

Ordonnance*du***relative à l'établissement d'un contrat nature
pour les chalets de vacances sur le domaine de l'Etat
au bord du lac de Neuchâtel***Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg*

Vu la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (art. 5 et 21);

Vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire;

Vu la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions;

Vu l'arrêté du 1^{er} juin 1982 adoptant le plan directeur de la rive sud du lac de Neuchâtel et des rives du lac de Morat, avec la liste des mesures générales et particulières qui en font partie, établi conjointement par les cantons de Fribourg et de Vaud;

Vu la décision du 6 mars 2002 de la Direction des travaux publics approuvant le plan d'affectation cantonal des réserves naturelles sur la rive sud du lac de Neuchâtel;

Vu la réponse du Conseil d'Etat du 20 novembre 2001 au postulat Michel Losey/Charly Haenni, déposé le 21 juin 2001, relatif à la mise en place d'un contrat nature entre les propriétaires de chalets sis sur la rive sud du lac de Neuchâtel et les collectivités publiques;

Considérant:

Les chalets de vacances construits sur le domaine public ou privé de l'Etat, au bord du lac de Neuchâtel, l'ont été sur la base d'autorisations accordées à bien plaisir et pour une durée indéterminée.

Le plan directeur de la rive sud du lac de Neuchâtel et des rives du lac de Morat de 1982 et l'arrêté du 26 avril 1983 instaurant des mesures concernant les maisons de vacances sur le domaine public et privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel ont réglé la situation des chalets de vacances pour une durée déterminée.

Verordnung*vom***über die Naturverträge für die Ferienhäuser auf den
Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees***Der Staatsrat des Kantons Freiburg*

gestützt auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Landschaftsschutz (Art. 5 und 21);

gestützt auf das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung;

gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983;

gestützt auf den Beschluss vom 1. Juni 1982 zur Genehmigung des Richtplanes des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeufner mit den allgemeinen und besonderen Massnahmen, gemeinsam ausgearbeitet von den Kantonen Waadt und Freiburg;

gestützt auf den Beschluss der Baudirektion vom 6. März 2002 zur Genehmigung des kantonalen Nutzungsplans zur Schaffung der Naturschutzgebiete auf dem Südufer des Neuenburgersees;

gestützt auf die Antwort des Staatsrats vom 20. November 2001 auf das Postulat Michel Losey/Charly Haenni über die Einführung von Naturverträgen zwischen Eigentümern von Ferienhäusern am Südufer des Neuenburgersees und öffentlich-rechtlichen Körperschaften vom 21. Juni 2001;

in Erwägung:

Die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees konnten dank unbefristeter Bewilligungen, die auf Zusehen hin erteilt wurden, gebaut werden.

Der Richtplan des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeufner von 1982 und der Beschluss vom 26. April 1983 zur Einführung von Massnahmen betreffend die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees klärten die Situation der Ferienhäuser für einen begrenzten Zeitraum.

Avec le plan d'affectation cantonal des réserves naturelles sur la rive sud du lac de Neuchâtel de 2002, un certain nombre de périmètres ont été mis sous protection, et la situation future des chalets de vacances a été renvoyée à la législation spéciale.

En 2001, les députés Michel Losey et Charly Haenni ont déposé un postulat dans lequel ils demandent que le maintien des chalets construits sur la rive sud du lac de Neuchâtel soit assuré par un contrat nature entre l'Etat et les propriétaires de chalets.

La situation a été examinée sous l'aspect de l'aménagement du territoire et de la protection de la nature, domaines relevant de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), et sous l'aspect des rapports entre l'Etat, propriétaire du sol, et les propriétaires de chalets, domaine relevant de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF).

La solution proposée a été coordonnée avec le canton de Vaud qui doit traiter une intervention parlementaire portant sur le même objet.

La présente ordonnance tient compte des discussions qui ont eu lieu au Grand Conseil durant la session de mars 2007 lors de la présentation du rapport faisant suite à l'acceptation du postulat Michel Losey/Charly Haenni.

Sur la proposition de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions et de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts,

Arrête:

Art. 1 But

La présente ordonnance règle la situation des chalets de vacances construits sur le domaine public ou privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel.

Art. 2 Exclusion de nouvelles constructions
à l'intérieur des périmètres des réserves naturelles

Aucune nouvelle autorisation d'utiliser le domaine public et privé de l'Etat n'est accordée pour la construction de chalets de vacances à l'intérieur des périmètres des réserves naturelles, selon le plan d'affectation cantonal des réserves naturelles de la rive sud (PAC).

Mit dem kantonalen Nutzungsplan zur Schaffung der Naturschutzgebiete am Südufer des Neuenburgersees von 2002 wurden bestimmte Gebiete unter Schutz gestellt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die künftige Situation der Ferienhäuser in einer Spezialgesetzgebung zu regeln.

2001 haben die Grossräte Michel Losey und Charly Haenni ein Postulat eingereicht, in welchem sie beantragen, dass die Beibehaltung der Ferienhäuser am Südufer des Neuenburgersees durch einen Vertrag zwischen dem Staat und den Eigentümern der Ferienhäuser (einen so genannten «contrat nature») gewährleistet werde.

Die Situation wurde unter dem Gesichtspunkt der Raumplanung und des Naturschutzes (Bereiche, für die die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD zuständig ist) sowie unter dem Gesichtspunkt des Verhältnisses zwischen dem Staat als Grundstückseigentümer einerseits und den Ferienhauseigentümern andererseits untersucht (Bereich, für den die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft ILFD zuständig ist).

Die vorgeschlagene Lösung wurde mit dem Kanton Waadt, der einen parlamentarischen Vorstoss zur selben Sache behandeln muss, koordiniert.

In der März-Session 2007 wurde dem Grossen Rat der Bericht präsentiert, der der Erheblicherklärung des Postulats Michel Losey/Charly Haenni Folge leistet. Die Diskussionen, die anlässlich dieser Präsentation stattfanden, wurden in der vorliegenden Verordnung berücksichtigt.

Auf Antrag der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion und der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft,

beschliesst:

Art. 1 Zweck

Diese Verordnung regelt die Situation der Ferienhäuser, die auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees errichtet wurden.

Art. 2 Ausschluss neuer Bewilligungen
innerhalb der Naturschutzgebiete

Innerhalb der Naturschutzgebiete laut kantonalem Nutzungsplan der Naturschutzgebiete am Südufer des Neuenburgersees (KNP) werden für den Bau von Ferienhäusern keine neuen Bewilligungen zur Benützung der öffentlichen und privaten Grundstücke des Staats ausgestellt.

Art. 3 Constructions existant à l'intérieur des périmètres des réserves naturelles

¹ Les autorisations, accordées à bien plaisir, en vue de l'utilisation du domaine public et privé de l'Etat pour des chalets de vacances dans les périmètres des réserves naturelles du PAC prennent fin le 31 décembre 2008.

² Au terme précité, sous réserve de la conclusion d'un contrat nature, les chalets de vacances devront être enlevés aux frais de leur propriétaire qui remettront aussi le terrain en état, conformément aux instructions du Service des forêts et de la faune.

Art. 4 Constructions existant à l'intérieur des périmètres d'aménagements publics

¹ Sous réserve des décisions prises lors de l'élaboration des plans d'aménagement de détail, les dispositions de l'article 3 sont applicables aux autorisations en vigueur à l'intérieur des périmètres d'aménagements publics du plan directeur de la rive sud du lac de Neuchâtel et des rives du lac de Morat (plan directeur).

² Les périmètres dans lesquels ces dispositions trouvent leur application sont situés sur le territoire des communes suivantes:

- Font (périmètre 6.2 let. b)
- Estavayer-le-Lac (périmètre 7.2.1 let. e)
- Delley-Portalban (périmètre 13.2 let. b).

Art. 5 Constructions existant à l'intérieur des périmètres affectés à l'urbanisation (zone d'habitation secondaire)

¹ Sous réserve des décisions prises lors de l'élaboration des plans d'aménagement de détail, les dispositions de l'article 3 sont applicables aux autorisations en vigueur à l'intérieur des périmètres affectés à l'urbanisation (zones d'habitation secondaire) du plan directeur.

² Le périmètre dans lesquels ces dispositions trouvent leur application est situé sur le territoire de la commune d'Estavayer-le-Lac (périmètre 7.2.1 let. f).

Art. 6 Contrat nature
a) Objet

¹ Le contrat nature est un contrat de droit administratif entre l'Etat propriétaire du fonds et un propriétaire de chalet.

Art. 3 Bestehende Bauten innerhalb der Naturschutzgebiete

¹ Die auf Zusehen hin erteilten Bewilligungen zur Benützung der öffentlichen und privaten Grundstücke des Staates für Ferienhäuser in den Naturschutzgebieten des KNP gelten noch bis zum 31. Dezember 2008.

² Ferienhäuser, für die kein Naturvertrag abgeschlossen wurde, müssen bei Ablauf der Bewilligung auf Kosten des Eigentümers entfernt werden. Außerdem muss der Eigentümer das Gelände gemäss den Anweisungen des Amts für Wald, Wild und Fischerei instand setzen.

Art. 4 Bestehende Bauten innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen

¹ Die Bestimmungen von Artikel 3 gelten auch für bestehende Bewilligungen innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen laut Richtplan des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeuf (Richtplan). Die im Rahmen der Ausarbeitung der Detailbebauungspläne getroffenen Entscheide bleiben vorbehalten.

² Die Gebiete, die von diesen Bestimmungen betroffen sind, liegen in folgenden Gemeinden:

- Font (Perimeter 6.2 Bst. b)
- Estavayer-le-Lac (Perimeter 7.2.1 Bst. e)
- Delley-Portalban (Perimeter 13.2 Bst. b).

Art. 5 Bestehende Bauten innerhalb der Siedlungsgebiete (Zonen für Ferienhäuser)

¹ Die Bestimmungen von Artikel 3 gelten auch für bestehende Bewilligungen innerhalb der Siedlungsgebiete (Zonen für Ferienhäuser) laut Richtplan. Die im Rahmen der Ausarbeitung der Detailbebauungspläne getroffenen Entscheide bleiben vorbehalten.

² Das Gebiet, das von diesen Bestimmungen betroffen ist, liegt in der Gemeinde Estavayer-le-Lac (Perimeter 7.2.1 Bst. f).

Art. 6 Naturvertrag
a) Gegenstand

¹ Der Naturvertrag ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen dem Staat als Grundstückseigentümer einerseits und einem Ferienhauseigentümer andererseits.

² Il a pour objet la réglementation des droits et obligations des propriétaires qui veulent maintenir leurs chalets de vacances au-delà du 31 décembre 2008.

³ Les propriétaires de chalets de vacances qui souhaitent conclure un contrat nature doivent adresser une requête à la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF) dans les six mois suivant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Art. 7 b) Principes

Le contrat nature est établi conformément aux principes suivants:

- a) la surface mise à la disposition du propriétaire est déterminée par l'Etat. Le loyer dû par le propriétaire du chalet est fixé par la DIAF en fonction de la surface effectivement occupée par la construction, son volume et les aménagements extérieurs; il est régulièrement indexé;
- b) les frais pour assurer la conformité des équipements, la lutte contre l'érosion et la délimitation du bâtiment et de la surface louée sont à la charge du propriétaire du chalet. Toute construction ou tout aménagement se fera conformément aux directives établies par l'Etat;
- c) l'utilisation des constructions et des surfaces extérieures est soumise aux restrictions suivantes:
 - pas d'habitation à l'année,
 - pas de location à des tiers,
 - animaux de compagnie sous contrôle,
 - plantations uniquement avec des essences autorisées;
- d) les aménagements existants doivent être régularisés, voire supprimés s'ils sont contraires aux buts de protection;
- e) les travaux aux chalets et aux aménagements extérieurs se limitent aux travaux d'entretien; il ne peut pas y avoir de nouvelles constructions ni d'agrandissements; les accès routiers ne doivent pas être modifiés;
- f) le libre accès du public à la rive doit être garanti.

Art. 8 c) Durée et résiliation

¹ Le contrat nature est conclu pour une durée de cinq ans. Il peut être renouvelé sur requête du bénéficiaire si le contrat a été dûment respecté.

² Er legt die Rechte und Pflichten der Eigentümer fest, die ihr Ferienhaus über den 31. Dezember 2008 hinaus erhalten wollen.

³ Ferienhauseigentümer, die einen Naturvertrag abschliessen wollen, müssen spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten dieser Verordnung einen entsprechenden Antrag bei der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) stellen.

Art. 7 b) Grundsätze

Der Naturvertrag wird nach folgenden Grundsätzen aufgesetzt:

- a) Der Staat bestimmt die dem Eigentümer zur Verfügung gestellte Fläche. Die ILFD bestimmt die Höhe der Miete, die vom Eigentümer des Ferienhauses geschuldet wird. Berücksichtigt werden die von der Baute tatsächlich in Anspruch genommene Fläche, ihr Volumen und die Umgebungsarbeiten. Die Miete wird regelmässig der Teuerung angepasst.
- b) Die Sicherstellung der Konformität der Einrichtungen, die Massnahmen gegen Ufererosion sowie die Abgrenzung der Baute und der gemieteten Fläche gehen zu Lasten des Ferienhauseigentümers. Die Bauten und Anlagen müssen den Weisungen des Staates entsprechen.
- c) Für die Nutzung der Bauten und der umliegenden Fläche gelten folgende Beschränkungen:
 - Ständiges Wohnen ist nicht erlaubt
 - Die Ferienhäuser dürfen nicht an Dritte vermietet werden
 - Haustiere sind unter Kontrolle zu halten
 - Bepflanzungen dürfen nur erlaubte Arten enthalten.
- d) Bestehende Einrichtungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen, müssen beseitigt oder so angepasst werden, dass sie konform sind.
- e) Arbeiten am Ferienhaus und Umgebungsarbeiten sind nur zulässig, wenn sie dem Unterhalt dienen; Neubauten oder Vergrösserungen sind nicht statthaft; die Zufahrten dürfen nicht verändert werden.
- f) Das Ufer muss für die Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

Art. 8 c) Dauer und Kündigung

¹ Der Naturvertrag wird für 5 Jahre abgeschlossen. Auf Gesuch des Eigentümers des Ferienhauses hin kann der Vertrag verlängert werden, sofern der Eigentümer die vertraglichen Bestimmungen eingehalten hat.

² Les bâtiments faisant l'objet du contrat nature peuvent être transmis aux descendants en ligne directe du bénéficiaire, son conjoint ou son partenaire enregistré, à la condition que le nouveau bénéficiaire signe au préalable un nouveau contrat nature.

³ A l'expiration de la durée du contrat et si un renouvellement n'est pas demandé ou est refusé, le contrat nature prend fin. La construction doit alors être enlevée aux frais de son propriétaire qui remet aussi le terrain en état, conformément aux instructions du Service des forêts et de la faune. Ces travaux doivent être faits au plus tard trois mois après l'échéance du contrat.

Art. 9 d) Contrôle

L'Etat procède régulièrement à des contrôles du respect des conditions contractuelles.

Art. 10 e) Exécution des mesures

¹ Si le propriétaire du chalet ne prend pas les mesures demandées dans le contrat nature dans un délai convenable fixé par l'Etat, ce dernier dénonce le contrat et demande la remise en état des lieux.

² Si, au terme du contrat nature, le propriétaire n'enlève pas son chalet de vacances conformément aux directives données par l'Etat, celui-ci fait exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

³ La fixation des frais fait l'objet d'une décision spéciale de l'autorité qui a donné l'exécution des travaux.

Art. 11 Utilisation des moyens financiers

¹ Une part significative des redevances perçues pour les chalets situés dans les réserves naturelles est affectée par la DIAF à des travaux d'entretien et de valorisation des milieux naturels, à la lutte contre l'érosion et à la surveillance des réserves naturelles.

² Les redevances serviront aussi à couvrir les coûts administratifs liés à la mise en place, au contrôle et au suivi des contrats nature.

Art. 12 Examen d'efficacité

¹ Au plus tard vingt-cinq ans après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, le Conseil d'Etat procède à un examen d'efficacité du système de contrat nature.

² Bauten, für die ein Naturvertrag abgeschlossen wurde, können an direkte Nachfahren oder dem Ehegatten oder eingetragenen Partner vererbt werden, sofern der neue Eigentümer vorgängig einen Naturvertrag unterschreibt.

³ Wurde keine Verlängerung des Naturvertrags beantragt und gutgeheissen, so erlischt dieser nach Ablauf der Vertragsdauer. In einem solchen Fall muss das Ferienhaus auf Kosten des Eigentümers entfernt werden. Außerdem muss der Eigentümer das Gelände gemäss den Anweisungen des Amts für Wald, Wild und Fischerei instand setzen. Die Instandsetzung muss spätestens 3 Monate nach Ablauf des Vertrags ausgeführt werden.

Art. 9 d) Kontrollen

Der Staat prüft regelmässig, ob die vertraglichen Bestimmungen eingehalten werden.

Art. 10 e) Ausführung der Massnahmen

¹ Falls ein Eigentümer eines Ferienhauses die Massnahmen, die im Naturvertrag vorgesehen sind, nicht innerhalb der vom Staat festgelegten, angemessenen Fristen ausführt, kündigt der Staat den Vertrag auf. Die Liegenschaft ist vom Eigentümer des Ferienhauses instand zu setzen.

² Falls der Eigentümer sein Ferienhaus nach Ablauf des Vertrags entgegen den Anweisungen des Staats nicht entfernt, veranlasst der Staat dessen Entfernung auf Kosten des Eigentümers.

³ Die Kosten werden in einem separaten Entscheid der Behörde festgelegt, welche die Ausführung der Arbeiten angeordnet hat.

Art. 11 Verwendung der Einnahmen

¹ Die ILFD verwendet einen wesentlichen Anteil der Mieteinnahmen aus den in einem Naturschutzgebiet gelegenen Ferienhäusern für den Unterhalt und die Aufwertung der Natur, für Massnahmen gegen die Erosion sowie für die Überwachung der Schutzgebiete.

² Die Mieteinnahmen dienen auch zur Deckung der Kosten für die Einführung, Kontrolle und Verwaltung der Naturverträge.

Art. 12 Erfolgskontrolle

¹ Spätestens 25 Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung untersucht der Staatsrat die Effizienz des Systems der Naturverträge.

² A la suite de cet examen, il peut prendre des mesures destinées à améliorer l'efficacité du système et décider ou non de sa prolongation.

Art. 13 Droit transitoire

Des plans d'aménagement de détail pour les secteurs destinés à des aménagements publics selon le plan directeur ou le PAC seront élaborés jusqu'au 1^{er} juillet 2008.

Art. 14 Abrogations

Sont abrogés:

- a) l'arrêté du 31 décembre 1963 concernant l'utilisation du domaine public ou privé de l'Etat en vue de la construction de maisons de vacances (RSF 750.21);
- b) l'arrêté du 26 avril 1983 instaurant des mesures concernant les maisons de vacances sur le domaine public et privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel (RSF 753.31).

Art. 15 Exécution

La Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts est chargée de l'exécution de la présente ordonnance.

Art. 16 Entrée en vigueur

Cette ordonnance entre en vigueur le 1^{er} juillet 2007.

² Aufgrund des Resultats dieser Untersuchung kann der Staatsrat Massnahmen zur Effizienzsteigerung beschliessen oder von der Weiterführung des Systems absehen.

Art. 13 Übergangsrecht

Die Detailbebauungspläne für die Zonen für öffentliche Anlagen laut Richtplan oder laut KNP werden bis am 1. Juli 2008 ausgearbeitet.

Art. 14 Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a) der Beschluss vom 31. Dezember 1963 betreffend die Benützung von öffentlichen oder privaten Sachen des Staates zwecks Erstellung von Ferienhäusern (SGF 750.21);
- b) der Beschluss vom 26. April 1983 zur Einführung von Massnahmen betreffend die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees (SGF 753.31)

Art. 15 Vollzug

Die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt.

Art. 16 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2007 in Kraft.