

**RAPPORT N° 304** *12 décembre 2006*  
**du Conseil d'Etat au Grand Conseil**  
**sur le postulat N° 260.01 Michel Losey/Charly**  
**Haenni concernant les résidences secondaires sur**  
**la rive sud du lac de Neuchâtel – mise en place**  
**d'un contrat nature entre les propriétaires de**  
**chalets et les collectivités publiques**

Nous avons l'honneur de vous transmettre un rapport sur le postulat Michel Losey/Charly Haenni concernant 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.

1. Introduction
2. Résumé du postulat
3. Historique
4. La situation actuelle
5. La situation juridique
6. La recherche difficile d'une solution «win-win»
7. Le «contrat nature» comme élément central de la solution du Conseil d'Etat
8. Mise en œuvre

## 1. INTRODUCTION

Le postulat a été déposé en 2001. Plusieurs raisons expliquent le délai relativement long entre sa prise en considération et la présentation du présent rapport. Au printemps 2002, les deux chefs des Départements concernés ont demandé à un groupe de travail d'étudier la possibilité d'établir un contrat nature et de faire des propositions. Le groupe de travail présidé par le conservateur de la nature du canton de Vaud a remis son rapport au printemps 2003. Le Conseil d'Etat tenait en outre à ce que les deux cantons adoptent une démarche coordonnée. Ces discussions ont pris du temps. Il fallait, enfin, prendre contact avec les principaux intéressés (organisations de protection de la nature, propriétaires de chalets, communes) afin d'évaluer si la solution proposée par le Conseil d'Etat pouvait être acceptée.

La proposition présentée est soutenue par les associations des propriétaires de chalets. Les organisations de protection de la nature la considèrent, par contre, comme une simple solution transitoire. Elles sont en effet opposées à une pérennisation des chalets. La commission de gestion de la Grande Carrière a formulé un préavis de principe favorable tout en soulevant le désaccord fondamental des associations de protection de la nature quant à la pérennisation des résidences secondaires.

La nouvelle ordonnance relative aux chalets (cf. annexe) permettra au Conseil d'Etat une mise en œuvre rapide du contrat nature. Le Conseil d'Etat du canton de Vaud prendra une décision dans le même sens pour les chalets situés sur territoire vaudois.

La solution présentée s'applique exclusivement aux résidences secondaires érigées sur le domaine de l'Etat. Elle ne s'applique pas aux constructions situées sur des terrains privés ou communaux ainsi qu'aux cabanes des pêcheurs détenteurs du permis de pêche professionnel.

## 2. RÉSUMÉ DU POSTULAT

Le postulat déposé le 21 juin 2001 et développé le 22 juin 2001 demande que le maintien des chalets construits sur la rive sud du lac de Neuchâtel soit assuré par un contrat nature entre propriétaires de chalets et canton. Ce contrat serait assorti de contraintes respectueuses de l'environnement, comme l'obligation de se raccorder à un système d'épuration, de prendre des mesures contre l'érosion, de laisser le libre passage le long de la rive et de payer les diverses taxes communales. En contrepartie, l'Etat octroierait une concession à chaque propriétaire de chalet.

Dans sa réponse du 20 novembre 2001, le Conseil d'Etat a proposé de prendre en considération ce postulat tout en précisant d'emblée qu'un éventuel contrat nature ne saurait se limiter à concrétiser des obligations légales mais qu'il devra également se traduire par des prestations en faveur de la nature.

Le 1<sup>er</sup> mai 2002, le Grand Conseil a accepté la prise en considération du postulat par 84 voix contre 19 et une abstention et transmis l'objet au Conseil d'Etat pour qu'il lui donne la suite que cette décision implique.

## 3. HISTORIQUE

Les chalets sur la rive sud du lac de Neuchâtel ont été construits sur les terrains exondés suite à l'abaissement du niveau des lacs du pied du Jura dans le cadre de l'assainissement de la région des Grands Marais.

Les cabanons de loisirs situés sur le domaine privé de l'Etat géré par le Service des forêts et de la faune ont été édifiés, à partir des années cinquante, sur la base d'autorisations délivrées à bien plaisir, révocables dans un délai de six mois.

De la simple cabane de plage, l'on est passé au «chalet» en rondins, puis certaines de ces constructions ont été consolidées et agrandies. Face à ce développement de plus en plus anarchique par rapport au milieu naturel environnant, l'Etat a dû agir

- par un premier arrêté du 27 mai 1952 remplacé par la suite par 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 précisant les conditions d'octroi des autorisations et adaptant les tarifs des redevances dues à l'Etat;
- par l'arrêté du 24 juillet 1959, réduisant considérablement les secteurs dans lesquels de telles autorisations pouvaient encore être accordées. La dernière nouvelle construction autorisée à bien plaisir date de 1962;
- par l'élaboration et l'adoption, le 1<sup>er</sup> juin 1982, du plan directeur intercantonal de la rive sud du lac de Neuchâtel;
- par 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.

Ces décisions prévoient le non renouvellement des baux et la suppression de toutes les résidences secondaires à l'issue des autorisations en vigueur.

Elles ont fait l'objet de plusieurs interventions dans les Grands Conseils des deux cantons comme en 1992 et 1995 (interventions G. Loup) sur Vaud et en 1991 (intervention Bise) et 1997 (intervention Volery et Droz) sur Fribourg. Si elles ont permis d'uniformiser les échéances

au 31 décembre 2008, ces interventions parlementaires n'ont, à ce jour, toutefois pas débouché sur une remise en cause du principe de la suppression des résidences secondaires.

## 4. LA SITUATION ACTUELLE

### 4.1 Des statuts différents

Aujourd'hui, 163 chalets construits sur des terrains propriété de l'Etat de Fribourg et répartis sur 4 communes sont concernés par les arrêtés de 1983 et 1984.

Mais contrairement à la situation dans le canton de Vaud, ces résidences secondaires n'ont pas toutes le même statut et leurs situations ne sont pas forcément comparables. Chaque secteur de chalets possède des caractéristiques et des conditions cadre particulières. Selon le plan directeur intercantonal de la rive sud du lac de Neuchâtel, on doit faire la distinction entre:

- Les chalets situés en zone naturelle: ces constructions, au nombre de 84, peuvent être en conflit avec certains objectifs de protection des milieux naturels. En vertu de l'arrêté du 26 avril 1983, elles auraient déjà dû être démolies au 31 décembre 1998. Les interventions parlementaires à répétition ont prolongé ce délai jusqu'au 31 décembre 2008.
  - Les chalets situés en zone d'aménagements publics: 67 chalets se trouvent à l'intérieur de périmètres que le plan directeur prévoit d'affecter à des aménagements publics. Selon le plan d'affectation cantonal instaurant les réserves naturelles sur la rive sud du lac de Neuchâtel (PAC) du 6 mars 2002, 26 de ces chalets se trouvent à l'intérieur du périmètre de la réserve naturelle de Cheyres. Situés dans le secteur dit «de loisirs» à Font, ils sont toutefois traités comme les autres chalets en zone d'aménagements publics. Pour les résidences secondaires situées dans ce type de zone, ce ne sont pas des arguments de protection des milieux naturels qui motivent la décision de non-renouvellement des autorisations, mais un conflit d'utilisation du sol: à la poursuite d'une utilisation privative du sol s'oppose l'objectif de rendre la rive du lac accessible et utile à un public plus large.
- Les autorisations à bien plaisir accordées dans ces secteurs arrivent à échéance le 31 décembre 2008. L'arrêté du 26 avril 1983 précise toutefois que, cinq ans avant leur terme, les parties examineront si les motifs et circonstances qui ont justifié, en 1983, le non-renouvellement des autorisations restent encore valables. Cet examen n'a, à ce jour, pas encore été effectué.
- Les chalets situés en zone d'habitation primaire ou secondaire: 12 chalets ont été construits dans des secteurs que le plan directeur intercantonal prévoit d'affecter à l'urbanisation (zones d'habitation primaire ou secondaire). Les autorisations accordées pour ces constructions peuvent être prolongées à leur échéance (le 31 décembre 2008) pour autant qu'un intérêt public prépondérant ne s'y oppose pas.

### 4.2 Situation selon les communes

- A Font, 16 chalets sont situés en zone naturelle et 39 se trouvent dans des secteurs destinés à des aménagements publics. Les deux tiers de ces dernières

constructions se trouvent à l'intérieur des réserves naturelles définies par le plan d'affectation cantonal, les autres (à la limite communale d'Estavayer-le-Lac) sont situées en dehors de la réserve naturelle. Toutes ces constructions sont raccordées à la STEP toute proche.

- Sur Estavayer-le-Lac, on dénombre 34 chalets de vacances dont 22 en zone d'aménagements publics et 12 en zone d'habitation primaire ou secondaire. Toutes ces constructions sont situées en dehors du périmètre des réserves naturelles instaurées par le PAC.
- A Forel, un seul chalet a été construit sur un terrain appartenant à l'Etat de Fribourg. Situé dans la réserve naturelle, il n'est pas raccordé à une STEP.
- A Delley-Portalban, les 39 chalets érigés sur la dune à l'ouest du camping sont tous situés en zone naturelle. Ils sont cependant raccordés à la STEP. Les 6 chalets situés devant le camping, en dehors des réserves naturelles, se trouvent dans une zone prévue pour des aménagements publics. Quant aux 28 chalets situés à l'est du port sur la dune en direction de Chabrey, ils sont tous situés dans la réserve naturelle et ne sont pas reliés à la STEP. Notons que l'accès aux chalets situés sur territoire communal de Chabrey/VD se fait par Delley.

### 4.3 En résumé

La situation sur le territoire du canton de Fribourg se présente comme il suit:

	Zone naturelle	Zone d'aménagements publics	Zone d'habitation	Total
<b>Font</b>	16	39	-	<b>55</b>
<b>Estavayer-le-Lac</b>	-	22	12	<b>34</b>
<b>Forel</b>	1	-	-	<b>1</b>
<b>Delley-Portalban</b>	67	6	-	<b>73</b>
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>67</b>	<b>12</b>	<b>163</b>

## 5. LA SITUATION JURIDIQUE

Dans le canton de Fribourg, les propriétaires de chalets ne sont pas au bénéfice d'un droit de superficie. Ils ont simplement obtenu l'autorisation d'utiliser un terrain de l'Etat en vue de la construction d'une maison de vacances. Cette autorisation est «à bien plaisir» et peut être dénoncée avec un délai de six mois.

Le plan directeur intercantonal prévoit la suppression des résidences secondaires pour des raisons d'aménagement du territoire (séparation des différents types des zones, création de zones d'aménagements publics) et pour des raisons de protection de la nature (valeur écologique). Il s'agit d'un plan directeur sectoriel qui lie les autorités cantonales. Sa modification relève de la compétence des Conseils d'Etat respectifs.

La rive sud du lac de Neuchâtel constitue l'un des sites les plus importants pour la protection de la nature dans notre pays. Elle figure à l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments d'importance nationale, à l'inventaire fédéral des sites marécageux, à l'inventaire fédéral des zones alluviales d'importance nationale, à l'inventaire des refuges d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale (OROEM) et à l'inventaire des bas-marais d'importance nationale.

Le plan d'affectation cantonal (PAC) du 6 mars 2002 instaurant les réserves naturelles sur la rive sud du lac de Neuchâtel constitue la mise en œuvre, par le canton de Fribourg, des différents inventaires fédéraux. Il ne règle toutefois pas le sort des résidences secondaires mais renvoie expressément à la législation spéciale.

Selon la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) du 1<sup>er</sup> juillet 1966, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 LPN). Le Conseil fédéral a fixé dans les ordonnances d'exécution de la LPN les buts à atteindre et les mesures de protection à prendre pour les différents sites inscrits dans les inventaires respectifs. C'est aux cantons de mettre en œuvre ces principes et d'assurer une exécution adéquate et efficace des tâches fixées par la constitution, la loi et les ordonnances d'application (art. 26 al. 1 de l'ordonnance sur la protection de la nature et du paysage – OPN; art. 5 des ordonnances fédérales sur les sites marécageux, les zones alluviales et les bas-marais).

Les buts visés par la protection sont notamment:

- la conservation et le développement de la flore et de la faune et la conservation des éléments écologiques indispensables à leur existence;
- la conservation des particularités géomorphologiques des objets;
- la protection du paysage contre les modifications qui portent atteinte à la beauté du site;
- la protection des espèces végétales et animales;

(cf. art. 4 de l'ordonnance sur les zones alluviales, art. 4 de l'ordonnance sur les bas-marais, art. 4 de l'ordonnance sur les sites marécageux).

Dans le périmètre des sites protégés, les cantons doivent par exemple assurer que:

- les exploitations existantes soient en accord avec le but visé par la protection;
- le maintien des installations et constructions existantes ne porte pas une atteinte supplémentaire au but visé par la protection;
- une exploitation à des fins touristiques et récréatives soient en accord avec les buts visés par la protection;

(cf. art. 5 de l'ordonnance sur les zones alluviales, art. 5 de l'ordonnance sur les bas-marais, art. 5 de l'ordonnance sur les sites marécageux).

En plus, les cantons veillent, chaque fois que l'occasion se présente, à ce que les atteintes portées aux objets soient réparées dans la mesure du possible (cf. art. 8 ordonnance sur les zones alluviales, art. 8 de l'ordonnance sur les Bas-Marais, art. 8 de l'ordonnance sur les sites marécageux).

Le cadre juridique est donc principalement déterminé par le droit fédéral. Il doit être respecté dans la recherche d'une solution pour le sort des chalets de vacances situés dans les réserves naturelles de la rive sud selon le PAC.

La législation cadre de la Confédération laisse toutefois une certaine marge de manœuvre aux cantons quant à la mise en œuvre de la protection des sites. La solution pro-

posée par le Conseil d'Etat utilise cette marge de manœuvre tout en respectant le cadre légal donné.

## **6. LA RECHERCHE DIFFICILE D'UNE SOLUTION «WIN-WIN»**

Le rapport du groupe de travail contrat nature a servi comme point de départ pour l'élaboration d'une solution au problème. Dans son analyse de la situation, le Conseil d'Etat a cependant également pris en considération d'autres éléments: l'entrée en vigueur des réserves naturelles et le problème de l'érosion.

Le groupe de travail contrat nature composé de représentants des administrations cantonales (secrétariats généraux des départements concernés, forêt et nature), des communes, des associations de protection de la nature (Pro Natura, WWF), des associations de propriétaires des résidences secondaires (Arsud et Aqua Nostra) et du Groupe d'étude et de gestion de la rive sud du lac de Neuchâtel (GEG) a établi un rapport en définissant les axes et conditions d'un éventuel contrat nature.

Ce document témoigne toutefois d'approches différenciées en fonction des milieux concernés:

- Les propriétaires de chalet sont favorables au contrat nature. Ils souhaitent toutefois alléger au maximum le contenu d'un tel contrat et invoquent le manque de preuves, voire le peu d'importance des nuisances provoquées actuellement (notamment par rapport à une utilisation publique plus intensive), le rôle des chalets dans la lutte contre l'érosion ainsi que l'apport de ces derniers pour l'économie régionale.
- Les communes et les habitants de la région sont majoritairement favorables au contrat nature. Mais les communes ne sont pas unanimes à souhaiter le maintien des résidences secondaires à tout prix. Certaines souhaitent, en effet, pouvoir développer les secteurs d'intérêt public prévus par le plan directeur. Une éventuelle décision donnant aux propriétaires des résidences secondaires la possibilité de rester peut, dès lors, entrer en conflit avec les objectifs des communes qui, s'appuyant sur les objectifs du plan directeur intercantonal de 1982 attendaient la suppression des chalets pour réaliser leurs objectifs d'aménagements publics. Avant toute décision définitive quant à l'avenir des chalets dans ces secteurs, le Conseil d'Etat a donc décidé de faire participer les communes concernées aux réflexions à mener.
- Les milieux de protection de la nature considèrent le contrat nature comme une solution temporaire. Ils sont opposés à une «pérennisation» des chalets, car les résidences secondaires et leur utilisation auraient des effets directs et indirects sur les milieux naturels de la rive sud.

Ces différents points de vue ont été pris en considération dans la recherche d'une solution et la pesée des intérêts effectuée par le Conseil d'Etat.

## **7. LE CONTRAT NATURE COMME ÉLÉMENT CENTRAL DE LA SOLUTION DU CONSEIL D'ÉTAT**

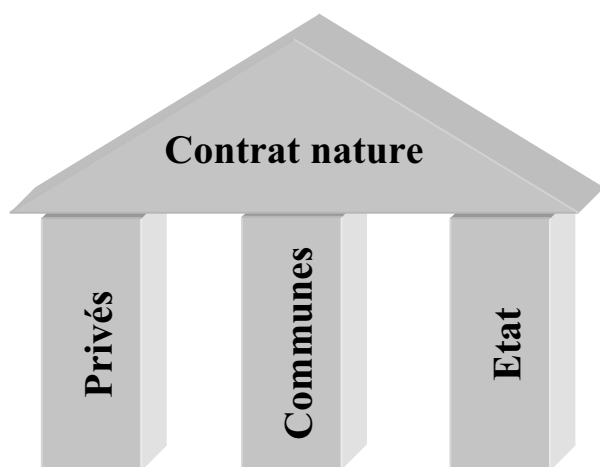
S'appuyant sur une analyse approfondie de la situation, le Conseil d'Etat estime qu'il est judicieux de définir les

conditions cadre qui doivent être remplies pour envisager un éventuel maintien des résidences secondaires.

Dans cette optique, le Conseil d'Etat défend le point de vue que seule une solution comportant de véritables avantages pour l'ensemble des intéressés peut être envisagée. Une telle situation «win-win» qui mérite son nom de contrat nature ne saurait donc se contenter de répondre aux seuls souhaits des propriétaires des chalets. Une solution crédible et défendable par rapport aux milieux de protection de la nature nécessite aussi des prestations supplémentaires et concrètes en faveur de la nature et la prise en compte des objectifs des communes.

Suite à ces réflexions et en accord avec le Conseil d'Etat du canton de Vaud, le Conseil d'Etat décide que le régime actuel des autorisations annuelles prendra fin le 31 décembre 2008. Mais les propriétaires des chalets qui souhaitent rester peuvent requérir la conclusion d'un contrat avec l'Etat aux conditions fixées par le Conseil d'Etat.

Le système de ce contrat nature s'appuie sur trois piliers représentés par les privés, les communes et le canton. Chacun de ces piliers est indispensable à la stabilité de l'édifice.



### 7.1 Le pilier «Privés»

Ce pilier touche essentiellement les propriétaires de chalets. Il comporte notamment les éléments suivants:

- pour les chalets situés à l'intérieur des zones naturelles, la durée du contrat est limitée à cinq ans, avec renouvellement possible si le contrat a été dûment respecté. Dans les secteurs à aménagements publics, la durée du contrat peut être adaptée aux projets définis par les communes concernées.
- les loyers seront fixés en fonction de la surface effectivement occupée par la construction, son importance et les aménagements extérieurs. Ils seront indexés et représenteront un montant sensiblement plus élevé que les actuels montants versés à l'Etat;
- les frais pour assurer la conformité des équipements sont à charge du bénéficiaire du contrat nature;
- les propriétaires doivent assurer l'évacuation ou le traitement des eaux usées;
- la lutte contre l'érosion devant les chalets est une tâche à la charge des propriétaires. Mais elle doit se faire uniquement par des méthodes conformes au statut du

site. De ce fait, elle doit être réalisée sous la surveillance des cantons;

- la délimitation précise du bâtiment et de la surface louée est également à la charge du bénéficiaire;
- l'utilisation des constructions est soumise à des restrictions:
  - pas d'habitation à l'année;
  - pas de location à des tiers;
  - animaux de compagnie sous contrôle;
  - plantations selon les directives établies par la DIAF;
  - les aménagements réalisés sont à régulariser, voire à supprimer s'ils sont contraires au statut de protection.
- les bâtiments peuvent être transmis uniquement aux héritiers les plus proches, soit les enfants, les petits enfants, le conjoint ou le partenaire enregistré pour autant que les nouveaux propriétaires signent au préalable un contrat nature. Seuls ces personnes peuvent, en effet, se prévaloir d'un rapport affectif particulier avec le chalet. Pour la même raison, et afin d'éviter toute spéculation, la vente à des tiers n'est pas autorisée.
- des travaux d'entretien des bâtiments sont admis, mais pas de nouvelles constructions, ni d'agrandissements.

### 7.2 Le pilier «Communes»

Ce pilier touche les intérêts des communes. Environ la moitié des résidences secondaires (79) ont, en effet, été érigées dans des secteurs que le plan directeur intercantonal de 1982 destine à des aménagements publics, voire à des secteurs d'habitat.

Les communes, principales bénéficiaires des ces dispositions, sont appelées à se déterminer quant à leurs intentions pour ces secteurs. Elles le feront par le biais de plans d'aménagements de détail à établir en étroite collaboration avec les principaux intéressés (services de l'Etat, propriétaires de chalets). Ces plans fixeront le sort des chalets situés dans les secteurs en question. Les aménagements prévus par les communes devront toutefois être d'utilité publique au sens strict.

Dans l'intervalle (c'est-à-dire jusqu'à la réalisation des principes d'aménagement définis par les plans d'aménagement de détail), les conditions du contrat nature (voir ci-dessus: 7.1 pilier privé) seront appliquées aux chalets concernés.

### 7.3 Le pilier «Etat»

Seule une solution comportant également des améliorations conséquentes pour les milieux naturels mérite de porter le label de contrat nature. De telles mesures ne peuvent cependant pas être prises individuellement par les propriétaires des chalets. Elles doivent être coordonnées par l'Etat.

Le pilier cantonal concerne les moyens financiers mis à disposition pour les milieux naturels sur la rive sud du lac de Neuchâtel. Actuellement, la contribution cantonale à la gestion de la rive se monte à 150 000 francs par année fixés dans la convention du 16 juin 2002 relative à la ges-

tion des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel.

Désormais, la DIAF, par le Service des forêts et de la faune, affectera une part significative des redevances perçues pour les chalets construits sur les parcelles propriété du canton se trouvant à l'intérieur des réserves naturelles, à des mesures de conservation durable des milieux naturels et du paysage de la rive sud, de la fonction de délaçement des forêts et de la protection de la faune. Ces montants seront principalement affectés à la protection de la faune et de la flore, à la surveillance, à l'entretien et la revalorisation de milieux naturels à l'intérieur des réserves naturelles (les traitements de lisières, le creusement d'étangs et les décapages de roselières sont les mesures qui présentent le meilleur rapport investissement/bénéfice pour la nature). Le solde pourra être affecté à la lutte contre l'érosion ou à des mesures d'intérêt public répondant aux buts de protection mais situées à l'extérieur des réserves naturelles.

La DIAF, par son Service des forêts et de la faune, restera gestionnaire des montants de location.

## 8. MISE EN ŒUVRE

Après discussion du présent rapport au Grand Conseil, le Conseil d'Etat arrêtera l'Ordonnance 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 (cf. annexe). Sur cette base, le présent concept pourra désormais être mis en œuvre.

Comme mentionné dans l'introduction, ce concept a fait l'objet d'une coordination avec le canton de Vaud. Des discussions ont également été menées avec les milieux intéressés (organisation de protection de la nature, représentants de propriétaires de chalets, communes).

La mise en œuvre du présent concept se fera sous la responsabilité de la DIAF. Le Service des forêts et de la faune est l'interlocuteur pour toutes les questions liées au contrat nature. Au besoin, il fera appel à la collaboration d'autres services. Les moyens financiers et en personnel supplémentaires nécessaires pour la phase de mise en place des contrats nature seront mis à sa disposition.

La réalisation du concept fera l'objet de contrôles au niveau individuel, mais également quant à l'efficacité du système en tant que tel.

En ce qui concerne le respect des conditions contractuelles, des contrôles réguliers seront organisés par les services de l'Etat. En cas de non respect des conditions, les sanctions peuvent aller jusqu'à la résiliation du contrat nature et la démolition du bâtiment aux frais du contrevenant.

Le système de contrat nature fera, en outre, l'objet d'un examen de son efficacité. Après 25 ans, le Conseil d'Etat tirera un bilan général en mettant en exergue les mesures et aménagements réalisés grâce au système proposé.

Les principales échéances de la mise en œuvre du présent concept sont les suivantes:

<b>Conseil d'Etat</b>	Adoption de l'ordonnance relative aux chalets de vacances sur le domaine public et privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel et le contrat nature	Après discussion du présent rapport au Grand Conseil
<b>DIAF</b>	Information aux propriétaires sur la nouvelle ordonnance du Conseil d'Etat et invitation à déposer une demande de conclusion de contrat nature Information aux communes et invitation à réaliser les études	Après acceptation du présent rapport
<b>SFF</b>	Conclusion contrat nature avec les propriétaires qui le demandent	7-12 2007
<b>Communes</b>	Détermination et établissement de PAD pour les secteurs en zone d'aménagements publics (ZAP et en zone d'habitation primaire au secondaire (ZHP/S)	1.7.08
<b>Propriétaires de chalets</b>	Démolition du bâtiment en cas de non-conclusion d'un contrat nature	31.12.08

Nous vous invitons à prendre acte de ce rapport et du projet d'ordonnance.

**Annexe:** projet d'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

## **BERICHT Nr. 304** *12. Dezember 2006* **des Staatsrats an den Grossen Rat** **zum Postulat Nr. 260.01 Michel Losey/Charly Haenni über die Einführung von «contrats nature-Verträgen» zwischen Besitzern von Ferienhäusern am Südufer des Neuenburgersees und öffentlich-rechtlichen Körperschaften**

Um der Annahme durch den Grossen Rat des Postulats Michel Losey/Charly Haenni über die Einführung von «contrats nature-Verträgen» zwischen Besitzern von Ferienhäusern am Südufer des Neuenburgersees und öffentlich-rechtlichen Körperschaften Folge zu leisten, unterbreiten wir Ihnen den vorliegenden Bericht, der wie folgt gliedert ist:

- 1. Einführung**
- 2. Zusammenfassung des Postulats**
- 3. Rückblick**
- 4. Die heutige Situation**
- 5. Rechtliche Lage**
- 6. Der schwierige Weg zu einer Lösung, bei der alle gewinnen**
- 7. Der Naturvertrag als Hauptelement der staatsrätlichen Lösung**
- 8. Umsetzung**

### **1. EINFÜHRUNG**

Das Postulat ist 2001 eingereicht worden. Es gibt mehrere Gründe, weshalb relativ viel Zeit zwischen der Erheblicherklärung des Postulats und der Unterbreitung dieses Berichts verstrichen ist: Zum einen gaben die

damaligen Vorsteher der betroffenen Direktionen im Frühjahr 2002 einer Arbeitsgruppe den Auftrag, die Möglichkeit, einen Naturvertrag einzuführen, zu prüfen und entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Die Arbeitsgruppe, die vom Naturschutzvorsteher des Kantons Waadt präsidiert wurde, übergab ihren Bericht im Frühjahr 2003. Zum andern legte der Staatsrat Wert darauf, dass beide Kantone ihr Vorgehen untereinander abstimmen. Die dafür erforderlichen Diskussionen brauchten ihre Zeit. Und schliesslich galt es abzuklären, ob die Hauptbetroffenen (Naturschutzorganisationen, Ferienhausbesitzer, Gemeinden) die vom Staatsrat vorgeschlagene Lösung akzeptieren könnten.

Die hier vorgeschlagene Lösung wird von den Vereinigungen der Ferienhausbesitzer gutgeheissen. Für die Naturschutzorganisationen hingegen kann es sich lediglich um eine Übergangslösung handeln, sind sie doch gegen den endgültigen Verbleib der Ferienhäuser. Die Verwaltungskommission der Grande Carrière gab ein prinzipiell positives Gutachten ab, erinnerte aber auch daran, dass die Naturschutzorganisationen grundsätzlich gegen den Fortbestand der Ferienhäuser seien.

Mit der neuen Verordnung über die Ferienhäuser (siehe Beilage) wird der Staatsrat den Naturvertrag rasch in die Tat umsetzen können. Die Regierung des Kantons Waadt wird für die Ferienhäuser auf seinem Gebiet einen in dieselbe Richtung gehenden Beschluss fassen.

Gegenstand des Berichts und der Verordnung sind einzig Ferienhäuser, die auf staatlichen Grundstücken gebaut wurden. Bauten auf privaten oder kommunalen Grundstücken sowie Hütten von Fischern mit einem Berufsfischereipatent sind nicht betroffen.

## 2. ZUSAMMENFASSUNG DES POSTULATS

Mit dem am 21. Juni 2001 eingereichten und am folgenden Tag begründeten Postulat wurde beantragt, dass die Beibehaltung der Ferienhäuser am Südufer des Neuenburgersees durch einen Vertrag (einen so genannten «contrat nature») zwischen den Eigentümern der Ferienhäuser und dem Kanton gewährleistet werde. Diese Verträge sollen, so das Postulat, unter anderem Bestimmungen zum Schutz der Umwelt enthalten (etwa die Pflicht, sich an ein Abwasserreinigungssystem anzuschliessen, Massnahmen gegen die Erosion zu ergreifen und den Zugang zum Seeufer zu erleichtern), aber auch die Entrichtung diverser Gemeindesteuern vorschreiben. Im Gegenzug würde der Staat jedem Ferienhausbesitzer eine Konzession erteilen.

In seiner Antwort vom 20. November 2001 beantragte der Staatsrat, das Postulat erheblich zu erklären. Gleichzeitig machte er klar, dass sich ein solcher Vertrag nicht auf die Festlegung der rechtlichen Pflichten beschränken könne, sondern auch Leistungen zugunsten der Natur beinhalten müsse.

Am 1. Mai 2002 erklärte der Grosse Rat das Postulat mit 84 Ja- gegen 19 Nein-Stimmen und einer Enthaltung erheblich und überwies das Objekt dem Staatsrat zur weiteren Behandlung.

## 3. RÜCKBLICK

Als der Wasserstand der Jurarandseen im Rahmen der zweiten Juragewässerkorrektur abgesenkt wurde, fielen am Südufer des Neuenburgersees neue Flächen trocken.

Die Ferienhäuser, die Gegenstand dieses Berichts sind, wurden auf eben diesen Gebieten errichtet.

In den 50er-Jahren wurden Hütten auf den privaten, vom Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA) verwalteten Grundstücken des Staats auf der Grundlage von auf Zusehen hin erteilten, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist widerrufbaren Bewilligungen gebaut.

Aus einfachen Strandhütten wurden zuerst Blockhütten. Später wurden gewisse dieser Bauten weiter ausgebaut. Angesichts dieser unkontrollierten Entwicklung, die für die natürliche Umgebung eine immer stärker werdende Gefahr bedeutete, musste der Staat handeln. Dies tat er:

- mit dem ersten Beschluss vom 27. Mai 1952, der dann durch den Beschluss vom 31. Dezember 1963 betreffend die Benützung von öffentlichen oder privaten Grundstücken des Staates zwecks Erstellung von Ferienhäusern ersetzt wurde, um die Bedingungen für eine Bewilligung festzulegen und die Höhe der geschuldeten Gebühren anzupassen;
- mit dem Beschluss vom 24. Juli 1959, durch den die Gebiete, in welchen solche Bewilligungen noch erteilt werden konnten, stark beschränkt wurden; 1962 wurde die letzte Baute auf Zusehen hin genehmigt;
- mit der Ausarbeitung und Genehmigung am 1. Juni 1982 des interkantonalen Richtplans des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeufers;
- mit dem Beschluss vom 26. April 1983 zur Einführung von Massnahmen betreffend die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees.

In all diesen Dokumenten ist vorgesehen, die Mietverträge nicht zu erneuern und die Entfernung der Ferienhäuser nach Ablauf der bestehenden Bewilligungen zu verlangen.

Auch waren sie Gegenstand verschiedener Interventionen in der Legislative der beiden Kantone, so in den Jahren 1992 und 1995 (G. Loup) im Waadtländer Parlament und 1991 (Intervention Bise) und 1997 (Intervention Volery und Droz) im Freiburger Parlament. Dadurch wurden die verschiedenen Fristen zwar vereinheitlicht (Ablauf der Bewilligungen am 31. Dezember 2008), doch der Grundsatz des Abbruchs der Ferienhäuser blieb bestehen.

## 4. DIE HEUTIGE SITUATION

### 4.1 Unterschiedliche Status

Heute sind 163 Ferienhäuser, die in 4 verschiedenen Gemeinden auf Grundstücken des Staats Freiburg gebaut wurden, von den Beschlüssen von 1983 und 1984 betroffen.

Anders als im Kanton Waadt haben diese Ferienhäuser jedoch nicht alle denselben Status und deren Situationen können voneinander abweichen. Jede Ferienhauszone besitzt ihre eigenen Eigenschaften und Rahmenbedingungen. Laut interkantonalem Richtplan des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeufers muss zwischen folgenden Ferienhäusern unterschieden werden:

- Ferienhäuser innerhalb der Naturschutzgebiete: Diese Bauten, 84 an der Zahl, können im Widerspruch zu gewissen Naturschutzziele stehen. Gemäss Beschluss vom 26. April 1983 hätten diese Ferienhäuser spätestens am 31. Dezember 1998 abgerissen werden sollen. Infolge der wiederholten parlamentarischen Vor-

stösse wurde die Frist auf den 31. Dezember 2008 erstreckt.

- Ferienhäuser innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen: 67 Ferienhäuser wurden in Zonen errichtet, die dem Richtplan gemäss für öffentliche Anlagen bestimmt sind. Laut kantonalem Nutzungsplan zur Schaffung der Naturschutzgebiete auf dem Südufer des Neuenburgersees (KNP) vom 6. März 2002 befinden sich 26 dieser Ferienhäuser innerhalb des Naturschutzgebietes von Cheyres. In der so genannten Freizeitzone in Font gelegen, werden sie aber wie die übrigen Ferienhäuser innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen behandelt. In diesem Fall war nicht der Naturschutz ausschlaggebend für den Entscheid, die Bewilligungen nicht zu erneuern, sondern die Verletzung der angestrebten Bodennutzung, ist es doch widersprüchlich, den Zugang zu Gebieten, die für die Öffentlichkeit bestimmt sind, einigen Privatpersonen vorzubehalten.

Die auf Zusehen hin erteilten Bewilligungen in diesen Gebieten laufen am 31. Dezember 2008 ab. Der Beschluss vom 26. April 1983 sieht jedoch vor, dass die Parteien fünf Jahre vor Ablauf der Bewilligungen prüfen, ob die Gründe und Umstände, die 1983 die Nicht-Erneuerung der Bewilligungen rechtfertigten, weiterhin gültig sind. Diese Überprüfung wurde noch nicht vorgenommen.

- Ferienhäuser innerhalb von Wohn- und Ferienhauszonen: 12 Ferienhäuser wurden innerhalb der Siedlungsgebiete (Wohn- und Ferienhauszonen) errichtet. Die Bewilligungen für diese Ferienhäuser können bei Ablauf der Frist (31. Dezember 2008) erneuert werden, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse dagegen steht.

#### 4.2 Die Situation nach Gemeinde

- Font zählt 16 Ferienhäuser innerhalb der Naturschutzgebiete. 39 sind in Zonen für öffentliche Anlagen, wovon sich zwei Drittel innerhalb und ein Drittel (an der Grenze zu Estavayer-le-Lac) ausserhalb der im kantonalen Nutzungsplan definierten Naturschutzgebiete befinden. Alle Bauten wurden an die nahe gelegene ARA angeschlossen.
- In Estavayer-le-Lac gibt es 34 Ferienhäuser (22 in Zonen für öffentliche Anlagen und 12 in Wohn- oder Ferienhauszonen). Alle diese Gebäude befinden sich ausserhalb der durch den KNP geschaffenen Naturschutzgebiete.
- In Forel wurde lediglich 1 Ferienhaus auf einem Grundstück des Staats errichtet. Es ist im Naturschutzgebiet gelegen und an keiner ARA angeschlossen.
- In Delley-Portalban befinden sich die 39 Ferienhäuser auf der Düne im Westen des Campingplatzes in einem Naturschutzgebiet. Alle sind sie an der ARA angeschlossen. Die 6 Ferienhäuser vor dem Campingplatz, ausserhalb des Naturschutzgebiets, befinden sich in einer Zone für öffentliche Anlagen. Die 28 Ferienhäuser, die sich, im Osten des Hafens, auf der Düne in Richtung Chabrey befinden, liegen innerhalb des Naturschutzgebietes und sind nicht an die ARA angeschlossen. Es sei hier noch erwähnt, dass der Zugang zu den Ferienhäusern in der Waadtländer Gemeinde Chabrey über Delley erfolgt.

#### 4.3 Zusammenfassung

Die Situation auf Freiburger Boden kann wie folgt zusammengefasst werden:

	Naturschutzgebiete	Zonen für öffentliche Anlagen	Wohn- und Ferienhauszonen	Total
<b>Font</b>	16	39	–	<b>55</b>
<b>Estavayer-le-Lac</b>	–	22	12	<b>34</b>
<b>Forel</b>	1	–	–	<b>1</b>
<b>Delley-Portalban</b>	67	6	–	<b>73</b>
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>67</b>	<b>12</b>	<b>163</b>

#### 5. RECHTLICHE LAGE

Im Kanton Freiburg haben die Ferienseiteigentümer kein Baurecht. Sie haben lediglich die Bewilligung erhalten, ein Grundstück des Staats zu benutzen, um ein Ferienhaus zu errichten. Diese Bewilligungen wurden auf Zusehen hin erteilt und können unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist entzogen werden.

Im interkantonalen Richtplan ist die Entfernung der Ferienhäuser aus Gründen der Raumplanung (Trennung der Zonen und ihrer Nutzung, Schaffung von Zonen für öffentliche Anlagen) und aus Gründen des Naturschutzes (ökologischer Wert) vorgesehen. Dieser Richtplan hat den Status eines für die kantonalen Behörden verbindlichen Teilrichtplans. Änderungen sind Sache der beiden Kantonsregierungen.

Das Südufer des Neuenburgersees ist eines der bedeutendsten Gebiete für den Naturschutz in unserem Land. Es wird im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, im Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung, im Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung und im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung geführt.

Mit dem kantonalen Nutzungsplan zur Schaffung der Naturschutzgebiete auf dem Südufer des Neuenburgersees (KNP) vom 6. März 2002 setzt der Kanton Freiburg die verschiedenen Bundesinventare um. Das Los der Ferienhäuser wird aber nicht im KPN festgelegt, sondern soll gemäss eben diesem Nutzungsplan in einer Spezialgesetzgebung geregelt werden.

Laut Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). In den Ausführungsverordnungen zum NHG hat der Bundesrat die Ziele und die anzuwendenden Massnahmen für die verschiedenen Objekte festgelegt, die in den entsprechenden Bundesinventaren aufgeführt sind. Die Kantone haben die Aufgabe, diese Grundsätze umzusetzen und für einen sachgerechten und wirksamen Vollzug von Verfassungs- und Gesetzesauftrag zu sorgen (Art. 26 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV sowie Art. 5 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Zu den Schutzziele gehören insbesondere:

- die Erhaltung und Förderung der Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen;
- die Erhaltung der geomorphologischen Eigenart;
- der Schutz der Landschaft vor Veränderungen, welche die Schönheit beeinträchtigen;
- der Schutz der Pflanzen- und Tierarten;

(siehe Art. 4 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Innerhalb der geschützten Gebiete müssen die Kantone unter anderem sicherstellen, dass:

- Bauten und Anlagen den Schutzziele nicht widersprechen;
- der Unterhalt und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen das Schutzziel nicht zusätzlich beeinträchtigen;
- die touristische und die Erholungsnutzung mit dem Schutzziel in Einklang stehen;

(siehe Art. 5 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Die Kantone sorgen dafür, dass bestehende Beeinträchtigungen bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich beseitigt werden (siehe Art. 8 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Dieser rechtliche Rahmen, der hauptsächlich durch das Bundesrecht definiert ist, gibt auch den Rahmen vor für die Suche nach einer Lösung für die Ferienhäuser am Südufer des Neuenburgersees, die sich in einem der im KNP definierten Naturschutzgebiete befinden.

Es bleibt aber durchaus ein gewisser Spielraum bei der Umsetzung des Schutzes von Naturschutzgebieten. Die Lösung, die der Staatsrat vorschlägt, macht von diesem Spielraum Gebrauch, ohne den rechtlichen Rahmen zu verletzen.

## **6. DER SCHWIERIGE WEG ZU EINER LÖSUNG, BEI DER ALLE GEWINNEN**

Der Bericht der für den Naturvertrag eingesetzten Arbeitsgruppe diente als Ausgangspunkt für die Suche nach einer Lösung. Der Staatsrat hat jedoch auch andere Elemente bei seiner Auslegeordnung berücksichtigt: die Tatsache, dass die Naturschutzgebiete vor kurzem geschaffen wurden, sowie das Problem der Erosion.

Die Arbeitsgruppe mit Vertretern der kantonalen Verwaltung (Generalsekretäre der betroffenen Direktionen für Wald und Natur), der Gemeinden, der Naturschutzorganisationen (Pro Natura, WWF), der Vereinigungen der Ferienhauseigentümer (Arsud und Aqua Nostra) und die GEG (Groupe d'étude et de gestion de la rive sud du lac de Neuchâtel) arbeitete einen Bericht aus, in welchem die Grundzüge und Bedingungen für einen allfälligen Naturvertrag umrissen werden.

Dieser Bericht widerspiegelt die unterschiedlichen Standpunkte der Parteien:

- Die Ferienhauseigentümer befürworten das System der Naturverträge. Sie treten indes für einen möglichst wenig einengenden Naturvertrag ein und führen zur

Begründung den Mangel an Beweisen, die Geringfügigkeit der heute verursachten Störungen (namentlich im Vergleich zu einer Nutzung durch die Öffentlichkeit, die deutlich höher ausfiele), die Rolle der Ferienhäuser im Kampf gegen die Erosion sowie den Nutzen für die örtliche Wirtschaft an.

- Die Gemeinden und Bewohner der Region sind mehrheitlich für den Naturvertrag. Allerdings beurteilen die Gemeinden die Frage, ob die Ferienhäuser endgültig beibehalten werden sollten, unterschiedlich. Einige unter ihnen möchten die Zonen für öffentliche Auflagen, die im Richtplan vorgesehen sind, entwickeln können. Ein allfälliger Entscheid, der den Ferienhauseigentümern die Möglichkeit gäbe zu bleiben, wäre schwer vereinbar mit den Zielen dieser Gemeinden, die aufgrund des interkantonalen Richtplans von 1982 mit der Entfernung der Ferienhäuser rechneten. Deshalb entschied der Staatsrat, die betroffenen Gemeinden in den Überlegungen einzubeziehen und erst dann zu entscheiden.
- Für die Naturschutzorganisationen hingegen kann es sich lediglich um eine Übergangslösung handeln; denn sie wollen nicht, dass die Ferienhäuser endgültig beibehalten werden, da diese direkte und indirekte Auswirkungen auf die Naturwerte des Südufers hätten.

Bei der Suche nach einer Lösung wurden die verschiedenen Standpunkte berücksichtigt; der Staatsrat hat eine Interessenabwägung vorgenommen.

## **7. DER NATURVERTRAG ALS HAUPTELEMENT DER STAATSRÄTLICHEN LÖSUNG**

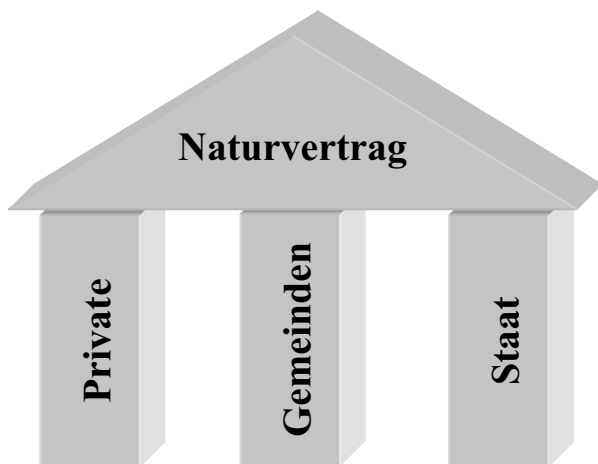
Nach einer vertieften Analyse der Sachlage ist der Staatsrat zur Überzeugung gelangt, dass es zweckmässig ist, Rahmenbedingungen zu definieren, die für die Beibehaltung der Ferienhäuser erfüllt sein müssen.

So vertritt er die Meinung, dass einzig eine Lösung, die für alle Betroffenen Vorteile bringt, in Frage kommt. In einem Naturvertrag, der diesen Namen auch verdient und eine Win-Win-Situation herbeiführt, können demnach nicht nur die Interessen der Ferienhauseigentümer berücksichtigt werden. Um glaubwürdig und für die Naturschutzkreise vertretbar zu sein muss ein solcher Vertrag zusätzliche und konkrete Massnahmen zugunsten der Natur vorsehen und die Interessen der Gemeinde berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und in Übereinstimmung mit der waadtländischen Regierung hat der Staatsrat beschlossen, dass das heutige System mit den Jahresbewilligungen am 31. Dezember 2008 zu Ende gehen soll. Ferienhauseigentümer, die bleiben wollen, erhalten jedoch die Möglichkeit, einen Vertrag zwischen ihnen und dem Staat zu beantragen. Die Bedingungen für einen solchen Vertrag werden vom Staatsrat festgelegt.

Der Naturvertrag stützt sich auf die drei Pfeiler Private, Gemeinden und Staat, die alle unabdingbar für die Stabilität des Konstrukts sind.





### 7.1 Der Pfeiler «Private»

Dieser Pfeiler betrifft hauptsächlich die Ferienseiteigentümer und umfasst folgende Elemente:

- Die Verträge werden für eine Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Sie können verlängert werden, sofern die vertraglichen Bestimmungen vom Ferienseiteigentümer eingehalten wurden. In den Zonen für öffentliche Anlagen wird die Vertragsdauer an die Vorhaben der Gemeinde gekoppelt.
- Die Mieten werden aufgrund der von der Baute tatsächlich in Anspruch genommene Fläche, ihres Volumens und der Umgebungsarbeiten festgelegt. Die Mieten werden indiziert und deutlich höher angesetzt als die heutigen Abgaben an den Staat.
- Die Sicherstellung der Konformität der Einrichtungen gehen zu Lasten der Ferienseiteigentümer.
- Die Ferienseiteigentümer müssen die gesetzeskonforme Abwasserbehandlung sicherstellen.
- Die Massnahmen gegen Bodenerosion gehen zu Lasten der Ferienseiteigentümer und müssen mit dem Status des Gebiets vereinbar sein. Deshalb müssen sie unter der Oberaufsicht des Kantons ausgeführt werden.
- In den Verträgen werden Gebäude und vermietete Fläche zu Lasten der Nutzniesser genau abgegrenzt.
- Die Nutzung der Ferienhäuser unterliegt gewissen Beschränkungen:
  - Ständiges Wohnen ist nicht erlaubt.
  - Die Ferienhäuser dürfen nicht an Dritte vermietet werden.
  - Haustiere müssen unter Kontrolle gehalten werden.
  - Pflanzungen müssen den Anweisungen der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) entsprechen;
  - Bestehende Einrichtungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind so anzupassen, dass sie konform gehen; gegebenenfalls müssen sie beseitigt werden.
- Die Ferienhäuser, die Gegenstand eines Naturvertrags sind, können nur an die direkten Nachfahren (Kinder und Kindesinder) oder den Lebenspartner übertragen

werden, sofern die angehenden Eigentümer vorgängig einen Naturvertrag unterschrieben haben. Nur diese Personen können eine besondere Beziehung zum Objekt nachweisen. Aus demselben Grund, und damit keine Spekulation betrieben werden kann, können die Chalets nicht an Dritte veräussert werden.

- Unterhaltsarbeiten sind zulässig, nicht aber Neubauten oder Vergrösserungen.

### 7.2 Der Pfeiler «Gemeinden»

Damit werden die Interessen der Gemeinden angesprochen. Rund die Hälfte der Ferienhäuser (79) wurde nämlich in Gebieten errichtet, die im interkantonalen Richtplan von 1982 für öffentliche Anlagen oder fürs Wohnen vorgesehen sind.

Die betroffenen Gemeinden müssen sich entscheiden, wie sie diese Gebiete nutzen wollen. Die von ihnen gewollte Nutzung müssen sie dann in einem Detailbebauungsplan festlegen, der in enger Zusammenarbeit mit den anderen betroffenen Parteien (staatliche Dienststellen, Ferienseiteigentümer) auszuarbeiten ist. In diesen Detailbebauungsplänen wird bestimmt, was mit den Ferienhäusern geschehen soll. Die Gemeinden werden nur Anlagen errichten können, die einem öffentlichen Interesse im engen Sinne entsprechen.

Bis zur Umsetzung der in den Detailbebauungsplänen festgelegten raumplanerischen Grundsätze gelten für die Ferienhäuser die Bestimmungen der Naturverträge (siehe weiter oben Punkt 7.1 Der Pfeiler «Private»).

### 7.3 Der Pfeiler «Staat»

Einzig eine Lösung, die auch für die natürlichen Lebensräume substanzielle Verbesserungen bringt, verdient den Namen «Naturvertrag». Es ist indes wenig sinnvoll, dass jeder Ferienseiteigentümer individuelle Massnahmen zugunsten der Natur ergreift. Es braucht eine Koordination durch den Staat.

Der staatliche Pfeiler betrifft die finanziellen Mittel, die für die natürlichen Lebensräume entlang des linken Ufers des Neuenburgersees zur Verfügung gestellt werden. Derzeit leistet der Kanton für das Südufer einen Beitrag von 150 000 Franken pro Jahr. So will es die Vereinbarung vom 16. Juni 2002 über die Verwaltung der Naturschutzgebiete des Südufers des Neuenburgersees.

Künftig wird die ILFD einen wesentlichen Teil des Betrags, den das WaldA für die Ferienhäuser innerhalb der Naturschutzgebiete einnimmt, für Massnahmen zugunsten der Natur einsetzen (nachhaltige Bewahrung der natürlichen Lebensräume und der Landschaft am Südufer, Erhaltung des Erholungswerts des Waldes, Schutz der Tierwelt). Diese Beträge werden hauptsächlich für den Schutz der Fauna und Flora, die Überwachung, den Unterhalt und die Aufwertung der Naturschutzgebiete verwendet (Waldrandgestaltung, Schaffung von Teichen und Abschürfung von Röhrichten weisen das günstigste Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen für die Natur aus). Der Restbetrag kann für Massnahmen gegen die Erosion oder Massnahmen von allgemeinem Interesse (auch ausserhalb der Naturschutzgebiete) verwendet werden, soweit sie im Einklang mit dem Schutzziel stehen.

Die ILFD wird über das WaldA weiterhin die Mietnahmen verwalten.

## 8. UMSETZUNG

Nach der Behandlung dieses Berichts im Grossen Rat wird der Staatsrat die Verordnung über die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees (siehe Beilage) verabschieden. Damit wird es möglich sein, das hier vorgestellte Konzept in die Tat umzusetzen.

Wie bereits einleitend erwähnt, sprachen sich die Kantone Freiburg und Waadt über das Konzept ab. Ausserdem fanden Gespräche mit den betroffenen Kreisen statt (Naturschutzorganisationen, Vertreter der Ferienhauseigentümer, Gemeinden).

Verantwortlich für die Verwirklichung des Konzepts ist die ILFD. Das WaldA ist Ansprechpartner für alle Fragen im Zusammenhang mit dem Naturvertrag. Wann immer nötig wird das Amt mit andern Dienststellen zusammenarbeiten. Die zusätzlichen finanziellen und personellen Mittel, die für die Einführung der Naturverträge nötig sein werden, werden dem Amt zur Verfügung gestellt.

Auch wird die Umsetzung des Konzepts auf individueller Ebene kontrolliert und die Effizienz des Systems als Ganzes überprüft werden:

Sozusagen auf der Mikroebene werden die staatlichen Dienststellen mit regelmässigen Kontrollen sicherstellen, dass die Ferienhauseigentümer die vertraglichen Bedingungen einhalten. Bei Nichteinhaltung sind Massnahmen vorgesehen, die bis zur Kündigung des Vertrags und der Entfernung des betroffenen Ferienhauses (auf Kosten des Eigentümers) reichen können.

Auf einer übergeordneten Ebene wird überprüft werden, inwieweit das System der Naturverträge als solches effizient ist: 25 Jahre nach Einführung des Naturvertrags wird der Staatsrat Bilanz ziehen. Dabei wird insbesondere auf die Massnahmen und Arbeiten eingegangen werden, die dank des Naturvertrags verwirklicht werden konnten.

Der Zeitplan für die Verwirklichung des Konzepts lässt sich wie folgt zusammenfassen:

<b>Staatsrat</b>	Verabschiedung der Verordnung über die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees und Naturverträge	Nach Diskussion des vorliegenden Berichtes im Grossen Rat
<b>ILFD</b>	Unterrichtung der Ferienhauseigentümer über die neue Verordnung des Staatsrats und Aufforderung, ein Gesuch für einen Naturvertrag einzureichen  Benachrichtigung der Gemeinden und Aufforderung, die notwendigen Studien zu realisieren	Nach Annahme des vorliegenden Berichtes
<b>WaldA</b>	Abschluss der Naturverträge mit den Eigentümern, die ein entsprechendes Gesuch gestellt haben	7-12 2007
<b>Gemeinden</b>	Festlegung und Erstellung der DBP für die Gebiete in Zonen für öffentliche Anlagen bzw. in Wohn- und Ferienhauszonen	1.7.08
<b>Ferienhauseigentümer</b>	Abbruch der Ferienhäuser, für die kein Naturvertrag unterzeichnet wurde	31.12.08

Wir ersuchen Sie, den Bericht und die Verordnung zur Kenntnis zu nehmen.

\_\_\_\_\_

**Beilage:** Entwurf der Verordnung vom ... über die Schaffung von Natur-Verträgen für die Ferienhäuser auf den Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees

\_\_\_\_\_

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 Murtenseeufer 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 Murtenseeufer 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 Staates ausgestellt.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Amtes für Wald, Wild und Fischerei instand setzen.

**Art. 4** Bestehende Bauten innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen

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

<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Ferienseigentümer, 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 Ferienseigentümers. 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> La fixation des frais fait l'objet d'une décision spéciale de l'autorité qui a ordonné l'exécution des travaux.

#### **Art. 11** Utilisation des moyens financiers

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bauen, 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.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

#### **Art. 11** Verwendung der Einnahmen

<sup>1</sup> 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.

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

#### **Art. 12** Erfolgskontrolle

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

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2007.

<sup>2</sup> 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.