



Atelier 10.10.2024
13h45 – 17h00

**Mesures de la simplification
administrative, actualités sur le
Pacte Logement 2.0 et Raum+**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



Déroulement :

- 14.00h Mot de bienvenue du Ministre Claude Meisch
- 14:10h Présentation: Mesures de la simplification administrative
- 15:10h Pause
- 15:30h Présentation: Simplification juridique Pacte Logement2.0
- 16:10h Présentation: Raum+
- 16:50h Clôture



Déroulement :

- 14.00h Mot de bienvenue du Ministre Claude Meisch
- 14:10h Présentation: Mesures de la simplification administrative
- 15:10h Pause
- 15:30h Présentation: Simplification juridique Pacte Logement2.0
- 16:10h Présentation: Raum+
- 16:50h Clôture



Déroulement :

- 14.00h Mot de bienvenue du Ministre Claude Meisch
- 14:10h Présentation: Mesures de la simplification administrative
- 15:10h Pause
- 15:30h Présentation: Simplification juridique Pacte Logement2.0
- 16:10h Présentation: Raum+
- 16:50h Clôture



Présentation: Mesures de la simplification administrative

Julien Havet

Chargé de direction de la
Cellule de facilitation urbanisme
et environnement (CFUE)

Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Frank Goeders

Chargé de direction de la
Direction de l'aménagement
communal et du développement
urbain

Ministère des Affaires intérieures



Mesures présentées :

1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation
2. Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les PAP NQ
3. Création de logements abordables dans les nouveaux quartiers (art.29bis)



Mesures présentées :

1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation
2. Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les PAP NQ
3. Création de logements abordables dans les nouveaux quartiers (art.29bis)



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

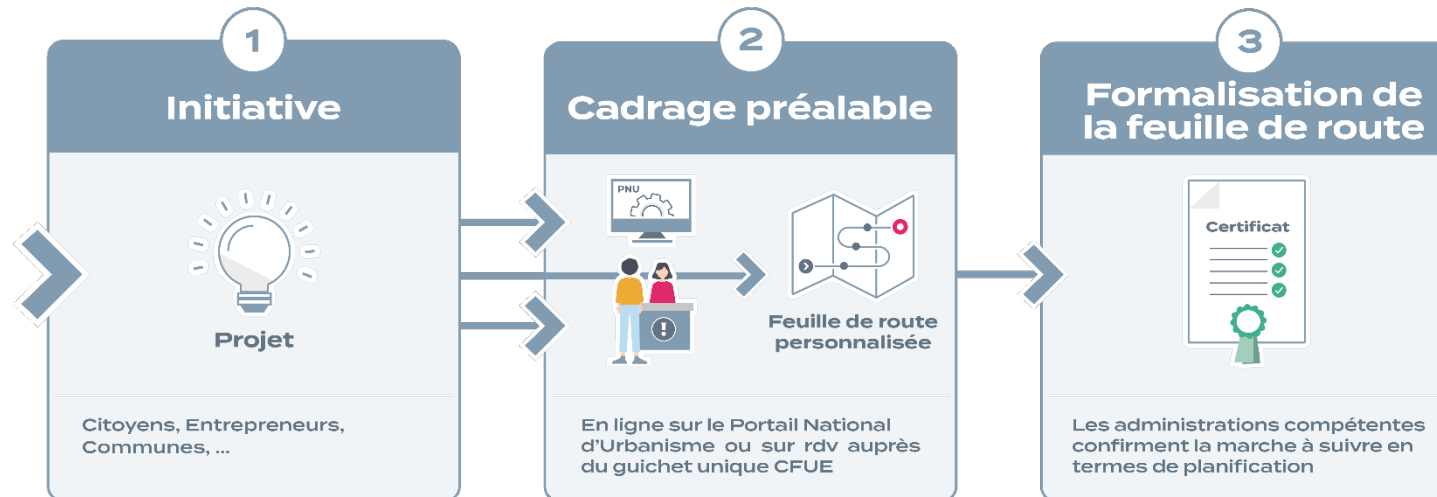
A. Philosophie : «Méi, a méi séier bauen»

- Approche consolidée : optimisation du conseil aux maîtres d'ouvrage;
- Renforcement des missions d'assistance des administrations pour les acteurs de la construction;
- À terme : mise en place par l'Etat d'un processus intégré



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

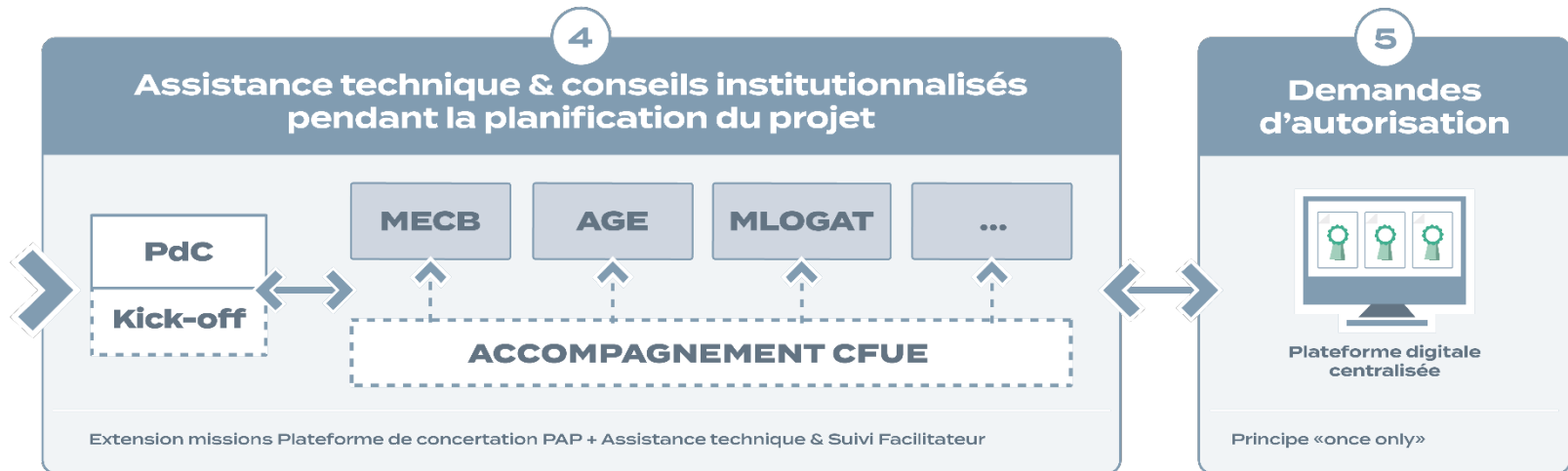
A. Philosophie : «Méi, a méi séier bauen»





1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

A. Philosophie : «Méi, a méi séier bauen»





1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

B. Clarifier préalablement la faisabilité des projets

- Bénéficier le plus tôt possible d'une coordination efficace auprès d'un facilitateur institutionnalisé;
- Connaître sans plus attendre les contraintes qui pourraient impacter ou conditionner le projet;
- Faire le point sur les démarches administratives qui prévalent;
- Gagner du temps et optimiser les ressources.



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

B. Clarifier préalablement la faisabilité des projets

- Un seul point de contact :
 - ✓ [Cellule de facilitation urbanisme et environnement](#)
- La CFUE est un service gouvernemental spécialisé dans les processus de planification urbaine;
- Elle propose de fournir un premier aperçu du contexte légal et peut, le cas échéant, attirer l'attention du requérant sur les enjeux de différente nature;
- Elle agit de manière neutre et transparente, facilitant la communication entre décideurs politiques, administrations et porteurs de projets.



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

B. Clarifier préalablement la faisabilité des projets

- Public cible :
 - ✓ Les communes et les initiateurs de projets d'urbanisation



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

C. Le site internet dédié : mode d'emploi

- Se rendre sur Guichet.lu et remplir le formulaire en ligne «demande de rendez-vous»:



**Planifiez mieux,
construisez plus vite.**
Prenez rendez-vous dès
maintenant sur www.guichet.lu

[Demande-rdv-CFUE](#)



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

C. Le site internet dédié : mode d'emploi

- Pas nécessaire de s'authentifier;
- Renseigner ses données de contact;
- Renseigner les informations du projet (localisation, type de projet, etc.);
- Renseigner les acteurs concernés;
- Opter pour une date de rendez-vous;
- Envoyer la demande à la CFUE.



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

D. Le rendez-vous avec la CFUE

L'échange aura lieu par vidéo-conférence ou en présentiel

- L'administration communale a la possibilité de proposer une date selon la convenance des élus ou des services en charge de l'urbanisme;
- L'initiateur de projet ou son mandataire peut opter parmi quatre créneaux horaires, sachant que les « rendez-vous » auront en principe lieu les mardis après-midi entre 13:00h et 17:00h



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

D. Le rendez-vous avec la CFUE

La commune ou l'initiateur de projet présente son projet

Les conseils de la CFUE portent sur :

- la faisabilité du projet ;
- les procédures d'autorisation et les autorités compétentes ;
- le cas échéant les formalités administratives nécessaires ;
- le cas échéant l'opportunité de vérifier certains éléments de l'analyse auprès des administrations compétentes.



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

E. Le principe de responsabilité / non-responsabilité

- En cas de doutes sur l'interprétation du contexte légal, les collaborateurs se concertent préalablement avec des représentants de l'autorité compétente;
- Les informations et conseils dispensés par la CFUE dans le cadre du cadrage préalable n'engage aucunement les autorités compétentes pour statuer sur les demandes d'autorisations respectives;



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation

F. La suite

- À la suite du cadrage, la CFUE invite le requérant à concerter les différents concepts avec les représentants des différents départements ministériels auprès de la plateforme de concertation PAP lors d'une réunion « kick off »;
- Elle peut le mettre en contact avec des représentants des différentes administrations de l'Etat.



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanization

Accélérez vos projets d'urbanisation
grâce à la CFUE !



1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanization

Des questions ?



Mesures présentées :

1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation
2. Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les PAP NQ
3. Création de logements abordables dans les nouveaux quartiers (art.29bis)



- Situation actuelle :
 - Instauration en 2014 de la plateforme de concertation pour les PAP auprès du MAINT ;
 - Participants :
 - Ministères et administrations étatiques concernés par les PAP et leur exécution ;
 - Commune (obligatoire) ;
 - Initiateur de projets ;
 - Bureaux d'études.
 - Objectifs :
 - Meilleure qualité urbanistique moyennant un service de conseil transversal et coordonné ;
 - Accélération de la réalisation de nouveaux quartiers.
 - Problématique actuelle :
 - Stade d'élaboration régulièrement trop avancé des projets d'urbanisme introduits pour avis.



- Mesures :
 - Mise en place d'une plateforme supplémentaire dite plateforme « kick-off »

 - Digitalisation en matière d'organisation :
 - Prises de rendez-vous ;
 - Echange électronique et structuré des documents en amont des réunions.

 - Objectifs :
 - Augmentation de l'efficacité des travaux ;
 - Concertation entre tous les acteurs à un stade précoce des travaux de planification.

 - Planning :
 - Circulaire ministérielle mi-octobre ;
 - Mise en œuvre à partir du 4 novembre.



- Instauration de la plateforme « kick-off » :
 - Objectifs :
 - Définir ensemble les lignes directrices du développement du site ;
 - Conseiller à une phase d'études précoce les projets complexes (p.ex. projets connaissant des contraintes en matière de topographie, d'envergure du site, de pollution, ...).

 - Documents principaux :
 - Photos du site ;
 - Schéma ou esquisse illustrant les premières intentions urbanistiques (sous forme de croquis simples) ;
 - Visualisation, le cas échéant, des non-conformités avec le schéma directeur ;
 - Liste de questions principales à discuter lors du rendez-vous.



- Modalités :
 - Mode vidéoconférence préconisé (mode présentiel sur demande spécifique) ;
 - Durée de la plateforme : 45 minutes.

- Participants:
 - Administration communale (fortement souhaité) ;
 - Bureau(x) d'études (obligatoire) ;
 - Initiateur de projet (facultatif) ;
 - Représentants de la direction de l'aménagement communal et du développement urbain (DACDU) ;
 - Représentants-experts des administrations étatiques compétentes.



- Prises de rendez-vous via « guichet.lu » :
 - soit par l'administration communale ;
 - soit par l'initiateur du projet ou son mandataire à condition :
 - d'être accompagné d'un aménageur-urbaniste et
 - de s'être concerté avec l'administration communale au préalable.

- Rendez-vous, les mercredis de :
 - 14h00 – 14h45 ;
 - 15h00 – 15h45.



- Plateforme de suivi :
 - Objectifs principaux :
 - Vérifier / réajuster les grandes lignes du projet ;
 - Conseiller en détail sur la qualité urbanistique du projet (*p.ex. implantation des constructions, configuration de l'espace public*) ;
 - Conseiller en matière de dispositions légales et règlementaires (*p.ex. réalisation de logements abordables*) ;
 - Vérifier, dans la mesure du possible, la conformité du projet au PAG.
 - Documents principaux :
 - Photos du site ;
 - Fiche de renseignement « plateforme de concertation – PAP » ;
 - Plan de base et coupes illustrant l'avant-projet de PAP ;
 - Visualisation, le cas échéant, des non-conformités avec le schéma directeur.



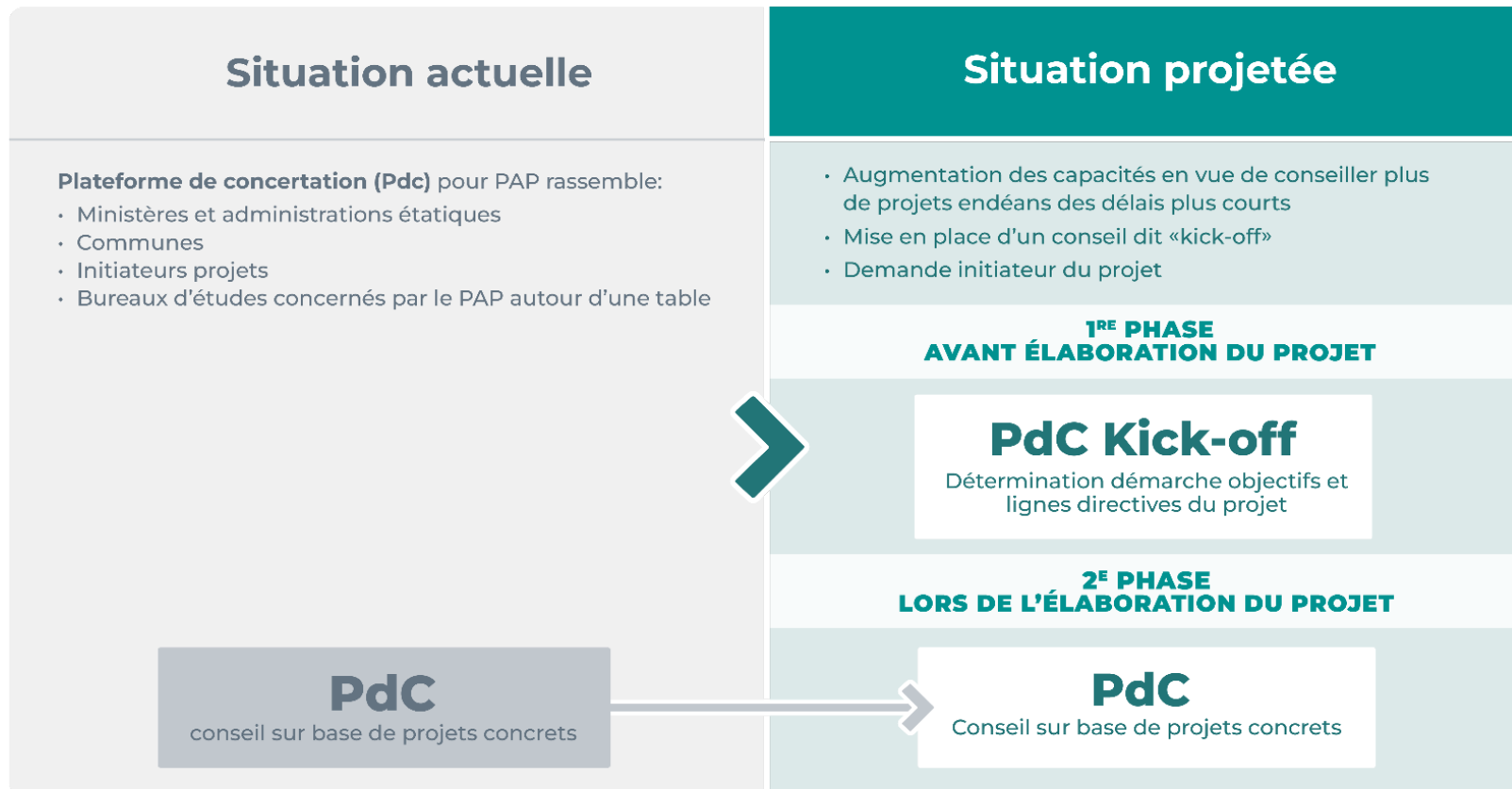
- Modalités :
 - **Mode présentiel** uniquement ;
 - Durée de la plateforme : 90 minutes.

- Participants :
 - **Administration communale (fortement souhaité)** ;
 - **Bureau(x)** d'études (obligatoire) ;
 - **Initiateur** de projet (**fortement souhaité**) ;
 - Représentants de la **DACDU** ;
 - Représentants-experts des **administrations étatiques** compétentes.



- Prises de rendez-vous via « guichet.lu » :
 - soit par l'administration communale :
 - soit par l'initiateur du projet ou son mandataire à condition :
 - d'être accompagné d'un aménageur-urbaniste et
 - de s'être concerté avec l'administration communale au préalable.

- Rendez-vous, les jeudis de :
 - 10h30 – 12h00 ;
 - 14h00 – 15h30 ;
 - 16h00 – 17h30.





Mesures présentées :

1. Guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation
2. Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les PAP NQ
3. Création de logements abordables dans les nouveaux quartiers (art.29bis)



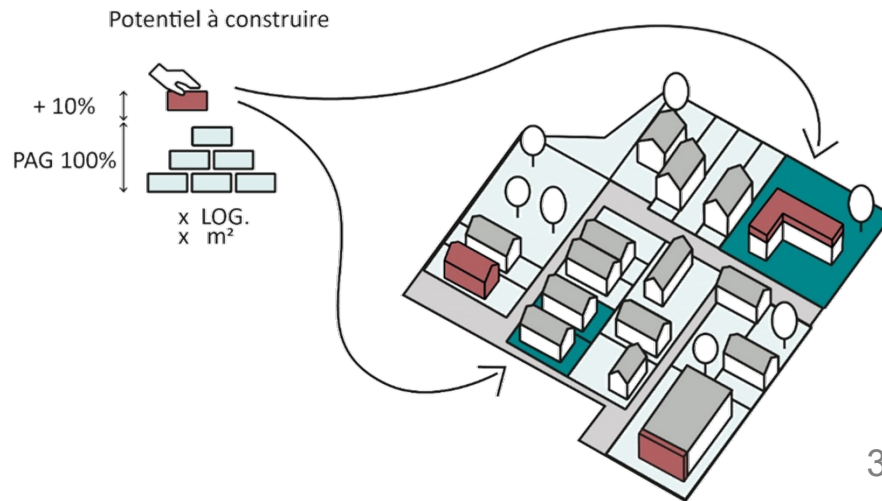
- Situation actuelle :
 - Principes actuels et à maintenir :
 - Partie de la surface habitable à réserver obligatoirement au logement abordable ;
 - Cession obligatoire et gratuite des terrains dédiés au logement abordable à la commune ou à l'Etat ;
 - Contrepartie pour cette cession : augmentation du potentiel constructible (10%).

 - Mise en œuvre assez complexe, suite notamment aux modes de calcul à appliquer ;

 - Difficultés rencontrées actuellement :
 - Surface construite brute souvent trop généreuse par logement dans les zones d'habitation du PAG ;
 - Problématique encore renforcée par l'art. 29bis actuel ;
 - Contrepartie pour la cession ne fonctionne pas dans les cas où :
 - la surface disponible par logement projeté est excessive ;
 - le PAG est trop exigeant concernant le nombre d'emplacements de stationnement minimal exigé.



- Objectifs :
 - Augmenter du nombre de logements endéans la surface construite brute (SCB) admise ;
 - Répondre davantage à la demande en termes de logements de taille moins importante ;
 - Maintenir toutefois une bonne mixité de typologies de logements ;
 - Faciliter la mise en œuvre de la contrepartie prévue.





- Propositions de mesures :
 - Harmoniser les différents pourcentages de SCB à réserver au logement abordable, tout en maintenant une distinction entre anciennes et nouvelles zones constructibles.
 - Préciser le mode de calcul applicable lors de l'augmentation du potentiel constructible;
 - Prévoir l'augmentation du potentiel constructible pour tous les fonds visés par l'art. 29bis :
 - appartenant au propriétaire privé ;
 - appartenant à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public ou à une société de développement à participation étatique ou communale.
 - Exclure les logements abordables lors de la mise en œuvre de la densité de logement (DL) ;
 - Introduction d'une disposition permettant au niveau du PAP de déroger au nombre minimal d'emplacements de stationnement défini par le PAG.



Situation actuelle

29bis

DL

- logements classiques
- logements abordables

- Logements régulièrement trop grands



Situation projetée

29bis révisé

DL

logements classiques

Logements abordables
non pris en compte dans
la DL

- Nouveau mode de calcul génère

- **+ 8600 logements dont 4900 abordables (sans ZAD)**
- **+ 13600 logements dont 6600 abordables (avec ZAD)**
- **réduction de la taille des logements**
- **sans augmentation de la densité de construction**



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Julien Havet

Chargé de direction de la
Cellule de facilitation urbanisme
et environnement (CFUE)

Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Julien.Havet@mat.etat.lu

Tél.: (+352) 247-76990

Frank Goeders

Chargé de direction de la
Direction de l'aménagement
communal et du développement
urbain

Ministère des Affaires intérieures

Frank.Goeders@mai.etat.lu

Tél.: (+352) 247-84660