



# COMMUNE DE GLETTERENS

Canton de Fribourg

## REGLEMENT

### ZONE DE CARAVANING

---

1. Préambules
2. Police des constructions
3. Annexes:
  - 1. Définition d'un mobilhome
  - 2. Annonce de mise en place d'un mobilhome
  - 3. Formulaire de demande de permis
  - 4. Croquis explicatifs

Gletterens, le 30 avril 2018

Réf ...

---

## **PREMIÈRE PARTIE: PREAMBULES**

### **Art. 1. BUT**

<sup>1</sup> Le présent règlement remplace le règlement du caravanning approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg le 22 février 1994.

<sup>2</sup> Ce nouveau règlement a pour but de définir de manière plus précise les règles impératives de constructions et de détail.

### **Art. 2. MOYENS**

Le nouveau règlement a été étudié en collaboration étroite entre la Corporation et les autorités communales de Gletterens.

Document de travail

---

## DEUXIÈME PARTIE: POLICE DES CONSTRUCTIONS

### TITRE PREMIER: TYPES DE ZONES

**Art. 3** La zone de caravanning comporte un secteur de parcelles de caravanning et un secteur d'installations d'intérêt général.

### TITRE DEUXIÈME: RÈGLES GÉNÉRALES

**Art. 4** Parcelles d'intérêt général

La construction et l'aménagement de ces parcelles (toilettes, etc.) sont soumis aux prescriptions ordinaires de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que de son règlement d'exécution.

### TITRE TROISIÈME: RÈGLEMENTATION GÉNÉRALE DES PARCELLES DE CARAVANING

**Art.5** Implantation

<sup>1</sup> Seule l'implantation de caravanes et mobilhomes est admise sur les parcelles.

<sup>2</sup> On ne peut implanter qu'une caravane ou qu'un mobilhome<sup>1</sup> par parcelle. Un seul niveau habitable est admis.

<sup>3</sup> Il est permis aux propriétaires de 2 parcelles voisines de jumeler deux caravanes ou mobilhomes; la longueur maximale du tout est limitée à 14 mètres.

<sup>4</sup> Des constructions fixes sont interdites, hormis les plates-formes qui sont soumises à une demande de permis.

**Art.6** Parcelle

<sup>1</sup> La surface d'une parcelle ne peut pas être divisée.

<sup>2</sup> De même, plusieurs parcelles ne peuvent être réunies. Le parcellement de la zone de caravanning, selon plan ci-annexé, est applicable.

**Art. 7.** Indice d'occupation du sol

<sup>1</sup> L'indice d'occupation du sol est fixe à 0,4.

<sup>2</sup> La surface des auvents entrera dans la calculation pour 50% de la surface, pour autant que ceux-ci soient ouverts au minimum sur deux faces.

---

<sup>1</sup> L'Annexe 1 définit ce qu'est un mobilhome, un mobilhome double ou un mobilhome en angle.

**Art. 8. Distance en limite**

1. Volumes principaux

La distance minimale d'implantation entre une caravane et un fonds voisin est de 2,50 m.

2. Auvents

- a) Les auvents seront situés à 2,50 m de la limite, voire à 1,50 m en cas de dérogation du propriétaire voisin.
- b) Dans le cas où la hauteur minimale de cet auvent ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel, celui-ci pourra être situé à une distance minimale de 50 cm de la limite.

3. Annexes

Les annexes seront situées à un minimum de 50 cm de la limite.

**Art. 9. Distance aux routes**

La distance minimale le long des routes est fixée à 1 mètre. Les avant-toits éventuels pourront par contre se situer à une distance minimale de 70 cm.

**Art. 10 Hauteurs maximales**

<sup>1</sup> Les hauteurs maximales admises sont fixées comme suit:

- a) Volumes principaux et auvents      h = 4 m
- b) Constructions annexes              h = 2,20 m

<sup>2</sup> Les hauteurs sont calculées depuis le terrain naturel de référence.

**Art. 11 Fondations**

<sup>1</sup> La dalle de béton ne doit pas dépasser 15 cm d'épaisseur et 5 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.

<sup>2</sup> La grandeur maximale d'une fondation ne doit pas dépasser la surface au sol du mobilhome.

<sup>3</sup> Aucune fondation ne doit être construite au-dessus d'infrastructures existantes telles que conduite d'eau, d'eaux usées, 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.

**Art. 12 Toitures, tuyaux de descente et capteurs solaires**

<sup>1</sup> Les toits de protection de caravanes sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent avec celles-ci.

<sup>2</sup> Les avant-toits auront une profondeur maximale de

- a) 30 cm pour les constructions annexes et auvents
- b) 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 peuvent être acceptés, mais leur installation est soumise à la ReLATEC Art. 85 b) et f). Ils doivent être plaqués sur le toit ou fixés à la façade.

**Art. 13 Auvents**

<sup>1</sup> Il est admis un auvent par caravane ou mobilhome, à condition qu'il forme un ensemble harmonieux avec celle ou celui-ci.

<sup>2</sup> La surface couverte par l'auvent ne peut pas dépasser la surface de la caravane ou du mobilhome.

<sup>3</sup> Tous les matériaux et couleurs de l'auvent doivent s'harmoniser avec le volume principal.

<sup>4</sup> Il est interdit de fermer l'auvent par des murs ou des parois.

**Art. 14 Annexes**

<sup>1</sup> Il est admis une construction annexe par parcelle. Cette construction aura les caractéristiques suivantes:

- a) Surface bâtie maximale 6,00 m<sup>2</sup>
- b) Hauteur maximale 2,20 m

<sup>2</sup> Ces constructions serviront à l'entreposage.

<sup>3</sup> Ces constructions, conformément à l'art. 85 al. 1 lit. g ReLATEC sont soumises à la délivrance d'un permis de construire selon la procédure simplifiée.

**Art. 15 Stationnement de véhicules et de bateaux**

<sup>1</sup> Chaque propriétaire est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain au minimum une place de stationnement.

<sup>2</sup> Le stationnement à l'extérieur de ces emplacements est interdit.

<sup>3</sup> L'aménagement des places de parc doit se faire en pavés filtrants ou en gazon.

<sup>4</sup> La place centrale du Caravanning ne peut être utilisée que pour le stationnement des véhicules des visiteurs du Caravanning. En hiver, la Corporation peut autoriser le stationnement des bateaux de ses membres, moyennant un émolument.

**Art. 16 Remblai**

<sup>1</sup> Le niveau d'une parcelle ne peut être modifié que pour l'aménagement d'une terrasse.

<sup>2</sup> Il est autorisé de faire un remblai pour l'aménagement d'une terrasse en annexe de la caravane. Ce remblai ne peut pas dépasser la surface de la caravane.

<sup>3</sup> La hauteur de ce remblai est au maximum de 60 cm mesuré à partir du niveau le plus bas du terrain naturel de la parcelle. Le remblai doit se faire avec de la terre végétale ou sableuse et ses bords doivent être plantés avec des plantes décoratives. Des éléments tels que le béton ou des murs sont interdits. L'écoulement des eaux d'une parcelle ne doit pas pénétrer sur le fonds voisin et doit être drainé de manière adéquate.

<sup>4</sup> La distance du remblai à la limite de la parcelle ne peut être inférieure à deux fois la hauteur dudit remblai.

<sup>5</sup> Les remblais doivent également faire l'objet d'un permis de construire selon la procédure simplifiée (cf. 85 al. 1 lit. g ReLATEC).

**Art. 17 Plantations, haies et palissades**

<sup>1</sup> Chaque propriétaire est tenue de maintenir sa propriété en bon état et en toute propreté. Il doit procéder à la coupe régulière du gazon. L'herbe ne peut être déposée qu'à la déchetterie communale. Tout compostage est interdit dans la zone du Caravaning.

<sup>2</sup> Les haies peuvent être plantées sur la limite de la parcelle en accord avec le voisin. Dans le cas contraire, une distance minimale de 30 cm à l'axe de plantations sera respectée. La hauteur maximale de celles-ci est de 1,80 m. Les haies et les arbres doivent être taillés aux limites de la parcelles ou jusque à la route.

<sup>3</sup> Les arbres doivent être plantés au minimum à 1,50 m du fonds voisin. La hauteur des arbres ne peut dépasser 5 m. Le propriétaire répond des dégâts causés par les racines aux routes et aux parcelles avoisinantes. L'ensoleillement du voisin ne doit pas être gêné.

<sup>4</sup> La hauteur des palissades ne peut dépasser 1,80 m.

**Art. 18 Infrastructures**

<sup>1</sup> Les propriétaires ne peuvent pas changer les infrastructures existantes (routes, câbles, canalisations, eaux), sans l'accord de la Corporation et sans les autorisations prévues par la législation sur les constructions et sur les routes.

<sup>2</sup> L'écoulement d'eau de pluie ne peut pas être raccordé aux installations d'épuration.

<sup>3</sup> En raison de la faiblesse des infrastructures existantes, le conseil communal a suspendu le raccordement de nouvelles parcelles au réseau d'eau d'hiver.

<sup>4</sup> Pour ce qui concerne les infrastructures, les propriétaires devront respecter les points suivants :

a) Electricité :

i. La puissance électrique accordée à chaque parcelle est de 13A, et ne peut en aucun cas être augmentée vu la disponibilité du réseau.

ii. Chaque propriétaire est responsable de ses installations électriques depuis les bornes de sortie dans les armoires de distribution.

b) Canalisations

L'entretien des canalisations des eaux usées est à la charge du propriétaire depuis son mobilhome jusqu'à la canalisation principale.

c) Chauffages

- i. Seuls les chauffages électriques, à gaz, bois et pellets sont autorisés
- ii. Les pompes à chaleur, climatiseurs et chauffages à mazout sont strictement interdits dans la zone du Caravaning.

d) Equipements spéciaux

Whirlpool, jacuzzi, sauna, piscine avec pompe sont strictement interdits dans la zone du Caravaning.

**Art. 19** Esthétique

<sup>1</sup> Toute installation qui, par son volume, ses proportions, sa forme, ses matériaux ou ses couleurs dégrade l'aspect de la zone de caravaning est interdite.

<sup>2</sup> Les aménagements extérieurs (arborisation, engazonnement. etc.) doivent faciliter l'intégration des constructions dans le quartier et garantir un environnement attrayant.

<sup>3</sup> Des antennes extérieures sont admises avec le dimensionnement maximal suivant: hauteur 1 m au-dessus du toit.

**Art. 20** Bruit

<sup>1</sup> La Loi sur la protection de l'Environnement (LPE) et l'Ordonnance sur la Protection du Bruit (OPB) sont applicables :

<sup>2</sup> Les exigences minimales suivantes doivent être respectées:

- a) Pendant toute la saison, il est interdit de faire du bruit (par ex. tondre le gazon) de 12h à 13h30 et de 19h à 9h, ainsi que les dimanches et jours fériés.
- b) Les gros travaux bruyants ne se font pas pendant les mois de juillet et août.
- c) Le bruit dû aux soirées sur les parcelles est toléré jusqu'à 22h, et jusqu'à 23h pendant les mois de juillet et août.

**Art. 21** Chiens

Les chiens doivent être tenus en laisse dans la zone du Caravaning.

## TROISIÈME PARTIE: PROCEDURES D'AUTORISATION

### Art. 22 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 fixes (dalles, remblais, cabanes de jardin, etc.) sont obligatoirement soumises à la procédure du permis de construire.

<sup>3</sup> Toute demande de permis, quelle qu'elle soit, sera effectuée auprès de l'autorité compétente avec une copie à la Corporation de droit public du Caravaning de Gletterens.

### Art. 23 Contrôle

<sup>1</sup> La procédure prévue pour les éventuels permis nécessaires selon la loi ou les règlements étant réservés, le propriétaire ou le locataire 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 aurait été délivré ainsi qu'avec les prescriptions du présent règlement. La Corporation contrôlera le réseau 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>3</sup> Dans le cas de refus d'obtempérer, la Commune pourra exiger le propriétaire qu'il dépose une demande de permis de construire simplifiée pour les travaux qu'il a réalisés et l'implantation du mobilhome ou de la caravane. La procédure sera ensuite celle prévue par la législation cantonale en matière de construction.

### Art. 24 Annonce de mise en place d'un mobilhome

<sup>1</sup> Une annonce de mise en place doit être faite au moyen du formulaire <sup>2</sup> pour

- Changement ou mise en place d'un mobilhome.
- Toute modification de l'état actuel.

Cette annonce doit être effectuée auprès de la commune qui la transmet pour préavis à la Corporation. La commune statue ensuite sur l'admissibilité des modifications prévues.

<sup>2</sup> S'il apparaît que les modifications prévues ne sont pas conformes à la législation ou au règlement, le requérant doit, si les travaux n'ont pas encore été réalisés et s'il maintient sa demande, déposer une demande de permis d'implantation en bonne et due forme auprès de la Commune. Si les travaux ont déjà été réalisés, la Commune exigera alors du requérant le dépôt de cette demande de permis d'implantation pour légaliser les travaux effectués.

---

<sup>2</sup> Formulaire communal pour le Caravaning



**Art. 25 Procédure de demande de permis de construire**

Les demandes concernant la zone d'installations d'intérêt général seront déposées selon les réglementations de la "Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions" et du "Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions" (LATEC et ReLATEC).

**Art. 26 Procédure de demande d'implantation**

La procédure de demande d'implantation est applicable dans les cas prévus par l'art. 85 ReLATEC.

a) Formulaire communal pour le Caravaning

Celui-ci sera entièrement complété et signé par le(s) propriétaire(s).

b) Plan de situation de la parcelle échelle 1:100

Celui-ci comprendra les indications suivantes:

- Numéro de la parcelle et des parcelles voisines.
- Distance du bâtiment par rapport aux limites, aux bâtiments existants voisins ainsi qu'à la route d'accès.
- Haies existantes ou à créer.
- Canalisations et adductions d'eau existantes ainsi que les raccordements à effectuer.
- Pourtour du bâtiment principal et des couverts ou bâtiments annexes éventuels. Le débordement de la toiture sera indiqué par un traitillé.

c. Plan des façades échelle 1:100

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 au faite par rapport au terrain naturel.

d. Dérogation des voisins (si nécessaire)

**Art. 27 Dispositions transitoires**

Tout aménagement ou construction en contradiction légalement établi et qui n'est plus conforme aux dispositions du présent règlement est traité en conformité des règles du droit cantonal sur la garantie de la situation acquise.

**Art. 28 Emoluments**

Les émoluments sont définis par le Conseil communal.

**Art. 29 Approbation**

L'entrée en vigueur du présent règlement se fait dès l'approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

**Art. 30 Mise à l'enquête publique**

Ce présent règlement a été mis à l'enquête publique du ..... au .....

Adopté par le Conseil communal de Gletterens dans sa séance du

.....

La secrétaire:

Le Syndic:

Approuvé par la DAEC le ... ..

Document de travail