

Loi

du

sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire;
Vu l'article 72 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004;
Vu le message du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007;
Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

TITRE PREMIER

Dispositions générales

Art. 1 Buts

¹ La présente loi a pour but de contribuer au développement durable de l'ensemble du canton, en veillant à garantir l'équilibre entre les besoins économiques, sociaux et environnementaux.

² Elle a également pour but:

- a) de veiller à un aménagement rationnel du territoire et à une utilisation mesurée du sol;
- b) de permettre le développement harmonieux du canton, des régions et des communes;
- c) de permettre des solutions coordonnées entre la mobilité, l'urbanisation et l'environnement;
- d) de veiller à la protection de l'environnement;
- e) de garantir l'approvisionnement du canton;

Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung;
gestützt auf den Artikel 72 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004;
nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 20. November 2007;
auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

I. TITEL

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Gesetz bezweckt, zur nachhaltigen Entwicklung des gesamten Kantons beizutragen und dabei ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichen, sozialen und Umweltbedürfnissen zu gewährleisten.

² Es bezweckt ebenfalls:

- a) auf eine geordnete Besiedlung des Gebiets und eine haushälterische Nutzung des Bodens zu achten;
- b) eine harmonische Entwicklung des Kantons, der Regionen und der Gemeinden zu ermöglichen;
- c) abgestimmte Lösungen zwischen Mobilität, Besiedlung und Umwelt zu ermöglichen;
- d) für den Schutz der Umwelt zu sorgen;
- e) die Versorgung des Kantons sicherzustellen;

- f) de mettre en valeur les sites et les bâtiments dignes d'intérêt;
- g) de préserver l'espace non construit en vue d'assurer les surfaces nécessaires à l'agriculture, au maintien du milieu naturel et du paysage, aux loisirs, de façon à garantir la pérennité de cet espace pour les générations futures;
- h) de contribuer à la mise en place d'un milieu construit de qualité en vue de satisfaire les besoins de ses utilisateurs;
- i) de garantir la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions;
- j) de garantir la simplicité et la célérité des procédures.

Art. 2 Compétences et responsabilités

¹ Le Conseil d'Etat:

- a) exerce la haute surveillance dans les domaines régis par la présente loi;
- b) édicte le règlement d'exécution;
- c) nomme les membres des commissions désignées aux articles 3 à 5.

² La Direction chargée de l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après: la Direction), le Service chargé de l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après: le Service), les préfets et les communes exercent les attributions qui leur sont dévolues par la loi.

Art. 3 Commission consultative pour l'aménagement du territoire

¹ Une Commission consultative pour l'aménagement du territoire est instituée pour examiner les problèmes généraux relatifs à ce domaine, faire des propositions et donner son avis sur des problèmes particuliers d'aménagement. La composition de la Commission est représentative des régions et des parties linguistiques du canton.

² Elle comprend au maximum quinze membres, dont trois sont désignés par le Grand Conseil.

Art. 4 Commission des dangers naturels

Une Commission des dangers naturels est instituée pour examiner les problèmes généraux relatifs aux dangers naturels, coordonner les études de base et préaviser, sur requête du Service ou des communes, les projets de plans d'aménagement et de constructions et installations situés dans les secteurs exposés aux dangers naturels.

- f) schützenswerte Landschaften und Gebäude zur Geltung zu bringen;
- g) den unbebauten Raum im Hinblick auf die Sicherung der landwirtschaftlich notwendigen Flächen, der Bewahrung der natürlichen und landschaftlichen Umgebung sowie für Freizeitbeschäftigungen derart zu erhalten, dass der Fortbestand dieses Raums für die künftigen Generationen sichergestellt ist;
- h) zur Errichtung von qualitativ hochstehenden bebauten Gebieten beizutragen, die den Bedürfnissen der Benützenden genügen;
- i) die Sicherheit, Hygiene und Funktionalität der Bauten sicherzustellen;
- j) einfache und rasche Verfahren zu gewährleisten.

Art. 2 Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten

¹ Der Staatsrat:

- a) übt die Oberaufsicht über die in diesem Gesetz geregelten Bereiche aus;
- b) erlässt das Ausführungsreglement;
- c) ernennt die Mitglieder der in den Artikeln 3–5 bezeichneten Kommissionen.

² Die mit der Bau- und Raumplanung betraute Direktion (die Direktion), die mit der Bau- und Raumplanung betraute Dienststelle (das Amt), die Oberamtspersonen und die Gemeinden üben die Befugnisse aus, die ihnen das Gesetz verleiht.

Art. 3 Beratende Raumplanungskommission

¹ Zur Prüfung der allgemeinen Probleme auf diesem Gebiet wird eine beratende Raumplanungskommission eingesetzt; diese arbeitet Vorschläge aus und nimmt Stellung zu besonderen Planungsproblemen. Die repräsentative Vertretung der Kantonsgebiete und der Amtssprachen in der Kommission ist gewährleistet.

² Die Kommission umfasst höchstens fünfzehn Mitglieder, von denen drei vom Grossen Rat bezeichnet werden.

Art. 4 Naturgefahrenkommission

Es wird eine Naturgefahrenkommission eingesetzt, die die allgemeinen Probleme im Zusammenhang mit den Naturgefahren prüft, die Grundlagenerhebungen koordiniert und auf Ersuchen des Amtes oder der Gemeinden zu Ortsplanentwürfen und zu Bauten und Anlagen in Gebieten, die Naturgefahren ausgesetzt sind, Stellung nimmt.

Art. 5 Commission d'architecture et d'urbanisme

Une Commission d'architecture et d'urbanisme est instituée pour examiner, sur requête du Service ou des communes, les projets qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leurs dimensions, ont un effet important sur leur environnement.

Art. 6 Coordination des procédures

¹ Les autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire et de permis de construire veillent à assurer la coordination des procédures.

² Le règlement d'exécution fixe les règles applicables en la matière.

Art. 7 Qualification

¹ Les plans directeurs régionaux, les plans d'aménagement local, les plans d'aménagement de détail et les demandes de permis doivent être établis par des personnes qualifiées.

² Le Conseil d'Etat fixe les conditions de cette qualification.

Art. 8 Droit de recours des Directions

¹ La Direction a qualité pour recourir contre les décisions des préfets et des communes prises en application de la présente loi, relativement à la protection de la nature et du paysage.

² Le droit de recours des autres Directions est défini par la législation spéciale.

TITRE II**Aménagement du territoire****CHAPITRE PREMIER****Généralités****Art. 9** Principes

Dans l'exécution des tâches qui leur incombent, les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes fixés par la loi fédérale. En outre, elles veillent:

Art. 5 Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung

Es wird eine Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung eingesetzt, die auf Antrag des Amtes oder der Gemeinden Projekte prüft, die wegen ihrer Natur, Lage und Ausmasse einen bedeutenden Einfluss auf ihre Umgebung haben.

Art. 6 Koordination der Verfahren

¹ Die für Raumplanung und Baubewilligung zuständigen Behörden sorgen dafür, dass die Verfahrenskoordination sichergestellt ist.

² Das Ausführungsreglement legt die in diesem Bereich anwendbaren Vorschriften fest.

Art. 7 Befähigung

¹ Die regionalen Richtpläne, die Ortspläne, die Detailbebauungspläne und die Baubewilligungsgesuche müssen von entsprechend befähigten Personen erstellt werden.

² Der Staatsrat bestimmt die Voraussetzungen dieser Befähigung.

Art. 8 Beschwerderecht der Direktionen

¹ Die Direktion kann gegen Entscheide, die von Oberamtspersonen oder Gemeinden gestützt auf dieses Gesetz im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden, Beschwerde erheben.

² Das Beschwerderecht der anderen Direktionen richtet sich nach der Spezialgesetzgebung.

II. TITEL**Raumplanung****1. KAPITEL****Allgemeines****Art. 9** Grundsätze

Die mit der Raumplanung betrauten Behörden berücksichtigen bei der Ausführung ihrer Aufgaben die vom Bundesgesetz festgelegten Grundsätze. Zudem sorgen sie dafür, dass:

- a) à rechercher des solutions respectant les principes de durabilité;
- b) à respecter le principe de subsidiarité, notamment à l'échelle régionale et intercommunale, et à collaborer en vue d'une concordance entre les mesures et dispositions qu'elles prennent en application de la loi;
- c) à coordonner toutes les politiques publiques qui ont un impact sur le territoire;
- d) à mener une politique foncière active, notamment de manière à garantir la disponibilité des terrains en zone à bâtir;
- e) à associer la population au plus tôt aux processus de planification et à l'informer de façon appropriée sur les objectifs et les mesures relatives à l'aménagement du territoire ainsi que sur le déroulement des procédures applicables aux plans et à leurs règlements.

Art. 10 Niveaux d'aménagement

L'aménagement du territoire s'effectue aux niveaux suivants:

- a) cantonal;
- b) régional;
- c) local.

CHAPITRE 2

Aménagement cantonal

SECTION 1

Tâches de l'aménagement cantonal

Art. 11

Les tâches de l'aménagement cantonal consistent à:

- a) définir le développement spatial souhaité à l'échelle cantonale;
- b) établir les études de base et les planifications cantonales;
- c) analyser les conséquences des études fédérales sur le territoire et proposer une méthodologie en vue de leur prise en compte dans les instruments d'aménagement du territoire;

- a) Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der nachhaltigen Entwicklung stehen;
- b) namentlich auf regionaler und interkommunaler Ebene das Subsidiaritätsprinzip beachtet wird und zur Koordination der verschiedenen Massnahmen und Anordnungen, die sie in Anwendung des Gesetzes erlassen, zusammengearbeitet wird;
- c) sämtliche öffentliche Aufgaben, die Auswirkungen auf den Raum haben, aufeinander abgestimmt werden;
- d) eine aktive Bodenpolitik geführt wird, und zwar so, dass die Verfügbarkeit von Grundstücken in der Bauzone sichergestellt ist;
- e) die Bevölkerung so früh als möglich in die Planungsverfahren einbezogen und über die mit der Raumplanung verbundenen Ziele und Massnahmen sowie über den Ablauf der für die Pläne und deren Vorschriften anwendbaren Verfahren in geeigneter Weise informiert wird.

Art. 10 Planungsebenen

Die Raumplanung wird ausgeführt als:

- a) Kantonalplanung;
- b) Regionalplanung;
- c) Ortsplanung.

2. KAPITEL

Kantonalplanung

1. ABSCHNITT

Aufgaben der Kantonalplanung

Art. 11

Die Kantonalplanung hat folgende Aufgaben:

- a) Sie bestimmt die räumliche Entwicklung auf kantonaler Ebene.
- b) Sie erstellt die Grundlagen und die kantonalen Planungen.
- c) Sie untersucht die Auswirkungen eidgenössischer Studien auf den Raum und schlägt eine Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Ergebnisse in den raumplanerischen Instrumenten vor.

- d) veiller à la coordination intercantonale en matière d'aménagement du territoire.

SECTION 2

Plan directeur cantonal

Art. 12 Définition

¹ Le plan directeur cantonal est l'instrument dont dispose le Conseil d'Etat pour définir sa stratégie d'aménagement cantonal et les moyens de mise en œuvre.

² Le plan directeur cantonal se fonde sur:

- a) le programme d'aménagement cantonal;
- b) les études de base, notamment les plans sectoriels.

³ Il tient compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, ainsi que des plans directeurs des cantons voisins.

Art. 13 Contenu

¹ Le plan directeur cantonal fixe les principes pour les domaines qu'il traite, répartit les tâches entre les instances publiques concernées et définit la mise en œuvre dans les instruments d'aménagement régional et local.

² Il comprend un texte, une carte de synthèse et des cartes de détail qui forment son contenu liant.

³ Il est accompagné d'un rapport explicatif.

Art. 14 Programme d'aménagement cantonal

¹ Le programme d'aménagement cantonal définit les objectifs et la politique générale d'aménagement cantonal, en considérant les études de base et les tendances existantes.

² Il est proposé par le Conseil d'Etat et adopté par le Grand Conseil.

³ Il est redéfini lors du réexamen intégral du plan directeur cantonal.

Art. 15 Etudes de base

Les études de base indiquent l'état et les options générales de l'aménagement du territoire en se fondant sur les buts et les principes définis par la loi fédérale. Elles n'ont pas d'effet liant.

- d) Sie sorgt für die interkantonale Koordination im Bereich der Raumplanung.

2. ABSCHNITT

Kantonaler Richtplan

Art. 12 Definition

¹ Der kantonale Richtplan ist das Instrument, mit dem der Staatsrat die Strategie der Kantonalplanung und die Mittel für deren Umsetzung bestimmt.

² Der kantonale Richtplan stützt sich auf:

- a) das kantonale Planungsprogramm;
- b) die Grundlagen, namentlich die Sachpläne.

³ Er berücksichtigt die Konzepte und Sachpläne des Bundes sowie die kantonalen Richtpläne der Nachbarkantone.

Art. 13 Inhalt

¹ Der kantonale Richtplan legt für die von ihm behandelten Themen die Grundsätze fest, nimmt die Aufgabenteilung zwischen den betroffenen Amtsstellen vor und bestimmt, wie der Richtplan in der Regional- und Ortsplanung umgesetzt wird.

² Der kantonale Richtplan besteht aus einem Text, einer Gesamtkarte und detaillierten Karten, die seinen verbindlichen Inhalt bilden.

³ Er wird von einem erläuternden Bericht begleitet.

Art. 14 Kantonaies Planungsprogramm

¹ Das Kantonaies Planungsprogramm bestimmt unter Berücksichtigung der Grundlagen und der bestehenden Tendenzen die raumplanerischen Ziele und die allgemeine kantonale Raumplanungspolitik.

² Der Staatsrat unterbreitet es dem Grossen Rat zur Annahme.

³ Das Programm wird bei der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans jeweils neu festgelegt.

Art. 15 Grundlagen

Die Grundlagen beschreiben den Stand und die allgemeinen Ziele der Raumplanung gestützt auf die Ziele und Grundsätze des Bundesrechts. Sie sind nicht verbindlich.

Art. 16 Adoption et approbation

¹ Le projet définitif du plan directeur cantonal fait l'objet d'un rapport présenté au Grand Conseil, à titre consultatif.

² Le Conseil d'Etat adopte le plan directeur cantonal.

³ Le plan directeur cantonal est ensuite communiqué au Conseil fédéral pour approbation.

Art. 17 Effets du plan directeur cantonal

¹ Dès son adoption par le Conseil d'Etat, le plan directeur cantonal lie les autorités cantonales et communales.

² Dès son approbation par le Conseil fédéral, le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les autorités de la Confédération et des cantons voisins, conformément aux dispositions de la loi fédérale.

Art. 18 Suivi et révision du plan directeur cantonal

¹ L'état de l'aménagement cantonal fait l'objet d'un rapport au Grand Conseil tous les cinq ans.

² Le plan directeur cantonal est réexaminé intégralement tous les dix ans.

*SECTION 3**Plans d'affectation cantonaux***Art. 19** Buts

Moyennant l'accord du Conseil d'Etat, la Direction peut établir un plan d'affectation cantonal, en vue de créer notamment:

- a) des zones pour des ouvrages publics d'intérêt national ou cantonal;
- b) des zones permettant la réalisation de mesures urgentes répondant à un intérêt public national ou cantonal;
- c) des zones pour des objets naturels ou des biens culturels immeubles d'importance nationale ou cantonale;
- d) des zones d'activités d'importance cantonale;
- e) des zones destinées à des installations d'approvisionnement en matières premières d'importance cantonale.

Art. 16 Annahme und Genehmigung

¹ Ein Bericht zum endgültigen Entwurf des kantonalen Richtplans wird dem Grossen Rat zur Information vorgelegt.

² Der Staatsrat nimmt den kantonalen Richtplan an.

³ Der kantonale Richtplan wird dem Bundesrat anschliessend zur Genehmigung unterbreitet.

Art. 17 Wirkungen des kantonalen Richtplans

¹ Mit der Annahme durch den Staatsrat ist der kantonale Richtplan für die Kantons- und Gemeindebehörden verbindlich.

² Mit der Genehmigung durch den Bundesrat ist der kantonale Richtplan gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes für die Behörden des Bundes und der Nachbarkantone verbindlich.

Art. 18 Nachführung und Revision des kantonalen Richtplans

¹ Dem Grossen Rat wird alle 5 Jahre ein Bericht über den Stand der Kantonalplanung vorgelegt.

² Der kantonale Richtplan wird alle 10 Jahre umfassend überprüft.

*3. ABSCHNITT**Kantonale Nutzungspläne***Art. 19** Ziele

Mit der Zustimmung des Staatsrats kann die Direktion einen kantonalen Nutzungsplan erstellen, namentlich im Hinblick auf die Schaffung von:

- a) Zonen für öffentliche Werke von nationalem oder kantonalem Interesse;
- b) Zonen, die es erlauben, dringliche Massnahmen von nationalem oder kantonalem öffentlichem Interesse umzusetzen;
- c) Zonen für Natur- oder unbewegliche Kulturgüter von nationaler oder kantonaler Bedeutung;
- d) Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung;
- e) Zonen für Anlagen zur Versorgung mit Rohstoffen von kantonaler Bedeutung.

Art. 20 Conditions

Un plan d'affectation cantonal ne peut être établi que s'il répond à un intérêt cantonal reconnu dans une étude de base cantonale ou à un intérêt reconnu dans un inventaire fédéral, une conception ou un plan sectoriel de la Confédération. Les préfets et les communes concernés sont préalablement entendus.

Art. 21 Procédure d'approbation

¹ Avant d'être mis à l'enquête publique, le plan d'affectation cantonal fait l'objet d'un examen préalable par le Service. En outre, il est soumis aux préfets et aux communes concernés qui sont entendus par la Direction.

² La Direction met le plan d'affectation cantonal à l'enquête publique, le soumet au préavis des organes intéressés, statue sur les oppositions et approuve le plan et son règlement. Pour le surplus, les articles 82 à 88 sont applicables par analogie.

CHAPITRE 3**Aménagement régional***SECTION 1**Dispositions générales***Art. 22** Tâches de l'aménagement régional

Les tâches de l'aménagement régional consistent à:

- a) définir le développement spatial souhaité à l'échelle régionale;
- b) établir les études de base et les planifications régionales;
- c) proposer, sur la base d'études régionales, des adaptations du plan directeur cantonal;
- d) veiller à la coordination interrégionale en matière d'aménagement du territoire.

Art. 23 Région d'aménagement

¹ La région d'aménagement est un territoire qui présente une certaine unité géographique, économique ou culturelle. Elle réunit des communes ayant des intérêts communs et comprend au moins un centre régional ou cantonal.

Art. 20 Bedingungen

Ein kantonaler Nutzungsplan kann nur erstellt werden, wenn er einem in einer kantonalen Grundlage anerkannten kantonalen Interesse oder einem in einem Bundesinventar anerkannten Interesse oder einem Konzept oder einem Sachplan des Bundes entspricht. Die betroffenen Oberamtspersonen und Gemeinden werden vorgängig angehört.

Art. 21 Genehmigungsverfahren

¹ Bevor der kantonale Nutzungsplan öffentlich aufgelegt wird, wird er vom Amt vorgeprüft. Zudem wird er den betroffenen Oberämtern und Gemeinden unterbreitet. Diese werden von der Direktion angehört.

² Die Direktion legt den kantonalen Nutzungsplan öffentlich auf, unterbreitet ihn zur Begutachtung den betroffenen Organen, entscheidet über die Einsprachen und genehmigt den Plan und das dazugehörige Reglement. Im Übrigen sind die Artikel 82–88 sinngemäss anwendbar.

3. KAPITEL**Regionalplanung***1. ABSCHNITT**Allgemeine Bestimmungen***Art. 22** Aufgaben der Regionalplanung

Die Regionalplanung hat die Aufgabe:

- a) die auf regionaler Ebene anzustrebende räumliche Entwicklung festzulegen;
- b) die Grundlagen und regionalen Planungen auszuarbeiten;
- c) auf der Grundlage der regionalen Studien Anpassungen des kantonalen Richtplans vorzuschlagen;
- d) für eine interregionale Koordination im Bereich der Raumplanung zu sorgen.

Art. 23 Planungsregion

¹ Die Planungsregion ist ein Gebiet, das eine gewisse geografische, wirtschaftliche oder kulturelle Einheit darstellt. Sie vereinigt Gemeinden mit gemeinsamen Interessen und umfasst mindestens ein regionales oder kantonales Zentrum.

² Une commune peut appartenir à différentes régions d'aménagement, si cette appartenance est justifiée par des motifs suffisants.

³ L'appartenance d'une ou de plusieurs communes à une région d'aménagement peut être réexaminée à la demande d'une commune, de la région elle-même ou des régions limitrophes.

⁴ Le Conseil d'Etat arrête le périmètre des régions d'aménagement.

Art. 24 Organisation

¹ Les communes d'une même région peuvent se grouper en une communauté dotée de la personnalité morale de droit public (ci-après: communauté régionale) en vue de réaliser des tâches d'aménagement régional. La loi sur les communes et la loi sur les agglomérations sont applicables.

² Au besoin, les préfets prêtent leur concours pour la constitution et la gestion de telles communautés.

³ Le Conseil d'Etat peut autoriser la création d'organismes intercantonaux pour l'aménagement régional. A cet effet, il peut conclure des conventions avec les cantons voisins.

SECTION 2

Plan directeur régional

Art. 25 Définition

¹ Le plan directeur régional est l'instrument dont dispose la région pour définir la politique d'aménagement régional. Il se fonde sur:

- a) le plan directeur cantonal;
- b) le programme d'aménagement régional;
- c) les études régionales.

² Il tient compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération et, le cas échéant, des plans directeurs des cantons voisins.

Art. 26 Projet d'agglomération

¹ Pour les aspects liés à l'aménagement du territoire, les projets d'agglomération sont considérés comme des plans directeurs régionaux.

² Eine Gemeinde kann verschiedenen Planungsregionen angehören, soweit hinreichende Gründe dies rechtfertigen.

³ Die Zugehörigkeit einer oder mehrerer Gemeinden zu einer Planungsregion kann auf Antrag einer Gemeinde, der Planungsregion selber oder der angrenzenden Regionen überprüft werden.

⁴ Der Staatsrat legt den Perimeter der Planungsregionen fest.

Art. 24 Organisation

¹ Die Gemeinden einer Region können sich im Hinblick auf die Ausführung der Regionalplanung zu einer Gemeinschaft (Regiongemeinschaft), ausgestaltet als juristische Person des öffentlichen Rechts, zusammenschliessen. Das Gesetz über die Gemeinden und das Gesetz über die Agglomerationen sind anwendbar.

² Bei Bedarf wirken die Oberamtspersonen bei der Gründung und Verwaltung solcher Gemeinschaften mit.

³ Der Staatsrat kann die Gründung interkantonalen Organisationen für die Regionalplanung bewilligen. Dazu kann er mit den benachbarten Kantonen Vereinbarungen treffen.

2. ABSCHNITT

Regionaler Richtplan

Art. 25 Definition

¹ Der regionale Richtplan ist das Instrument der Region, mit dem die regionale Planungspolitik festgelegt wird. Er stützt sich auf:

- a) den kantonalen Richtplan;
- b) das regionale Planungsprogramm;
- c) die regionalen Grundlagen.

² Er berücksichtigt die Konzepte und Sachpläne des Bundes sowie gegebenenfalls die Richtpläne der Nachbarkantone.

Art. 26 Agglomerationsprogramm

¹ Die Agglomerationsprogramme gelten, soweit sie die Raumplanung betreffen, als regionale Richtpläne.

² Pour des motifs répondant à des intérêts cantonaux prépondérants, le Conseil d'Etat peut se substituer à la communauté régionale pour établir le projet d'agglomération ou une partie de celui-ci.

³ Le Conseil d'Etat est l'organisme responsable vis-à-vis de la Confédération pour la signature de la convention de prestations accompagnant le projet d'agglomération. D'entente avec la communauté régionale, il veille à mettre en place les mécanismes nécessaires à la mise en œuvre coordonnée et contraignante de cette convention.

Art. 27 Contenu
a) En général

¹ Le plan directeur régional fixe les principes pour les domaines qu'il traite, répartit les tâches entre l'organe régional et les communes. Il définit les mesures à entreprendre et identifie les projets à réaliser pour le développement territorial de la région.

² Le plan directeur régional comprend un texte et une carte de synthèse qui forment son contenu liant.

³ Il est accompagné d'un rapport explicatif.

Art. 28 b) Contenu minimal et autres thèmes

¹ Le plan directeur régional traite au minimum de l'urbanisation, des transports et de l'environnement. Il traite également des rives, s'il s'agit d'une région riveraine d'un lac.

² Le plan directeur régional peut également porter sur d'autres thèmes, notamment le développement économique, le tourisme, la nature et l'espace forestier.

Art. 29 Programme d'aménagement régional

¹ Le programme d'aménagement régional sert de cadre pour l'élaboration du plan directeur régional. Il définit le contexte général du développement territorial de la région pour les dix prochaines années.

² Il est adopté par la communauté régionale, après consultation des instances cantonales. Les statuts de la communauté désignent l'organe compétent pour adopter ce programme.

³ Le programme d'aménagement régional est redéfini lors du réexamen intégral du plan directeur régional.

² Bei überwiegenden kantonalen Interessen kann der Staatsrat anstelle der Regiongemeinschaft das Agglomerationsprogramm ganz oder teilweise selber ausarbeiten.

³ Der Staatsrat ist die verantwortliche Trägerschaft gegenüber dem Bund zur Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung zum Agglomerationsprogramm. Im Einvernehmen mit der Regiongemeinschaft sorgt er für eine koordinierte und verbindliche Umsetzung dieser Vereinbarung.

Art. 27 Inhalt
a) Im Allgemeinen

¹ Der regionale Richtplan legt die Grundsätze für die darin behandelten Themen fest und teilt die Aufgaben zwischen dem regionalen Organ und den Gemeinden auf. Er bestimmt die nötigen Massnahmen und legt die für die regionale Gebietsentwicklung zu verwirklichenden Projekte fest.

² Der regionale Richtplan besteht aus einem Text und einer Übersichtskarte, die seinen verbindlichen Inhalt bilden.

³ Er wird von einem erläuternden Bericht begleitet.

Art. 28 b) Mindestinhalt und weitere Themen

¹ Der regionale Richtplan befasst sich mindestens mit der Besiedlung, dem Verkehrswesen und der Umwelt. Er befasst sich ebenfalls mit den Ufern, wenn die Region an einem Seeufer liegt.

² Der regionale Richtplan kann weitere Themen behandeln, wie namentlich die wirtschaftliche Entwicklung, den Tourismus, die Natur und das Waldgebiet.

Art. 29 Regionales Planungsprogramm

¹ Das regionale Planungsprogramm dient als Grundlage für die Ausarbeitung des regionalen Richtplans. Es legt den allgemeinen Rahmen zur regionalen Raumentwicklung für die nächsten 10 Jahre fest.

² Die Regiongemeinschaft nimmt das regionale Planungsprogramm an; sie hört vorgängig die kantonalen Instanzen an. Die Statuten der Gemeinschaft bestimmen das zur Annahme dieses Programms zuständige Organ.

³ Das regionale Planungsprogramm wird bei der Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans neu festgelegt.

Art. 30 Adoption et approbation

¹ La communauté régionale adopte le plan directeur régional et le communique à la Direction en vue de son approbation. Les statuts de la communauté désignent l'organe compétent pour adopter le plan.

² Le Conseil d'Etat approuve le plan directeur régional.

Art. 31 Effets du plan directeur régional

¹ Dès son approbation par le Conseil d'Etat, le plan directeur régional lie les autorités cantonales, les autorités communales et les régions voisines.

² Les communes ont l'obligation d'adapter leur plan d'aménagement local aux plans directeurs régionaux.

Art. 32 Réexamen intégral et modifications

¹ Le plan directeur régional est réexaminé intégralement tous les dix ans.

² Il fait l'objet des adaptations nécessaires lorsque de nouvelles circonstances l'exigent.

³ La procédure prévue pour l'établissement du plan directeur régional est applicable.

CHAPITRE 4**Aménagement local***SECTION 1**Dispositions générales***Art. 33** Obligation d'aménager

¹ L'aménagement du territoire communal incombe à la commune.

² La commune établit un plan d'aménagement local qui doit se conformer au plan directeur cantonal et, le cas échéant, aux plans directeurs régionaux.

³ Le plan d'aménagement local doit être réexaminé au moins tous les quinze ans et, au besoin, modifié.

Art. 34 Obligation de coordonner

¹ Le plan d'aménagement local d'une commune doit être coordonné avec celui des communes voisines.

Art. 30 Annahme und Genehmigung

¹ Die Regionsgemeinschaft nimmt den regionalen Richtplan an und stellt ihn der Direktion im Hinblick auf dessen Genehmigung zu. Die Statuten der Gemeinschaft bestimmen das zur Annahme des Plans zuständige Organ.

² Der Staatsrat genehmigt den regionalen Richtplan.

Art. 31 Wirkungen des regionalen Richtplans

¹ Mit der Genehmigung durch den Staatsrat ist der regionale Richtplan für die kantonalen und kommunalen Behörden sowie für die benachbarten Regionen verbindlich.

² Die Gemeinden sind verpflichtet, ihren Ortsplan den regionalen Richtplänen anzupassen.

Art. 32 Gesamtüberprüfung und Änderungen

¹ Der regionale Richtplan wird alle 10 Jahre gesamthaft überprüft.

² Er wird angepasst, soweit neue Umstände dies erfordern.

³ Das für die Ausarbeitung des regionalen Richtplans vorgesehene Verfahren ist anwendbar.

4. KAPITEL**Ortsplanung***1. ABSCHNITT**Allgemeine Bestimmungen***Art. 33** Planungspflicht

¹ Die Planung des Gemeindegebiets ist Sache der Gemeinde.

² Die Gemeinde erstellt einen Ortsplan, der sich an den kantonalen Richtplan sowie gegebenenfalls an die regionalen Richtpläne hält.

³ Der Ortsplan muss mindestens alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls geändert werden.

Art. 34 Koordinationspflicht

¹ Die Ortsplanung einer Gemeinde muss mit derjenigen der benachbarten Gemeinden koordiniert werden.

² Plusieurs communes peuvent établir un plan directeur ou un plan d'affectation des zones intercommunal concernant l'ensemble de leur territoire ou les zones limitrophes.

³ Lorsqu'une collaboration entre des communes voisines est nécessaire et que celles-ci n'arrivent pas à s'entendre, l'une ou plusieurs d'entre elles peuvent demander l'intervention du préfet, qui peut également intervenir d'office. S'il ne parvient pas à obtenir une entente entre les communes, le préfet transmet le dossier, avec son préavis, à la Direction.

Art. 35 Conseil communal et commission d'aménagement

¹ Le conseil communal est l'autorité responsable de l'aménagement local.

² Le conseil communal constitue une commission d'aménagement permanente qui l'appuie dans l'élaboration du plan d'aménagement local et l'application de celui-ci. La commission est composée d'au moins cinq membres, dont la majorité est désignée par l'assemblée communale ou par le conseil général.

Art. 36 Information et participation

¹ Le conseil communal organise, en collaboration avec la commission d'aménagement, des séances publiques d'information et ouvre la discussion sur les objectifs d'aménagement, le déroulement des études, le contenu des projets et des plans.

² Le conseil communal veille à ce que le plan d'aménagement local soit accessible à la population.

SECTION 2

Plan d'aménagement local

A. Définition et contenu

Art. 37 Définition

Le plan d'aménagement local est l'instrument par lequel la commune choisit l'orientation de son développement et fixe ses choix par des mesures concrètes.

Art. 38 Contenu

¹ Le plan d'aménagement local comprend les éléments suivants:

² Mehrere Gemeinden können für ihre Gebiete oder Grenzgebiete einen gemeindeübergreifenden Richt- oder Zonennutzungsplan erstellen.

³ Ist eine Zusammenarbeit zwischen benachbarten Gemeinden nötig und können sie sich nicht verständigen, so können eine oder mehrere Gemeinden die Intervention der Oberamtsperson beantragen; diese kann auch von Amtes wegen einschreiten. Kommt keine Einigung zwischen den Gemeinden zustande, so überweist die Oberamtsperson die Sache mit ihrer Stellungnahme an die Direktion.

Art. 35 Gemeinderat und Planungskommission

¹ Der Gemeinderat ist für die Ortsplanung verantwortlich.

² Der Gemeinderat bestellt eine ständige Planungskommission, die ihn bei der Ausarbeitung des Ortsplans und dessen Anwendung unterstützt. Die Kommission setzt sich aus mindestens fünf Mitgliedern zusammen, wobei die Mehrheit der Mitglieder von der Gemeindeversammlung bzw. vom Generalrat bezeichnet wird.

Art. 36 Information und Mitwirkung

¹ Der Gemeinderat veranstaltet in Zusammenarbeit mit der Planungskommission öffentliche Informationsveranstaltungen und eröffnet die Diskussion über die Planungsziele, die Abwicklung der Studien sowie den Inhalt der Projekte und Pläne.

² Der Gemeinderat sorgt dafür, dass der Ortsplan der Bevölkerung zugänglich ist.

2. ABSCHNITT

Ortsplan

A. Definition und Inhalt

Art. 37 Definition

Der Ortsplan ist das Instrument, mit dem die Gemeinde die Ausrichtung ihrer Entwicklung festlegt und die konkreten Massnahmen bestimmt, mit denen diese Entwicklung erreicht werden soll.

Art. 38 Inhalt

¹ Der Ortsplan enthält folgende Elemente:

- a) le dossier directeur;
- b) le plan d'affectation des zones;
- c) la réglementation afférente au plan d'affectation des zones;
- d) les éventuels plans d'aménagement de détail.

² Un rapport explicatif et de conformité au sens du droit fédéral accompagne le plan d'affectation des zones et sa réglementation.

B. Dossier directeur

Art. 39 Définition et contenu

¹ Le dossier directeur fixe les objectifs de développement de la commune et l'organisation future du territoire de celle-ci.

² Le dossier directeur comprend le plan directeur communal et le programme d'équipement. Il est accompagné d'un rapport justifiant les options retenues par la commune.

Art. 40 Plan directeur communal

¹ Le plan directeur communal fixe les objectifs de la commune au minimum en matière d'utilisation du sol, de mobilité, de sites et paysage et d'énergie.

² En particulier, ce plan détermine le réseau des transports, en tenant compte des charges existantes, de la mobilité liée au développement prévu par la commune et des impacts sur l'environnement qui en résultent.

Art. 41 Programme d'équipement

¹ La commune établit un programme qui détermine le déroulement et les modalités de la réalisation des installations nécessaires à l'équipement des zones à bâtir définies dans le plan d'affectation des zones, compte tenu d'une estimation des coûts à la charge de la commune et des priorités arrêtées par celle-ci.

² Le programme d'équipement:

- a) est établi sur la base du plan d'affectation des zones, de l'aperçu de l'état de l'équipement ainsi que des conceptions ou des plans relatifs à l'équipement;
- b) doit être coordonné avec le plan financier de la commune;
- c) tient compte du développement de la construction sur le territoire communal.

- a) das Richtplandossier;
- b) den Zonennutzungsplan;
- c) die Vorschriften zum Zonennutzungsplan;
- d) allfällige Detailbebauungspläne.

² Ein mit dem Bundesrecht im Einklang stehender erläuternder Bericht begleitet den Zonennutzungsplan und seine Vorschriften.

B. Richtplandossier

Art. 39 Definition und Inhalt

¹ Das Richtplandossier legt die Entwicklungsziele der Gemeinde und deren zukünftige territoriale Gestaltung fest.

² Das Richtplandossier besteht aus dem Gemeinderichtplan und dem Erschliessungsprogramm. Es wird von einem Bericht begleitet, in dem die Gemeinde ihre Zielsetzungen begründet.

Art. 40 Gemeinderichtplan

¹ Der Gemeinderichtplan legt die Ziele mindestens in den Bereichen der Bodennutzung, der Mobilität, der Landschaft und der Energie fest.

² Insbesondere legt dieser Plan das Verkehrsnetz fest, wobei er die bestehenden Verkehrsbelastungen, die von der Gemeinde vorgesehene Entwicklung der Mobilität und die entstehenden Umwelteinflüsse berücksichtigt.

Art. 41 Erschliessungsprogramm

¹ Die Gemeinde erstellt ein Programm, das den Ablauf und die Modalitäten zur Realisierung der notwendigen Erschliessungseinrichtungen der im Zonennutzungsplan bezeichneten Bauzonen regelt. Dabei berücksichtigt sie die geschätzten, auf sie fallenden Kosten und die von ihr festgelegten Prioritäten.

² Das Erschliessungsprogramm:

- a) wird auf der Grundlage des Zonennutzungsplans, der Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie der Konzepte oder der Pläne über die Erschliessung ausgearbeitet;
- b) muss mit dem Finanzplan der Gemeinde abgestimmt werden;
- c) berücksichtigt die bauliche Entwicklung auf dem Gemeindegebiet.

C. Plan d'affectation des zones

Art. 42 Types d'affectation

¹ Le plan d'affectation des zones répartit l'ensemble du territoire communal en zones; en règle générale, il délimite:

- a) les zones à bâtir;
- b) les zones agricoles;
- c) les zones de protection.

² Les communes peuvent prévoir d'autres zones destinées à des affectations répondant à des besoins spécifiques.

³ L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

⁴ Les surfaces sans affectation comprennent les terrains qui ne peuvent être attribués à l'une des affectations mentionnées aux alinéas précédents.

1. Zones à bâtir

Art. 43 Définition

Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui:

- a) sont déjà largement bâtis, ou
- b) seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.

Art. 44 Mise en zone liée à un grand projet

¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à la création d'un grand projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local est soumise à la condition que les travaux de gros œuvre soient réalisés dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

Art. 45 Gestion de la zone à bâtir

a) Principes

¹ Toute mise en zone à bâtir doit être conforme aux options retenues dans le plan directeur communal.

C. Zonennutzungsplan

Art. 42 Nutzungsarten

¹ Der Zonennutzungsplan teilt das gesamte Gemeindegebiet in Zonen auf; in der Regel bezeichnet er:

- a) die Bauzonen;
- b) die Landwirtschaftszonen;
- c) die Schutzzonen.

² Die Gemeinden können für spezifische Bedürfnisse weitere Nutzungszonen vorsehen.

³ Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

⁴ Die Flächen ohne Nutzung umfassen die Grundstücke, die nicht einer Nutzung gemäss der vorangehenden Absätze zugeteilt werden können.

1. Bauzonen

Art. 43 Definition

Die Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- a) bereits weitgehend überbaut ist, oder
- b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Art. 44 Einzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts

¹ Jede Neueinzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die Rohbauarbeiten innert 5 Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids abgeschlossen sind.

² Wird diese Bedingung bis zum Ablauf der Frist nicht erfüllt, so fällt der Boden von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.

Art. 45 Verwaltung der Bauzone

a) Grundsätze

¹ Jede Einzonung muss mit den im Gemeinderichtplan getroffenen Entscheidungen übereinstimmen.

² Si les terrains ne sont pas équipés à l'échéance d'un délai de quinze ans dès l'entrée en vigueur de la décision d'approbation de leur classement, la commune réexamine l'opportunité de leur maintien en zone à bâtir.

Art. 46 b) Renonciation à une mesure de déclassement

¹ Dès l'entrée en force d'une décision de déclassement en zone inconstructible d'un terrain à bâtir, le ou la propriétaire touché-e dispose d'un délai de trente jours pour éventuellement saisir le ou la juge d'une demande d'indemnité pour cause d'expropriation matérielle.

² Si la commune est tenue par une décision judiciaire d'indemniser le ou la propriétaire pour cause d'expropriation matérielle, elle peut rendre une décision de révocation par laquelle elle prononce le retour des terrains concernés à leur affectation initiale, après avoir entendu les propriétaires intéressés. Pour le surplus, l'article 114 est applicable.

³ Les terrains mis en zone à bâtir simultanément à un déclassement font l'objet d'une zone réservée aussi longtemps que le déclassement n'est pas définitif au sens de l'alinéa 2.

Art. 47 Contrats de droit administratif

¹ La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif en vue de la construction des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir.

² Ces contrats peuvent fixer les modalités de financement de l'équipement des terrains mis en zone à bâtir. Ils peuvent également prévoir un droit d'emption en faveur de la commune si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

Art. 48 Etapes d'aménagement

¹ Le plan d'affectation des zones prévoit des étapes d'aménagement, en concordance avec le programme d'équipement.

² Seuls peuvent être placés en première étape les terrains complètement équipés et ceux dont l'équipement de base est garanti sur les plans à la fois technique, juridique et financier.

³ Le conseil communal décide du passage d'une étape à l'autre des terrains déjà affectés à la zone à bâtir. Les propriétaires concernés sont préalablement informés.

² Wenn die Grundstücke innert 15 Jahren ab Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids zur Einzoning nicht erschlossen sind, überprüft die Gemeinde die Zweckmässigkeit ihrer Beibehaltung in der Bauzone.

Art. 46 b) Verzicht auf eine Auszonung

¹ Die Grundeigentümerschaft kann innerhalb von 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids zur Auszonung ihres Baugrundstücks in eine unbebaubare Zone beim Enteignungsgericht ein allfälliges Entschädigungsgesuch wegen materieller Enteignung einreichen.

² Wenn die Gemeinde gerichtlich verpflichtet wird, die Eigentümerschaft wegen materieller Enteignung zu entschädigen, so kann sie nach Anhören der betroffenen Eigentümerschaft die Einzoning widerrufen und die Wiedereinzoning in die vorherige Zone verfügen. Im Übrigen ist Artikel 114 anwendbar.

³ Die gleichzeitig mit der Auszonung eingezonten Grundstücke gehören so lange zu einer Planungszone, als die Auszonung nach Absatz 2 nicht endgültig ist.

Art. 47 Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ Die Gemeinde kann mit der Grundeigentümerschaft im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken, die sie einzuzonen gedenkt, verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen.

² Diese Verträge können die Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung der eingezonten Grundstücke festlegen. Sie können ebenfalls ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen für den Fall, dass die Grundstücke nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht überbaut sind.

Art. 48 Planungsetappen

¹ Der Zonennutzungsplan sieht Planungsetappen vor, die mit dem Erschliessungsprogramm im Einklang stehen.

² Der ersten Etappe können nur Grundstücke zugewiesen werden, die vollständig erschlossen sind oder deren Groberschliessung technisch, juristisch und finanziell sichergestellt ist.

³ Der Gemeinderat entscheidet über den Wechsel von Grundstücken, die bereits der Bauzone zugewiesen sind, von einer Etappe in eine andere. Die betroffene Eigentümerschaft wird vorgängig informiert.

Art. 49 Types de zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir peuvent être subdivisées notamment en:

- a) zones de centre;
- b) zones mixtes;
- c) zones résidentielles;
- d) zones d'activités;
- e) zones d'intérêt général;
- f) zones libres.

² La réglementation communale peut admettre dans une zone des constructions d'un autre genre que celui qui est prévu, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation prépondérante.

Art. 50 Zones de centre

¹ Les zones de centre sont destinées à préserver ou à réhabiliter le caractère villageois ou urbain du centre des localités ainsi qu'à permettre un développement concentré du noyau de celles-ci.

² Ces zones sont destinées à l'habitation, aux activités de service ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes.

³ Le conseil communal peut fixer un pourcentage minimal d'habitation.

Art. 51 Zones mixtes

¹ Les zones mixtes sont destinées aux activités de service, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations.

² La création d'une nouvelle zone mixte est subordonnée à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail.

³ Le conseil communal fixe le pourcentage minimal des activités.

Art. 52 Zones résidentielles

¹ Les zones résidentielles sont destinées à l'habitation.

² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Art. 49 Arten von Bauzonen

¹ Die Bauzonen können namentlich unterteilt werden in:

- a) Kernzonen;
- b) Mischzonen;
- c) Wohnzonen;
- d) Arbeitszonen;
- e) Zonen von allgemeinem Interesse;
- f) Freihaltezonen.

² Die Gemeindevorschriften können in einer Zone andere als die vorgesehenen Gebäudearten zulassen, sofern sie mit der überwiegenden Nutzungsart vereinbar sind.

Art. 50 Kernzonen

¹ Die Kernzonen sind dazu bestimmt, die Eigenheit des Dorf- oder Stadtzentrums der Ortschaften zu erhalten oder wiederherzustellen sowie eine konzentrische Entwicklung ihres Kerns zu ermöglichen.

² Diese Zonen sind für das Wohnen sowie die Dienstleistungs- und mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt.

³ Der Gemeinderat kann den minimalen Wohnanteil in Prozenten festlegen.

Art. 51 Mischzonen

¹ Die Mischzonen sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie- und Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

² Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden.

³ Der Gemeinderat legt den minimalen Industrie- und Gewerbeanteil in Prozenten fest.

Art. 52 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sind zum Wohnen bestimmt.

² Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

Art. 53 Zones d'activités

¹ Les zones d'activités sont destinées aux activités industrielles, artisanales, de service et administratives.

² Ces zones sont notamment destinées à accueillir des entreprises qui ne peuvent être admises dans d'autres zones en raison des nuisances qu'elles engendrent.

³ Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

Art. 54 Zones d'intérêt général

¹ Les zones d'intérêt général sont destinées à servir le bien commun de la collectivité.

² Ces zones sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'article 115.

³ Les bâtiments et installations privés destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, tels centres culturels et sportifs, cliniques et instituts, sont admissibles.

Art. 55 Zones libres

¹ Les zones libres sont destinées à structurer le milieu bâti, à séparer les zones habitées des installations fortement gênantes ou dangereuses, à préserver des espaces de verdure dans les localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de celles-ci et des biens culturels.

² Seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admissibles.

2. Zones agricoles et viticoles**Art. 56** Principes

¹ Les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

² Les zones viticoles comprennent les surfaces propices à la viticulture, selon la législation spéciale en la matière. Elles sont destinées obligatoirement à la production de vin.

Art. 53 Arbeitszonen

¹ Die Arbeitszonen sind für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.

² Diese Zonen sind namentlich für Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen aufgrund der von ihnen erzeugten Emissionen nicht zugelassen werden können.

³ Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

Art. 54 Zonen von allgemeinem Interesse

¹ Die Zonen von allgemeinem Interesse sind dazu bestimmt, dem Wohl der Gemeinschaft zu dienen.

² Diese Zonen sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen im Sinne von Artikel 115 vorbehalten.

³ Private Bauten und Anlagen, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben bestimmt sind, wie Kultur- und Sportzentren, Kliniken und Institute, können zugelassen werden.

Art. 55 Freihaltezonen

¹ Die Freihaltezonen gliedern den bebauten Raum, trennen die bewohnten Zonen von stark störenden oder gefährlichen Anlagen, erhalten Grünflächen in den Ortschaften, schützen Aussichtspunkte und ihre charakteristische Erscheinung und die Kulturgüter.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

2. Landwirtschafts- und Weinbauzonen**Art. 56** Grundsätze

¹ Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Die Weinbauzonen umfassen Land, das sich nach der im betreffenden Gebiet bestehenden Spezialgesetzgebung besonders für den Weinanbau eignet. Sie sind zwangsläufig für die Weinproduktion bestimmt.

³ Les constructions et installations admissibles dans les zones agricoles et viticoles sont autorisées selon les prescriptions du droit fédéral.

⁴ L'emplacement des constructions et installations dans les zones agricoles doit être choisi en fonction des besoins d'une exploitation rationnelle du sol, dans le respect du site et du paysage et en veillant à assurer des possibilités de liaison entre les biotopes.

Art. 57 Périmètres particuliers

¹ A l'intérieur des zones agricoles, des périmètres d'agriculture diversifiée ou des périmètres d'habitat à maintenir peuvent être définis par le biais d'une procédure de planification selon les articles 76 et 82 et suivants.

² La collectivité n'est pas tenue de prendre en charge les frais de construction, d'exploitation et d'entretien des installations d'équipement supplémentaires découlant de ces périmètres.

³ Le Conseil d'Etat fixe les critères selon lesquels ces périmètres peuvent être définis.

3. Zones de protection

Art. 58

¹ Les zones de protection sont définies pour répondre à un intérêt public prépondérant en matière de protection de la nature, du paysage, des biens culturels ou des ressources naturelles.

² Les zones de protection visent à protéger notamment:

- a) les constructions, les sites construits, les sites historiques ou archéologiques qui présentent pour la communauté une importance particulière comme témoins de l'activité spirituelle, de la création artistique et de la vie sociale;
- b) les paysages d'une beauté particulière, d'une grande valeur en tant qu'éléments du milieu naturel ou du patrimoine culturel;
- c) les cours d'eau, les lacs et leurs rives;
- d) les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.

³ Les activités, constructions et installations qui sont de nature à entraver la protection des surfaces et des objets protégés sont interdites.

³ Bauen und Anlagen werden in den Landwirtschafts- und Weinbauzonen entsprechend den Bestimmungen des Bundesrechts bewilligt.

⁴ Bei der Wahl des Standorts von Bauen und Anlagen in den Landwirtschaftszonen ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Vernetzung von Biotopen besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 57 Besondere Perimeter

¹ Innerhalb der Landwirtschaftszonen können Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft und Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen ausgeschieden werden; anwendbar ist das Planungsverfahren nach den Artikeln 76 und 82 ff.

² Das Gemeinwesen ist nicht verpflichtet, die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt von zusätzlichen Erschliessungsanlagen für derartige Perimeter zu tragen.

³ Der Staatsrat legt fest, nach welchen Kriterien solche Perimeter ausgeschieden werden können.

3. Schutzzonen

Art. 58

¹ Schutzzonen werden ausgeschieden, um einem überwiegenden öffentlichen Interesse am Schutz der Natur, der Landschaft, der Kulturgüter oder der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

² Die Schutzzonen bezwecken namentlich den Schutz von:

- a) Bauen und Ortsbildern sowie von historischen oder archäologischen Stätten, die für die Gemeinschaft als Zeugen geistiger Tätigkeit, künstlerischen Schaffens und des gesellschaftlichen Lebens eine besondere Bedeutung aufweisen;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) Wasserläufen, Seen und ihren Ufern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

³ Tätigkeiten, Bauen und Anlagen, die den Schutzraum oder die geschützten Objekte beeinträchtigen könnten, sind verboten.

D. Réglementation communale

Art. 59 Réglementation afférente au plan d'affectation des zones

¹ Le conseil communal édicte la réglementation afférente au plan d'affectation des zones qui comprend les prescriptions d'aménagement et de construction applicables dans les zones définies.

² La réglementation peut également prévoir une répartition des fonctions dans les bâtiments, notamment pour garantir des logements familiaux en suffisance.

³ Les communes peuvent aggraver les restrictions découlant du droit cantonal; elles ne peuvent les alléger que dans les cas prévus par les dispositions cantonales.

Art. 60 Emoluments et contributions

¹ Les communes peuvent prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement sur la base d'un règlement adopté conformément à la législation sur les communes.

² Sur cette même base, elles peuvent prélever une contribution équitable afin d'aménager des places de jeux pour les enfants et des places de stationnement pour les véhicules, lorsque le ou la propriétaire ne peut y procéder en raison de l'état des lieux.

³ L'alinéa 2 est applicable aux cas où le ou la propriétaire ne peut aménager des places de stationnement pour véhicules en raison de mesures prévues par un concept de stationnement.

E. Plans d'aménagement de détail

Art. 61 Définition

Les plans d'aménagement de détail règlent la constructibilité de secteurs du territoire communal pour compléter ou affiner le régime de construction de base prévu par le plan d'affectation des zones et sa réglementation.

D. Gemeindereglement

Art. 59 Reglement zum Zonennutzungsplan

¹ Der Gemeinderat erlässt das Reglement zum Zonennutzungsplan, das für die bezeichneten Zonen die anwendbaren Raumplanungs- und Bauvorschriften enthält.

² Das Reglement kann ebenfalls in Gebäuden eine Nutzungsaufteilung vorsehen, namentlich mit dem Ziel, genügend Familienwohnungen sicherzustellen.

³ Die Gemeinden können die Beschränkungen des kantonalen Rechts verschärfen; sie dürfen sie nur erleichtern, wenn die kantonalen Vorschriften dies vorsehen.

Art. 60 Gebühren und Beiträge

¹ Die Gemeinden können in Bau- und Planungssachen auf der Grundlage eines nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes angenommenen Reglements Gebühren erheben.

² Auf derselben Grundlage können sie einen angemessenen Beitrag zur Errichtung von Kinderspielflächen und Parkplätzen erheben, wenn die Eigentümerschaft diese aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht selber verwirklichen kann.

³ Absatz 2 ist auch anwendbar, wenn die Eigentümerschaft wegen Massnahmen, die durch ein Parkplatzkonzept vorgesehen sind, keine Parkplätze errichten kann.

E. Detailbebauungsplan

Art. 61 Begriff

Detailbebauungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde mit dem Ziel, die im Zonennutzungsplan und im dazugehörigen Reglement vorgesehene ortsplanerische Grundordnung zu ergänzen oder zu verfeinern.

Art. 62 Plan d'aménagement de détail obligatoire et facultatif

¹ Sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés, la commune fixe dans le plan d'affectation des zones, d'une manière objective et cohérente, les périmètres dans lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est exigé avant la délivrance d'un permis de construire. Elle fixe dans la réglementation afférente au plan d'affectation des zones les buts et les principes en vue de l'établissement du plan d'aménagement de détail.

² Un plan d'aménagement de détail est en outre exigé pour des constructions ou installations ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et les biens culturels, tels les grands centres d'achats, les importantes installations sportives, de loisirs et de camping. Le Conseil d'Etat peut établir la liste des constructions et installations soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail.

³ Pour les plans d'aménagement de détail facultatifs, les conditions cadres sont fixées par le conseil communal au début des travaux de planification.

Art. 63 But

Un plan d'aménagement de détail a en particulier pour but de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir des installations communes et des équipements adaptés et suffisants ainsi que d'assurer une meilleure insertion dans le site.

Art. 64 Contenu
a) En général

¹ Le plan d'aménagement de détail contient en particulier des prescriptions sur l'ordre des constructions, l'équipement et les aménagements extérieurs dans le périmètre défini.

² Le plan d'aménagement de détail peut comprendre des dérogations aux prescriptions applicables à la zone concernée. Ces dérogations, qui ne doivent pas léser des intérêts prépondérants de tiers, peuvent porter sur:

- a) la répartition de la densité;
- b) l'implantation, la dimension des bâtiments et leur caractère architectural;
- c) le nombre de places de parc.

Art. 62 Obligatoire und freiwilliger Detailbebauungsplan

¹ Die Gemeinde legt, unter Vorbehalt allfälliger geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen, im Zonennutzungsplan in objektiver und zusammenhängender Weise Perimeter fest, in denen ein Detailbebauungsplan erstellt werden muss, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann. Im Reglement zum Zonennutzungsplan legt sie die Ziele und Grundsätze für die Erstellung des Detailbebauungsplanes fest.

² Ein Detailbebauungsplan ist zudem erforderlich für Bauten und Anlagen mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung, Umwelt und Kulturgüter, wie grosse Einkaufszentren, grosse Sport- und Freizeitanlagen oder Campinganlagen. Der Staatsrat kann eine Liste der Bauten und Anlagen aufstellen, für die ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden muss.

³ Bei freiwilligen Detailbebauungsplänen setzt der Gemeinderat zu Beginn der Planungsarbeiten die zu beachtenden Rahmenbedingungen fest.

Art. 63 Zweck

Ein Detailbebauungsplan dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.

Art. 64 Inhalt
a) Allgemein

¹ Der Detailbebauungsplan enthält für den festgelegten Perimeter insbesondere Vorschriften über die Bauweise, die Erschliessung und die Aussenraumgestaltung im festgelegten Perimeter.

² Sofern dadurch keine überwiegenden Interessen Dritter verletzt werden, kann der Detailbebauungsplan von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen, und zwar in Bezug auf:

- a) die Verteilung der Nutzungsdichte;
- b) den Standort, das Masse der Bauten und ihre architektonische Erscheinung;
- c) die Anzahl der Parkplätze.

Art. 65 b) Projets particuliers

¹ Pour les projets ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et les biens culturels, le dossier doit indiquer par quels moyens ces effets peuvent être limités dans la mesure du supportable à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du plan.

² Les frais liés à l'adaptation ou à l'extension de l'équipement, aux mesures de protection ou de compensation sont pris en charge par le requérant ou la requérante.

³ La répartition des tâches et la prise en charge des frais sont réglées avec la collectivité dans une convention, avant la mise à l'enquête publique.

Art. 66 Elaboration

¹ Les plans d'aménagement de détail sont élaborés, modifiés ou abrogés sur l'initiative de la commune ou des propriétaires; la commune n'est toutefois pas liée par les propositions de ces derniers.

² Lorsqu'un plan d'aménagement de détail est élaboré sur l'initiative des propriétaires, il nécessite l'accord de la majorité des propriétaires possédant plus de la moitié de la surface du périmètre.

³ La commune qui veut modifier ou abroger un plan d'aménagement de détail qui a été élaboré par les propriétaires les entend au préalable.

⁴ Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais de planification et d'approbation. Les articles 99 et suivants sont applicables par analogie.

Art. 67 Réexamen

Lors de la révision générale de son plan d'aménagement local, la commune réexamine l'opportunité de maintenir les plans d'aménagement de détail en vigueur. Les plans d'aménagement de détail maintenus doivent être adaptés au droit en vigueur.

Art. 65 b) Besondere Vorhaben

¹ Bei Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung, Umwelt und Kulturgüter muss zusätzlich angegeben werden, mit welchen Massnahmen innerhalb und ausserhalb des Perimeters diese Auswirkungen auf ein verträgliches Mass beschränkt werden können.

² Die Kosten für die Anpassung oder Erweiterung der Erschliessung sowie für Schutz- oder Ausgleichsmassnahmen müssen von der gesuchstellenden Person übernommen werden.

³ Die Aufgabenteilung und die Kostenübernahme werden mit dem Gemeinwesen vor der öffentlichen Auflage in einer Vereinbarung geregelt.

Art. 66 Ausarbeitung

¹ Die Detailbebauungspläne werden auf Veranlassung der Gemeinde oder der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet, geändert oder aufgehoben; die Gemeinde ist jedoch an die Vorschläge der Grundeigentümerschaft nicht gebunden.

² Wurde ein Detailbebauungsplan auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet, so muss die Mehrheit der Eigentümerschaft damit einverstanden sein, der zugleich mehr als die Hälfte der Perimeterfläche gehört.

³ Will die Gemeinde einen Detailbebauungsplan, der auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet worden ist, ändern oder aufheben, so hört sie diese vorgängig an.

⁴ Die Eigentümerschaft muss sich an den Planungs- und Genehmigungskosten beteiligen. Die Artikel 99 ff. sind sinngemäss anwendbar.

Art. 67 Überprüfung

Anlässlich der Gesamtrevision des Ortsplans prüft die Gemeinde, ob es zweckmässig ist, in Kraft stehende Detailbebauungspläne auf ihrem Gebiet beizubehalten. Die beibehaltenen Detailbebauungspläne müssen dem geltenden Recht angepasst werden.

*SECTION 3**Garantie de la situation acquise***Art. 68** Dans la zone à bâtir
a) Principes

¹ Le maintien, l'entretien et la rénovation en vue d'une adaptation aux standards actuels des constructions et installations légalisées qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone ou aux prescriptions de construction sont garantis.

² Un changement d'affectation ou un agrandissement peut être autorisé pour les constructions et installations visées à l'alinéa 1, à condition que la non-conformité au droit en vigueur ne soit pas fondamentalement aggravée et qu'aucun intérêt prépondérant privé ou public ne s'y oppose.

³ Dans les cas de l'alinéa 2, l'autorité peut exiger que le ou la propriétaire s'engage à renoncer, en cas de réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au registre foncier, aux frais du ou de la propriétaire.

⁴ Pour les sites historiques construits situés dans des zones ou des périmètres de protection, les communes peuvent admettre dans leur réglementation la reconstruction de bâtiments non conformes au sens de l'alinéa 1, après destruction par force majeure ou après démolition, ainsi que leur transformation, lorsque celle-ci est telle que le bâtiment concerné peut être considéré comme une nouvelle construction.

Art. 69 b) Adaptation et mesure de substitution

¹ Lorsqu'un intérêt public prépondérant et des motifs d'aménagement du site le justifient, le conseil communal peut exiger qu'un ou une propriétaire rende une construction ou une installation conforme aux prescriptions de la loi, des plans et des règlements, en lui impartissant un délai convenable pour le faire.

² Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, la commune peut faire exécuter les travaux, en prenant les frais à sa charge, ou engager la procédure d'expropriation.

Art. 70 Hors de la zone à bâtir

La garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral.

*3. ABSCHNITT**Besitzstandsgarantie***Art. 68** Innerhalb der Bauzone
a) Grundsätze

¹ Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die der Zonennutzung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten, unterhalten und heutigen Anforderungen angepasst werden.

² Eine Zweckänderung oder Erweiterung kann bei Bauten und Anlagen nach Absatz 1 bewilligt werden, wenn die Abweichung zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

³ Die Behörde kann in den Fällen nach Absatz 2 verlangen, dass die Eigentümerschaft für den Fall der Ausführung des Plans auf eine Mehrwertsentschädigung für diese Arbeiten verzichtet. Dieser Verzicht ist auf Kosten der Eigentümerschaft im Grundbuch anzumerken.

⁴ Die Gemeinden können für Kernzonen mit historisch gewachsener Bausubstanz in Schutzzonen oder -perimetern zulassen, dass Gebäude, die nach Absatz 1 nicht mehr zonenkonform sind, nach einer Zerstörung durch höhere Gewalt oder nach einem Abbruch wieder aufgebaut sowie neubauähnliche Umbauten ausgeführt werden.

Art. 69 b) Anpassung und Ersatzvornahme

¹ Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse und Gründe der Siedlungsgestaltung es rechtfertigen, kann der Gemeinderat von der Eigentümerschaft verlangen, eine Baute oder Anlage innert einer angemessenen Frist den Vorschriften des Gesetzes, den Plänen und den Reglementen anzupassen.

² Kommt die Eigentümerschaft der Aufforderung nicht nach, so kann die Gemeinde die Arbeiten auf deren Kosten ausführen lassen oder das Enteignungsverfahren einleiten.

Art. 70 Ausserhalb der Bauzone

Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem Bundesrecht.

SECTION 4

Mesures particulières de protection

Art. 71 Types de mesures

¹ Lorsqu'ils ne sont pas affectés à des zones de protection, les paysages, les sites naturels, les sites construits ou sites historiques ou archéologiques qui présentent un intérêt au titre de la protection de la nature, du paysage ou des biens culturels peuvent être intégrés dans des périmètres de protection, superposés à l'affectation de base définie par le plan d'affectation des zones et soumis à une réglementation particulière.

² Les objets isolés qui présentent un intérêt dans leur ensemble ou dans l'une de leurs parties peuvent également faire l'objet de mesures spécifiques de protection.

³ Les mesures de protection découlant de la législation spéciale sont considérées comme des mesures particulières de protection.

⁴ Les secteurs exposés aux dangers naturels, tels qu'ils sont délimités dans les cartes de dangers, sont reportés sur le plan d'affectation des zones en tant que mesures particulières superposées à l'affectation de base et soumis à une réglementation particulière.

Art. 72 Effets

¹ Les mesures mentionnées à l'article 71 peuvent prévoir une interdiction totale ou partielle de construire, de démolir ou d'exploiter.

² La réglementation d'un périmètre de protection peut prescrire que les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans ces périmètres s'harmonisent avec le caractère des lieux par leurs dimensions, proportions, forme générale, matériaux et couleurs.

Art. 73 Mise sous protection

¹ La mise sous protection et la transposition des mesures particulières liées aux dangers naturels se font par les plans d'affectation des zones et leur réglementation. La procédure spécifique de mise sous protection prévue par la législation spéciale est réservée.

² Les mesures de protection sont proposées par les organes compétents ou par les propriétaires intéressés.

³ La procédure de mise sous protection et de transposition des mesures particulières liées aux dangers naturels est régie par les articles 76 et 82 à 88.

4. ABSCHNITT

Besondere Schutzmassnahmen

Art. 71 Arten von Massnahmen

¹ Landschaften, Naturschönheiten, Ortsbilder sowie historische oder archäologische Stätten, an denen im Rahmen des Natur-, Landschafts- oder Kulturgüterschutzes ein Interesse besteht und die nicht bereits einer Schutzzone zugewiesen sind, können in Schutzperimeter eingegliedert werden. Diese überlagern die vom Zonennutzungsplan vorgesehene Grundnutzung und unterstehen besonderen Vorschriften.

² Sind ganze allein stehende Objekte oder Teile davon von Interesse, so können für sie ebenfalls spezifische Schutzmassnahmen festgelegt werden.

³ Die Schutzmassnahmen der Spezialgesetzgebung gelten als besondere Schutzmassnahmen.

⁴ Die Naturgefahren ausgesetzten Gebiete gemäss den Naturgefahrenkarten werden als besondere Massnahmen auf den Zonennutzungsplan übertragen. Diese überlagern die Grundnutzung und unterstehen besonderen Vorschriften.

Art. 72 Wirkungen

¹ Die Massnahmen nach Artikel 71 können ein vollständiges oder teilweises Bau-, Abbruch- oder Nutzungsverbot vorsehen.

² Die Vorschriften eines Schutzperimeters können vorsehen, dass die in diesen Perimetern bewilligten Bauten, Reparaturen und Umbauten in ihren Dimensionen, Massen, Materialien, Farben und ihrer generellen Form mit dem Ortscharakter übereinstimmen müssen.

Art. 73 Unterschutzstellung

¹ Die Unterschutzstellung und die Umsetzung von besonderen Massnahmen im Zusammenhang mit den Naturgefahren erfolgen durch die Zonennutzungspläne und die dazugehörigen Vorschriften. Das besondere Unterschutzstellungsverfahren der Spezialgesetzgebung bleibt vorbehalten.

² Die Schutzmassnahmen werden von den zuständigen Organen oder der betroffenen Eigentümerschaft beantragt.

³ Das Verfahren für die Unterschutzstellung und die Umsetzung von besonderen Massnahmen im Zusammenhang mit den Naturgefahren richtet sich nach den Artikeln 76 und 82–88.

⁴ Les mesures particulières de protection peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 74 Mesures indépendantes

¹ Subsidiairement et à titre exceptionnel, la mise sous protection peut se faire par des mesures indépendantes.

² Ces mesures peuvent être prises par la Direction ou la Direction chargée de la conservation des sites archéologiques et des biens culturels. L'autorité compétente décide après avoir entendu les propriétaires et la commune concernés et recueilli les préavis nécessaires.

Art. 75 Mesures de protection provisoires

En cas d'urgence, l'autorité compétente peut ordonner des mesures de protection provisoires, dont les effets sont limités à trois mois si aucune procédure de mise sous protection n'est ouverte dans ce délai.

SECTION 5

Procédure applicable aux plans et aux règlements communaux

A. Examen préalable

Art. 76

Avant la mise en consultation du plan directeur communal et du programme d'équipement ou la mise à l'enquête publique du plan d'affectation des zones, d'un plan d'aménagement de détail et de la réglementation relative à ces plans, la commune les soumet à l'examen du Service.

B. Plan directeur communal et programme d'équipement

Art. 77 Procédure de consultation

¹ Le plan directeur communal et le programme d'équipement sont mis en consultation pendant trente jours, par dépôt au secrétariat communal et à la préfecture.

² Pendant le délai de consultation, toute personne intéressée peut adresser, par écrit, au secrétariat communal ou à la préfecture des observations et des propositions motivées.

⁴ Die besonderen Schutzmassnahmen können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 74 Unabhängige Massnahmen

¹ Subsidiär und in Ausnahmefällen kann die Unterschutzstellung durch unabhängige Massnahmen erfolgen.

² Diese Massnahmen können von der Direktion oder der für den Kulturgüterschutz zuständigen Direktion getroffen werden. Die zuständige Behörde entscheidet, nachdem sie die Eigentümerschaft und die betroffene Gemeinde angehört und die erforderlichen Gutachten eingeholt hat.

Art. 75 Vorsorgliche Schutzmassnahmen

In dringenden Fällen kann die zuständige Behörde vorsorgliche Schutzmassnahmen anordnen, deren Wirkungen auf 3 Monate begrenzt sind, sofern innerhalb dieser Frist kein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden ist.

5. ABSCHNITT

Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften

A. Vorprüfung

Art. 76

Bevor die Gemeinderichtpläne und das Erschliessungsprogramm in die Vernehmlassung gegeben oder die Zonennutzungspläne, Detailbebauungspläne und die dazugehörigen Vorschriften öffentlich aufgelegt werden, unterbreitet die Gemeinde sie dem Amt zur Prüfung.

B. Gemeinderichtplan und Erschliessungsprogramm

Art. 77 Vernehmlassungsverfahren

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm können während 30 Tagen bei der Gemeindeschreiberei und beim Oberamt eingesehen werden.

² Während der Vernehmlassung kann jede interessierte Person schriftlich bei der Gemeindeschreiberei oder beim Oberamt begründete Bemerkungen und Vorschläge anbringen.

³ Le Conseil d'Etat règle la procédure de consultation.

Art. 78 Adoption

Le conseil communal adopte le plan directeur communal et le programme d'équipement.

Art. 79 Approbation

¹ La Direction examine et approuve le plan directeur communal et le programme d'équipement.

² La décision d'approbation est publiée selon la forme prévue par le règlement d'exécution.

³ La commune peut recourir au Tribunal cantonal contre la décision d'approbation du programme d'équipement.

Art. 80 Effets

¹ Dès leur approbation, le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales.

² Ils n'ont pas de force obligatoire pour les propriétaires fonciers.

Art. 81 Modification

¹ Lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches se présentent ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes d'aménagement, le plan directeur communal fait l'objet des adaptations nécessaires.

² Lorsque le plan d'affectation des zones est modifié, le programme d'équipement fait l'objet des adaptations nécessaires.

³ La procédure prévue aux articles 76 à 79 est applicable.

C. Plans d'affectation des zones, plans d'aménagement de détail et leur réglementation

Art. 82 Enquête publique et opposition

¹ Les plans d'affectation des zones, les plans d'aménagement de détail et leur réglementation sont mis à l'enquête publique pendant trente jours, par dépôt au secrétariat communal et à la préfecture. L'avis d'enquête est publié dans la Feuille officielle, au pilier public ainsi que, éventuellement, dans les journaux locaux.

³ Der Staatsrat regelt das Vernehmlassungsverfahren.

Art. 78 Annahme

Der Gemeinderat nimmt den Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm an.

Art. 79 Genehmigung

¹ Die Direktion prüft und genehmigt den Gemeinderichtplan sowie das Erschliessungsprogramm.

² Der Genehmigungsentscheid wird in der im Ausführungsreglement vorgesehenen Form veröffentlicht.

³ Die Gemeinde kann beim Kantonsgericht gegen den Genehmigungsentscheid zum Erschliessungsprogramm Beschwerde erheben.

Art. 80 Wirkungen

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

² Sie sind für die Grundeigentümerschaft nicht verbindlich.

Art. 81 Änderungen

¹ Haben die Umstände sich geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung der Planungsprobleme möglich, so wird der Gemeinderichtplan so weit nötig angepasst.

² Wird der Zonennutzungsplan geändert, so wird das Erschliessungsprogramm so weit nötig angepasst.

³ Das Verfahren nach den Artikeln 76–79 ist anwendbar.

C. Zonennutzungspläne, Detailbebauungspläne und ihre Vorschriften

Art. 82 Öffentliche Auflage und Einsprache

¹ Die Zonennutzungspläne, Detailbebauungspläne und die dazugehörigen Vorschriften werden während 30 Tagen bei der Gemeindeschreiberei und beim Oberamt öffentlich aufgelegt. Die Auflage wird im Amtsblatt, im öffentlichen Anschlagkasten und allenfalls in der Lokalpresse angekündigt.

² Les plans et leur réglementation sont sujets à opposition.

³ Si plus de dix personnes déposent une opposition collective ou des oppositions à contenu identique, la commune désigne un ou plusieurs représentants parmi les opposants.

⁴ Pour le surplus, le Conseil d'Etat règle la procédure d'opposition.

Art. 83 Qualité pour faire opposition

¹ Quiconque est touché par les plans ou leur réglementation et a un intérêt digne de protection à ce qu'ils soient annulés ou modifiés peut faire opposition, par dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal ou de la préfecture, pendant la durée de l'enquête publique.

² Le droit de faire opposition appartient également aux associations cantonales, affiliées à une association d'importance nationale, qui, aux termes de leurs statuts, s'occupent principalement de tâches en matière d'aménagement du territoire et de protection de la nature et du paysage par pur idéal. Les conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

³ Sont reconnues comme associations d'importance nationale celles qui sont habilitées à recourir au sens du droit fédéral.

Art. 84 Décisions sur les oppositions et adoption

¹ Le conseil communal statue, par une décision motivée, sur les oppositions non liquidées.

² Il adopte les plans et leur réglementation.

Art. 85 Approbation

¹ Le Service établit un préavis de synthèse à l'intention de la Direction, après avoir consulté, au besoin, les services et organes intéressés.

² Lorsque la Direction entend ne pas approuver des mesures prévues dans les plans et les règlements adoptés ou prendre dans sa décision d'approbation des mesures qui ne figureraient pas dans le dossier d'enquête publique, les intéressés sont préalablement entendus, selon les modalités fixées dans le règlement d'exécution.

³ La Direction examine et approuve les plans et leur réglementation du point de vue de la légalité, de l'opportunité et de leur concordance avec les plans cantonaux et régionaux.

² Gegen die Pläne und die dazugehörigen Vorschriften kann Einsprache erhoben werden.

³ Wenn mehr als zehn Personen eine gemeinsame Einsprache oder mehrere Einsprachen gleichen Inhalts einreichen, bezeichnet die Gemeinde einen oder mehrere Einsprechende als Vertretung.

⁴ Im Übrigen regelt der Staatsrat das Einspracheverfahren.

Art. 83 Einsprachebefugnis

¹ Wer von den Plänen oder deren Vorschriften betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, kann während der öffentlichen Auflage mit einer begründeten Eingabe an die Gemeindeschreiberei oder an das Oberamt Einsprache erheben.

² Zur Einsprache berechtigt sind ebenfalls die kantonalen Vereinigungen, die einer national tätigen Organisation angehören und die sich statutengemäss aus rein ideellen Beweggründen hauptsächlich mit Aufgaben der Raumplanung und des Natur- und Landschaftsschutzes befassen. Die Voraussetzungen nach Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³ Als national tätige Organisationen gelten jene, die im Sinne des Bundesrechts berechtigt sind, Beschwerde einzureichen.

Art. 84 Einspracheentscheide und Annahme

¹ Der Gemeinderat fällt über die unerledigten Einsprachen einen begründeten Entscheid.

² Der Gemeinderat nimmt die Pläne und die dazugehörigen Vorschriften an.

Art. 85 Genehmigung

¹ Das Amt erstellt, nachdem es nötigenfalls die betreffenden Ämter und Organe angehört hat, zuhanden der Direktion ein Gesamtgutachten.

² Beabsichtigt die Direktion, Elemente der angenommenen Pläne und der Vorschriften nicht zu genehmigen oder in ihren Genehmigungsentscheid Massnahmen aufzunehmen, die im Auflegedossier nicht aufgeführt waren, so hört sie vorgängig gemäss den im Ausführungsreglement festgelegten Modalitäten die Gemeinde und die Eigentümerschaft an.

³ Die Direktion prüft die Pläne und Vorschriften unter dem Gesichtspunkt der Gesetzes- und Zweckmässigkeit und ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen und genehmigt sie.

⁴ Les plans et leur réglementation entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours relatifs aux oppositions. La décision d'approbation est publiée selon la forme prévue dans le règlement d'exécution.

Art. 86 Effets des plans et des règlements

Dès leur approbation, les plans et les règlements ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Art. 87 Recours

¹ Les décisions communales sur les oppositions peuvent faire l'objet d'un recours à la Direction.

² Simultanément à sa décision d'approbation ou de non-approbation des plans et des règlements, la Direction statue sur les recours interjetés contre les décisions communales sur les oppositions, en réservant au ou à la juge de l'expropriation les prétentions éventuelles à indemnisation des propriétaires dont les immeubles sont touchés par les plans ou leur réglementation.

³ Les décisions de la Direction sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

Art. 88 Modification des plans et des règlements

¹ La modification de plans ou de règlements intervenant dans le cours de la procédure d'approbation est soumise à une nouvelle procédure d'enquête et d'opposition.

² Il en va de même des modifications consécutives à l'approbation. Dans ces cas, seules les modifications qui ne pouvaient pas être contestées dans le cadre d'un recours au Tribunal cantonal contre la décision d'approbation, peuvent faire l'objet d'une opposition.

³ Toute modification d'un plan ou d'un règlement approuvé doit être justifiée par un changement notable des circonstances.

⁴ La procédure des articles 76 et 82 à 87 est applicable à l'abrogation d'un plan ou d'un règlement approuvé.

⁴ Die Pläne und Vorschriften treten mit ihrer Genehmigung in Kraft; vorbehalten bleibt die aufschiebende Wirkung allfälliger Beschwerden, die auf Einsprachen zurückgehen. Der Genehmigungsentscheid wird in der im Ausführungsreglement vorgesehenen Form veröffentlicht.

Art. 86 Wirkungen der Pläne und Vorschriften

Die Pläne und Vorschriften werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich.

Art. 87 Beschwerde

¹ Die Einspracheentscheide der Gemeinde können mit Beschwerde an die Direktion angefochten werden.

² Gleichzeitig mit der Genehmigung oder Verweigerung der Pläne und Vorschriften entscheidet die Direktion über die gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde erhobenen Beschwerden, wobei sie allfällige Entschädigungsansprüche der Eigentümerschaft, deren Liegenschaften durch die Pläne oder deren Vorschriften betroffen sind, dem Enteignungsgericht vorbehält.

³ Die Entscheide der Direktion können mit Beschwerde an das Kantonsgericht angefochten werden.

Art. 88 Änderung der Pläne und Vorschriften

¹ Werden Pläne oder Vorschriften während des Genehmigungsverfahrens geändert, so muss für die Änderungen ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden.

² Dasselbe gilt für Änderungen, die sich aus der Genehmigung ergeben. In diesen Fällen kann nur gegen die Änderungen, die nicht im Rahmen einer Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid beim Kantonsgericht angefochten werden konnten, Einsprache erhoben werden.

³ Jede Änderung genehmigter Pläne oder Vorschriften muss durch eine wesentliche Veränderung der Gegebenheiten begründet sein.

⁴ Für die Aufhebung eines genehmigten Plans oder von genehmigten Vorschriften ist das Verfahren nach den Artikeln 76 und 82–87 anwendbar.

*SECTION 6**Zones réservées et effets anticipés des plans***Art. 89** Zones réservées

¹ Le Conseil d'Etat et le conseil communal sont compétents pour définir sur le territoire communal des zones réservées au sens de la loi fédérale.

² Une zone réservée a une durée de validité maximale de cinq ans dès sa mise à l'enquête publique.

³ Toutefois, lorsque le nouveau plan d'affectation des zones de la commune n'est pas entré en vigueur à l'échéance de la durée de validité de la zone réservée, la Direction peut, pour de justes motifs, prolonger cette durée, mais au maximum de trois ans.

⁴ L'article 46 al. 3 est réservé.

Art. 90 Interdiction temporaire de bâtir

¹ Dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan.

² Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables.

³ L'interdiction temporaire de bâtir ne donne droit à aucune indemnité.

Art. 91 Suspension de la procédure

¹ La commune ou la Direction peut suspendre la procédure d'un plan d'aménagement de détail au moyen d'une décision incidente, lorsque le plan à établir risque de compromettre des mesures d'aménagement en cours d'étude. La décision de la commune peut faire l'objet d'un recours à la Direction.

² L'autorité compétente en matière de permis de construire peut, d'office ou sur requête, suspendre une procédure de permis de construire au moyen d'une décision incidente, lorsque la construction ou l'installation doit être construite dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour laquelle ou lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un plan d'aménagement de détail.

*6. ABSCHNITT**Planungszonen und Vorwirkung der Pläne***Art. 89** Planungszonen

¹ Der Staatsrat und der Gemeinderat sind befugt, auf dem Gemeindegebiet Planungszonen im Sinne des Bundesgesetzes festzulegen.

² Eine Planungszone hat vom Beginn der öffentlichen Auflage an eine Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren.

³ Die Direktion kann die Geltungsdauer aus wichtigen Gründen um bis zu 3 Jahre verlängern, wenn der neue Zonennutzungsplan innerhalb der Gültigkeitsdauer der Planungszone nicht in Kraft getreten ist.

⁴ Artikel 46 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

Art. 90 Zeitweilige Bausperre

¹ Von der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften an bis zu ihrer Genehmigung durch die Direktion darf auf Grundstücken, die in den Plan einbezogen sind, für beabsichtigte Projekte keine Bewilligung erteilt werden.

² Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des Amtes Bauten und Anlagen bewilligen, die dem aufgelegten Plan entsprechen.

³ Die zeitweilige Bausperre begründet keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 91 Aussetzen eines Verfahrens

¹ Die Gemeinde oder die Direktion kann mit einem Zwischenentscheid ein Detailbebauungsplanverfahren aussetzen, wenn der Plan in Vorbereitung stehende Planungsmassnahmen zu beeinträchtigen droht. Der Entscheid der Gemeinde kann mit Beschwerde bei der Direktion angefochten werden.

² Die Baubewilligungsbehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde mit einem Zwischenentscheid ein Baubewilligungsverfahren aussetzen, wenn Bauten oder Anlagen in Bauzonen oder in Quartieren errichtet werden sollen, für die die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen beabsichtigt.

³ La suspension de la procédure ne peut excéder deux ans. Si aucune mise à l'enquête publique n'a eu lieu jusqu'à l'échéance de ce délai, la procédure reprend son cours. La suspension de la procédure ne donne droit à aucune indemnité.

CHAPITRE 5

Equipement, participation financière des propriétaires fonciers et droit à l'équipement

SECTION 1

Equipement

A. Dispositions générales

Art. 92 Obligation d'équiper

¹ Les communes ont l'obligation de prévoir au moins l'équipement de base conformément aux zones à bâtir définies par le plan d'affectation des zones et d'assurer sa réalisation dans les délais fixés par le programme d'équipement. Elles tiennent compte des options retenues dans le plan directeur communal.

² Tant qu'un équipement complet n'est pas assuré, aucun permis de construire ne peut être délivré.

Art. 93 Equipement de base et équipement de détail

¹ L'équipement de base comprend:

- a) les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ainsi que les liaisons piétonnes;
- b) les installations et conduites principales d'approvisionnement en énergie, en eau potable et en eau pour la défense contre l'incendie;
- c) les installations nécessaires à l'évacuation et à l'épuration des eaux ainsi qu'à la collecte des déchets;
- d) le raccordement raisonnable à un moyen de transports publics;
- e) le cas échéant, les voies cyclables et les chemins de randonnée pédestre.

³ Die Unterbrechung des Verfahrens darf nicht länger als 2 Jahre dauern. Hat bis zum Ablauf dieser Frist keine öffentliche Auflage stattgefunden, so wird das Verfahren wieder fortgesetzt. Die Unterbrechung des Verfahrens begründet keinen Entschädigungsanspruch.

5. KAPITEL

Erschliessung, finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch

1. ABSCHNITT

Erschliessung

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 92 Erschliessungspflicht

¹ Die Gemeinden sind verpflichtet, wenigstens die Groberschliessung entsprechend den im Zonennutzungsplan festgelegten Bauzonen vorzusehen und deren Verwirklichung innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen sicherzustellen. Sie berücksichtigen die im Gemeinderichtplan getroffenen Entscheidungen.

² Solange eine vollständige Erschliessung nicht sichergestellt ist, kann keine Baubewilligung erteilt werden.

Art. 93 Grob- und Feinerschliessung

¹ Die Groberschliessung umfasst:

- a) die Hauptstrassen, die Sammelstrassen und ihre Verbindung mit dem Hauptstrassennetz sowie die Fussgängerverbindungen;
- b) die wichtigsten Versorgungsanlagen und -leitungen für Energie sowie Trink- und Löschwasser;
- c) die erforderlichen Anlagen für die Ableitung und Reinigung des Abwassers und zur Sammlung der Abfälle;
- d) den angemessenen Anschluss zu einem öffentlichen Verkehrsmittel;
- e) gegebenenfalls die Fahrrad-, Fuss- und Wanderwege.

² L'équipement de détail comprend les routes de desserte, les chemins piétons, les conduites et ouvrages d'évacuation des eaux nécessaires à l'utilisation prévue des terrains à bâtir et au raccordement de ceux-ci à l'équipement de base.

Art. 94 Terrain équipé

Un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation.

B. Construction et entretien

Art. 95 Equipement de base

¹ En règle générale, la commune construit et entretient les ouvrages et installations qui font partie de l'équipement de base et qui sont ou seront sa propriété.

² Avec l'accord de la commune, la réalisation de cet équipement peut être entreprise par les propriétaires intéressés ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir. Dans ce cas, les modalités et les normes d'exécution des travaux, notamment leur financement, le dépôt de garanties financières, la reprise des installations par la commune, leur affectation à l'usage commun, leur entretien, sont réglées par la législation spéciale, la réglementation communale ou, à défaut, par convention.

Art. 96 Equipement de détail

¹ En règle générale, l'équipement de détail est réalisé par les propriétaires des terrains concernés ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir.

² En cas de subvention par la commune, le taux et les modalités en sont fixés par la réglementation communale.

³ La commune détermine les ouvrages qu'elle reprend, gratuitement, après les avoir reconnus. Elle les entretient aux conditions fixées par elle.

⁴ Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement, la commune peut l'entreprendre à leurs frais. Au besoin, elle exerce son droit d'expropriation.

² Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, Fusswege, Leitungen und Werke zur Abwasserableitung, die für die vorgesehene Nutzung der Grundstücke und ihrer Verbindung mit den Einrichtungen der Groberschliessung notwendig sind.

Art. 94 Erschlossenes Gebiet

Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzungszone erforderliche Erschliessung so weit realisiert ist, dass für die vorgesehenen Bauten und Anlagen lediglich noch die Anschlüsse erstellt werden müssen, um deren Benutzung zu ermöglichen.

B. Bau und Unterhalt

Art. 95 Groberschliessung

¹ In der Regel erstellt und unterhält die Gemeinde die zur Groberschliessung gehörenden Werke und Anlagen, die ihr Eigentum sind oder werden.

² Mit der Zustimmung der Gemeinde kann diese Erschliessung von der betroffenen Eigentümerschaft oder von einer Baulandumlegungsgenossenschaft übernommen werden. In diesem Fall werden die Art und Weise und die Normen für die Ausführung der Arbeiten, namentlich was die Finanzierung, die Hinterlegung von finanziellen Garantien, die Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde, ihre Bestimmung für den Gemeingebrauch und ihren Unterhalt angeht, in der Spezialgesetzgebung, durch die Gemeindevorschriften oder bei deren Fehlen durch Vereinbarung festgelegt.

Art. 96 Feinerschliessung

¹ In der Regel wird die Feinerschliessung von der betroffenen Grundeigentümerschaft oder von einer Baulandumlegungsgenossenschaft verwirklicht.

² Zahlt die Gemeinde einen Beitrag, so werden der Ansatz und die Bedingungen in den Gemeindevorschriften festgelegt.

³ Die Gemeinde bestimmt die Werke, die sie unentgeltlich übernimmt, nachdem sie diese abgenommen hat. Diese werden von der Gemeinde zu den von ihr festgelegten Bedingungen unterhalten.

⁴ Verwirklicht die Grundeigentümerschaft die Erschliessung nicht, so kann die Gemeinde diese Arbeiten auf deren Kosten ausführen. Nötigenfalls übt sie ihr Enteignungsrecht aus.

Art. 97 Utilisation en commun d'installations d'équipement privées

¹ Le conseil communal désigne les installations d'équipement privées qui sont ou qui deviennent nécessaires à l'usage commun, après avoir entendu les propriétaires intéressés.

² Les propriétaires lésés sont indemnisés par les bénéficiaires de ces installations. A défaut d'entente, l'indemnisation est fixée par le ou la juge de l'expropriation.

Art. 98 Exécution de l'équipement

L'exécution de l'équipement est soumise à la procédure de permis de construire. Les dispositions de la législation spéciale sont réservées.

*SECTION 2**Participation financière des propriétaires fonciers et droit à l'équipement***Art. 99** Obligation de participer

¹ Les propriétaires fonciers sont tenus de participer aux frais d'équipement par des contributions, selon le principe de la couverture des frais effectifs et en fonction des avantages retirés.

² Cette participation peut également être exigée des propriétaires qui bénéficient d'installations d'équipement construites par des tiers, au sens des articles 95 al. 2 et 96. Dans ce dernier cas, le ou la propriétaire qui a réalisé l'équipement de détail peut exiger de la commune qu'elle engage la procédure conformément à l'article 101, pour autant qu'elle dispose d'un règlement communal des contributions.

Art. 100 Règlement communal des contributions

¹ La perception des contributions s'effectue sur la base d'un règlement communal.

² Ce règlement fixe le type de contributions selon les genres d'équipement, les dépenses à répartir, les principes et les taux de répartition, le mode de perception ainsi que la procédure.

Art. 97 Gemeinsame Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

¹ Der Gemeinderat bezeichnet nach Anhören der betroffenen Eigentümerschaft die für den Gemeingebrauch notwendigen privaten Erschliessungseinrichtungen.

² Die geschädigte Grundeigentümerschaft wird von den Nutzniessenden dieser Einrichtungen entschädigt. Kommt keine Einigung zustande, so wird die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festgesetzt.

Art. 98 Erschliessungsausführung

Die Ausführung der Erschliessung untersteht dem Baubewilligungsverfahren. Die Bestimmungen der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

*2. ABSCHNITT**Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch***Art. 99** Beitragspflicht

¹ Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, nach dem Kostendeckungsprinzip und entsprechend den erhaltenen Vorteilen Beiträge an die Erschliessungskosten zu leisten.

² Diese Beteiligung kann ebenfalls von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verlangt werden, die aus Erschliessungseinrichtungen Vorteile ziehen, die von Dritten im Sinne der Artikel 95 Abs. 2 und 96 erstellt wurden. In diesem Fall kann die Eigentümerschaft, die die Detailerschliessung errichtet hat, von der Gemeinde verlangen, das Verfahren nach Artikel 101 einzuleiten, soweit diese über ein entsprechendes Gebührenreglement verfügt.

Art. 100 Beitragsreglement der Gemeinde

¹ Die Erhebung der Beiträge erfolgt auf der Grundlage eines Gemeindereglements.

² Dieses Reglement legt die Beitragsart nach den Erschliessungsbestandteilen, die aufzuteilenden Auslagen, die Grundsätze und Ansätze der Verteilung, die Art der Erhebung und das Verfahren fest.

Art. 101 Procédure

¹ Le tableau des contributions, comprenant le périmètre et tous les facteurs qui influencent le montant de la contribution, est mis à l'enquête pendant trente jours par le conseil communal qui informe par écrit les propriétaires intéressés. Ces derniers peuvent faire opposition pendant le délai d'enquête.

² Le conseil communal statue sur les oppositions dans un délai de soixante jours.

³ La décision sur les oppositions est sujette à recours directement au Tribunal cantonal.

Art. 102 Echéance, débiteur ou débitrice, droit de gage

¹ Les contributions sont dues dès le moment où l'équipement est réalisé.

² Dans des circonstances exceptionnelles, notamment pour des terrains en zone à bâtir et non construits qui font partie d'un domaine agricole exploité, la perception de la charge de préférence, au sens de la législation sur la protection des eaux, peut être différée pour cinq ans au maximum ou échelonnée durant cette même période.

³ Le conseil communal peut percevoir des acomptes dès le début des travaux.

⁴ Le débiteur ou la débitrice de la contribution est le ou la propriétaire du fonds à la date de la mise à l'enquête publique du tableau des contributions.

⁵ Le paiement de la contribution et de ses intérêts est garanti par une hypothèque légale sans inscription primant les droits de gage déjà inscrits.

Art. 103 Droit à l'équipement

¹ Si la commune n'équipe pas les terrains en zone à bâtir dans les délais prévus par le programme d'équipement, les propriétaires peuvent faire valoir le droit à l'équipement auprès d'elle.

² Le conseil communal statue sur la demande et notifie sa décision au requérant ou à la requérante.

³ Si le droit à l'équipement est reconnu définitivement, le requérant ou la requérante peut équiper les terrains, selon le permis octroyé ou les plans approuvés par l'autorité compétente, ou faire l'avance des frais d'équipement. La part de la commune est exigible dès le moment où les installations d'équipement sont réalisées.

Art. 101 Verfahren

¹ Die Beitragstabelle, die den Perimeter und alle die Höhe der Gebühr beeinflussenden Elemente enthält, wird vom Gemeinderat während 30 Tagen aufgelegt. Der Gemeinderat informiert die betroffene Eigentümerschaft schriftlich; diese kann während der Auflagefrist Einsprache erheben.

² Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen innert 60 Tagen.

³ Der Entscheid über die Einsprachen kann direkt mit Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

Art. 102 Fälligkeit, Schuldnerin oder Schuldner, Pfandrecht

¹ Die Beiträge sind im Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessung geschuldet.

² In Ausnahmefällen, namentlich bei unbebauten Grundstücken in der Bauzone, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören, kann die Erhebung derjenigen Vorzuglasten, die unter die Gewässerschutzgesetzgebung fallen, um bis zu 5 Jahre aufgeschoben oder während des gleichen Zeitraums gestaffelt werden.

³ Der Gemeinderat kann vom Beginn der Arbeiten an Anzahlungen erheben.

⁴ Geschuldet werden die Beiträge von derjenigen Person, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Beitragstabelle Eigentümerin des Grundstücks war.

⁵ Die Bezahlung des Beitrags und der entsprechenden Zinsen wird durch ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht sichergestellt, das den bereits eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

Art. 103 Erschliessungsanspruch

¹ Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen, so kann die Eigentümerschaft ihr gegenüber den Erschliessungsanspruch geltend machen.

² Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch und gibt seinen Entscheid der gesuchstellenden Person bekannt.

³ Ist der Entscheid über den Erschliessungsanspruch rechtskräftig, so kann die gesuchstellende Person gemäss der erteilten Bewilligung oder den von der zuständigen Behörde genehmigten Plänen die Grundstücke selber erschliessen oder die Erschliessungskosten bevorschussen. Der Kostenanteil der Gemeinde ist fällig, sobald die Erschliessungsanlagen verwirklicht sind.

CHAPITRE 6

Remaniement de terrains à bâtir et régularisation de limites

Art. 104 But

¹ Le remaniement de terrains à bâtir et la régularisation de limites doivent permettre de faire correspondre le parcellaire existant au plan d'aménagement local, de sorte que les immeubles se prêtent à une utilisation rationnelle et conforme au droit, du point de vue de leur situation, de leur forme et de leur grandeur.

² En plus de la formation de parcelles aptes à la construction, le remaniement de terrains à bâtir peut servir à la restructuration et à l'assainissement d'un quartier, à la réservation de terrains et droits nécessaires aux équipements de quartier et autres ouvrages d'intérêt général ainsi qu'à la réalisation des équipements.

³ Les transferts de propriété imposés par le remaniement ou la régularisation de limites sont exonérés des droits de mutation.

Art. 105 Groupement volontaire de parcelles et régularisation de limites volontaire

¹ Plusieurs propriétaires peuvent convenir par écrit de procéder à un groupement de parcelles ou à une régularisation de limites. Ils désignent un ou une géomètre breveté-e et, au besoin, la direction de l'entreprise et des experts ou expertes.

² Les géomètres ne peuvent recevoir des actes authentiques relatifs aux transferts de propriété dans les formes prévues par la législation sur la mensuration officielle que s'ils ont la qualité de géomètres officiels au sens de cette même législation.

³ Avant de faire la réquisition d'inscription, le ou la géomètre soumet ces actes à l'approbation de la Direction.

Art. 106 Procédure de remaniement a) Ouverture

¹ Le conseil communal engage la procédure de remaniement sur requête des propriétaires ou du Conseil d'Etat. Il peut également l'engager s'il considère qu'un remaniement est opportun.

² Le conseil communal fixe le périmètre provisoire du remaniement.

6. KAPITEL

Baulandumlegung und Grenzberreinigung

Art. 104 Zweck

¹ Mit der Baulandumlegung und der Grenzberreinigung soll die bestehende Parzellenordnung so auf den Ortsplan abgestimmt werden, dass sich die Grundstücke in Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige bauliche Nutzung eignen.

² Zusätzlich zur Bildung geeigneter Bauparzellen kann eine Baulandumlegung dazu dienen, ein Quartier neu zu gliedern und zu sanieren, Land und erforderliche Rechte für die Erschliessung von Quartieren und anderen im öffentlichen Interesse stehenden Bauwerken sicherzustellen und die Ausführung der Erschliessung zu gewährleisten.

³ Die für die Baulandumlegung oder Grenzberreinigung erforderlichen Grundstücksübertragungen sind von den Handänderungssteuern befreit.

Art. 105 Freiwillige Parzellenumlegung und Grenzberreinigung

¹ Mehrere Grundeigentümerinnen und -eigentümer können schriftlich vereinbaren, eine Parzellenumlegung oder eine Grenzberreinigung vorzunehmen. Sie bezeichnen eine patentierte Geometerin bzw. einen patentierten Geometer und, wenn nötig, die Unternehmensdirektion sowie Fachpersonen.

² Nur amtliche Geometerinnen und Geometer im Sinne des Gesetzes über die amtliche Vermessung können die öffentlichen Urkunden über die Eigentumsübertragung in den von dieser Gesetzgebung vorgesehenen Formen ausfertigen.

³ Die Geometerinnen oder Geometer unterbreiten diese Urkunden der Direktion zur Genehmigung, bevor sie sie zur Eintragung anmelden.

Art. 106 Baulandumlegungsverfahren a) Eröffnung

¹ Der Gemeinderat leitet das Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Grundeigentümerschaft oder des Staatsrats ein. Er kann es auch einleiten, wenn er es selbst als zweckmässig erachtet.

² Der Gemeinderat legt den provisorischen Umlegungsperimeter fest.

³ L'exécution du remaniement se décide par la constitution du syndicat. La décision est prise à la majorité des propriétaires intéressés possédant plus de la moitié des surfaces comprises dans le périmètre provisoire du remaniement. Les propriétaires qui ne participent pas à l'assemblée ou qui s'abstiennent lors du vote sont réputés adhérer au syndicat.

⁴ L'assemblée constitutive adopte les statuts du syndicat qui doivent être soumis, avec le périmètre provisoire, à l'approbation du Conseil d'Etat.

⁵ L'acquéreur-e d'immeubles compris dans le remaniement est subrogé-e dans les droits et obligations de l'ancien ou de l'ancienne propriétaire.

Art. 107 b) Principes

¹ Le terrain nécessaire aux besoins généraux du remaniement, notamment pour les équipements et les constructions et installations publiques, est déduit sans compensation de la surface totale du périmètre de remaniement. Cette déduction se fait proportionnellement à l'avantage retiré par chaque parcelle.

² Les surfaces restantes sont réparties entre les propriétaires proportionnellement à leur apport. Cette répartition tient compte de la surface et de la valeur des terrains et s'effectue de façon que les propriétaires reçoivent une pleine compensation réelle.

³ Les frais occasionnés par l'exécution du remaniement, les compensations en espèces et les indemnisations sont répartis entre les propriétaires, proportionnellement aux avantages retirés. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sans inscription primant les droits de gage déjà inscrits.

Art. 108 c) Nouvel état

¹ Le plan de remaniement, comprenant le périmètre, l'ancien état et l'estimation des immeubles et des droits réels, la répartition des nouvelles parcelles, les compensations en espèces et les indemnisations, l'ancien et le nouvel état des servitudes et des charges foncières ainsi que la clef de répartition des frais, est mis à l'enquête durant trente jours pour que les intéressés puissent en prendre connaissance. Les propriétaires et les titulaires de droits réels supprimés ou modifiés doivent en être informés. Pendant le délai d'enquête, toute personne intéressée peut formuler une opposition écrite et motivée à la commission de classification.

³ Die Durchführung der Baulandumlegung wird mit der Gründung der Baulandumlegungsgenossenschaft beschlossen. Dieser Beschluss bedarf der Mehrheit der beteiligten Eigentümerschaft, der gleichzeitig mehr als die Hälfte der Grundstückflächen im provisorischen Perimeter gehört. Von der Grundeigentümerschaft, die an der Versammlung nicht teilnimmt oder sich der Stimme enthält, wird angenommen, dass sie der Genossenschaft beitrifft.

⁴ Die Gründungsversammlung beschliesst die Statuten der Genossenschaft; diese müssen zusammen mit dem provisorischen Perimeter dem Staatsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

⁵ Wer im Rahmen der Umlegung Grundstücke erwirbt, tritt in die Rechte und Pflichten der früheren Eigentümerschaft ein.

Art. 107 b) Grundsätze

¹ Das erforderliche Land für den allgemeinen Bedarf der Umlegung, namentlich für die Erschliessung und für öffentliche Bauten und Anlagen, wird ersatzlos von der Gesamtfläche des Umlegungsperimeters abgezogen. Dieser Abzug erfolgt im Verhältnis zum Vorteil, der auf jedes Grundstück entfällt.

² Die verbleibende Fläche wird auf die Grundeigentümerschaft im Verhältnis zu ihrer Einlage verteilt. Diese Zuteilung berücksichtigt die Fläche und den Wert des Landes und erfolgt so, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer vollen Realersatz erhalten.

³ Die Kosten für die Durchführung der Baulandumlegung sowie die Barausgleichs- und Entschädigungszahlungen werden auf die Grundeigentümerschaft im Verhältnis zum erzielten Vorteil verteilt. Diese Kosten werden durch ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht, das den anderen eingetragenen Lasten im Rang vorgeht, sichergestellt.

Art. 108 c) Neuer Zustand

¹ Der Landumlegungsplan, der den Perimeter, den alten Bestand und die Schätzung der Grundstücke und Sachenrechte, die Zuteilung der neuen Parzellen, den Barausgleich und die Entschädigungen, den alten und neuen Zustand der Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie den Kostenverteiler umfasst, wird für die Betroffenen während 30 Tagen aufgelegt. Die Grundeigentümerschaft und die Inhaberinnen und Inhaber von gelöschten oder geänderten dinglichen Rechten werden davon in Kenntnis gesetzt. Während der Auflagefrist kann jede interessierte Person eine schriftliche und begründete Einsprache an die Schätzungskommission richten.

² A l'issue de la procédure d'enquête relative au nouvel état des propriétés et des servitudes, le ou la géomètre breveté-e procède aux travaux de mensuration et à l'établissement des documents de mutation, qui forment le cadastre transitoire. Celui-ci est soumis à l'approbation du Conseil d'Etat, après avoir été mis à l'enquête publique.

³ Par cette approbation, le transfert des propriétés est opéré, et le nouvel état des servitudes et charges foncières entre en vigueur.

Art. 109 Remaniement imposé

¹ Si le syndicat ne peut se constituer ou s'il n'exécute pas ses tâches, le conseil communal ordonne le remaniement, s'il est justifié par le besoin d'une utilisation rationnelle du sol.

² Dans ce cas, le conseil communal exerce les attributions qui sont habituellement dévolues au comité du syndicat.

Art. 110 Régularisation de limites imposée

¹ A défaut d'entente sur une régularisation de limites demandée par un ou une propriétaire ou le conseil communal, celui-ci charge une commission de classification de trois membres ainsi qu'un ou une géomètre breveté-e d'établir un plan des modifications qui est soumis aux propriétaires.

² L'article 105 al. 2 et 3 est applicable.

Art. 111 Recours

¹ Les décisions de l'assemblée constitutive et de l'assemblée générale sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

² La décision du conseil communal imposant un remaniement est sujette à recours conformément à la loi sur les communes.

³ Les décisions sur opposition rendues par la commission de classification, les décisions du comité du syndicat et, en cas de remaniement imposé, celles du conseil communal sont sujettes à recours à la Commission de recours en matière d'améliorations foncières.

Art. 112 Règlement d'exécution

Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions d'exécution, en particulier sur:

² Am Ende des Auflageverfahrens über den neuen Besitzstand und die Dienstbarkeiten nimmt die patentierte Geometerin oder der patentierte Geometer die Vermessungsarbeiten vor und erstellt die Handänderungsakten, die den Übergangskataster bilden. Dieser muss nach der öffentlichen Auflage dem Staatsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

³ Mit der Genehmigung erfolgt der Eigentumsübergang, und der neue Zustand der Dienstbarkeiten und Grundlasten tritt in Kraft.

Art. 109 Angeordnete Baulandumlegung

¹ Kann keine Genossenschaft gebildet werden oder führt sie ihre Aufgaben nicht aus, so ordnet der Gemeinderat die Baulandumlegung an, soweit dies durch das Bedürfnis nach einer zweckmässigen baulichen Nutzung des Bodens gerechtfertigt ist.

² In diesem Fall übt der Gemeinderat die Tätigkeiten aus, die gewöhnlich dem Vorstand einer Genossenschaft zufallen.

Art. 110 Angeordnete Grenzbereinigung

¹ Kommt für eine Grenzbereinigung, die die Grundeigentümerschaft oder der Gemeinderat beantragt hat, keine Einigung zustande, so beauftragt der Gemeinderat eine Schätzungskommission von drei Mitgliedern und eine patentierte Geometerin oder einen patentierten Geometer mit der Ausarbeitung eines Grenzänderungsplans, der der Eigentümerschaft unterbreitet wird.

² Artikel 105 Abs. 2 und 3 ist anwendbar.

Art. 111 Beschwerde

¹ Die Beschlüsse der Gründungs- oder der Generalversammlung können mit Beschwerde ans Kantonsgericht angefochten werden.

² Der Entscheid des Gemeinderats über die Anordnung einer Umlegung kann mit Beschwerde gemäss dem Gesetz über die Gemeinden angefochten werden.

³ Die Einspracheentscheide der Schätzungskommission, die Entscheide des Vorstands der Genossenschaft und im Fall der angeordneten Umlegung diejenigen des Gemeinderates sind mit Beschwerde an die Rekurskommission für Bodenverbesserungen anfechtbar.

Art. 112 Ausführungsreglement

Der Staatsrat erlässt die Ausführungsvorschriften; diese regeln insbesondere:

- a) l'information des propriétaires;
- b) les dispositions de droit de vote aux assemblées;
- c) la constitution, la dissolution, les organes et le contenu minimal des statuts du syndicat du remaniement;
- d) la représentation de la commune dans les organes du syndicat;
- e) l'emprise pour les équipements ainsi que les principes de répartition;
- f) le transfert du droit d'exproprier au syndicat de remembrement de terrains à bâtir.

CHAPITRE 7

Expropriation

Art. 113 Disposition générale

L'expropriation est régie par la loi sur l'expropriation, sous réserve des dispositions spéciales de la présente loi.

Art. 114 Dispense de payer l'indemnité

¹ Dans le cas de l'article 46 al. 2, la commune n'est tenue de payer l'indemnité pour cause d'expropriation matérielle que si elle n'a pas rendu sa décision de révocation à l'expiration d'un délai de trois mois dès l'entrée en force de la décision fixant l'indemnité.

² La restriction de propriété imposée au ou à la propriétaire pendant la période où la mesure de déclassement reste en force ne donne en principe pas droit à indemnité.

Art. 115 Cas d'utilité publique

Sont reconnus cas d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation, les ouvrages tels que:

- écoles, hôpitaux, hospices, bâtiments administratifs, cimetières;
- installations pour l'évacuation et l'épuration des eaux;
- installations servant à l'approvisionnement en eau et en énergie et aux télécommunications;
- voies de communication et places y relatives, voies cyclables, chemins piétons et de randonnée pédestre, promenades, parcs, places publiques et fontaines;

- a) die Information der Grundeigentümerschaft;
- b) das Stimmrecht in den Versammlungen;
- c) die Gründung, die Auflösung, die Organe und den Mindestinhalt der Statuten der Baulandumlegungsgenossenschaft;
- d) die Vertretung der Gemeinde in den Organen der Genossenschaft;
- e) die Landabtretung für die Erschliessung sowie die Zuteilungsgrundsätze;
- f) die Übertragung des Enteignungsrechts auf die Baulandumlegungsgenossenschaft.

7. KAPITEL

Enteignung

Art. 113 Allgemeine Bestimmungen

Die Enteignung richtet sich nach dem Gesetz über die Enteignung, sofern das vorliegende Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält.

Art. 114 Befreiung von der Entschädigungszahlung

¹ In den Fällen nach Artikel 46 Abs. 2 muss die Gemeinde nur dann eine Entschädigung aus materieller Enteignung bezahlen, wenn sie nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten ab Rechtskraft des Entscheids, der die Entschädigung festlegt, ihren Entscheid nicht widerrufen hat.

² Grundsätzlich kein Entschädigungsanspruch besteht für die der Eigentümerschaft auferlegte Eigentumsbeschränkung während der rechtskräftigen Auszönung.

Art. 115 Fälle öffentlichen Nutzens

Im Sinne des Gesetzes über die Enteignung werden folgende Bauwerke als Fälle von öffentlichem Nutzen anerkannt:

- Schulen, Spitäler, Hospize, Verwaltungsgebäude, Friedhöfe;
- Anlagen für die Ableitung und Reinigung des Abwassers;
- Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für das Fernmeldewesen;
- Verbindungswege und dazugehörige Plätze, Radwege, Fuss- und Wanderwege, Spazierwege, Parks, öffentliche Plätze und Brunnen;

- installations publiques culturelles, de sport et de détente, pistes de ski et installations de remontée mécanique;
- ports et ports de petite batellerie;
- objets naturels mis sous protection;
- infrastructures de collecte des déchets animaux.

Art. 116 Bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique

¹ Si, à l'expiration d'un délai de quinze ans dès l'approbation d'un plan, la collectivité publique n'a pas acquis les terrains réservés pour des bâtiments, équipements ou espaces d'utilité publique, le ou la propriétaire touché-e par la restriction de propriété peut exiger de la collectivité que, dans le délai d'une année, elle acquière ces terrains ou qu'elle engage la procédure d'expropriation, faute de quoi l'autorité compétente modifie l'affectation du terrain selon la procédure des articles 82 et suivants.

² En ce cas, de même lorsque la collectivité publique renonce formellement au projet, le ou la propriétaire peut réclamer une indemnité, conformément aux règles sur l'expropriation matérielle, si la restriction lui a causé un dommage dans l'intervalle. Cette prétention se prescrit par un an dès l'entrée en vigueur de la modification du plan.

³ En cas d'expropriation formelle, le ou la juge tient compte, pour fixer l'indemnité, de tout dommage que la restriction a causé à l'exproprié-e dans l'intervalle.

Art. 117 Installations sur terrain privé

¹ Les autorités cantonales et communales ont la faculté d'établir sur des terrains privés ou d'apposer sur des bâtiments particuliers des installations telles que signaux de circulation, panneaux de désignation de routes et d'indication d'altitude, marques concernant les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, chambres de canalisations, dispositifs d'éclairage, hydrants, dispositifs de support pour les lignes de contact des transports publics, points fixes de mensuration (bornes trigonométriques, polygonométriques et repères de nivellement).

² L'autorité s'adresse à cet effet aux propriétaires, dont les vœux sont autant que possible pris en considération quant à l'emplacement et au mode d'établissement de ces installations. En cas de contestation de la part d'un ou d'une propriétaire, le préfet statue à la demande de l'autorité.

- öffentliche Anlagen für kulturelle Zwecke, Sport- und Erholungsanlagen, Skipisten und Bergbahnen;
- Schiffs- und Bootshäfen;
- unter Schutz gestellte Naturgüter;
- Infrastrukturen für das Sammeln tierischer Abfälle.

Art. 116 Gebäude, Erschliessungsanlagen und Plätze öffentlichen Nutzens

¹ Hat das Gemeinwesen nach Ablauf von 15 Jahren seit Genehmigung eines Plans die Grundstücke, die für Gebäude, Erschliessungsanlagen oder Plätze von öffentlichem Nutzen vorbehalten sind, nicht erworben, so kann die von der Eigentumsbeschränkung betroffene Eigentümerschaft vom Gemeinwesen verlangen, dass es diese Grundstücke innert Jahresfrist erwirbt oder das Enteignungsverfahren einleitet; wird keine dieser Massnahmen getroffen, so teilt die zuständige Behörde die Grundstücke nach dem Verfahren der Artikel 82 ff. einer anderen Nutzungszone zu.

² In diesem Falle, auch wenn das Gemeinwesen rechtmässig auf das Projekt verzichtet, kann die Eigentümerschaft eine Entschädigung gemäss den Bestimmungen über die materielle Enteignung geltend machen, sofern die Einschränkung ihr in der Zwischenzeit einen Schaden verursacht hat. Dieser Anspruch verjährt ein Jahr nach Inkrafttreten der Planänderung.

³ Bei formeller Enteignung berücksichtigt das Gericht bei der Bemessung der Entschädigung den gesamten Schaden, der der enteigneten Person in der Zwischenzeit durch die Einschränkung entstanden ist.

Art. 117 Anlagen auf Privatgrundstücken

¹ Die Kantons- und Gemeindebehörden sind befugt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Installationen anzubringen wie Verkehrssignale, Strassenbezeichnungen und Höhenangaben, Markierungszeichen für Wasser-, Gas- und Stromleitungen, Kanalisationsschächte, Beleuchtungsvorrichtungen, Hydranten, Aufhängevorrichtungen für Oberleitungen des öffentlichen Verkehrs, Vermessungsfixpunkte (Triangulations- und Polygonpunkte sowie Höhenfixpunkte).

² Die Behörde wendet sich zu diesem Zweck an die Eigentümerschaft, deren Wünsche über den Standort und die Anbringungsart dieser Installationen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Bei einem Einwand einer Eigentümerin oder eines Eigentümers entscheidet die Oberamtsperson auf Begehren der Behörde.

³ Une indemnité n'est due qu'en cas de restrictions importantes à la jouissance de l'immeuble. En cas de litige, le ou la juge de l'expropriation statue.

TITRE III

Constructions

CHAPITRE 8

Règles de construction

Art. 118 Règlement d'exécution

¹ Le Conseil d'Etat édicte les dispositions d'exécution des règles de construction.

² Les notions et méthodes de mesure faisant l'objet de l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions sont applicables lorsque des prescriptions cantonales ou communales portent sur des notions régies par cet accord. Le Conseil d'Etat peut définir d'autres notions ne faisant pas l'objet de l'accord intercantonal.

³ Le Conseil d'Etat peut prescrire l'application de directives et de normes des organismes spécialisés.

Art. 119 Réglementation communale

Sous réserve des prescriptions et des notions définies par le droit cantonal en matière de construction, les communes peuvent édicter des règles de construction dans leur règlement.

Art. 120 Dangers naturels

a) Nouvelles constructions et installations

¹ Aucune construction ou installation ne peut être édifiée sur un terrain exposé à un danger élevé, à moins qu'elle ne soit imposée par sa destination et ne réponde à un intérêt public prépondérant.

² Dans les secteurs de danger moyen, un permis de construire ne peut être délivré que si la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels peut être garantie, notamment par des mesures de protection et de sécurité.

³ Dans les secteurs de danger faible, des mesures particulières peuvent également être exigées selon la nature du projet.

³ Eine Entschädigung ist nur bei einer erheblichen Behinderung in der Benutzung der Liegenschaft geschuldet. Im Streitfall entscheidet das Enteignungsgericht.

III. TITEL

Bauten

8. KAPITEL

Bauvorschriften

Art. 118 Ausführungsbestimmungen

¹ Der Staatsrat erlässt die Ausführungsbestimmungen zu den Bauvorschriften.

² Die Definitionen und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sind anwendbar, sofern kantonale oder kommunale Vorschriften Begriffe dieser Vereinbarung verwenden. Der Staatsrat kann weitere Begriffe definieren, sofern sie nicht Gegenstand der interkantonalen Vereinbarung sind.

³ Der Staatsrat kann Richtlinien und Normen von Fachorganisationen verbindlich erklären.

Art. 119 Gemeindereglement

Die Gemeinden können im Rahmen der kantonalen Vorschriften und Begriffsdefinitionen in ihrem Reglement Bauvorschriften erlassen.

Art. 120 Naturgefahren

a) Neue Bauten und Anlagen

¹ Auf einem Grundstück, das einer erheblichen Gefahr ausgesetzt ist, dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden; ausgenommen sind standortgebundene Bauten und Anlagen von überwiegendem öffentlichen Interesse.

² In Gebieten mittlerer Gefährdung darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die Sicherheit von Personen, Tieren und Sachgütern namentlich durch Schutz- und Sicherheitsmassnahmen gewährleistet werden kann.

³ In Gebieten geringer Gefährdung können je nach Art des Projekts ebenfalls besondere Massnahmen verlangt werden.

Art. 121 b) Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes qui sont exposées à un danger élevé ne peuvent faire l'objet que de mesures d'entretien. Selon l'importance du risque, des travaux de transformation et des objets de minime importance peuvent être autorisés.

Art. 122 c) Fardeau de la preuve et non-indemnisation

¹ En cas de contestation sur l'existence d'un danger, le fardeau de la preuve incombe à l'Etat jusqu'à l'approbation des mesures de planification transposant les cartes de danger dans le plan d'aménagement local.

² La non-constructibilité d'un terrain menacé par les dangers naturels ou les restrictions qui lui sont imposées ne donnent pas droit à indemnité.

Art. 123 Ordre des constructions

¹ Dans l'ordre non contigu, les constructions et installations sont implantées en observant les distances aux limites du fonds.

² Dans l'ordre contigu, les constructions sont, en principe, implantées en limite de propriété. Les autres prescriptions, fixant notamment les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux et les alignements, sont définies dans le plan d'aménagement local.

Art. 124 Harmonisation et aspect général

Les constructions, installations et aménagements extérieurs, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçus et entretenus dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, de façon qu'un aspect général de qualité soit atteint.

Art. 125 Utilisation rationnelle et économe de l'énergie

Les constructions et installations doivent être conçues, exploitées et entretenues conformément aux prescriptions de la législation sur l'énergie.

Art. 126 Sécurité parasismique

¹ Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les normes des structures porteuses de la SIA.

² Le maître de l'ouvrage procède à une évaluation de la sécurité parasismique en cas de transformations notables d'une construction ou installation:

a) destinée à accueillir des grands rassemblements de personnes,

Art. 121 b) Bestehende Bauten und Anlagen

An bestehenden Bauten und Anlagen, die einer erheblichen Gefahr ausgesetzt sind, dürfen nur Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Je nach Höhe des Risikos können Umbauarbeiten und geringfügige Bauten bewilligt werden.

Art. 122 c) Beweislast und Entschädigungsausschluss

¹ Wird das Bestehen einer Gefahr bestritten, so trägt der Staat die Beweislast, bis der Ortsplan, der die auf der Grundlage der Gefahrenkarten zu treffenden Planungsmassnahmen umsetzt, genehmigt ist.

² Darf auf einem Grundstück wegen Naturgefahren nicht gebaut werden oder wurden für ein solches Grundstück Einschränkungen verfügt, so begründet dies keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 123 Bauweise

¹ In der offenen Bauweise müssen für Bauten und Anlagen die Grenzabstände berücksichtigt werden.

² In der geschlossenen Bauweise müssen die Bauten grundsätzlich an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Im Ortsplan werden die weiteren Vorschriften, namentlich diejenigen über die Gebäudetiefen, die vertikalen Profile und die Baulinien, festgelegt.

Art. 124 Abstimmung und Gestaltung

Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 125 Rationelle und sparsame Energienutzung

Die Bauten und Anlagen müssen entsprechend den Bestimmungen der Energiegesetzgebung konzipiert, genutzt und unterhalten werden.

Art. 126 Erdbebensicherheit

¹ Bei neuen Bauten und Anlagen müssen die Tragwerksnormen der SIA angewendet werden.

² Die Bauherrschaft muss die Erdbebensicherheit evaluieren, wenn eine Baute oder Anlage wesentlich umgebaut wird:

a) die für grössere Versammlungen von Menschen bestimmt ist,

- b) ayant une fonction d'infrastructure importante ou
- c) présentant un risque d'atteinte à l'environnement.

³ Ces ouvrages doivent être renforcés si cette protection parasismique respecte le principe de la proportionnalité et est raisonnablement exigible.

Art. 127 Sécurité et protection de la santé

¹ Les constructions et installations doivent être édifiées de façon appropriée par rapport à leur but, de sorte que les personnes, les animaux et les choses ne soient pas mis en danger.

² Les constructions et installations doivent satisfaire durablement aux exigences en matière de sécurité et de protection de la santé.

Art. 128 Accès pour les personnes handicapées

¹ En cas de construction ou de rénovation de bâtiments ou installations publiques, de bâtiments d'habitations collectives comptant au moins huit logements et d'importants bâtiments destinés au travail, il doit être démontré que l'accès des personnes handicapées à ces bâtiments et aux prestations qui y sont fournies est possible sans difficulté.

² Les logements dans les bâtiments destinés à l'habitation collective comptant au moins huit unités de logement doivent être conçus conformément aux principes des logements sans barrière et adaptables.

³ Pour le surplus, les prescriptions de la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées sont réservées.

Art. 129 Indices de surface de plancher, du volume bâti, de surface bâtie, de surfaces de verdure

¹ L'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices de surface de plancher, du volume bâti, de surface bâtie et de surfaces de verdure.

² Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il peut prévoir des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables.

- b) der eine wichtige Infrastrukturfunktion zukommt, oder
- c) die ein Umweltrisiko darstellt.

³ Diese Bauwerke müssen verstärkt werden, wenn der Erdbebenschutz verhältnismässig ist und vernünftigerweise zugemutet werden kann.

Art. 127 Sicherheit und Schutz der Gesundheit

¹ Bauten und Anlagen müssen entsprechend ihrem Zweck so erstellt werden, dass weder Personen noch Tiere oder Sachen gefährdet werden

² Bauten und Anlagen müssen dauernd den Anforderungen genügen, die an die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit gestellt werden.

Art. 128 Zugang für Menschen mit Behinderungen

¹ Werden öffentliche Bauten oder Anlagen, Wohngebäude mit 8 oder mehr Wohneinheiten oder Gebäude, die bedeutenden Arbeitszwecken dienen, errichtet oder erneuert, so muss nachgewiesen werden, dass Menschen mit Behinderung ohne Schwierigkeiten Zugang zu den Bauwerken und den darin erbrachten Leistungen haben.

² Wohnungen in Wohngebäuden mit 8 oder mehr Wohneinheiten müssen den Grundsätzen des hindernisfreien und anpassbaren Wohnbaus entsprechen.

³ Im Übrigen bleiben die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung vorbehalten.

Art. 129 Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern

¹ Die zulässige Ausnützung der im Zonennutzungsplan bezeichneten Fläche bestimmt sich über die Festsetzung von Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern.

² Der Staatsrat legt unter Berücksichtigung einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens die Mindest- und Höchstwerte für die jeweiligen Zonen fest. Zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise kann er besondere Werte vorsehen.

Art. 130 Report d'indice

¹ Un report de l'indice sur des terrains contigus ou à proximité affectés à une même zone peut s'effectuer moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier qui ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet, sur le préavis communal.

² L'indice acquis et l'indice reporté doivent être indiqués dans toute demande de permis portant sur un immeuble touché par un tel report.

Art. 131 Règles sur les distances

a) A la limite

¹ Dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres.

² La distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds situé en zone viticole est fixée de telle sorte que l'implantation du bâtiment ne porte pas préjudice à la surface viticole.

³ Le Conseil d'Etat peut autoriser la construction à des distances inférieures ou en limite de propriété d'annexes, de petites constructions, de constructions souterraines ou de constructions en sous-sol.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe les cas dans lesquels la distance à la limite doit être augmentée.

Art. 132 b) Convention dérogatoire

Les propriétaires peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds.

Art. 133 c) Règles particulières sur les distances

¹ Les prescriptions sur les distances de la législation spéciale sont réservées.

² Les distances minimales à respecter entre les constructions et les installations de transport existantes ou prévues, les eaux publiques, les forêts, les limites de fonds et les points de vue peuvent également être réglées dans un plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail au moyen d'alignements. Les alignements ont la priorité sur toutes les autres prescriptions sur les distances. Les alignements obligatoires prescrivent l'édification des constructions sur l'alignement.

Art. 130 Übertragung der Ausnützung

¹ Eine Ausnützung kann auf benachbarte oder nahe liegende Grundstücke innerhalb der gleichen Zone übertragen werden; die Übertragung ist Gegenstand einer Anmerkung im Grundbuch, die nur nach Begutachtung durch die Gemeinde und mit der Zustimmung des Oberamtsperson gelöscht werden kann.

² Die erworbene oder die abgetretene Ausnützung muss in jedem Baubewilligungsgesuch für ein von einer Ausnützungsübertragung betroffenes Grundstück angegeben werden.

Art. 131 Abstandsvorschriften

a) Grenzabstand

¹ Bei offener Bauweise beträgt der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 Meter.

² Der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grenze eines Grundstücks, das sich in der Weinbauzone befindet, wird so festgelegt, dass der Standort des Gebäudes keinen schädigenden Einfluss auf die Weinbaufläche zeitigt.

³ Der Staatsrat kann zulassen, dass Nebengebäude, Kleinbauten sowie unterirdische und Unterniveaubauten in kleineren Abständen oder an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

⁴ Der Staatsrat bestimmt, in welchen Fällen der Grenzabstand erhöht werden muss.

Art. 132 b) Abweichungsvertrag

Die Eigentümerschaft kann schriftlich vereinbaren, von den Vorschriften über die Grenzabstände abzuweichen.

Art. 133 c) Besondere Regelung der Abstandsvorschriften

¹ Die Abstandsvorschriften der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

² In einem Zonennutzungs- oder Detailbebauungsplan können die Mindestabstände, die von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen und Aussichtspunkten eingehalten werden müssen, durch Baulinien geregelt werden. Baulinien gehen allen andern Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Pflichtbaulinien schreiben vor, dass an die Baulinie gebaut werden muss.

CHAPITRE 9**Permis de construire, de démolir et d'implantation***SECTION 1**Dispositions générales***Art. 134** Obligation de permis

¹ Sont soumises à l'obligation d'un permis de construire toutes les constructions et installations conçues pour durer, qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, en chargeant les réseaux d'équipement ou en étant susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

² L'obligation du permis s'étend également aux changements d'affectation de locaux, aux remblais et déblais, à la démolition de constructions et installations et à l'exploitation de matériaux.

³ Ne sont pas soumises à l'obligation de permis les constructions et installations concernant notamment les routes et les améliorations foncières approuvées conformément à la législation spéciale à la suite d'une procédure d'enquête et d'opposition. Pour le surplus, le règlement d'exécution définit les objets dispensés de l'obligation de permis.

Art. 135 Autorisation spéciale

Les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir sont soumises à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée lors de la procédure de permis de construire.

Art. 136 Demande préalable

¹ Tout projet de construction peut faire l'objet d'une demande préalable ayant pour but de renseigner le requérant ou la requérante sur l'admissibilité du projet.

² La procédure de demande de permis est réservée.

9. KAPITEL**Bau-, Abbruch-, Standortbewilligung***1. ABSCHNITT**Allgemeine Bestimmungen***Art. 134** Bewilligungspflicht

¹ Eine Bewilligung ist erforderlich für alle auf Dauer angelegten Bauten und Anlagen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Die Bewilligungspflicht erstreckt sich ebenfalls auf die Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten, auf Aufschüttungen und Abgrabungen, den Abbruch von Gebäuden und Anlagen sowie die Materialausbeutung.

³ Für Bauten und Anlagen, insbesondere für Strassen und Bodenverbesserungen, die aufgrund der Sondergesetzgebung nach einem Auflage- und Einspracheverfahren genehmigt wurden, ist keine Bewilligung erforderlich. Das Ausführungsreglement bezeichnet die Objekte, für die keine Bewilligung erforderlich ist.

Art. 135 Sonderbewilligung

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist eine Sonderbewilligung der Direktion erforderlich, die im Rahmen der Baubewilligung erteilt wird.

Art. 136 Vorprüfungsgesuch

¹ Jedes Bauprojekt kann Gegenstand eines Vorprüfungsgesuchs sein mit dem Zweck, die gesuchstellende Person über die Zulässigkeit des Projekts zu informieren.

² Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 137 Examens et sondages de biens culturels protégés ou recensés

¹ Pour tout projet de construction qui a trait à un bien culturel protégé ou recensé, le maître de l'ouvrage doit tolérer les examens et les sondages nécessaires à la détermination de l'état antérieur de l'immeuble, de la présence éventuelle d'éléments à protéger ou de la nécessité de faire des fouilles archéologiques.

² L'Etat prend en charge les frais des travaux qu'il ordonne.

*SECTION 2**Permis de construire***Art. 138** Autorités compétentes

¹ La compétence pour délivrer les permis de construire appartient au préfet pour les objets soumis à la procédure ordinaire et au conseil communal pour les objets de minime importance soumis à la procédure simplifiée.

² Le règlement d'exécution établit la liste des objets soumis à l'une et l'autre de ces procédures.

Art. 139 Procédure

¹ Toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique, par insertion dans la Feuille officielle, durant quatorze jours.

² Les projets relevant de la procédure simplifiée peuvent être dispensés de l'enquête publique; dans ce cas, le conseil communal avise les voisins et voisines intéressés par lettre recommandée, en leur impartissant un délai de quatorze jours pour se déterminer.

³ Pendant le délai d'enquête, toute personne intéressée peut faire opposition par le dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal. L'article 83 est applicable par analogie.

⁴ Lorsqu'un projet d'utilité publique au sens de l'article 115 est envisagé sur le bien-fonds d'autrui sans l'accord de ce dernier, le préfet se prononce, dans sa décision, sur l'utilité publique et l'intérêt public prépondérant de l'ouvrage.

⁵ Le Conseil d'Etat fixe, dans le règlement d'exécution, la procédure de permis de construire.

Art. 137 Untersuchungen und Sondierungen an geschützten oder ins Verzeichnis aufgenommenen Kulturgütern

¹ Bei jedem Bauprojekt, das sich auf ein geschütztes oder ins Verzeichnis aufgenommenes Kulturgut bezieht, muss die Bauherrschaft die Untersuchungen und Sondierungen dulden, die geeignet sind, den früheren Zustand des Grundstücks oder der Baute, das Vorhandensein schützenswerter Elemente oder die Notwendigkeit archäologischer Ausgrabungen abzuklären.

² Der Staat trägt die Kosten für die Arbeiten, die er veranlasst.

*2. ABSCHNITT**Baubewilligung***Art. 138** Zuständige Behörden

¹ Für Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren erteilt die Oberamtsperson die Baubewilligung, für diejenigen geringfügiger Bedeutung im vereinfachten Verfahren der Gemeinderat.

² Das Ausführungsreglement legt fest, welche Bauvorhaben nach welchem Verfahren behandelt werden.

Art. 139 Verfahren

¹ Jedes Baubewilligungsgesuch, das im ordentlichen Verfahren behandelt wird, muss ab der Veröffentlichung im Amtsblatt während 14 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

² Die dem vereinfachten Verfahren unterstellten Projekte können von der öffentlichen Auflage befreit werden; in diesem Fall benachrichtigt der Gemeinderat die interessierten Nachbarn mit eingeschriebenem Brief und setzt ihnen eine Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme.

³ Während der Auflagefrist kann jede interessierte Person durch begründete Eingabe bei der Gemeindeschreiberei Einsprache erheben. Artikel 83 ist sinngemäss anwendbar.

⁴ Soll auf dem Grundstück eines Dritten ohne dessen Zustimmung ein Projekt von öffentlichem Nutzen nach Artikel 115 realisiert werden, so legt die Oberamtsperson in ihrem Entscheid fest, ob der Baute ein öffentlicher Nutzen zukommt und ob ein überwiegendes öffentliches Interesse vorhanden ist.

⁵ Der Staatsrat legt im Ausführungsreglement das Baubewilligungsverfahren fest.

Art. 140 Recours

¹ Les décisions du préfet statuant sur les demandes de permis et sur les oppositions sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

² Sous réserve de l'alinéa 3, les décisions du conseil communal sont en principe sujettes à recours au préfet; la décision du préfet est sujette à recours au Tribunal cantonal, qui statue en la forme du prononcé présidentiel.

³ Les décisions du conseil communal portant sur des constructions ou installations de minime importance sises hors de la zone à bâtir sont sujettes à recours au Tribunal cantonal lorsque la décision de la Direction portant sur l'autorisation spéciale est également attaquée.

⁴ Ont qualité pour recourir les requérants, les opposants, la commune, lorsqu'elle intervient comme autorité de préavis, ainsi que les autorités qui y sont habilitées par la loi.

⁵ Le recours n'a pas d'effet suspensif, mais celui-ci peut être ordonné d'office ou sur requête.

Art. 141 Sûretés

¹ Lorsque l'effet suspensif est ordonné sur requête d'un recourant ou d'une recourante contre une décision préfectorale sur une demande de permis, celui-là ou celle-là peut être astreint-e à fournir des sûretés pour les frais de procédure et pour une éventuelle indemnité de partie. Les articles 118 à 122 du code de procédure civile sont applicables par analogie.

² Si les sûretés ne sont pas fournies dans le délai fixé par le ou la juge, la décision ordonnant l'effet suspensif devient caduque.

Art. 142 Préjudice

¹ Le recourant ou la recourante est tenu-e de réparer le préjudice causé par l'effet suspensif s'il ou si elle a agi par dol ou par négligence grave.

² L'action en dommages-intérêts est intentée devant le ou la juge civil-e. La compétence à raison du lieu est déterminée par la loi fédérale sur les fors en matière civile.

Art. 140 Beschwerde

¹ Gegen die Entscheide der Oberamtsperson über Baubewilligungsgesuche und Einsprachen kann beim Kantonsgericht Beschwerde erhoben werden.

² Mit Ausnahme der Fälle nach Absatz 3 kann gegen die Entscheide des Gemeinderats grundsätzlich bei der Oberamtsperson Beschwerde erhoben werden; der Entscheid der Oberamtsperson kann mit Beschwerde ans Kantonsgericht angefochten werden; dieses fällt einen Präsidialentscheid.

³ Die Entscheide des Gemeinderats über geringfügige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind mit Beschwerde ans Kantonsgericht anzufechten, wenn der Entscheid der Direktion über die Sonderbewilligung ebenfalls angefochten wird.

⁴ Zur Beschwerde berechtigt sind die Gesuchstellenden, die Einsprechenden, die Gemeinde, wenn sie sich als begutachtende Behörde beteiligt, sowie die nach dem Gesetz zur Beschwerde berechtigten Behörden.

⁵ Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Antrag hin angeordnet werden.

Art. 141 Sicherheiten

¹ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag der beschwerdeführenden Partei im Beschwerdeverfahren gegen einen oberamtlichen Entscheid über ein Baubewilligungsgesuch angeordnet, so kann von ihr verlangt werden, dass sie Sicherheiten für die Verfahrenskosten und für eine allfällige Parteientschädigung leistet. Die Artikel 118–122 der Zivilprozessordnung sind sinngemäss anwendbar.

² Werden die Sicherheiten nicht in der vom Gericht festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

Art. 142 Schaden

¹ Die beschwerdeführende Partei muss den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden ersetzen, wenn sie arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

² Die Schadenersatzklage ist beim Zivilgericht zu erheben. Die örtliche Zuständigkeit bestimmt sich nach dem Bundesgesetz über den Gerichtsstand in Zivilsachen.

Art. 143 Début anticipé des travaux

Exceptionnellement, l'autorité compétente pour délivrer le permis peut autoriser le début anticipé des travaux, aux conditions fixées dans le règlement d'exécution.

Art. 144 Validité du permis

¹ Les travaux doivent être entrepris dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis, sous peine de déchéance.

² Sur le préavis de la commune, le préfet peut, à la demande écrite du requérant ou de la requérante, accorder des prolongations pour de justes motifs et dans la mesure où les conditions de l'octroi du permis n'ont pas changé. Au besoin, il peut requérir le préavis du Service.

Art. 145 Révocation

¹ Un permis de construire peut être révoqué par l'autorité qui l'a accordé si un intérêt public prépondérant le justifie.

² Le droit à indemnisation est réservé.

Art. 146 Dérogations

a) Compétences

La compétence pour accorder des dérogations appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Art. 147 b) Principes

¹ Des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés.

² La demande de dérogation doit être jointe à la demande de permis. Les voisins et voisines intéressés sont avisés par lettre recommandée.

³ La dérogation peut être accordée à titre temporaire ou définitif.

⁴ Les dispositions sur les dérogations figurant dans la législation spéciale sont réservées.

Art. 143 Vorzeitiger Baubeginn

Ausnahmsweise kann die zuständige Baubewilligungsbehörde den vorzeitigen Baubeginn unter den im Ausführungsreglement festgelegten Voraussetzungen bewilligen.

Art. 144 Gültigkeit der Bewilligung

¹ Die Arbeiten müssen innert 2 Jahren nach der Erteilung der Bewilligung begonnen werden; läuft diese Frist unbenutzt ab, so wird die Bewilligung hinfällig.

² Die Oberamtsperson kann die Baubewilligung auf schriftliches Begehren der gesuchstellenden Person und nach Begutachtung durch die Gemeinde verlängern, wenn wichtige Gründe vorliegen und die Bedingungen der Baubewilligung nicht geändert haben gewähren. Bei Bedarf kann sie die Stellungnahme des Amts einholen.

Art. 145 Widerruf

¹ Eine Baubewilligung kann von der Behörde, die sie erteilt hat, widerrufen werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt.

² Das Recht auf Entschädigung bleibt vorbehalten.

Art. 146 Abweichungen

a) Zuständigkeiten

Abweichungen werden von der jeweils zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen.

Art. 147 b) Grundsätze

¹ Abweichungen von den Bestimmungen des Gesetzes, des Ausführungsreglements oder den Plänen und ihren Vorschriften können zugelassen werden, soweit sie durch besondere Umstände gerechtfertigt sind und sie keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzen.

² Das Gesuch um Abweichung ist dem Baubewilligungsgesuch beizulegen. Die betroffenen Nachbarn werden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt.

³ Die Abweichung kann vorübergehend oder endgültig bewilligt werden.

⁴ Die in der Spezialgesetzgebung enthaltenen Bestimmungen über Abweichungen bleiben vorbehalten.

Art. 148 c) Indemnisation de tiers

¹ Lorsqu'un ou une propriétaire au bénéfice d'une dérogation se propose de réaliser une construction ou une installation qui cause un préjudice important aux propriétaires voisins, ceux-ci peuvent lui réclamer une indemnité.

² A défaut d'entente, l'indemnité est fixée par le ou la juge de l'expropriation.

*SECTION 3**Permis de démolir***Art. 149** Principes

¹ Toute démolition est soumise à la procédure ordinaire, à l'exception de la démolition des objets de minime importance qui est dispensée de l'obligation de permis, sauf si ces objets sont des biens culturels protégés ou recensés.

² La démolition d'une construction ou d'une installation sise hors de la zone à bâtir n'est pas soumise à l'autorisation spéciale de la Direction.

³ Le ou la bénéficiaire d'un permis de démolir ne peut en faire usage qu'après l'écoulement du délai de recours et, en cas de recours, que si l'effet suspensif n'a pas été ordonné.

Art. 150 Conditions particulières

¹ Lorsque la démolition d'une construction est préjudiciable à son environnement, la commune peut exiger son remplacement, le dépôt simultané d'un projet de construction et de garanties financières pour sa réalisation.

² L'article 171 est réservé.

*SECTION 4**Permis d'implantation***Art. 151** Généralités

¹ Lorsqu'il s'agit d'un projet important ou présentant des problèmes particuliers, le requérant ou la requérante a la faculté de présenter une demande de permis d'implantation avant le dépôt de la demande de permis de construire.

² La commune peut exiger le dépôt d'une telle demande.

Art. 148 c) Entschädigung Dritter

¹ Wer von einer benachbarten Person, die mit einer Ausnahmegewilligung eine Baute oder Anlage erstellen will, einen erheblichen Nachteil erleidet, kann von dieser Person eine Entschädigung verlangen.

² Kann keine Einigung erzielt werden, so wird die Entschädigung vom Enteignungsgericht festgelegt.

*3. ABSCHNITT**Abbruchbewilligung***Art. 149** Grundsätze

¹ Der Abbruch unterliegt dem ordentlichen Verfahren. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht ist der Abbruch von Bauten geringfügiger Bedeutung, es sei denn, es handle sich um geschützte oder ins Verzeichnis aufgenommene Kulturgüter.

² Der Abbruch einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf keiner Sonderbewilligung der Direktion.

³ Von der Abbruchbewilligung kann erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist abgelaufen ist oder einer allfälligen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung erteilt wurde.

Art. 150 Besondere Bedingungen

¹ Würde sich der Abbruch eines Gebäudes nachteilig auf seine Umgebung auswirken, so kann die Gemeinde verlangen, dass an dessen Stelle ein neues Gebäude erstellt, gleichzeitig ein Bauprojekt eingereicht und finanzielle Sicherheiten für dessen Verwirklichung geleistet werden.

² Artikel 171 bleibt vorbehalten.

*4. ABSCHNITT**Standortbewilligung***Art. 151** Allgemeines

¹ Handelt es sich um ein bedeutendes oder besondere Probleme aufweisendes Projekt, so kann die gesuchstellende Person vor Einreichung des Baubewilligungsgesuchs ein Standortbewilligungsgesuch unterbreiten.

² Die Gemeinde kann die Einreichung eines solchen Gesuchs verlangen.

Art. 152 Procédure et validité du permis d'implantation

¹ La procédure de demande de permis de construire est applicable, à l'exception de l'article 144 al. 2.

² Le requérant ou la requérante qui est au bénéfice d'un permis d'implantation doit, sous peine de déchéance, présenter dans les douze mois sa demande de permis de construire.

³ La demande de permis de construire ne peut pas faire l'objet d'opposition sur les points déjà réglés lors de l'octroi du permis d'implantation.

CHAPITRE 10**Exploitation de matériaux****Art. 153** Conditions préalables

¹ La création d'une nouvelle zone d'exploitation de matériaux et de décharges ou la modification d'une telle zone est subordonnée au dépôt simultané d'un permis de construire.

² L'ouverture ou l'extension d'une exploitation de matériaux doit être justifiée par un besoin tant de la région que de l'exploitant ou l'exploitante.

³ L'exploitant ou l'exploitante doit apporter la preuve de son propre besoin, compte tenu de toutes les exploitations en cours qu'il ou elle détient et de celles auxquelles il ou elle participe.

Art. 154 Autorisation d'exploitation

a) Principes

¹ Sont soumis à une autorisation d'exploitation délivrée par la Direction lors de la procédure ordinaire de permis de construire:

- a) toute exploitation du sol à des fins d'extraction;
- b) la réouverture d'une exploitation abandonnée;
- c) l'extension ou la modification du périmètre ou des profils d'une exploitation ayant fait l'objet d'un permis;
- d) les décharges et les remblais de plus de 2000 m³.

² Les dispositions de la législation spéciale en matière de déchets sont réservées.

³ L'autorisation d'exploitation est en principe délivrée en même temps qu'est octroyé le permis de construire.

Art. 152 Verfahren und Geltungsdauer der Standortbewilligung

¹ Für die Standortbewilligung ist das Baubewilligungsverfahren anwendbar; eine Verlängerung im Sinne von Artikel 144 Abs. 2 ist jedoch ausgeschlossen.

² Eine Standortbewilligung, zu der nicht innert Jahresfrist ein Baubewilligungsgesuch eingereicht wird, wird hinfällig.

³ Gegen Elemente des Baubewilligungsgesuchs, über die bereits bei der Erteilung der Standortbewilligung entschieden wurde, kann keine Einsprache erhoben werden.

10. KAPITEL**Materialausbeutung****Art. 153** Vorbedingungen

¹ Wer eine neue Zone für die Materialausbeutung oder die Materialablagerung errichten oder eine solche Zone ändern will, muss gleichzeitig mit dem Gesuch um Ausbeutung oder Ablagerung ein Baubewilligungsgesuch einreichen.

² Die Eröffnung oder Erweiterung einer Materialausbeutung muss durch die Bedürfnisse der Region und der gesuchstellenden Person gerechtfertigt sein.

³ Die gesuchstellende Person muss den Bedürfnisnachweis erbringen; es werden sämtliche laufenden Abbauarbeiten, die sie vornimmt oder an denen sie beteiligt ist, berücksichtigt.

Art. 154 Ausbeutungsbewilligung

a) Grundsätze

¹ Einer Ausbeutungsbewilligung, die die Direktion nach ordentlichen Baubewilligungsverfahren erteilt, ist erforderlich für:

- a) jede Ausbeutung des Bodens zu Abbauzwecken;
- b) die Wiedereröffnung einer aufgegebenen Ausbeutung;
- c) die Erweiterung oder Änderung des Perimeters oder der Geländeprofile einer bereits bewilligten Ausbeutung;
- d) die Deponien und die Aufschüttungen von mehr als 2000 m³.

² Die Spezialgesetzgebung im Bereich der Abfälle bleibt vorbehalten.

³ Die Ausbeutungsbewilligung wird grundsätzlich gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt.

⁴ La durée de validité d'une autorisation est fixée en fonction des étapes d'exploitation définies dans le permis de construire.

⁵ Une autorisation ne peut être délivrée que si les conditions du permis sont respectées.

Art. 155 b) Adaptation et révocation

¹ La Direction peut modifier l'autorisation d'exploitation en cas de changement notable des circonstances, notamment en vue d'adapter les conditions d'exploitation au droit en vigueur.

² La Direction peut révoquer l'autorisation d'exploitation en cas de non-respect des conditions du permis ou si un intérêt public prépondérant le justifie. L'article 145 al. 2 est applicable.

Art. 156 Transfert du permis et de l'autorisation d'exploitation

En cas de changement d'exploitant, le nouvel exploitant ou la nouvelle exploitante requiert respectivement du préfet et de la Direction le transfert du permis et de l'autorisation d'exploitation, dans la mesure où les conditions légales sont remplies.

Art. 157 Garanties bancaires

a) Types

¹ Préalablement à la délivrance de l'autorisation d'exploitation, la Direction exige de l'exploitant ou de l'exploitante des garanties bancaires suffisantes pour assurer l'exécution de ses obligations, en particulier celles qui ont trait à la remise en l'état des terrains après exploitation. Le montant fixé couvre également les garanties exigées en application de la législation sur la protection de l'environnement.

² Des garanties bancaires suffisantes sont également exigées de l'exploitant ou de l'exploitante pour assurer la qualité agricole des sols remis en état et, le cas échéant, la réalisation des mesures de compensation liées à un défrichement.

³ Le Conseil d'Etat fixe le tarif des garanties mentionnées aux alinéas 1 et 2.

Art. 158 b) Réexamen et libération

¹ Les garanties bancaires font l'objet d'un réexamen lors de chaque demande d'autorisation d'exploitation.

⁴ Die Geltungsdauer einer Ausbeutungsbewilligung wird entsprechend den in der Baubewilligung bestimmten Ausbeutungsetappen festgelegt.

⁵ Eine Ausbeutungsbewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Bedingungen der Baubewilligung erfüllt sind.

Art. 155 b) Anpassung und Widerruf

¹ Die Direktion kann die Ausbeutungsbewilligung bei erheblich veränderten Verhältnissen ändern; dies gilt namentlich dann, wenn die Ausbeutungsbedingungen dem geltenden Recht angepasst werden müssen.

² Die Direktion kann die Ausbeutungsbewilligung widerrufen, wenn die Bedingungen der Bewilligung nicht eingehalten werden oder ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt. Artikel 145 Abs. 2 ist anwendbar.

Art. 156 Übertragung der Bau- und der Ausbeutungsbewilligung

Beim Wechsel der berechtigten Person ersucht die Nachfolgerin oder der Nachfolger um Übertragung der Bau- und Ausbeutungsbewilligung, was von der Oberamtsperson oder von der Direktion gewährt wird, wenn die gesetzlichen Erfordernisse erfüllt sind.

Art. 157 Bankgarantien

a) Arten

¹ Bevor die Direktion die Ausbeutungsbewilligung erteilt, verlangt sie von der berechtigten Person genügende Bankgarantien, damit die Erfüllung ihrer Verpflichtungen, insbesondere jener im Zusammenhang mit der Wiederinstandsetzung des Geländes nach der Ausbeutung, gewährleistet ist. Der festgesetzte Betrag muss ebenfalls die von der Umweltschutzgesetzgebung verlangten Garantien decken.

² Von der berechtigten Person werden ferner genügende Bankgarantien verlangt, damit die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Bodens und gegebenenfalls Ausgleichsmassnahmen im Zusammenhang mit einer Rodung sichergestellt werden können.

³ Der Staatsrat legt den Tarif für die Garantien nach den Absätzen 1 und 2 fest.

Art. 158 b) Überprüfung und Freigabe

¹ Die Bankgarantien werden bei jedem Ausbeutungsbewilligungsgesuch überprüft.

² Elles sont libérées une fois que l'exploitant ou l'exploitante a exécuté ses obligations.

Art. 159 c) Assurance-responsabilité civile

¹ Les exploitants et exploitantes et le ou la propriétaire sont tenus de contracter une assurance suffisante pour couvrir les risques découlant de leur responsabilité civile.

² Préalablement à l'octroi du permis, l'exploitant ou l'exploitante transmet à la Direction une attestation de l'assurance.

Art. 160 Frais d'entretien des routes communales

¹ La commune peut exiger le paiement d'une contribution aux frais d'entretien et de remise en état des routes communales provoqués par l'exploitation.

² Elle peut également exiger des sûretés pour en garantir le paiement.

Art. 161 Rapport annuel d'exploitation

L'état de l'exploitation fait l'objet d'un rapport annuel de la part de l'exploitant ou de l'exploitante à l'intention du Service.

Art. 162 Caractère public du remblayage

Aux conditions fixées par l'autorisation d'exploitation et sur la base du programme d'exploitation, l'exploitant ou l'exploitante est tenu-e de garantir l'accès à son exploitation à toute entreprise pour le dépôt des matériaux d'excavation et déblais non pollués de celle-ci.

Art. 163 Remise en état des terrains

¹ Au plus tard à la fin de l'exploitation, l'exploitant ou l'exploitante, ou à son défaut le ou la propriétaire, est tenu-e de remettre le terrain en état dans le délai d'une année.

² L'exploitant ou l'exploitante peut demander le contrôle de remise en état au plus tôt une année après la remise en culture.

² Sie werden freigegeben, sobald die berechtigte Person ihren Verpflichtungen nachgekommen ist.

Art. 159 c) Haftpflichtversicherung

¹ Die berechtigte Person und die Eigentümerschaft sind verpflichtet, eine ausreichende Versicherung zur Deckung ihrer Haftpflichtrisiken abzuschliessen.

² Vor Erteilung der Baubewilligung muss die berechtigte Person der Direktion einen Versicherungsnachweis zustellen.

Art. 160 Unterhaltskosten für Gemeindestrassen

¹ Die Gemeinde kann für Unterhalts- und Instandstellungskosten an Gemeindestrassen, die durch die Ausbeutung verursacht worden sind, einen Beitrag verlangen.

² Zur Gewährleistung des Beitrags kann die Gemeinde Sicherheiten verlangen.

Art. 161 Jährlicher Bericht über den Stand der Ausbeutung

Die berechtigte Person muss dem Amt jedes Jahr einen Bericht über den Stand der Ausbeutung zustellen.

Art. 162 Öffentlicher Charakter der Aufschüttungen

Die berechtigte Person ist unter den in der Ausbeutungsbewilligung festgelegten Auflagen und nach Massgabe des Ausbeutungsprogramms verpflichtet, allen Unternehmen zur Ablagerung von unverschmutzten Aushub- und Abraummaterialien den Zugang zum Betrieb zu gewähren.

Art. 163 Wiederinstandsetzung des Geländes

¹ Spätestens am Ende der Ausbeutung muss die berechtigte Person oder, wenn diese nicht belangt werden kann, die Eigentümerschaft das Gelände innert Jahresfrist wieder instand setzen.

² Die berechtigte Person kann die Kontrolle über die Instandsetzung frühestens ein Jahr nach der Wiederbewirtschaftung des Geländes verlangen.

CHAPITRE 11

Police des constructions

Art. 164 Contrôle des travaux

¹ L'autorité communale veille au respect de la loi, des règlements, des plans et des conditions du permis. En cas de travaux non conformes, elle en informe le préfet.

² Les organes qui ont été appelés à donner un préavis ont aussi la faculté d'exercer cette surveillance; le cas échéant, ils requièrent l'intervention de la commune ou du préfet.

³ Le préfet s'assure de la bonne exécution par les communes de leurs tâches de contrôle. Au besoin, il demande la collaboration des services et organes de l'Etat concernés.

Art. 165 Certificat de conformité

¹ Le certificat de conformité, établi par le maître de l'ouvrage avec le concours d'une personne qualifiée au sens de l'article 7, atteste que l'ouvrage est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

² Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un ou d'une géomètre breveté-e attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abornement et les points fixes de mensuration ont été, le cas échéant, remis en état.

Art. 166 Travaux non conformes

¹ Lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux.

² Dans les cas visés à l'alinéa 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue.

11. KAPITEL

Baupolizei

Art. 164 Kontrolle der Arbeiten

¹ Die Gemeindebehörde überwacht die Befolgung des Gesetzes, der Reglemente, der Pläne und der Bewilligungsbedingungen. Bei widerrechtlichen Arbeiten informiert sie die Oberamtsperson.

² Die Organe, die im Bewilligungsverfahren ein Gutachten abgeben mussten, haben ebenfalls die Möglichkeit, diese Aufsicht auszuüben; gegebenenfalls verlangen sie das Einschreiten der Gemeinde oder der Oberamtsperson.

³ Die Oberamtsperson vergewissert sich, dass die Gemeinden ihre Kontrollpflicht sorgfältig ausüben. Falls nötig, ersucht sie die betreffenden Ämter und staatlichen Organe um Mithilfe.

Art. 165 Übereinstimmungsnachweis

¹ Die Bauherrschaft muss unter Mitwirkung einer befähigten Person nach Artikel 7 einen Übereinstimmungsnachweis erstellen, der bestätigt, dass das Bauwerk den genehmigten Plänen und den Bedingungen der Baubewilligung entspricht.

² Dieser Bescheinigung ist eine Erklärung einer amtlichen Geometerin bzw. eines amtlichen Geometers beizufügen, in der bestätigt wird, dass das Bauwerk gemäss Situationsplan erstellt und die Vermarkung sowie gegebenenfalls die Vermessungsfixpunkte wiederhergestellt worden sind.

Art. 166 Widerrechtliche Arbeiten

¹ Führt die Eigentümerschaft ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme Arbeiten aus, so ordnet die Oberamtsperson von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an.

² Bei den Fällen nach Absatz 1 oder wenn widerrechtliche Bauten oder Anlagen bereits erstellt worden sind und eine nachträgliche Bewilligung nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, gewährt die Oberamtsperson der Eigentümerschaft eine angemessene Frist, damit diese ein Baubewilligungsgesuch einreicht, um die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen.

³ Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux ne peuvent être légalisés, le préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le préfet peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter.

⁴ Lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir ont été exécutés sans permis ou en violation du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'alinéa 3.

Art. 167 Permis d'occuper

¹ Les locaux destinés au séjour ou à l'accueil de personnes dans un bâtiment neuf, transformé ou rénové ne peuvent être occupés avant qu'un permis n'ait été délivré par la commune, sur la base du certificat de conformité.

² Le permis peut être délivré de façon provisoire si les travaux intérieurs et extérieurs sont suffisamment avancés pour sauvegarder la sécurité et la santé des habitants et si les équipements nécessaires sont réalisés.

³ La commune ou le préfet peut retirer le permis lorsque les locaux ne remplissent pas les conditions de sécurité et d'hygiène.

Art. 168 Obligation d'entretien

¹ Les immeubles construits ou non construits doivent être entretenus par leurs propriétaires afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques.

² Les bâtiments mis sous protection doivent être entretenus de manière que la conservation des éléments à protéger soit assurée.

Art. 169 Mesures de police

¹ Si des raisons de sécurité, de salubrité ou de protection des biens culturels ou naturels l'exigent, le conseil communal peut, même en l'absence de règlement, ordonner à un ou une propriétaire:

- a) d'entretenir son immeuble construit ou non construit;
- b) de déblayer les ruines de son bâtiment;

³ Befeht die Eigentümerschaft die Anordnung nicht oder können die Arbeiten nicht bewilligt werden, so kann die Oberamtsperson nach Anhören der betroffenen Personen und Organe verfügen, dass Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden, die Bauwerke ganz oder teilweise abgebrochen und das Gelände wieder hergestellt wird. Wenn die Umstände es erfordern, kann die Oberamtsperson ein Bezugs- oder Nutzungsverbot aussprechen. Die Straf-massnahmen bleiben vorbehalten.

⁴ Wurden Arbeiten ausserhalb der Bauzone ohne Bewilligung oder in Verletzung der in diesem Bereich anwendbaren Bestimmungen erstellt, so ist die Direktion zuständig, die Massnahmen nach Absatz 3 zu treffen.

Art. 167 Bezugsbewilligung

¹ Räume eines neuen, umgebauten oder renovierten Gebäudes, die dem Aufenthalt oder dem Empfang von Personen dienen, dürfen nur bezogen werden, wenn die Gemeinde gestützt auf den Übereinstimmungsnachweis eine Bewilligung ausgestellt hat.

² Die Bewilligung kann provisorisch erteilt werden, wenn die Innen- und Aussenarbeiten so weit fortgeschritten sind, dass für die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner keine Gefahr besteht und die notwendige Erschliessung verwirklicht ist.

³ Die Gemeinde oder die Oberamtsperson kann die Bezugsbewilligung entziehen, wenn die Räume den Sicherheits- und Hygienevorschriften nicht entsprechen.

Art. 168 Unterhaltspflicht

¹ Die bebauten und unbebauten Liegenschaften müssen zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Hygiene von der Eigentümerschaft unterhalten werden.

² Die unter Schutz gestellten Gebäude müssen so unterhalten werden, dass die Erhaltung der schützenswerten Elemente gewährleistet ist.

Art. 169 Polizeimassnahmen

¹ Erfordert es die Sicherheit, die Hygiene oder der Kultur- oder Naturgüterschutz, so kann der Gemeinderat, selbst wenn ein Reglement fehlt, die Eigentümerschaft auffordern:

- a) ihre bebaute oder unbebaute Liegenschaft zu unterhalten;
- b) die Überreste ihres Gebäudes zu beseitigen;

- c) de supprimer les dépôts de tout genre ou une installation hors d'usage;
- d) de consolider, de réparer, d'assainir ou, le cas échéant, de démolir une construction ou installation menaçant ruine, délabrée ou insalubre;
- e) de supprimer ou d'éloigner toute activité considérée comme excessive, eu égard à la situation et à la destination des immeubles;
- f) de supprimer ou de réduire les émissions excessives émanant de sa propriété;
- g) d'évacuer les locaux occupés lorsque ceux-ci ne remplissent pas les conditions de sécurité et d'hygiène.

² Le préfet peut ordonner d'office l'une des mesures prévues à l'alinéa 1.

Art. 170 Exécution par substitution

¹ Si, dans un délai convenable fixé par respectivement la Direction, le préfet ou la commune, le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, en application des articles 163 al. 1, 166 et 169, l'autorité compétente fait exécuter les travaux aux frais du ou de la propriétaire.

² S'il y a péril en la demeure ou s'il apparaît d'emblée que le ou la propriétaire ne veut pas ou ne peut pas exécuter son obligation dans un délai raisonnable, l'exécution par substitution peut avoir lieu sans sommation préalable.

³ Le montant des frais selon le décompte final peut faire l'objet d'un recours limité à l'arbitraire.

⁴ Les frais d'exécution par substitution sont garantis par une hypothèque légale sans inscription primant les droits de gage déjà inscrits.

Art. 171 Reconstruction pour raison d'urbanisme

¹ Lorsqu'un bâtiment qui s'insère dans un ordre contigu est démoli ou détruit par un incendie ou par une autre cause, il doit être reconstruit si des raisons d'urbanisme l'exigent. La commune détermine dans sa réglementation les secteurs concernés et les conditions de reconstruction.

- c) Deponien jeglicher Art oder eine unbenutzbare Anlage zu entfernen;
- d) baufällige, verwahrloste und ungesunde Bauten oder Anlagen zu befestigen, instand zu stellen, zu sanieren oder gegebenenfalls abzurechnen;
- e) jede Tätigkeit zu unterlassen oder zu verlegen, die nach Lage und Bestimmungszweck der Liegenschaften als übermässig zu betrachten ist;
- f) die von ihrem Grundstück ausgehenden übermässigen Emissionen zu unterlassen oder zu vermindern;
- g) die bezogenen Räumlichkeiten zu räumen, wenn diese den Sicherheits- und Hygienevorschriften nicht genügen.

² Die Oberamtsperson kann eine Massnahme nach Absatz 1 von Amtes wegen anordnen.

Art. 170 Ersatzvornahme

¹ Wenn die Eigentümerschaft innert einer angemessenen, von der Direktion, der Oberamtsperson oder der Gemeinde festgesetzten Frist den in Anwendung der Artikel 163 Abs. 1, 166 und 169 erhaltenen Aufforderungen nicht Folge leistet, kann die in der Sache zuständige Behörde die Arbeiten auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen lassen.

² Ist Gefahr im Verzug oder von vornherein ersichtlich, dass die Eigentümerschaft ihre Verpflichtung innert angemessener Frist nicht selber erfüllen will oder kann, so kann die Ersatzvornahme ohne vorgängige Androhung durchgeführt werden.

³ Der Betrag der in der Schlussabrechnung zusammengestellten Kosten kann mit Beschwerde angefochten werden. Es kann nur Willkür gerügt werden.

⁴ Die Kosten für die Ersatzvornahme werden durch ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht, das den bereits eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgeht, sichergestellt.

Art. 171 Wiederaufbau aus Gründen der Siedlungsgestaltung

¹ Wird ein Gebäude, das sich in die geschlossene Bauweise einfügt, durch eine Feuersbrunst oder auf andere Weise zerstört, so muss es wieder aufgebaut werden, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies erfordern. Die Gemeinde legt in ihren Vorschriften die betreffenden Gemeindegebiete und die Bedingungen des Wiederaufbaus fest.

² Si le ou la propriétaire n'a pas déposé un projet de construction dans les deux ans dès la démolition ou la destruction, la commune peut, après lui avoir donné un dernier avis et si des raisons d'urbanisme l'imposent, engager la procédure d'expropriation.

³ La commune peut, si des raisons d'urbanisme l'exigent, procéder de la même manière lorsqu'un ou une propriétaire n'a pas terminé une construction conformément aux plans approuvés, dans un délai de trois ans dès l'octroi du permis.

CHAPITRE 12

Dispositions pénales

Art. 172

¹ Sera passible d'une amende jusqu'à 50 000 francs la personne qui aura:

- a) exécuté ou fait exécuter un projet de construction ou une démolition sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection;
- b) contrevenu aux règles de construction fixées dans la loi ou les règlements;
- c) contrevenu aux conditions d'une autorisation d'exploitation;
- d) procédé à la démolition d'une construction ou installation avant la fin du délai de recours ou en violation d'une décision accordant l'effet suspensif au recours;
- e) délivré des attestations inexactes dans le cadre du certificat de conformité.

² L'amende peut être portée à 100 000 francs dans les cas graves, notamment en cas de:

- a) réalisation d'un projet malgré le refus d'un permis de construire;
- b) récidive;
- c) travaux illicites réalisés sur des bâtiments protégés ou recensés.

³ La confiscation des valeurs patrimoniales résultant d'une infraction mentionnée aux alinéas 1 et 2 ou une créance compensatrice de l'Etat pour un montant équivalent peut être prononcée. Les dispositions du code pénal suisse sont applicables par analogie.

⁴ La peine est prononcée par le préfet conformément au code de procédure pénale.

² Hat die Eigentümerschaft innert 2 Jahren seit dem Abbruch oder der Zerstörung kein Bauprojekt eingereicht, so kann die Gemeinde, nachdem sie sie ein letztes Mal aufgefordert hat, und wenn Gründe der Siedlungsgestaltung es erfordern, das Enteignungsverfahren einleiten.

³ Die Gemeinde kann auf gleiche Weise vorgehen, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung es erfordern und die Eigentümerschaft nicht innert 3 Jahren nach Erteilung der Bewilligung einen den genehmigten Plänen entsprechenden Bau beendet hat.

12. KAPITEL

Strafbestimmungen

Art. 172

¹ Mit einer Busse bis zu 50 000 Franken wird bestraft, wer:

- a) ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme ein Bauprojekt oder einen Abbruch ausführt oder ausführen lässt;
- b) den Bauvorschriften des Gesetzes oder Reglements zuwiderhandelt;
- c) den Bedingungen der Ausbeutungsbewilligung zuwiderhandelt;
- d) mit dem Abbruch einer Baute oder Anlage vor Ablauf der Beschwerdefrist oder in Verletzung der angeordneten aufschiebenden Wirkung beginnt;
- e) im Rahmen des Übereinstimmungsnachweises unzutreffende Angaben macht.

² Es kann eine Busse bis 100 000 Franken ausgesprochen werden in schweren Fällen, namentlich wenn:

- a) ein Projekt trotz verweigerter Baubewilligung verwirklicht wird;
- b) es sich um einen Rückfall handelt;
- c) an geschützten oder ins Verzeichnis aufgenommen Gebäuden unerlaubte Arbeiten vorgenommen werden.

³ Es kann die Einziehung von Vermögenswerten, die aus einem Verstoß nach den Absätzen 1 oder 2 resultieren, oder eine entsprechende Ersatzforderung des Staates verhängt werden. Die Bestimmungen des schweizerischen Strafgesetzbuches sind sinngemäss anwendbar.

⁴ Die Strafe wird gemäss der Strafprozessordnung von der Oberamtsperson verhängt.

⁵ Si l'infraction a été commise par une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, les sanctions pénales peuvent s'appliquer soit à la personne morale ou à la société, soit aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir pour elle.

⁶ L'action pénale se prescrit par cinq ans à partir du moment où l'infraction a été commise.

TITRE IV

Dispositions transitoires et finales

CHAPITRE 13

Dispositions transitoires

Art. 173 Plans et règlements en vigueur

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux plans et règlements approuvés avant son entrée en vigueur.

Art. 174 Adaptation des plans d'aménagement local

¹ Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les communes disposent d'un délai de cinq ans pour adapter leur plan d'aménagement local à celle-ci.

² Si les communes dont le plan d'aménagement local définit un périmètre d'habitat rural (au sens de l'article 53 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions) n'ont pas mis à l'enquête publique une révision générale ou une modification de ce plan à l'échéance du délai fixé à l'alinéa 1, les périmètres d'habitat rural sont supprimés, et les surfaces qu'ils englobent sont considérées comme affectées à la zone agricole.

Art. 175 Demandes de permis

Les demandes de permis mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont traitées sur la base de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions.

⁵ Wurde die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder eine Kommanditgesellschaft begangen, so können die Strafmassnahmen entweder auf die juristische Person beziehungsweise die Gesellschaft oder auf die Personen, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen, angewandt werden.

⁶ Die Strafverfolgung verjährt 5 Jahre vom Tag an, an dem die Übertretung begangen wurde.

IV. TITEL

Übergangs- und Schlussbestimmungen

13. KAPITEL

Übergangsbestimmungen

Art. 173 Geltende Pläne und Reglemente

Die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes sind auf die vor dessen Inkraftsetzung genehmigten Pläne und Reglemente anwendbar.

Art. 174 Anpassung der Ortspläne

¹ Innert 5 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes müssen die Gemeinden ihre Ortspläne anpassen.

² Haben die Gemeinden, deren Ortsplan ein ländliches Siedlungsgebiet im Sinne von Artikel 53 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 vorsieht, bei Ablauf der Frist weder eine Gesamtrevision noch eine Änderung ihres Ortsplans öffentlich aufgelegt, so sind die ländlichen Siedlungsgebiete aufgehoben und die darin enthaltenen Flächen werden als Landwirtschaftszonen betrachtet.

Art. 175 Bewilligungsgesuche

Bewilligungsgesuche, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes öffentlich aufgelegt wurden, werden nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 behandelt.

Art. 176 Délais pour l'obtention de l'autorisation d'exploitation

Dans un délai de trois ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les exploitants et exploitantes sont tenus de déposer auprès du Service les pièces nécessaires en vue de l'obtention d'une autorisation d'exploitation. Sur la base de ces pièces, les Directions compétentes peuvent réévaluer les garanties bancaires au sens de l'article 157.

Art. 177 Modification des prescriptions communales concernant l'indice d'utilisation du sol

¹ Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, les indices d'utilisation du sol définis dans les plans d'aménagement local déjà approuvés, sur la base des articles 66 al. 2 et 162 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions, sont remplacés par les indices de surfaces de plancher, et les valeurs correspondantes sont modifiées conformément à la liste figurant en annexe.

² Dans un délai de trois ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les communes sont tenues d'adapter leurs règlements sur l'évacuation et l'épuration des eaux, sur la distribution d'eau potable et sur la participation financière des propriétaires fonciers à l'aménagement et à la réfection des routes et des ouvrages annexes, selon la procédure prévue par les articles 10 al. 1 let. f et 148 de la loi sur les communes, dans la mesure où ces règlements se réfèrent à l'indice d'utilisation. La notion de l'indice qui y figure reste applicable jusqu'à l'entrée en force de leur adaptation.

CHAPITRE 14**Dispositions finales****Art. 178** Modifications
a) Loi sur la protection des biens culturels

La loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (RSF 482.1) est modifiée comme il suit:

Art. 23 al. 4 et al. 5, 6 et 7 (nouveaux)

⁴ La transformation d'un bien culturel immeuble protégé ne peut être autorisée que si elle ne porte pas atteinte à son caractère ou à celui du site.

Art. 176 Frist zur Erlangung der Ausbeutungsbewilligung

Die zur Ausbeutung Berechtigten sind gehalten, innert einer Frist von 3 Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes im Hinblick auf die Erlangung einer Ausbeutungsbewilligung die erforderlichen Unterlagen beim Amt einzureichen. Aufgrund dieser Unterlagen können die zuständigen Direktionen die Bankgarantien nach Artikel 157 neu bewerten.

Art. 177 Änderung der Gemeindevorschriften über die Ausnützungsziffer

¹ Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes werden die in den Ortsplänen festgelegten Ausnützungsziffern, die auf der Grundlage der Artikel 66 Abs. 2 und 162 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 bereits genehmigt wurden, durch die Geschossflächenziffern ersetzt und die entsprechenden Werte gemäss der Liste in Anhang 1 geändert.

² Innert 3 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes müssen die Gemeinden gemäss den Verfahren nach den Artikeln 10 Abs. 1 Bst. f und 148 des Gesetzes vom über die Gemeinden ihre Reglemente über die Ableitung und Reinigung von Abwasser, über die Wasserversorgung und über die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft am Ausbau und an der Instandsetzung von Strassen und Nebenanlagen, soweit sie sich auf die Ausnützungsziffer beziehen, anpassen. Bis zum Inkrafttreten der Änderungen bleiben diese Vorschriften über die Ausnützungsziffer anwendbar.

14. KAPITEL**Schlussbestimmungen****Art. 178** Änderung bisherigen Rechts
a) Gesetz über den Schutz der Kulturgüter

Das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.1) wird wie folgt geändert:

Art. 23 Abs. 4 und Abs. 5, 6 und 7 (neu)

⁴ Der Umbau eines unter Schutz stehenden unbeweglichen Kulturguts kann nur bewilligt werden, wenn dadurch dessen Charakter oder der Charakter des Ortsbildes nicht verletzt wird.

⁵ Le déplacement ou la démolition d'un bien culturel immeuble protégé ne peut être autorisé que si des intérêts prépondérants le justifient. Il en va de même d'une transformation qui porte atteinte à son caractère.

⁶ Dans un site archéologique protégé, aucune intervention soumise à l'obligation de permis de construire, au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, ne peut se faire sans l'autorisation de la Direction.

⁷ Sont en outre réservés les autres effets prévus par la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Art. 58 c) Attributions

¹ La Commission [*la Commission des biens culturels*] exerce les attributions suivantes:

- a) elle propose toute mesure propre à promouvoir la protection des biens culturels;
- b) elle propose aux communes et au Conseil d'Etat les mesures de protection adéquates;
- c) elle donne son avis sur les principes généraux régissant la protection des biens culturels;
- d) sur requête de la Direction ou de ses services, elle donne son préavis sur les projets de plans d'aménagement et de travaux relatifs à des objets figurant à l'inventaire;
- e) sur requête de la commune ou du Service chargé de l'aménagement du territoire et des constructions, elle donne son préavis sur des projets de travaux relatifs à des bâtiments présentant un intérêt esthétique ou historique, ainsi que sur des projets importants, à ce même titre, pour l'aspect général d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'une place, même si ces objets ne figurent pas à l'inventaire;
- f) elle exerce les attributions qui lui sont confiées par la présente loi, par la réglementation d'exécution et par la législation spéciale.

² Elle est légitimée à requérir l'intervention du Ministère public contre les aliénations illicites (art. 24).

⁵ Die Verlegung oder der Abbruch eines unter Schutz stehenden unbeweglichen Kulturguts kann nur bewilligt werden, wenn überwiegende Interessen es rechtfertigen. Dasselbe gilt für einen Umbau, der den Charakter des Kulturguts beeinträchtigt.

⁶ In einer archäologischen Stätte, die unter Schutz gestellt ist, dürfen ohne Bewilligung der Direktion keine Eingriffe, die im Sinne der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung der Baubewilligungspflicht unterstehen, vorgenommen werden.

⁷ Zudem bleiben die weiteren, in der Raumplanungs- und Baugesetzgebung vorgesehenen Wirkungen vorbehalten.

Art. 58 c) Befugnisse

¹ Die Kommission hat die folgenden Befugnisse:

- a) Sie schlägt Massnahmen zur Förderung des Kulturgüterschutzes vor.
- b) Sie schlägt den Gemeinden und dem Staatsrat die geeigneten Schutzmassnahmen vor.
- c) Sie nimmt Stellung zu den allgemeinen Grundsätzen des Kulturgüterschutzes.
- d) Auf Gesuch der Direktion oder der Ämter begutachtet sie die Raumplanungs- und Bauprojekte, welche die im Inventar aufgeführten Objekte betreffen.
- e) Auf Gesuch der Gemeinde oder des für die Bau- und Raumplanung zuständigen Amtes begutachtet sie Bauvorhaben, die von ästhetischem oder geschichtlichem Interesse sind, und zu Vorhaben, die für das allgemeine Erscheinungsbild einer Landschaft, einer Ortschaft, eines Quartiers, einer Strasse oder eines Platzes von Bedeutung sind, selbst wenn diese im Inventar nicht enthalten sind.
- f) Sie übt die Befugnisse aus, die ihr durch dieses Gesetz, durch die Ausführungsbestimmungen und durch die Spezialgesetzgebung übertragen werden.

² Sie ist befugt, das Eingreifen der Staatsanwaltschaft gegen widerrechtliche Veräusserungen (Art. 24) zu verlangen.

Art. 59 al. 3

³ La Direction a qualité pour recourir contre les décisions des préfets et des communes prises en application de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, relativement à la protection des biens culturels.

Art. 179 b) Loi sur les routes

La loi du 15 décembre 1967 sur les routes (RSF 741.1) est modifiée comme il suit:

Art. 4 al. 1

¹ Le réseau routier cantonal fait l'objet d'une planification dans le cadre des études de base, du programme d'aménagement cantonal et du plan directeur cantonal, au sens des articles 12 à 15 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: LATeC).

Art. 5 al. 1 et 2

¹ Remplacer «plan directeur des circulations (art. 44 LATeC)» par «plan directeur communal (art. 40 LATeC)».

² Remplacer «des articles 28 et suivants» par «des articles 22 et suivants».

Art. 13a al. 1

Remplacer «aux articles 87 et suivants» par «aux articles 93 et suivants».

Art. 37 let. a et b

Remplacer «de l'article 26» par «de l'article 21» et «des articles 79 à 82» par «des articles 82 à 88».

Art. 72 al. 1

Remplacer «la loi sur les constructions (LATeC)» par «la LATeC».

Art. 119 al. 1

Remplacer «des articles 54 et 55» par «des articles 68, 69, 147 et 148».

Art. 59 Abs. 3

³ Die Direktion ist befugt, gegen Entscheide der Oberamtspersonen und der Gemeinden betreffend Kulturgüterschutz, die in Anwendung des Raumplanungs- und Baugesetzes getroffen wurden, Beschwerde zu erheben.

Art. 179 b) Strassengesetz

Das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 1

¹ Das kantonale Strassennetz wird im Rahmen der Grundlagen, des kantonalen Planungsprogramms und des kantonalen Richtplans im Sinne der Artikel 12–15 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) geplant.

Art. 5 Abs. 1 und 2

¹ «Verkehrsrichtplan (Artikel 44 RPBG)» wird ersetzt durch «Gemeinderichtplan (Art. 40 RPBG)».

² «die Artikel 28 ff.» wird ersetzt durch «die Artikel 22 ff.».

Art. 13a Abs. 1

«Artikel 87 ff.» wird ersetzt durch «Artikel 93 ff.».

Art. 37 Bst. a und b

«Artikel 26» wird ersetzt durch «Artikel 21» und «Artikel 79 bis 82» durch «Artikel 82 bis 88».

Art. 72 Abs. 1

«Baugesetz (RPBG)» wird ersetzt durch «RPBG».

Art. 119 Abs. 1

«Artikel 54 und 55» wird ersetzt durch «Artikel 68, 69, 147 und 148».

Art. 180 c) Loi sur l'expropriation

La loi du 23 février 1984 sur l'expropriation (RSF 76.1) est modifiée comme il suit:

Art. 11a (nouveau) 1a. Constitution et rachat de servitude

¹ L'expropriation peut consister dans la constitution ou le rachat de servitudes.

² Le propriétaire d'un fonds servant qui tire un avantage du rachat est tenu de verser à l'expropriant une contribution correspondant à cet avantage, mais qui n'excédera toutefois pas le montant de l'indemnité versée pour l'expropriation.

Art. 51 3. Procédure spéciale

Seules les prétentions peuvent être produites lorsque, conformément à la législation spéciale, le plan d'exécution d'un ouvrage a été approuvé ou le permis de construire a été octroyé à la suite d'une procédure d'enquête et d'opposition.

Art. 181 d) Loi sur l'énergie

La loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (RSF 770.1) est modifiée comme il suit:

Art. 8 al. 1

¹ Sur la base du plan sectoriel de l'énergie, chaque commune établit, dans un délai de sept ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, un plan communal des énergies, soumis à l'approbation de la Direction chargée de l'aménagement du territoire et des constructions, conformément à la législation spéciale en la matière.

Art. 182 e) Loi sur les transports

La loi du 20 septembre 1994 sur les transports (RSF 780.1) est modifiée comme il suit:

Art. 15

Remplacer «plan directeur des circulations» *par* «plan directeur communal» *et* «plans directeurs des circulations» *par* «plans directeurs communaux».

Art. 180 c) Gesetz über die Enteignung

Das Gesetz vom 23. Februar 1984 über die Enteignung (SGF 76.1) wird wie folgt geändert:

Art. 11a (neu) 1a. Errichtung und Ablösung einer Dienstbarkeit

¹ Die Enteignung kann in der Errichtung oder Ablösung von Dienstbarkeiten bestehen.

² Die Eigentümerschaft des dienenden Grundstücks, die aus der Ablösung einen Vorteil zieht, ist gehalten, der enteignenden Partei einen dem Vorteil entsprechenden Betrag zu bezahlen, der jedoch den für die Enteignung bezahlten Entschädigungsbetrag nicht überschreiten darf.

Art. 51 3. Besondere Verfahren

Wurde in Anwendung der Spezialgesetzgebung der Ausführungsplan eines Werkes im Anschluss an ein öffentliches Auflage- und Einspracheverfahren endgültig genehmigt oder die Baubewilligung erteilt, so können nur noch Forderungen eingegeben werden.

Art. 181 d) Energiegesetz

Das Energiegesetz vom 9. Juni 2000 (SGF 770.1) wird wie folgt geändert:

Art. 8 Abs. 1

¹ Auf der Grundlage des Sachplans Energie erstellt jede Gemeinde innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einen kommunalen Energieplan; dieser wird der Direktion, die mit der Bau- und Raumplanung beauftragt ist, nach den Vorschriften der entsprechenden Spezialgesetzgebung zur Genehmigung unterbreitet.

Art. 182 e) Verkehrsgesetz

Das Verkehrsgesetz vom 20. September 1994 (SGF 780.1) wird wie folgt geändert:

Art. 15

«Strassenrichtpläne» und «Strassenrichtpläne der Gemeinden» werden ersetzt durch «Gemeinderichtpläne».

Art. 16

Remplacer «plan directeur des circulations» par «plan directeur communal».

Art. 183 f) Loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles

La loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RSF 921.1) est modifiée comme il suit:

Art. 76 al. 3 (nouveau)

³ La Direction a qualité pour recourir contre les décisions des préfets et des communes prises en application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, relativement aux forêts et à la protection contre les catastrophes naturelles.

Art. 184 Abrogation

La loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.1) est abrogée.

Art. 185 Entrée en vigueur et referendum

¹ Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

² La présente loi est soumise au referendum législatif. Elle n'est pas soumise au referendum financier.

Art. 16

«Strassenrichtplan» wird ersetzt durch «Gemeinderichtplan».

Art. 183 f) Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen
Das Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (SGF 921.1) wird wie folgt geändert:

Art. 76 Abs. 3 (neu)

³ Die Direktion ist befugt, gegen Entscheide der Oberamtspersonen und der Gemeinden bezüglich Wälder und des Schutzes vor Naturereignissen, die in Anwendung des Raumplanungs- und Baugesetzes getroffen wurden, Beschwerde zu erheben.

Art. 184 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (SGF 710.1) ist aufgehoben.

Art. 185 Inkrafttreten und Referendum

¹ Der Staatsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.

² Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht jedoch nicht dem Finanzreferendum.

ANNEXE

La liste suivante indique les valeurs applicables pour les indices de surface de plancher introduits par la présente loi.

Un indice d'utilisation du sol fixé dans le plan d'aménagement local à:	est remplacé, avec l'entrée en vigueur de la présente loi, par un indice de surface de plancher de:
0,25	0,33
0,30	0,40
0,35	0,47
0,40	0,53
0,45	0,60
0,50	0,67
0,60	0,80
0,65	0,87
0,70	0,93
0,75	1
0,80	1,07
0,85	1,13

ANHANG

Die nachstehende Liste gibt an, welche Werte für die mit dem Gesetz eingeführte Geschossflächenziffer gelten.

Bei einer Ausnützungsziffer im Ortsplan von:	gilt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes neu eine Geschossflächenziffer von:
0,25	0,33
0,30	0,40
0,35	0,47
0,40	0,53
0,45	0,60
0,50	0,67
0,60	0,80
0,65	0,87
0,70	0,93
0,75	1
0,80	1,07
0,85	1,13

TABLE DES MATIÈRES	Articles	INHALTSVERZEICHNIS	Artikel
TITRE PREMIER		I. TITEL	
<u>Dispositions générales</u>	1–8	<u>Allgemeine Bestimmungen</u>	1–8
TITRE II		II. TITEL	
<u>Aménagement du territoire</u>		<u>Raumplanung</u>	
CHAPITRE PREMIER		1. KAPITEL	
Généralités	9–10	Allgemeines	9–10
CHAPITRE 2		2. KAPITEL	
Aménagement cantonal		Kantonalplanung	
SECTION 1		1. ABSCHNITT	
Tâches de l'aménagement cantonal	11	Aufgaben der Kantonalplanung	11
SECTION 2		2. ABSCHNITT	
Plan directeur cantonal	12–18	Kantonaler Richtplan	12–18
SECTION 3		3. ABSCHNITT	
Plans d'affectation cantonaux	19–21	Kantonale Nutzungspläne	19–21
CHAPITRE 3		3. KAPITEL	
Aménagement régional		Regionalplanung	
SECTION 1		1. ABSCHNITT	
Dispositions générales	22–24	Allgemeine Bestimmungen	22–24
SECTION 2		2. ABSCHNITT	
Plan directeur régional	25–32	Regionaler Richtplan	25–32
CHAPITRE 4		4. KAPITEL	
Aménagement local		Ortsplanung	
SECTION 1		1. ABSCHNITT	
Dispositions générales	33–36	Allgemeine Bestimmungen	33–36
SECTION 2		2. ABSCHNITT	
Plan d'aménagement local		Ortsplan	
A. Définition et contenu	37–38	A. Definition und Inhalt	37–38

B. Dossier directeur	39–41	B. Richtplandossier	39–41
C. Plan d'affectation des zones	42	C. Zonennutzungsplan	42
1. Zones à bâtir	43–55	1. Bauzonen	43–55
2. Zones agricoles et vinicoles	56–57	2. Landwirtschafts- und Weinbauzonen	56–57
3. Zones de protection	58	3. Schutzzonen	58
D. Réglementation communale	59–60	D. Gemeindereglement	59–60
E. Plans d'aménagement de détail	61–67	E. Detailbebauungsplan	61–67
SECTION 3		3. ABSCHNITT	
Garantie de la situation acquise	68–70	Besitzstandsgarantie	68–70
SECTION 4		4. ABSCHNITT	
Mesures particulières de protection	71–75	Besondere Schutzmassnahmen	71–75
SECTION 5		5. ABSCHNITT	
Procédure applicable aux plans et aux règlements communaux		Anwendbares Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften	
A. Examen préalable	76	A. Vorprüfung	76
B. Plan directeur communal et programme d'équipement	77–81	B. Gemeinderichtplan und Erschliessungsprogramm	77–81
C. Plans d'affectation des zones, plans d'aménagement de détail et leur réglementation	82–88	C. Nutzungspläne, Detailbebauungspläne und ihre Vorschriften	82–88
SECTION 6		6. ABSCHNITT	
Zones réservées et effets anticipés des plans	89–91	Planungszonen und Vorwirkung der Pläne	89–91
CHAPITRE 5		5. KAPITEL	
Équipement, participation financière des propriétaires fonciers et droit à l'équipement		Erschliessung, finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch	
SECTION 1		1. ABSCHNITT	
Équipement		Erschliessung	
A. Dispositions générales	92–94	A. Allgemeine Bestimmungen	92–94
B. Construction et entretien	95–98	B. Bau und Unterhalt	95–98
SECTION 2		2. ABSCHNITT	
Participation financière des propriétaires fonciers et droit à l'équipement	99–103	Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch	99–103

CHAPITRE 6 Remaniement de terrains à bâtir et régularisation de limites	104–112
CHAPITRE 7 Expropriation	113–117
TITRE III <u>Constructions</u>	
CHAPITRE 8 Règles de construction	118–133
CHAPITRE 9 Permis de construire, de démolir et d'implantation	
SECTION 1 Dispositions générales	134–137
SECTION 2 Permis de construire	138–148
SECTION 3 Permis de démolir	149–150
SECTION 4 Permis d'implantation	151–152
CHAPITRE 10 Exploitation de matériaux	153–163
CHAPITRE 11 Police des constructions	164–171
CHAPITRE 12 Dispositions pénales	172

6. KAPITEL Baulandumlegung und Grenzbereinigung	104–112
7. KAPITEL Enteignung	113–117
III. TITEL <u>Bauten</u>	
8. KAPITEL Bauvorschriften	118–133
9. KAPITEL Bau-, Abbruch-, Standortbewilligung	
1. ABSCHNITT Allgemeine Bestimmungen	134–137
2. ABSCHNITT Baubewilligung	138–148
3. ABSCHNITT Abbruchbewilligung	149–150
4. ABSCHNITT Standortbewilligung	151–152
10. KAPITEL Materialausbeutung	153–163
11. KAPITEL Baupolizei	164–171
12. KAPITEL Strafbestimmungen	172

TITRE IV
Dispositions transitoires et finales

CHAPITRE 13
Dispositions transitoires 173–177

CHAPITRE 14
Dispositions finales 178–185

ANNEXE

IV. TITEL
Übergangs- und Schlussbestimmungen

13. KAPITEL
Übergangsbestimmungen 173–177

14. KAPITEL
Schlussbestimmungen 178–185

ANHANG