

Décret gouvernemental

sur la construction

Par décision du gouvernement, en vertu de la loi sur la construction (751/2023), il est décrété ce qui suit:

Article premier

Information et consultation sur une demande de permis de construire

Une municipalité peut notifier et organiser une séance de consultation concernant une demande de permis de construire conformément à l'article 63 de la Loi sur la construction (751/2023) par le biais d'une même notification. La notification peut être présentée sous la forme d'une notification ordinaire.

Par dérogation aux dispositions du paragraphe 1, la notification peut être effectuée par voie de notification en vertu de l'article 108 de la loi sur les administrations locales (410/2015) si:

- 1) les coordonnées du voisin ne peuvent pas être déterminées;
- 2) le voisin n'est pas connu des autorités;
- 3) le voisin est difficile à joindre;
- 4) il y a plus de 10 voisins à consulter; ou
- 5) une autre situation similaire se présente.

La notification doit fournir des précisions sur la question et sur l'autorité qui statue sur celle-ci. Elle doit également indiquer où et jusqu'à quel moment les documents relatifs à la demande doivent être tenus à disposition, comment les avis doivent être soumis et auprès de qui des informations supplémentaires peuvent être obtenues.

Les voisins doivent disposer d'au moins sept jours pour exprimer leur avis.

Toutefois, dans le cas d'un projet soumis à une procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement en vertu de la loi sur la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement (252/2017), l'autorité de surveillance des constructions doit accorder au moins 14 jours au membre de la municipalité et aux parties concernées pour présenter leurs observations.

Article 2

Consultation résultant d'une demande de permis de construire relative à un permis dérogatoire, à un permis d'aménagement paysager ou à une zone nécessitant une planification

À la suite d'une demande de permis dérogatoire, de permis d'aménagement paysager ou de permis de construire pour une zone nécessitant une planification, la municipalité doit accorder au moins sept jours aux voisins du chantier pour se prononcer sur la demande. La notification peut être présentée sous la forme d'une notification ordinaire.

Par dérogation aux dispositions du paragraphe 1, la notification peut être effectuée par le biais d'une notification en vertu de l'article 108 de la loi sur les administrations locales si:

- 1) les coordonnées du voisin ne peuvent pas être déterminées;
- 2) le voisin n'est pas connu des autorités;

- 3) le voisin est difficile à joindre;
- 4) il y a plus de 10 voisins à consulter; ou
- 5) toute autre situation similaire à celles visées aux points 1 à 4 se présente.

Si une consultation plus approfondie sur la demande est nécessaire, les parties intéressées autres que les voisins doivent avoir la possibilité d'exprimer leur avis au moyen d'une notification en vertu de l'article 108 de la loi sur les administrations locales.

La notification doit fournir des précisions sur la question et sur l'autorité qui statue sur celle-ci. Elle doit également indiquer où et jusqu'à quel moment les documents de demande doivent être tenus à disposition, comment présenter des observations et auprès de qui des informations supplémentaires peuvent être obtenues.

Les voisins et ceux dont le domicile, le travail ou d'autres conditions sont affectés par le projet doivent disposer d'au moins sept jours pour exprimer leur avis.

Le rapport visé au paragraphe 3 de l'article 64 de la loi sur la construction doit contenir des précisions sur les renseignements et les documents sur lesquels les voisins ont été consultés. En outre, le rapport doit inclure un document écrit et daté indiquant l'avis du voisin sur le projet.

Article 3

Information et consultation sur une demande de permis de démolition

Une municipalité peut notifier une séance de consultation concernant une demande de permis de démolition conformément à l'article 65 de la loi sur la construction à titre de notification ordinaire.

Par dérogation aux dispositions du paragraphe 1, la notification peut être effectuée par le biais d'une notification en vertu de l'article 108 de la loi sur les administrations locales si:

- 1) les coordonnées du voisin ne peuvent pas être déterminées;
- 2) le voisin n'est pas connu des autorités;
- 3) le voisin est difficile à joindre;
- 4) il y a plus de 10 voisins à consulter; ou
- 5) toute autre situation similaire à celles visées aux points 1 à 4 se présente.

La notification doit fournir des précisions sur la question et sur l'autorité qui statue sur celle-ci. Elle doit également indiquer où et jusqu'à quel moment les documents relatifs à la demande doivent être tenus à disposition, comment les avis doivent être soumis et auprès de qui des informations supplémentaires peuvent être obtenues.

Les voisins doivent disposer d'au moins sept jours pour exprimer leur avis.

Le rapport visé au paragraphe 2 de l'article 65 de la loi sur la construction doit contenir des précisions sur les renseignements et les documents sur lesquels les voisins ont été consultés. En outre, le rapport doit inclure un document écrit et daté indiquant l'avis du voisin sur le projet.

Article 4

Informations sur un projet nécessitant une évaluation de l'impact sur l'environnement

Les informations concernant la demande visés à l'article 75 de la loi sur la construction doivent être fournis conformément à l'article 108 de la loi sur les administrations locales. La notification doit fournir des précisions sur la question et sur l'autorité qui statue sur celle-ci. Elle doit également indiquer où et jusqu'à quel moment les documents de demande doivent être tenus à disposition, comment présenter des observations et auprès de qui des informations supplémentaires peuvent être obtenues.

Article 5

Présentation d'une décision relative à un permis dérogatoire à titre d'information

Lorsqu'elle transmet pour information au Centre pour le développement économique, les transports et l'environnement, une décision relative à un permis dérogatoire, la municipalité doit joindre à cette décision un plan d'implantation et une carte de la zone immédiate ou une autre carte indiquant le site sur lequel porte la décision, et montrant de manière suffisamment claire le projet de construction dans la zone.

Article 6

Responsabilités du concepteur principal

En plus des dispositions de l'article 92 de la loi sur la construction, le concepteur principal est, avec l'intervenant impliqué dans le projet de construction, responsable, d'une manière adaptée à la nature et à la portée du projet, des éléments suivants:

- 1) du calendrier du projet et l'adéquation de la période de planification;
- 2) de l'exhaustivité et de l'actualité des données de base pour la conception et de veiller à ce que les autres concepteurs reçoivent ces données;
- 3) de l'adéquation des plans;
- 4) de la préparation des documents de permis, des plans spéciaux et des rapports et leur soumission à l'autorité de surveillance de la construction;
- 5) de coordonner la planification des modifications apportées aux plans après la décision de permis et de demander l'approbation ou le permis que les modifications exigent;
- 6) de la répartition des responsabilités et la coopération entre les concepteurs, ainsi que des procédures de coordination de la conception.

Outre les dispositions du paragraphe 1, le concepteur principal doit, en collaboration avec l'intervenant impliqué dans le projet de construction et d'une manière adaptée à la nature et à la portée des travaux de réparation et de modification, déterminer, avant les travaux de conception, l'historique du bâtiment, ses caractéristiques et son état, les réparations et modifications antérieures et, pendant les travaux de construction, les effets sur la conception de toute question découlant de l'ouverture, du démantèlement ou du démontage des structures.

Article 7

Responsabilités du chef de chantier et du contremaître spécialisé

Le chef de chantier visé à l'article 96 de la loi sur la construction est responsable, d'une manière qui convient à la nature et à la portée du projet, de s'assurer que:

- 1) les inspections par les autorités sont demandées suffisamment à l'avance, et que les contrôles et les procédures sont effectués aux étapes appropriées des travaux;
- 2) les plans directeurs approuvés, les plans spéciaux nécessaires, le document d'inspection de la construction et d'autres documents sont disponibles sur le chantier;
- 3) les études nécessaires sur les phases à risque et des effets négatifs du projet de construction ont été réalisées;
- 4) les mesures nécessaires sont prises avant et pendant les travaux de construction pour éviter les risques et les dommages qui peuvent être causés par les travaux de construction;
- 5) les mesures nécessaires sont prises pendant les travaux de construction en raison de lacunes ou d'erreurs détectées.

En plus des dispositions du paragraphe 1, le chef de chantier doit, d'une manière adaptée à la nature et à la portée des travaux de réparation et de modification pendant les travaux de construction, veiller à ce que tout ce qui a été révélé lors de l'ouverture, du démantèlement ou du démontage des structures soit pris en compte dans les travaux de construction.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 sur le chef de chantier s'appliquent également au contremaître spécialisé visé à l'article 97 de la loi sur la construction.

Article 8

Organisation des installations de gestion des déchets

L'organisation d'installations et de structures utilisées pour la gestion des déchets d'un bien immobilier doit tenir compte du type d'activité exercée dans le bâtiment et de l'emplacement des équipements de collecte des déchets, le cas échéant. Ces zones et structures ne doivent pas causer de risques d'incendie ou de dommages environnementaux.

Article 9

Servitude immobilière

Une servitude immobilière peut être créée sur un terrain ou sur un bien immobilier sur lequel est situé un bâtiment, en tant que servitude sur un autre bien immobilier, soit de façon permanente, soit pour une période limitée, cette servitude étant pour:

1) utiliser les fondations d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement sur le bien grevé pour établir un bâtiment ou un mur de soutènement sur le bien du titulaire de servitude et étendre les fondations du bâtiment ou du mur de soutènement jusqu'au bien grevé;

2) utiliser le mur ou la structure d'un bâtiment sur le bien grevé pour soutenir un plancher intermédiaire ou une autre structure ou à d'autres fins similaires, et le construire de manière à ce que les bâtiments situés à la limite partagent un mur commun;

3) installer le câblage et l'équipement connexe dans un bâtiment situé sur le bien grevé et utiliser l'espace nécessaire pour ceux-ci;

4) utiliser un passage, un abri de protection civile ou une place de stationnement dans un bâtiment situé sur un bien grevé;

5) utiliser une installation de chauffage ou de transmission de chaleur ou une installation municipale de gestion des déchets ou d'entretien technique sur un bien grevé, ainsi que l'espace réservé à ces fins;

6) utiliser un espace destiné à l'usage commun des locaux d'un bâtiment situé sur un bien grevé, ou une autre installation d'habitation, de travail ou de gestion immobilière, ainsi que l'espace réservé à ces fins;

7) pratiquer une porte ou une autre ouverture dans un mur bordant le bien grevé ou laisser un mur coupe-feu non construit;

8) prolonger le toit du bâtiment ou une partie du mur extérieur résultant d'une isolation supplémentaire sur le côté du bien grevé ou construire le toit de manière à ce que l'eau s'écoule vers et à travers le bien grevé;

9) utiliser un bâtiment ou une structure sur un bien grevé d'une manière comparable à celle visée aux paragraphes 1 à 8, si cela est nécessaire en raison de la construction ou de l'utilisation d'un bien tridimensionnel.

Article 10

Inscription au cadastre

Une fois la décision devenue définitive, l'établissement, la modification ou la suppression de la servitude immobilière doit être inscrit au cadastre dans la section réservée au titulaire de la servitude et au bien grevé. Une servitude immobilière inscrite au cadastre reste valable même si la propriété est transférée à un autre propriétaire.

En cas de modification du découpage parcellaire ou des limites d'une propriété, le géomètre du cadastre ou, dans le cas d'un ensemble de propriétés, le conservateur du cadastre doit, sur la base d'une décision qu'il prend, simultanément adapter la servitude à la modification et supprimer les servitudes devenues inutiles du fait de la modification du découpage parcellaire. En cas de changement de numéro d'îlot et de numéro de parcelle, le conservateur du cadastre statue sur la question après avoir consulté, le cas échéant, les parties intéressées.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 s'appliquent également aux décisions visées aux articles 131 à 137 de la loi sur la construction.

Article 11

Entrée en vigueur

Le présent décret entre en vigueur le 1 mars 2025.

Nonobstant les dispositions de l'article 103 de la loi sur la construction, un inspecteur de la construction peut être une personne nommée à ce poste avant l'entrée en vigueur du présent décret ou une personne qui répond aux critères d'éligibilité énoncés à l'article 108 du décret sur l'aménagement du territoire et la construction (895/1999).

Helsinki xx xx 20xx

Ministre de ... Prénom Nom de famille

Titre Prénom Nom de famille