**INITIATIVE PARLEMENTAIRE**

**Auteur** Sidney Kamerzin, PDCC, Jean-Claude Savoy, PDCC, Grégory Logean, UDC, et Franz Ruppen, SVPO

**Objet** Pour l'augmentation de la durée de validité des autorisations de construire

**Date** 11.11.2014

**Numéro** 7.0033

En matière de législation sur les constructions et d'aménagement du territoire, la sécurité du droit a été passablement mise à mal, et le sera très certainement encore ces prochaines années.

Certaines modifications légales abruptes et rapides peuvent créer des situations compliquées. En effet, entre l'achat d'un terrain et le début de la construction, il peut parfois s'écouler plusieurs années. Les motifs sont divers et variés: raison économique, situation professionnelle, achat prématuré d'une parcelle suite à une opportunité qui s'est présentée, etc.

Face aux incertitudes actuelles et futures, il est nécessaire de pouvoir amener de la sérénité et de la confiance aux propriétaires fonciers et, surtout, aux personnes qui envisagent de construire leur habitation.

Enfin, nous estimons que la durée de validité des autorisations de construire doit pouvoir être débattue et fixée par le pouvoir législatif. Il s'agit en effet d'un élément important qui a toute sa place dans une loi.

**Conclusion**

La présente initiative parlementaire demande de modifier comme suit la loi cantonale sur les constructions du 8 février 1996:

Art. 34 Ordonnance sur les constructions (modifié)

1 Au surplus l'ordonnance sur les constructions règle plus précisément la procédure d'autorisation de construire et la police des constructions.

2 Elle détermine:

* + les cas où l'autorisation est nécessaire selon le droit fédéral et cantonal et les travaux non soumis à autorisation;
	+ les catégories d'autorisations, la composition, l'organisation et les tâches de la Commission cantonale des constructions (CCC) et du secrétariat cantonal des constructions;
	+ l'organisation et les compétences de la commission consultative d'architecture;
	+ les exigences relatives à la demande d'autorisation, à l'examen préliminaire de la demande, ainsi qu'à la notification de la décision;
	+ les exigences relatives à l'obtention de tous les documents nécessaires à l'établissement de la statistique cantonale de la construction, y compris ceux concernant les dossiers situés à l'intérieur des zones à bâtir;
	+ la validité de l'autorisation de construire;
	+ les émoluments et frais.

Art. 45 bis Durée de validité et prolongation de l'autorisation de construire (nouveau)

1 L'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les cinq ans dès son entrée en force. La construction d'un bâtiment est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés.

2 Le délai ne commence pas à courir ou il est suspendu lorsque l'autorisation de construire ne peut être mise en œuvre pour des motifs juridiques et que le bénéficiaire entreprend avec diligence les démarches nécessaires à la suppression de l'empêchement.

3 Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'une seule autorisation de construire, les constructions non commencées dans un délai de cinq ans dès l'entrée en force de l'autorisation de construire doivent faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique.

4 L'autorité compétente peut, pour de justes motifs, prolonger de deux ans au plus la durée de validité d'une autorisation de construire.

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**

**Urheber** Sidney Kamerzin, PDCC, Jean-Claude Savoy, PDCC, Grégory Logean, UDC, und Franz Ruppen, SVPO

**Gegentand** Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligungen

**Datum** 11.11.2014

**Nummer** 7.0033

Im Bereich der Baugesetzgebung und der Raumplanung hat die Rechtssicherheit in letzter Zeit stark gelitten und dies dürfte auch in den kommenden Jahren so weitergehen.

Gewisse abrupte Gesetzesänderungen können denn auch so manchen auf dem falschen Fuss erwischen, insbesondere wenn zwischen dem Grundstückskauf und dem Baubeginn mehrere Jahre vergehen. Die Gründe dafür sind unterschiedlicher Natur: wirtschaftliche Lage, berufliche Situation, verfrühter Kauf einer Parzelle aufgrund einer sich bietenden Gelegenheit usw.

Angesichts der gegenwärtigen und künftigen Ungewissheiten müssen die Grundeigentümer – insbesondere jene, die ihr Eigenheim bauen wollen – wieder auf die Rechtssicherheit bauen können.

Unserer Meinung nach muss es Sache des Parlaments sein, die Gültigkeitsdauer der Baubewilligungen festzulegen. Es handelt sich hierbei um ein zentrales Element, das gesetzlich verankert werden muss.

**Schlussfolgerung**

Mit der vorliegenden parlamentarischen Initiative fordern wir folgende Änderung des kantonalen Baugesetzes vom 8. Februar 1996:

Art. 34 Verordnung über das Baubewilligungsverfahren (geändert)

1 Die nähere Ordnung des Baubewilligungsverfahrens und der Baupolizei ist Sache der Bauverordnung.

2 Sie regelt:

* + die Bewilligungsfälle nach eidgenössischem und kantonalem Recht sowie die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen;
	+ die Bewilligungsarten, die Zusammensetzung, Organisation und die Aufgaben der kantonalen Baukommission (KBK) sowie des kantonalen Bausekretariates (KBS);
	+ die Organisation und die Kompetenzen der konsultativen Kommission für Architektur;
	+ die Anforderungen an die Baueingabe, die vorläufige Prüfung von Baueingaben und den Bauentscheid, dessen Eröffnung sowie die Baupolizei;
	+ die Anforderungen an die Erlangung aller für die Erstellung der kantonalen Baustatistik notwendigen Unterlagen mit Einschluss der Baugesuche innerhalb der Bauzonen;
	+ die Gültigkeit der Baubewilligung;
	+ die Gebühren und Kosten.

Art. 45 bis Gültigkeitsdauer und Verlängerung der Baubewilligung (neu)

1 Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von fünf Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

2 Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Inhaber der Baubewilligung die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

3 Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Baubewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von fünf Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung erneut öffentlich aufgelegt werden.

4 Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern.