



# COMMUNE DE GLETTERENS

Canton de Fribourg

## PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL

### « CARAVANING »

Règlement

Enquête publique

*Document du 20 juin 2022*



# SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE : PREAMBULE</b>	<b>5</b>
ART. 1. BUT	5
ART. 2. CADRE LÉGAL	5
ART. 3. COMPOSITION ET NATURE JURIDIQUE	5
ART. 4. PÉRIMÈTRE DU PAD	5
<b>DEUXIEME PARTIE : REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
ART. 5. DESTINATION	6
ART. 6. DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT	6
ART. 7. ACCÈS	6
ART. 8. DISTANCE DE CONSTRUCTION À LA FORÊT	6
ART. 9. PÉRIMÈTRE ARCHÉOLOGIQUE	6
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES CARAVANING</b>	<b>7</b>
ART. 10. DESTINATION	7
ART. 11. IMPLANTATION	7
ART. 12. INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS)	7
ART. 13. DISTANCES EN LIMITE	7
ART. 14. DISTANCES AUX ROUTES	8
ART. 15. HAUTEURS MAXIMALES	8
ART. 16. FONDATIONS	8
ART. 17. TOITURES, EAUX DE TOITURE ET CAPTEURS SOLAIRES	9
ART. 18. AUVENT / TERRASSE	9
ART. 19. ANNEXES	9
ART. 20. STATIONNEMENT	9
ART. 21. REMBLAI	10
ART. 22. HAIES, ARBRES ET PALISSADES	10
ART. 23. INFRASTRUCTURES	11
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DES INSTALLATIONS COMMUNES</b>	<b>11</b>
ART. 24. DESTINATION	11
ART. 25. AIRES DE STATIONNEMENT VERTES	11
ART. 26. ARBORISATION	11
<b>TROISIEME PARTIE : PROCEDURES D'AUTORISATION</b>	<b>12</b>
ART. 27. AUTORISATIONS RÉSERVÉES	12
ART. 28. PROCÉDURE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION POUR LES PÉRIMÈTRES CARAVANING	12
ART. 29. CONTRÔLES	13

<b>QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>14</b>
ART. 30.SANCTIONS PÉNALES	14
ART. 31.EMOLUMENTS	14
ART. 32.ENTRÉE EN VIGUEUR	14
<b>CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIF D'APPROBATION</b>	<b>15</b>

---

## PREMIERE PARTIE : PREAMBULE

---

### Art. 1. But

Le présent règlement remplace le règlement du caravaning approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg le 22 février 1994.

Ce nouveau règlement a pour but de définir de manière plus précise les règles impératives d'implantation, de constructions et d'aménagement dans la zone de caravaning, ce conformément au cadre légal en vigueur.

### Art. 2. Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière. Il se réfère également au PAL en vigueur de la commune de Gletterens ainsi qu'à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

### Art. 3. Composition et nature juridique

Les documents du PAD contraignants pour les autorités et les particuliers sont les suivants :

- . Le plan d'implantation « PAD Caravaning ».
- . Le présent règlement du plan d'aménagement de détail.

### Art. 4. Périmètre du PAD

Les prescriptions du présent règlement sont applicables à l'intérieur du périmètre du PAD indiqué comme tel au plan d'implantation.

---

## DEUXIEME PARTIE : REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

---

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Art. 5. Destination

- <sup>1</sup> La destination de la zone telle que définie au PAL s'applique.
- <sup>2</sup> Les installations et constructions liées au tourisme sédentaire prendront place dans les périmètres caravaning pour celles liées à un usage privé et dans les périmètres des installations communes pour celles liées à un usage commun.

#### Art. 6. Degré de sensibilité au bruit

- <sup>1</sup> Un degré de sensibilité au bruit Il s'applique pour l'ensemble des terrains compris dans le PAD.

#### Art. 7. Accès

- <sup>1</sup> Les aires d'accès principal et secondaire sont représentées en plan. Le stationnement n'y est pas autorisé.
- <sup>2</sup> Les aires d'accès principal doivent permettre la circulation des véhicules de secours, tant par leur matérialité que leurs dimensions. Elles doivent rester libres de tout obstacle dans cet objectif.
- <sup>3</sup> Les aires d'accès secondaires permettent l'accès aux emplacements de camping caravaning.

#### Art. 8. Distance de construction à la forêt

- <sup>1</sup> Les dispositions de l'art. 26 de la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN) concernant les distances par rapport à la forêt s'appliquent. Notamment, pour des raisons de sécurité, aucune construction ou installation non forestière ni aucun dépôt, permanent ou temporaire, ne peut être érigé à moins de 20 m de la forêt.

#### Art. 9. Périmètre archéologique

- <sup>1</sup> L'entier du PAD se situe dans un périmètre archéologique.
- <sup>2</sup> Les dispositions concernant les périmètres archéologiques fixées au règlement communal d'urbanisme du plan d'aménagement local de Gletterens sont applicables.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES CARAVANING

### Art. 10. Destination

- <sup>1</sup> Ces périmètres sont destinés à l'accueil de caravane et mobil-home.
- <sup>2</sup> Les constructions fixes sont interdites.
- <sup>3</sup> Le stationnement de véhicule et l'hivernage de bateau y est autorisé.

### Art. 11. Implantation

- <sup>1</sup> Une seule caravane ou un seul mobil-home par parcelle est admis.
- <sup>2</sup> Un seul niveau habitable est admis.
- <sup>3</sup> Il est permis aux propriétaires de 2 parcelles voisines de jumeler deux caravanes ou mobil-home ; la longueur maximale est limitée à 14 mètres.
- <sup>4</sup> Il est interdit de jumeler plus de 2 mobile-home ou caravanes.
- <sup>5</sup> La surface minimale d'un emplacement pour l'installation d'une caravane ou d'une mobile-home est de 85 m<sup>2</sup>

### Art. 12. Indice d'occupation du sol (IOS)

- <sup>1</sup> L'indice d'occupation du sol est fixe à 0,4.
- <sup>2</sup> Pour la calculation de l'indice d'occupation du sol (IOS), il est tenu compte de toutes les emprises au sol (mobil-home, caravane, annexe, auvent, terrasse et terrasse surélevée).
- <sup>3</sup> La surface des auvents et des terrasses couvertes entrera dans la calculation pour 50% de la surface, pour autant que ceux-ci soient ouverts au minimum sur deux faces.
- <sup>4</sup> Les terrasses non couvertes et les places de parc en dalles filtrantes ne rentrent pas dans le calcul de l'IOS.

### Art. 13. Distances en limite

#### A. Volumes principaux

- <sup>1</sup> La distance minimale d'implantation entre un mobil-home ou une caravane et un fond voisin est de 2,5 mètres.
- <sup>2</sup> Dans le cas où les voisins s'accordent pour une distance inférieure, celle-ci peut être réduite à 1,5 mètres de la limite de la parcelle.
- <sup>3</sup> Les dispositions de l'art. 133 LATeC concernant les conventions dérogatoires pour les règles sur les distances sont applicables.

**B. Auvents - Terrasses (couvertes et non couvertes)**

- <sup>4</sup> Les auvents et terrasses (couvertes et non couvertes) sont situés à 2,50 mètres de la limite, voire à 1,50 mètres en cas de convention entre les propriétaires.
- <sup>5</sup> Dans le cas où la hauteur minimale de cet auvent ou terrasse ne dépasse pas 2 mètres par rapport au terrain naturel, celui-ci peut être situé à une distance minimale de 50 cm de la limite entre fonds voisins.

**C. Annexe**

- <sup>6</sup> Les annexes, telles que définie à l'art. 17 respecteront une distance minimale de 50 cm à la limite du fond voisin.

**Art. 14. Distances aux routes**

- <sup>1</sup> La distance minimale des bâtiments le long des routes est fixée à 1 mètre, à l'exception des palissades dont l'implantation est autorisée en limite parcellaire.
- <sup>2</sup> Les avant-toits sont autorisés à une distance minimale de 70 cm.
- <sup>3</sup> Les parcelles donnant sur le domaine communal (Route des Grèves), doivent respecter une distance de 1 mètre pour toutes constructions, y compris les palissades.

**Art. 15. Hauteurs maximales**

- <sup>1</sup> Les hauteurs maximales admises sont fixées comme suit:
  - . Volumes principaux et auvents/terrasses h = 4 mètres
  - . Constructions annexes h = 2,20 mètres
- <sup>2</sup> Les hauteurs sont calculées depuis le terrain naturel.

**Art. 16. Fondations**

- <sup>1</sup> Une dalle de béton est admise pour autant qu'elle ne dépasse pas 15 cm d'épaisseur et 5 cm au-dessus du niveau du terrain de référence.
- <sup>2</sup> La grandeur maximale d'une fondation/dalle en béton ne doit pas dépasser la surface au sol du mobil-home.
- <sup>3</sup> Aucune fondation ne doit être construite au-dessus d'infrastructures existantes, telles que conduite d'eau, d'eaux usées ou d'électricité.
- <sup>4</sup> En cas de présence d'infrastructures, seules des plaques de béton d'une grandeur maximum de 60x100x10 cm sont autorisées.
- <sup>5</sup> Pour les annexes, seules des plaques de béton d'une grandeur maximum de 60x100x5 cm sont autorisées.



**Art. 17. Toitures, eaux de toiture et capteurs solaires**

- <sup>1</sup> Les toits de protection de caravanes et de mobil-homes sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent avec ceux-ci.
- <sup>2</sup> Les avant-toits auront une profondeur maximale de 30 cm pour les constructions annexes et auvents et de 50 cm pour les volumes principaux.
- <sup>3</sup> Il est strictement interdit de rediriger les tuyaux de descente des toits dans les canalisations des eaux usées. Les eaux de toiture doivent être infiltrées par un drainage situé sur la parcelle.
- <sup>4</sup> Les panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques sont autorisés. Leur installation doit être conforme aux dispositions fédérales et cantonales applicables ainsi qu'à la « Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » édictée par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

**Art. 18. Auvent / terrasse**

- <sup>1</sup> Il est autorisé un auvent ou une terrasse par caravane ou mobil-home. Cet élément doit former un ensemble harmonieux avec la caravane ou le mobil-home.
- <sup>2</sup> La surface couverte par l'auvent ou la terrasse ne doit pas dépasser la surface de la caravane ou du mobil-home.
- <sup>3</sup> Tous les matériaux et couleurs de l'auvent ou de la terrasse doivent s'harmoniser avec le volume principal.

**Art. 19. Annexes**

- <sup>1</sup> Sont considérées comme annexes les cabanes de jardins, cabanes de détente et pergolas.
- <sup>2</sup> Une seule annexe par parcelle est autorisée.
- <sup>3</sup> L'annexe doit répondre aux caractéristiques suivantes:
  - . Surface bâtie maximale 6,00 m<sup>2</sup>
  - . Hauteur maximale 2,20 m
- <sup>4</sup> Toute annexe est soumise à la procédure de demande de permis simplifiée conformément à l'art. 85 du ReLATeC.

**Art. 20. Stationnement**

- <sup>1</sup> Chaque propriétaire est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain au minimum une place de stationnement voiture par parcelle.
- <sup>2</sup> L'aménagement de ces places doit se faire en pavés filtrants ou en gazon.
- <sup>3</sup> Les couverts à voitures ne sont pas autorisés.

- <sup>4</sup> Pour les propriétaires de deux parcelles avec un seul mobil-home ou caravane, l'aménagement d'une seule place de parc est admis.
- <sup>5</sup> L'hivernage des bateaux sur les parcelles est autorisé.

### **Art. 21. Remblai**

- <sup>1</sup> Il est autorisé de faire un remblai pour l'aménagement d'une terrasse en annexe de la caravane/mobil-home.
- <sup>2</sup> Ce remblai ne doit pas dépasser la surface de la caravane ou du mobil-home.
- <sup>3</sup> La hauteur de ce remblai est au maximum de 60 cm, mesurés à partir du niveau le plus bas du terrain de référence de la parcelle.
- <sup>4</sup> Le remblai doit être réalisé avec de la terre végétale ou sableuse. Des éléments tels que le béton ou des murs sont interdits.
- <sup>5</sup> L'écoulement des eaux d'une parcelle ne doit pas pénétrer sur les fonds voisins et doit être drainé de manière adéquate.
- <sup>6</sup> La distance du remblai à la limite de la parcelle ne doit pas être inférieure à deux fois la hauteur dudit remblai.
- <sup>7</sup> Les remblais sont également à la procédure de demande de permis simplifiée conformément à l'art. 85 du ReLATEC.

### **Art. 22. Haies, arbres et palissades**

#### **A. Les haies**

- <sup>1</sup> Les haies et autres plantations doivent être plantées à une distance minimale de 30 cm de la limite parcellaire. En cas d'accord avec le voisin, leur implantation en limite parcellaire est autorisée.
- <sup>2</sup> Leur hauteur maximale est de 1,80 m.
- <sup>3</sup> Elles doivent être taillées aux limites de la parcelle.
- <sup>4</sup> Les haies seront d'essence indigène et de station.

#### **B. Les arbres**

- <sup>5</sup> Les arbres doivent être plantés au minimum à 1,50 m du fond voisin.
- <sup>6</sup> Leur hauteur maximale est de 5 m.
- <sup>7</sup> Les propriétaires devront répondre des dégâts causés par les racines aux routes, aux parcelles avoisinantes et aux canalisations.
- <sup>8</sup> Les arbres seront d'essence indigène et de station

#### **C. Les palissades**

- <sup>9</sup> Les palissades sont autorisées en limite de propriété, à l'exception des parcelles mentionnées à l'art.12 al. 3.

- <sup>10</sup> Leur hauteur maximale est de 1,80 m.
- <sup>11</sup> L'installation de palissades est soumise à la procédure de demande de permis simplifiée conformément à l'art. 85 du ReLATEC.

### **Art. 23. Infrastructures**

- <sup>1</sup> Les propriétaires ne sont pas autorisés à modifier ou se raccorder aux infrastructures existantes (routes, câbles, canalisations et conduites), sans l'accord de la Corporation et/ou de la Commune et selon les autorisations prévues par la législation sur les constructions et sur les routes.
- <sup>2</sup> L'écoulement d'eau de pluie ne doit pas être raccordé aux installations d'épuration.
- <sup>3</sup> Le Conseil communal se réserve le droit de ne pas raccorder des parcelles au réseau d'eau hiver si le propriétaire de la parcelle n'est pas enregistré en résidence principale.
- <sup>4</sup> Pour ce qui concerne les chauffages, les propriétaires doivent respecter les règles suivantes :
  - . seuls les chauffages PAC, électriques, à gaz, solaire ou bois et pellets sont autorisés ;
  - . les climatiseurs et chauffages à mazout sont strictement interdits ;
  - . la géothermie n'est pas autorisée.
- <sup>5</sup> Pour ce qui concerne les équipements spéciaux type spa, sauna et piscine, l'installation de pompe est strictement interdite.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DES INSTALLATIONS COMMUNES**

### **Art. 24. Destination**

- <sup>1</sup> Ces périmètres sont destinés aux aménagements et installations à usage commun ou utile pour le fonctionnement du caravaning.
- <sup>2</sup> Le stationnement, l'hivernage des bateaux ainsi que l'installation de structures temporaires pour l'événementiel (type tentes, pergolas, ...) sont autorisés.

### **Art. 25. Aires de stationnement vertes**

- <sup>1</sup> Les aires de stationnement vertes doivent être réalisées avec un revêtement perméable en pavés gazon.
- <sup>2</sup> L'hivernage des bateaux est autorisé dans ces aires.

### **Art. 26. Arborisation**

- <sup>1</sup> 8 arbres hautes tiges d'essence indigène et de station doivent être plantés dans le périmètre d'installations communes central.
- <sup>2</sup> Leur localisation en plan est indicative.

---

## TROISIEME PARTIE : PROCEDURES D'AUTORISATION

---

### Art. 27. Autorisations réservées

- <sup>1</sup> Les autorisations nécessaires prévues par la loi ou les règlements sont réservées.
- <sup>2</sup> Il est en particulier rappelé ici que les installations (changement de mobil-home, dalles, remblais, cabanes de jardin, etc.) sont obligatoirement soumises à la procédure de demande de permis simplifiée conformément à l'art. 85 du ReLATEC.
- <sup>3</sup> Toute demande de permis, quelle qu'elle soit, sera effectuée auprès de l'autorité compétente, soit la Commune de Gletterens.

### Art. 28. Procédure de demande de permis d'implantation pour les périmètres caravaning

- <sup>1</sup> La procédure de demande d'implantation est applicable pour les objets suivants :
  - . Installation de palissades
  - . Installation d'un mobil-home, caravane ou tiny house
  - . Remplacement d'un mobil-home, caravane ou tiny house
  - . Installation d'une annexe (cf. définition annexe)
  - . Installation d'une terrasse
  - . Installation de dalles en béton

La liste n'est pas exhaustive, en cas de doute, le requérant se renseigne préalablement auprès de la Commune.

- <sup>2</sup> La procédure s'effectue en procédure simplifiée.
- <sup>3</sup> La demande devra comprendre à minima les indications et documents suivants :
  - . Formulaire de demande d'implantation en procédure simplifiée
  - . Plan de situation de la parcelle, celui-ci comprendra les indications suivantes :
    - . Numéro de la parcelle et des parcelles voisines
    - . Le ou les objet(s) concerné(s) par la demande
    - . Distance de l'objet par rapport aux limites
    - . Haies existantes ou à créer
    - . Canalisations et adductions d'eau existantes ainsi que les raccordements à effectuer.
    - . Pourtour du bâtiment principal ou annexe éventuelle. Le débordement de la toiture sera indiqué par un traitillé.
    - . Place de parc

- . Plan des façades, celui-ci comprendra les indications suivantes :
  - . Vue de toutes les faces avec indications des ouvertures, toitures, piliers, etc.
  - . Indications du terrain naturel et remblais éventuels
  - . Cotes principales
  - . Hauteur maximale par rapport au terrain naturel
- . Descriptif de l'objet, celui-ci comprendra :
  - . les indications sur la désignation exacte de l'objet, les dimensions, les matériaux utilisés, couleurs, etc.
- . Dérogation des voisins (si nécessaire)
- . Calcul d'indice d'occupation du sol (IOS)

### **Art. 29. Contrôles**

- <sup>1</sup> La procédure prévue pour les éventuels permis nécessaires selon la loi ou les règlements étant réservés, le propriétaire informe la Commune, ainsi que la Corporation de droit public du Caravaning de Gletterens dans les 30 jours après l'achèvement des travaux.
- <sup>2</sup> La Commune contrôlera les travaux exécutés, en particulier leur conformité avec le permis de construire qui a été délivré ainsi qu'avec les prescriptions du présent règlement.
- <sup>3</sup> La Corporation contrôlera le raccordement dans le tableau de distribution électrique ainsi que les modifications qui auraient été effectuées au réseau d'eau d'été. Les éventuels éléments qui ne correspondraient pas au règlement seront modifiés par le propriétaire dans un délai de 60 jours dès notification de cette non-correspondance.
- <sup>4</sup> Dans le cas de refus d'obtempérer, la Commune et la Corporation de droit public se réservent le droit de dénoncer le protagoniste à la Préfecture.

---

## **QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES**

---

### **Art. 30. Sanctions pénales**

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

### **Art. 31. Emoluments**

Les émoluments sont définis par le Conseil communal.

### **Art. 32. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

---

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIF D'APPROBATION

---

### **Plan d'aménagement de détail « Caravaning », Gletterens - Règlement**

Mis à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans la feuille officielle (FO) n° .... du .... .... 2022.

Adoption par le Conseil communal de Gletterens :

Gletterens, le

La Secrétaire :

Le Syndic :

Approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) :

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :