

Ordonnance

Entrée en vigueur :

01.01.2008

*du 27 novembre 2007***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 et le rapport du 12 décembre 2006 sur le postulat Michel Losey/Charly Haenni 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.

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 demandaient 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 a traité 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).

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 doivent être enlevés aux frais de leurs propriétaires qui remettent 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 lequel 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.

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, de son volume et des 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 fait conformément aux directives établies par l'Etat ;
- c) les impôts et taxes communales sont à la charge du propriétaire du chalet ;
- d) 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 ;
- e) les aménagements existants doivent être régularisés, voire supprimés s'ils sont contraires aux buts de protection ;
- f) 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 ;
- g) 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 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 réalisés 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 ordonné 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 servent 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 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 doivent être élaborés par les communes concernées jusqu'au 31 décembre 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} janvier 2008.

La Présidente:

I. CHASSOT

La Chancelière:

D. GAGNAUX