

Loi

du

modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

(aménagement régional et obligation de construire)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu le message 2018-DAEC-56 du Conseil d'Etat du 1^{er} mai 2018;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

Art. 1

La loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.1) est modifiée comme il suit:

*Insertion d'un nouvel article dans la Section 1 du Chapitre 3
(avant l'art. 23)*

Art. 22a (nouveau) Principe

¹ L'aménagement régional est obligatoire et incombe à la région (art. 24).

² La région constituée établit un plan directeur régional.

³ Si la région ne remplit pas ses obligations, le préfet prend les mesures nécessaires en application de la loi sur les communes.

Art. 25 al. 1, 1^{re} phr.

¹ Les communes d'une même région se groupent en une communauté dotée de la personnalité morale de droit public (ci-après: communauté régionale) en vue de réaliser des tâches d'aménagement régional. (...).

Gesetz

vom

zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes (regionale Planung und Baupflicht)

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

nach Einsicht in die Botschaft 2018-DAEC-56 des Staatsrats vom 1. Mai 2018;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1) wird wie folgt geändert:

*Einfügung eines neuen Artikels im 1. Abschnitt des 3. Kapitels
(vor Art. 23)*

Art. 22a (neu) Grundsatz

¹ Die Regionalplanung ist obligatorisch und obliegt der Region (Art. 24).

² Die gegründete Region erstellt einen regionalen Richtplan.

³ Kommt die Region ihren Verpflichtungen nicht nach, so trifft der Oberamtmann entsprechend dem Gesetz über die Gemeinden die notwendigen Massnahmen.

Art. 25 Abs. 1, 1. Satz

¹ Die Gemeinden derselben Region schliessen sich im Hinblick auf die Ausführung der Regionalplanung zu einer Gemeinschaft (Regionsgemeinschaft), ausgestaltet als juristische Person des öffentlichen Rechts, zusammen. (...).

Art. 46 Conformité à la planification supérieure

Toute mise en zone à bâtir doit être conforme aux orientations retenues dans la planification directrice cantonale, supracommunale et communale.

Art. 46a (nouveau) Obligation de construire
a) Principes

¹ Les terrains affectés à la zone à bâtir doivent être construits et utilisés conformément à leur affectation dans les dix ans suivant la date d'entrée en force de la décision d'approbation. Cette exigence vaut également pour les terrains non construits dont l'affectation à la zone à bâtir est reconduite dans le cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local.

² Si les terrains ne sont pas construits ni utilisés conformément à leur affectation dans le délai fixé à l'alinéa 1, l'autorité compétente dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée.

³ L'autorité compétente au sens de l'alinéa 2 est l'Etat pour les terrains affectés à des zones d'activités cantonales reconnues par le plan directeur cantonal et la commune pour les autres terrains en zone à bâtir.

⁴ Les communes et l'Etat peuvent exercer de manière subsidiaire le droit d'emption attribué selon l'alinéa 3.

⁵ Si les terrains acquis par l'autorité sont transférés à des tiers, un droit de réméré est constitué en faveur de l'autorité avec obligation contractuelle de construire dans un délai fixé.

⁶ Si les terrains ne sont pas construits ni utilisés conformément à leur affectation à l'échéance du délai de quinze ans dès la date d'entrée en force de la décision d'approbation, la commune examine l'opportunité de leur maintien en zone.

Art. 46b (nouveau) b) Exercice du droit d'emption

¹ Si l'autorité compétente au sens de l'article 46a al. 3 et 4 entend exercer son droit d'emption, elle rend une décision qui doit être fondée sur un intérêt public prépondérant.

² Dans sa décision, l'autorité compétente au sens de l'article 46a al. 3 et 4:

Art. 46 Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Jede Einzonung muss mit den Ausrichtungen des kommunalen, des überkommunalen und des kantonalen Richtplans übereinstimmen.

Art. 46a (neu) Baupflicht
a) Grundsätze

¹ Die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke müssen innert zehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet werden. Diese Vorschrift gilt auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung beibehalten wird.

² Wenn die Grundstücke innert der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, verfügt die zuständige Behörde über ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert über die gesamte oder einen Teil der betroffenen Fläche.

³ Die zuständige Behörde gemäss Absatz 2 ist der Staat für die Grundstücke, die den Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung zugewiesen und vom kantonalen Richtplan als solche anerkannt werden, beziehungsweise die Gemeinde für die anderen Grundstücke in der Bauzone.

⁴ Die Gemeinden und der Staat können das Kaufsrecht nach Absatz 3 subsidiär ausüben.

⁵ Wenn die von der Behörde erworbenen Grundstücke an Dritte veräussert werden, wird ein Rückkaufsrecht zugunsten der Behörde mit einer vertraglichen Pflicht zur Überbauung innert einer festgelegten Frist gebildet.

⁶ Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, überprüft die Gemeinde, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist.

Art. 46b (neu) b) Ausübung des Kaufsrechts

¹ Wenn die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 ihr Kaufsrecht ausüben möchte, trifft sie eine Verfügung, die auf ein überwiegendes öffentliches Interesse gestützt werden muss.

² Die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 muss in ihrer Verfügung:

- a) démontre que la construction du terrain considéré revêt une importance stratégique particulière respectivement pour le développement du canton ou pour celui de la région ou de la commune;
- b) démontre que l'acquisition est le moyen le plus approprié pour atteindre les objectifs fixés respectivement par le plan directeur cantonal ou par le plan directeur régional ou le plan d'affectation des zones;
- c) effectue une pondération complète des intérêts en présence;
- d) fixe le prix d'acquisition du terrain à la valeur vénale.

³ Les décisions prises par les communes sont sujettes à recours à la Direction et celles qui sont prises par l'Etat, au Tribunal cantonal.

Art. 113c al. 2 let. b

[² Le solde du produit de la taxe est versé dans le Fonds de la plus-value qui finance, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous:]

- b) les plans directeurs régionaux et les études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti;

Art. 178b (nouveau) Délai pour construire

Pour les terrains non construits dont l'affectation en zone à bâtir a été approuvée avant la date d'entrée en vigueur de la modification du ... de la présente loi, le délai de dix ans fixé à l'article 46a al. 1 court à partir de la date d'entrée en vigueur de cette modification.

Art. 178c (nouveau) Délai pour intégrer une région

¹ Les communes disposent d'un délai de deux ans dès l'entrée en vigueur de la modification du ... de la présente loi pour intégrer une région d'aménagement ou, à défaut, pour se grouper en une région d'aménagement conformément à la loi.

² Si, à l'échéance de ce délai, une commune ne fait pas partie d'une région ou une région ne s'est pas constituée, le Conseil d'Etat prend les mesures nécessaires en application de la loi sur les communes.

- a) nachweisen, dass die Überbauung des betroffenen Grundstücks eine besondere strategische Bedeutung für die Entwicklung des Kantons beziehungsweise der Region oder der Gemeinde aufweist;
- b) nachweisen, dass der Erwerb das zweckmässigste Mittel zur Erreichung der im kantonalen Richtplan beziehungsweise im regionalen Richtplan oder im Zonennutzungsplan festgelegten Ziele ist;
- c) eine vollumfängliche Abwägung der vorliegenden Interessen vornehmen;
- d) den Kaufpreis des Grundstücks zum Marktwert festlegen.

³ Die durch die Gemeinden getroffenen Verfügungen sind mit Beschwerde bei der Direktion anfechtbar. Die Verfügungen des Staates sind beim Kantonsgericht anfechtbar.

Art. 113c Abs. 2 Bst. b

[² Der Saldo des Abgabenertrags wird in den Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert in der nachfolgend definierten Prioritätenordnung:]

- b) die regionalen Richtpläne und die regionalen und kommunalen Studien zur Siedlungsrevitalisierung und -verdichtung;

Art. 178b (neu) Frist für die Überbauung

Für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung in die Bauzone vor dem Datum des Inkrafttretens der Änderung vom ... dieses Gesetzes genehmigt worden ist, läuft die Frist von zehn Jahren gemäss Artikel 46a Abs. 1 ab dem Datum des Inkrafttretens dieser Änderung.

Art. 178c (neu) Frist zur Integration einer Region

¹ Die Gemeinden verfügen ab Inkrafttreten der Änderung vom ... dieses Gesetzes über eine Frist von zwei Jahren, um einer Planungsregion beizutreten oder um sich andernfalls zu einer Planungsregion gemäss dem Gesetz zusammenzuschliessen.

² Sollte eine Gemeinde nach Ablauf dieser Frist keiner Region angehören oder sollte keine Region gebildet worden sein, so trifft der Staatsrat die notwendigen Massnahmen entsprechend dem Gesetz über die Gemeinden.

Art. 2

¹ La présente loi est soumise au referendum législatif. Elle n'est pas soumise au referendum financier.

² Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 2

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht nicht dem Finanzreferendum.

² Der Staatsrat legt das Inkrafttreten dieses Gesetzes fest.