assuré en tout temps et est à la charge du propriétaire de la parcelle. Les propriétaires concernés sont responsables des dommages causés par des conduites défectueuses ou non entretenues.

Les eaux de pluie et les eaux de surface de toute nature ne doivent pas déversées dans les canalisations, les routes ou le drainage. Chaque propriétaire de parcelle doit veiller à ce que l'infiltration de ses propres eaux météoriques soit toujours possible sur sa parcelle.

La bordure du chemin (environ 20 à 50 cm) entre les pavés et la limite doit rester perméable.

La commune facture directement le propriétaire de la parcelle pour l'utilisation du système d'évacuation des eaux usées dans le cadre de sa consommation d'eau fraîche.

Art. 14 Raccordement des parcelles à l'électricité

Si un propriétaire de parcelle souhaite adapter les lignes électriques sur sa parcelle, il doit prendre en charge à ses frais les frais de ligne et d'installation à partir des raccordements communs (boîtes de distribution) installés par le Service de l'électricité (Groupe e).

L'entretien de ces lignes à partir des raccordements collectifs (armoires de distribution) installés par le distributeur d'électricité (Groupe e) doit être assuré en tout temps.

et est à la charge du propriétaire de la parcelle. Les propriétaires concernés sont responsables des dommages causés par des conduites de- fectueuses ou non entretenues.

Afin garantir un travail professionnel, le remplacement des fusibles dans les boîtes de distribution est assuré par l'entreprise "*Electricité Gagnaux SA*" à Chey- res, qui facture directement l'association pour ces travaux.

Le Groupe e facture directement les propriétaires de parcelles pour les achats d'électricité.

Art. 15 Raccordement de la parcelle au téléphone fixe

Si un propriétaire de parcelle souhaite un raccordement au téléphone fixe, il doit à sa charge les frais de ligne et d'installation à partir des raccordements communs construits par Swisscom et dont il est propriétaire.

L'entretien de ces installations doit être assuré à tout moment et est à la charge du propriétaire de la parcelle.

Swisscom, respectivement l'opérateur téléphonique, facture directement le propriétaire de la parcelle pour les frais de raccordement et de communication.

D RÈGLES D'UTILISATION DES PARCELLES

Art. 16 Plantations et haies

Chaque propriétaire et utilisateur de parcelle est responsable de l'de sa parcelle de manière à ce qu'il acceptable pour les voisins. L'entretien des espaces verts et des arbres, haies et arbustes doit être effectué régulièrement, au plus tard au début de la saison estivale.

Les directives cantonales et communales s'appliquent à l'entretien des arbres et des haies. La hauteur maximale des mesures de protection visuelle (p. ex. haies et palissades) par rapport à la parcelle et aux routes les plus proches est de 1,80m. Les mesures de protection visuelle non végétalisées doivent pouvoir démontées. Elles doivent approuvées par le comité.

Les autorités communales se le droit de faire procéder à l'entretien des qui ne sont pas conformes aux prescriptions de la commune, après mise en demeure du propriétaire, aux frais des propriétaires concernés.

Art. 17 Bruit

La télévision, la radio et les autres appareils de musique doivent utilisés dans une mesure raisonnable.

Il est interdit de causer des bruits de chantier de quelque nature que ce soit entre 12h00 et 13h30 et à partir de 19h00 jusqu'à 08h00 ainsi que les dimanches et jours fériés, le fauchage des pelouses ou la taille des haies est autorisé à partir de 08h00 jusqu'à 19h00 (pause de à 13h30), sauf les dimanches et jours fériés.

Pour tous les travaux importants qui provoquent un bruit considérable, comme par exemple le montage de mobil-homes, de caravanes, les transformations, les rénovations ou l'exécution de travaux d'environnement, pour les transports de chantier et autres émissions, les heures d'interdiction sont applicables.

Du 1er juillet au 15 août. selon l'art. 8 du règlement spécial.

Art. 18 Circulation automobile à l'intérieur du complexe de vacances

En plus des dispositions de l'article 4, les propriétaires et les utilisateurs des parcelles, ainsi que les clients du restaurant et du magasin, sont tenus de limiter autant que possible la circulation sur ces voies.

Tous les utilisateurs sont priés de n'leurs véhicules qu'en cas de nécessité.

Des places de parking sont à l'extérieur du périmètre pour les clients des propriétaires ainsi que du restaurant et du magasin. Ces places peuvent être payantes.

Art. 19 Stationnement des véhicules

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

Les véhicules supplémentaires pour lesquels il n'existe pas de possibilité de stationnement doivent être garés en dehors du périmètre.

Art. 20 Animaux domestiques

Les chiens doivent être tenus en laisse. Les animaux domestiques doivent être surveillés.

Art. 21 Infrastructure pour les membres

Pendant la saison, les propriétaires et les utilisateurs des parcelles peuvent faire appel à divers services.

Il s'agit en particulier de : l'épicerie, le restaurant "Chez Anny" et la cabine téléphonique.

Le secrétariat de l'association est joignable par mail ou par courrier ainsi que sur rendez-vous. Le site Internet de l'association (www.cheyres-a-la-gare.ch) permet de consulter l'agenda local et d' à la documentation.

Notre établissement se trouve dans la zone touristique. Conformément à la législation communale, aucun autre établissement commercial ni aucune autre activité commerciale ne sont autorisés.

E. SÉCURITÉ DES TERRAINS, CONSTRUCTION ET ENTRETIEN DES PARCELLES

Plantations

La plantation de certaines espèces d'arbustes et de haies, notamment les thuyas, les sapins et les hêtres (*Carpinus betulus*) ou autres conifères, est interdite en raison de leur inflammabilité. La commission locale des incendies est compétente. La commune peut étendre cette liste.

Distances en général et autres mesures

Distances : principe général pour les constructions futures :

La distance entre la limite de la parcelle et le mur d'un mobil-home est d'au moins 1.50m. Si la limite est un chemin, la distance à l'élément le plus proche (p.ex. gouttière) est d'au moins 0.50m.

Explications/détails de la distance - Matériau

Distances	et	Exigences
Nouvelles constructions		
De la frontière	de 1,50m à 3m	EI30, parois, soubassement jusqu'à vers le sol, auvents
Dans le cas d'un chemin >2m	de 0,50m à l'avant-toit	EI30, parois, soubassement jusqu'à vers le sol, auvents
S'il manque un soubassement jusqu'au sol, la face inférieure doit être de 1,25 m en EI 30.		
Rénovations		
Les anciennes distances peuvent être conservées, mais les sécurités contre le feu doivent être augmentées.		
En cas de distance	de 0 à 1,50m	EI60 Murs jusqu'au sol et auvent
En cas de distance	de 1,50 à 3m	Murs EI30 jusqu'au sol et avant-toit
Rénovations intérieures		
Distances entre	0 et 3m	L'utilisation d'une peinture ignifuge telle que SIKA, Belfort, etc. est obligatoire.
Extensions légères/remise à outils, non habitable		
	Jusqu'à la limite, hauteur max. 1.80m	Nécessitent également une autorisation et un accord écrit du concerné, mais EI30 ou en tôle.
Rénovations à la Gren-ze		Le siteDistance peut être à mais EI30

L'entretien des parcelles est obligatoire. La commune se réserve le droit d'exécuter des travaux de remise en état de toutes les parcelles négligées, à la charge du propriétaire, si dans les 30 jours suivant l'envoi par courrier recommandé de la mise en conformité.

La commune, la commission technique ou le comité directeur de l'association peuvent demander une amélioration.

Les installations non conformes au présent règlement doivent être adaptées aux modifications au plus tard lors du remplacement de l'installation actuelle. Les propriétaires sont responsables envers les tiers des dommages causés par la non-conformité, et ce dans la mesure des dispositions légales.

Selon les recommandations de l'industrie des bouteilles de gaz ou de propane, les dispositions suivantes s'appliquent :

Stockage dans un endroit ventilé et verrouillable, où les gaz qui s'échappent ne peuvent pas s'accumuler.

Pas plus de 2 bouteilles "sur place

Contrôle de l'installation tous les 5 ans par une entreprise certifiée

F APPROBATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Les statuts de l'association des propriétaires "à la Gare", le règlement spécial et le présent règlement d'utilisation doivent être transmis au nouveau propriétaire en cas de changement de propriétaire.

Le règlement d'utilisation, rédigé en allemand et français, est valable dans sa formulation vis-à-vis des instances officielles (autorités, etc.). La version française fait foi.

Il entrera en vigueur après approbation par l'assemblée générale de l'association des propriétaires "à la Gare" du 25.07.2014 et sera envoyé à la commune dans sa version originale française.

Une inscription au registre foncier est vérifiée et effectuée si nécessaire.

Le président

Membre du comité

S. Diggelmann

Annemarie Sahli

Remis au Conseil communal de Cheyres le

10.11.2014