



Luxembourg, le 21 octobre 2024

Circulaire n° 2024-073

# Circulaire

aux administrations communales,

## Objets :

- Guichet unique dédié au cadrage préalable de projets de construction
- Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre,

L'accès au logement, et notamment au logement abordable, constitue toujours une des préoccupations principales des citoyens, préoccupation à laquelle il revient au Gouvernement d'apporter des réponses claires, conséquentes et courageuses.

C'est pour cette raison que le Gouvernement a décidé lors de la réunion nationale logement, qui a eu lieu en date du 22 février 2024, d'instaurer un groupe de travail « simplification administrative » (GT), ayant pour mission d'identifier une série de mesures susceptibles d'accélérer la création de logements, tout en veillant à ce que les capacités des équipements publics collectifs suivent cette évolution.

Le paquet de 40 mesures de simplification décidé par le Gouvernement sur base des propositions formulées par le GT ne constitue pas une fin en soi, mais permet aussi de concentrer davantage les efforts des acteurs publics et privés tant sur l'extension du parc de logements classiques et abordables que sur un niveau élevé en termes de qualité de vie.

C'est dans ce contexte que nous avons le plaisir de vous informer par la présente de la mise en pratique immédiate de deux mesures ainsi décidées, en l'occurrence :

- la création d'un **guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation** et
- l'extension de la mission de la **plateforme de concertation pour les PAP NQ**.

Ainsi, un **guichet unique dédié au cadrage de projets d'urbanisation** sous forme d'un « single point of contact » (« SPOC ») est dès à présent à disposition des initiateurs de projets qui souhaitent s'informer préalablement sur les démarches administratives en lien avec la planification de projets urbanistiques. La prise en charge sera faite par la cellule de facilitation dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement (CFUE) du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Nous avons ainsi opté pour l'instauration d'un système de cadrage préalable institutionnalisé, permettant de clarifier la faisabilité d'un projet d'urbanisme à un stade précoce et d'attirer une première fois l'attention du requérant sur les contraintes en matière urbanistique et environnementale.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures



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

Cellule de facilitation urbanisme  
et environnement

Pour les projets qui nécessitent également l'établissement d'un PAP NQ, ce service intervient en amont de la première plateforme de concertation pour les PAP NQ, telle que décrite ci-dessous.

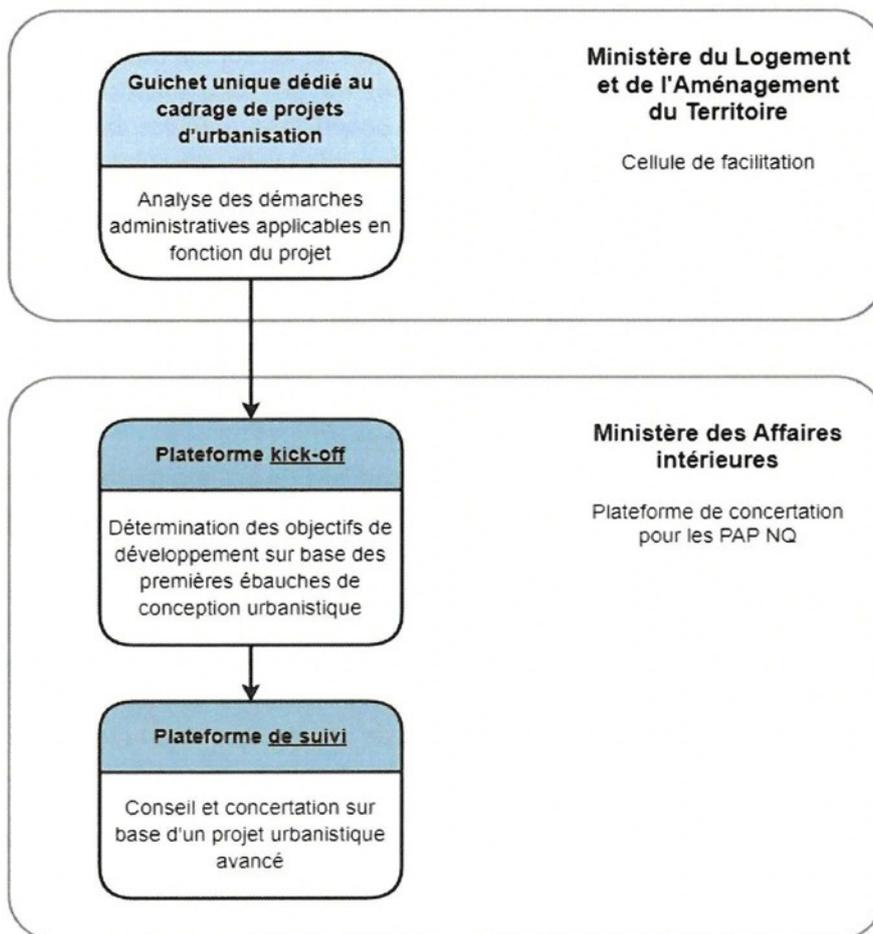
Cette **plateforme de concertation pour les PAP NQ** instaurée au ministère des Affaires intérieures depuis 2014 (voir circulaires n°3173 du 30 juin 2014 et n°3246 du 19 mars 2015) est désormais étendue et structurée en deux étapes afin de prodiguer des conseils urbanistiques dès le premier stade de l'élaboration du projet et d'en suivre l'évolution.

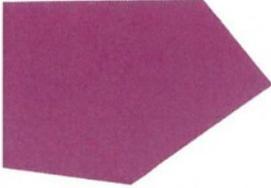
Actuellement les projets de PAP NQ présentés dans le cadre de la plateforme de concertation sont généralement à un stade de planification avancé, ce qui implique régulièrement des adaptations conséquentes, souvent laborieuses à mettre œuvre.

Pour favoriser une planification plus concertée à un stade précoce, efficace et coordonnée entre les différents acteurs concernés, y compris les communes, il est essentiel de définir les objectifs à atteindre et les démarches à poursuivre.

Ainsi, la mise en place d'une première réunion de concertation, dite « **plateforme kick-off** », vise à orienter le projet PAP en donnant des conseils d'ordre général dès les toutes premières ébauches de conception urbanistique.

Ensuite, l'organisation d'une ou, en cas de besoin, de plusieurs « **plateformes de suivi** » permet de suivre l'évolution du projet, de conseiller les auteurs plus en détail et de vérifier la conformité du PAP au PAG.





Vous trouvez ci-dessous les informations relatives au fonctionnement des nouveaux services ainsi proposés.

## 1. Guichet unique dédié au cadrage de projets

### 1.1. Objectifs

- *Bénéficier le plus tôt possible d'une coordination efficace auprès d'un facilitateur institutionnalisé* : la CFUE est un service gouvernemental spécialisé dans la planification urbaine et la prise en compte des différents plans et programmes, et des lois et règlements en la matière. Forte d'une équipe polyvalente et expérimentée, elle vous aide à mieux cerner le contexte légal et à prioriser les enjeux de différente nature. La CFUE agit de manière neutre et transparente, facilitant la communication entre décideurs politiques, administrations et porteurs de projets. Elle encourage l'urbanisme de projet, la digitalisation des procédures et une gouvernance adaptée aux défis.
- *Connaître sans plus attendre les contraintes qui pourraient impacter ou conditionner le projet* : Chaque nouvelle opération visant l'aménagement ou le réaménagement d'un site doit tenir compte du cadre légal et d'éventuelles contraintes liées à la situation urbanistique et environnementale des lieux. La prise en compte de celles-ci à un stade précoce du projet permet souvent d'anticiper des retards dans la planification, des dépassements de coûts, voire des réactions négatives de la part de la population locale. En effectuant une évaluation initiale des risques lors du cadrage préalable, il est possible de mettre en place des stratégies d'atténuation appropriées pour minimiser ces risques et garantir la réussite du projet.
- *Gagner du temps et optimiser les ressources* : Simplifier les démarches et accélérer les projets en facilitant les échanges avec les différentes instances gouvernementales et en identifiant les aspects prioritaires à traiter.

### 1.2. Prise de rendez-vous

- La prise de rendez-vous a lieu exclusivement via le site internet « [guichet.lu/demande-rdv-cfue](https://guichet.lu/demande-rdv-cfue) » :
  - soit par l'administration communale, avec la possibilité de proposer une date selon la convenance des élus ou des services en charge de l'urbanisme ;
  - soit par l'initiateur du projet ou son mandataire avec la possibilité d'opter parmi quatre créneaux horaires, sachant que les « rendez-vous » auront en principe lieu les mardis après-midi de :
    - 13h00 - 14h00 ;
    - 14h00 - 15h00 ;
    - 15h00 - 16h00 ;
    - 16h00 - 17h00.



- 
- La demande de rendez-vous s'effectue moyennant le remplissage d'un formulaire en ligne et nécessite que le requérant renseigne :
    - Les données de contact ;
    - La localisation du projet ;
    - Une brève description de celui-ci ;
    - Les acteurs concernés ;
    - La date et l'heure du rendez-vous.

Le cas échéant, le requérant peut s'il le souhaite, télécharger des documents.

L'échange avec la CFUE pourra se dérouler soit par vidéoconférence, soit en présentiel.

### 1.3. À quoi s'attendre

- La CFUE réalise une analyse du site concerné par le projet :

Elle considère à la fois le contexte urbanistique et environnemental et passe en revue le cadre légal afférent.

Partant, elle se prononce 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.

## 2. Première plateforme de concertation dite « plateforme kick-off »

### 2.1. Objectifs

- Définir ensemble les lignes directrices du développement du site ;
- Conseiller à une phase d'études précoce notamment les projets qui font preuve d'une certaine complexité (résultant par exemple de contraintes en matière de topographie, d'envergure du site concerné, de gestion de l'eau ou de patrimoine culturel).

### 2.2. Documents à fournir servant de base de discussion

- Plan de délimitation du projet sur base d'un extrait cadastral ;
- Photos du site (en relation avec les problématiques détectées) ;
- Renseignement sur les études réalisées ou en cours dans le cadre du projet ;
- Descriptif sommaire du projet (max. 10 lignes) ;
- Schéma ou esquisse illustrant les intentions urbanistiques (de préférence sous forme de croquis simples élaborés à main levée) ;



- Visualisation, le cas échéant, des non-conformités avec le schéma directeur ;
- Liste de questions principales (± 5 questions) à discuter lors du rendez-vous ;
- Présentation diaporama du projet (durée à limiter à 10min. maximum) – facultatif ;
- Liste de présence des différents acteurs (initiateur(s) du projet, bureau(x) d'étude(s), représentant(s) de la commune).

Les documents ainsi fournis peuvent être complétés ou modifiés jusqu'à 2 semaines avant le rendez-vous.

### 2.3. Modalités de la plateforme

- Mode vidéoconférence préconisé (mode présentiel sur demande spécifique et avec l'accord de l'administration communale).
- Durée de la plateforme : 45 minutes.

### 2.4. Participants

- Présence de l'administration communale fortement souhaitée ;
- 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 (en fonction des besoins émanant du projet et sur invitation de la DACDU).

Si le projet nécessite une modification ponctuelle du PAG, une plateforme de concertation ne saura être organisée qu'en cas de présence de l'administration communale.

### 2.5. Prise de rendez-vous

- Prise de rendez-vous à partir du 4 novembre 2024 exclusivement via le site internet « [guichet.lu/rdv-plateforme-pap](http://guichet.lu/rdv-plateforme-pap) » :
  - soit par l'administration communale :  
le nombre de demandes de rendez-vous n'est pas limité pour les administrations communales ;
  - soit par l'initiateur du projet ou son mandataire à condition :
    - d'être accompagné d'un bureau d'études disposant d'un aménageur-urbaniste,
    - de s'être concerté avec l'administration communale au préalable au sujet de la prise de rendez-vous auprès de la plateforme et d'indiquer la personne de contact à la commune.

Le nombre de demandes de rendez-vous est limité à une seule par projet et à 3 par bureau d'études et par initiateur de projet, ceci afin de permettre à un nombre élevé d'acteurs concernés de pouvoir profiter de cette offre de conseil. Dès qu'un des rendez-vous a eu lieu ou a été annulé, une nouvelle demande de rendez-vous pourra être introduite.





Au cas où la prise de rendez-vous n'est pas effectuée par l'administration communale et qu'il ne ressort pas des informations fournies par l'initiateur du projet ou son mandataire si l'administration communale participera à la plateforme, la DACDU l'invitera dans les meilleurs délais.

Les « plateformes kick-off » auront en principe lieu les mercredis après-midi de :

- 14h00 – 14h45 ;
- 15h00 – 15h45.

### 3. Seconde plateforme de concertation dite « plateforme de suivi »

#### 3.1. Objectifs

- Vérifier et, le cas échéant, réajuster les grandes lignes du projet ;
- Conseiller en détail sur la qualité urbanistique du projet, notamment en matière d'implantation et d'orientation des constructions, d'aménagement des espaces verts et des espaces-rue, d'échelle humaine du projet, etc. ;
- Donner des clarifications en ce qui concerne les contraintes émanant des dispositions légales et réglementaires en vigueur (p.ex. réalisation de logements abordables, cession des fonds au domaines public, constitution du dossier de PAP, etc.) ;
- Vérifier, dans la mesure du possible, la conformité du projet au PAG et autres prescriptions réglementaires et légales.

Il y a lieu de signaler que la prise de rendez-vous à la « plateforme kick-off » ne constitue pas un prérequis pour pouvoir prendre un rendez-vous à la « plateforme de suivi ».

#### 3.2. Documents à fournir servant de base de discussion

- Plan de délimitation du projet sur base d'un extrait cadastral ;
- Photos du site (en relation avec les problématiques détectées) ;
- Renseignement sur les études réalisées dans le cadre du projet ;
- Plan de base et coupes illustrant l'avant-projet PAP (sous forme de dessins élaborés à main levé ou vectorisés) ;
- Visualisation, le cas échéant, des non-conformités avec le schéma directeur ;
- Axonométrie (facultative) ;
- Fiche de renseignement « plateforme de concertation – PAP » ;
- Si besoin, d'autres illustrations et tableaux.
- Présentation diaporama du projet (durée à limiter à 20min. maximum) – facultatif ;
- Liste de présence des différents acteurs (initiateur(s) du projet, bureau(x) d'étude(s), représentant(s) de la commune).

Les documents ainsi fournis peuvent être complétés ou modifiés jusqu'à 2 semaines avant le rendez-vous.



### 3.3. Modalités de la plateforme

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

### 3.4. Participants

- Présence de l'administration fortement souhaitée ;
- Bureau(x) d'études (obligatoire) ;
- Initiateur de projet (fortement souhaitée) ;
- Représentants de la DACDU ;
- Représentants-experts des administrations étatiques compétentes (en fonction des besoins émanant du projet et sur invitation de la DACDU).

Si le projet nécessite une modification ponctuelle du PAG, une plateforme de concertation ne saura être organisée qu'en cas de présence de l'administration communale.

### 3.5. Prise de rendez-vous

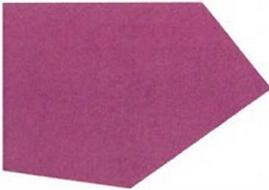
- Prise de rendez-vous à partir du 4 novembre 2024 exclusivement via le site internet « [guichet.lu/rdv-plateforme-pap](http://guichet.lu/rdv-plateforme-pap) » :
  - soit par l'administration communale :  
le nombre de demandes de rendez-vous n'est pas limité pour les administrations communales ;
  - soit par l'initiateur du projet ou son mandataire à condition :
    - d'être accompagné d'un bureau d'études disposant d'un aménageur-urbaniste ;
    - de s'être concerté avec l'administration communale au préalable au sujet de la prise de rendez-vous auprès de la plateforme et d'indiquer la personne de contact à la commune.

Le nombre de demandes de rendez-vous est limité à une seule par projet et à 3 par bureau d'études et par initiateur de projet, ceci afin de permettre à un nombre élevé d'acteurs concernés de pouvoir profiter de cette offre de conseil. Dès qu'un des rendez-vous a eu lieu ou a été annulé, une nouvelle demande de rendez-vous pourra être introduite.

Au cas où la prise de rendez-vous n'est pas effectuée par l'administration communale et qu'il ne ressort pas des informations fournies par l'initiateur du projet ou son mandataire si l'administration communale participera à la plateforme, la DACDU l'invitera dans les meilleurs délais.

- Les « plateformes de suivi » auront lieu les jeudis de :
  - 10h30 – 12h00
  - 14h00 – 15h30
  - 16h00 – 17h30





Finalement, je vous saurais gré de bien vouloir vous adresser aux agents :

- du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire pour toute question ayant trait au point 1 de la présente circulaire :

<b>Mme. Ilda Adrovic</b>	<b>Tél. 247-60983</b>	<a href="mailto:ilda.adrovic@mat.etat.lu">ilda.adrovic@mat.etat.lu</a>
--------------------------	-----------------------	--

- du Ministère des Affaires intérieures pour toute question ayant trait aux points 2 et 3 de la présente circulaire :

<b>Mme. Metzger Jeanny</b> <b>Mme. Beck Jacky</b>	<b>Tél. 247-84670</b>	<a href="mailto:pce@mai.etat.lu">pce@mai.etat.lu</a>
--	-----------------------	--

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement et de  
l'Aménagement du territoire,



Claude Meisch

Le Ministre des Affaires intérieures,



Léon Gloden

