



Luxembourg, en décembre 2026

Charte du Handwierkerhaff

PREAMBULE

La présente charte définit le cadre commun applicable aux entreprises occupantes ainsi qu'à leurs dirigeants, collaborateurs, prestataires, fournisseurs, visiteurs et toute autre personne accédant au Handwierkerhaff, sis au Wolser B à Dudelange, sous leur responsabilité

Elle poursuit un double objectif :

- Constituer le règlement intérieur du site, en fixant les règles de fonctionnement, de sécurité, de civilité, et d'utilisation des espaces applicables dans l'enceinte du site ;
- Définir la vision, les objectifs stratégiques et les principes de coopération du Handwierkerhaff, ainsi que les modalités de gouvernance collective du site.

L'adhésion à la présente charte est obligatoire pour toute entreprise implantée sur le site. Elle conditionne l'accès aux infrastructures et la participation à la vie collective du Handwierkerhaff.

La charte complète les contrats d'occupation, conventions, règlements techniques et consignes de sécurité applicables au site. En cas de contradiction, les dispositions légales et réglementaires impératives ainsi que les stipulations contractuelles prévalent sur la présente charte. La charte ne saurait avoir pour effet de modifier les droits et obligations résultant des contrats conclus avec les entreprises occupantes.

Toute entreprise intégrant le Handwierkerhaff reconnaît :

- Avoir pris connaissance de la charte ;
- En accepter l'ensemble des dispositions ;
- S'engager à les respecter et à les faire respecter par ses salariés, collaborateurs et prestataires durant toute la durée de sa présence sur le site.

La charte peut faire l'objet d'adaptations ou d'amendements par le Ministère de l'Économie, après consultation préalable des occupants du site.



TITRE I – DEFINITION ET OBJECTIFS DU HANDWIERKERHAFF

Article 1 – Définition

Le Handwierkerhaff est une infrastructure densifiée dédiée à l'accueil d'entreprises artisanales, offrant des ateliers, espaces de production, zones de stockage et bureaux ainsi que des espaces et des services mutualisés adaptés.

Aux fins de la présente charte, on entend par : « entreprise occupante », toute entreprise disposant d'un droit d'occupation sur le site ; « gérant du site », la personne physique ou morale chargée de la gestion opérationnelle du Handwierkerhaff ; « espaces privatifs », les locaux et surfaces attribués exclusivement à une entreprise ; « espaces mutualisés », les locaux, équipements et surfaces destinés à l'usage collectif ;

Article 2 – Objectifs généraux

Le Handwierkerhaff poursuit notamment les objectifs suivants :

- Soutenir le développement économique et l'emploi ;
- Offrir aux entreprises des infrastructures adaptées à leurs besoins spécifiques ;
- Encourager les synergies économiques, techniques et logistiques ;
- Favoriser des projets communs à forte valeur ajoutée ;
- Optimiser l'utilisation du foncier et des ressources ;
- Réduire l'empreinte environnementale des activités hébergées.

TITRE II – PRINCIPES FONDATEURS ET VALEURS

Article 3 – Coopération

Les entreprises s'engagent à rechercher activement des synergies et à développer des formes de coopération favorisant la mutualisation des ressources, le partage des compétences et l'efficacité collective, notamment par :

- Le partage d'équipements, d'infrastructures et de services ;
- L'échange de compétences, de connaissances et de bonnes pratiques ;
- Le développement de projets collectifs, notamment en matière d'achats groupés, de logistique, d'énergie, de gestion des déchets et de formation.

Ces coopérations s'inscrivent dans une démarche de développement de synergies, d'optimisation des ressources et de promotion d'un fonctionnement durable du site.



Article 4 – Responsabilité et respect

Chaque entreprise s'engage à adopter un comportement responsable et respectueux à l'égard des autres occupants, des infrastructures, de l'environnement et des règles communes applicables au site.

À ce titre, chaque entreprise veille notamment à :

- Respecter les autres occupants ;
- Favoriser une cohabitation harmonieuse, en limitant les nuisances et en privilégiant le dialogue en cas de difficultés ;
- Préserver les infrastructures et les équipements, en veillant à leur utilisation appropriée, à leur entretien et au respect des espaces communs ;
- Limiter l'impact environnemental de ses activités, notamment par une utilisation rationnelle des ressources, la réduction des déchets et le respect des consignes de tri ;
- Respecter les règles communes du site, notamment en matière de sécurité, de propreté, de circulation, de stationnement et d'utilisation des espaces partagés.

Chaque entreprise veille également à sensibiliser son personnel, ses prestataires et ses visiteurs au respect de ces principes, afin de contribuer à un environnement de travail sûr, agréable et durable.

TITRE III – ESPACES DU HANDWIERKERHAFF

Article 5 – Espaces privés

Les espaces privés comprennent les ateliers, bureaux et zones de stockage attribués individuellement à chaque entreprise.

Responsabilités des entreprises :

- Préservation des locaux et équipements, et signalement de dégradations ou de dysfonctionnements ;
- Interdiction de toute transformation ou modification des installations sans autorisation préalable du Ministre de l'Économie ;
- Gestion appropriée des déchets, y compris les déchets spécifiques ou dangereux ;
- Respect des consignes de sécurité et de prévention des incendies ;
- Respect de la réglementation environnementale applicable ainsi que d'utilisation rationnelle des ressources ;
- Interdiction de sous-location sans autorisation préalable du Ministre de l'Économie ;
- Obtention et maintien des autorisations administratives requises pour l'exercice de l'activité et l'exploitation des installations (notamment l'autorisation d'exploitation dite *commodo / incommodo*).



Article 6 – Espaces mutualisés

6.1 Définition

Les espaces mutualisés sont destinés à un usage collectif et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une appropriation exclusive, même temporaire, sans autorisation expresse préalable du Ministre de l'Économie.

Ils comprennent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les voiries internes du site ;
- Les parkings (véhicules légers, utilitaires et, le cas échéant, poids lourds) ;
- Les zones de chargement et de livraison ;
- Les quais et aires de manœuvre ;
- Les locaux techniques communs ;
- Les salles de réunion, espaces partagés et équipements collectifs ;
- Tout autre espace expressément désigné comme mutualisé par le propriétaire du site.

6.2 Principes généraux d'utilisation

L'utilisation des espaces mutualisés repose sur les principes suivants :

- Équité d'accès entre toutes les entreprises ;
- Usage conforme à la destination de chaque espace ;
- Respect des règles de sécurité et de circulation internes ;
- Priorité à l'intérêt collectif sur tout intérêt individuel ;
- Usage proportionné, tenant compte des besoins des autres occupants.

6.3 Règles de circulation interne

1. Respect du plan de circulation

- Les véhicules doivent strictement respecter le plan de circulation interne, la signalisation horizontale et verticale, ainsi que les limitations de vitesse ;
- La vitesse maximale autorisée sur le site est fixée par le règlement interne ou, à défaut, à une vitesse compatible avec la présence de piétons et d'activités artisanales.

2. Sécurité et fluidité

- Toute manœuvre susceptible de créer un danger ou de perturber la circulation est interdite ;



- Les entreprises veillent à ce que leurs collaborateurs, fournisseurs et transporteurs respectent les règles de circulation du site.

3. Interdictions

Il est strictement interdit :

- De bloquer les voies de circulation, issues de secours, accès pompiers ou zones techniques ;
- De stationner ou de s'arrêter de manière prolongée sur les voiries internes hors des emplacements autorisés ;
- D'utiliser les voiries comme zones de déchargement ou de stockage temporaire.

6.4 Stationnement

1. Stationnement autorisé uniquement dans les zones prévues

- Le stationnement est autorisé exclusivement dans les emplacements matérialisés ou désignés à cet effet ;
- Il est interdit de stationner sur des emplacements loués par d'autres occupants du site ;
- Chaque entreprise est responsable du respect de ces règles par ses collaborateurs, fournisseurs et visiteurs.

2. Stationnement prolongé ou abusif

- Le stationnement prolongé, indéfini ou permanent de véhicules, remorques, conteneurs ou engins est interdit dans les espaces mutualisés, sauf autorisation expresse du gestionnaire ;
- Les véhicules hors d'usage ou non opérationnels ne peuvent être stationnés dans les espaces mutualisés.

3. Stationnement gênant

- Tout stationnement entravant la circulation, la sécurité ou l'accès aux autres entreprises peut donner lieu à des mesures immédiates (avertissement, déplacement du véhicule aux frais du contrevenant, sanctions prévues par la charte).

6.5 Chargement et livraison

1. Zones dédiées

- Les opérations de chargement et de déchargement doivent impérativement s'effectuer dans les zones spécifiquement prévues à cet effet ;



- Le déchargement sur les voiries, parkings ou espaces non autorisés est interdit.

2. Durée limitée

- Les zones de chargement et de livraison sont réservées à un usage temporaire ;
- Les véhicules doivent être déplacés dès la fin des opérations afin de garantir l'accès aux autres utilisateurs.

3. Organisation et responsabilité

- Chaque entreprise est responsable de l'organisation de ses livraisons et de l'information préalable de ses transporteurs quant aux règles du site ;
- Les entreprises veillent à limiter les nuisances (bruit, encombrement, pollution) liées aux opérations de livraison.

6.6 Responsabilités et sanctions

- Toute dégradation, occupation abusive ou usage non conforme des espaces mutualisés engage la responsabilité de l'entreprise concernée ;
- En cas de non-respect répété ou grave des règles d'utilisation, des sanctions peuvent être appliquées conformément aux dispositions de la présente charte, pouvant aller jusqu'à des mesures financières correctrices ou jusqu'à l'exclusion du site.

TITRE IV – REGLES DE VIE ET DE CIVILITE

Article 7 – Comportement général

Tout comportement portant atteinte à la sécurité, à la tranquillité ou à la dignité des personnes est interdit.

Article 8 – Nuisances

Les entreprises s'engagent à limiter autant que possible :

- Le bruit ;
- Les émissions polluantes ;
- Les odeurs ;
- Les vibrations.



En général, l'exploitant doit veiller à ce que le niveau des nuisances ne dépasse pas les seuils autorisés et que l'éclairage tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ne constituera aucune gêne ni pour l'homme, ni pour la faune.

Tout brûlage à l'air libre est interdit sur le site.

Article 9 – Propreté et déchets

Les occupants ne sont pas autorisés à installer, déposer, entreposer ou laisser, même temporairement, des équipements électroniques ou tout autre matériel dans les parties communes de l'immeuble.

Sans préjudice à d'éventuelles coopérations, chaque entreprise prend en charge la gestion de ses déchets selon les filières prévues et participe aux dispositifs de tri et de valorisation collectifs le cas échéant mis en place par le gérant des installations.

Sauf dérogation dûment établie par le Ministre de l'Économie, un plan de gestion des déchets doit être établi par l'entreprise et soumis au gérant du site.

TITRE V – SECURITE, SANTE ET ENVIRONNEMENT

Article 10 – Sécurité

Les entreprises respectent strictement les mesures de protection contre l'incendie, l'accès réservé aux services de secours et de lutte contre l'incendie, ainsi que la législation et réglementation en vigueur, dont notamment le « Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la Ville de Dudelange.

Article 11 – Assurances

Chaque entreprise est tenue de disposer des assurances nécessaires couvrant ses activités, ses biens et sa responsabilité civile.

La couverture de chaque entreprise par des polices d'assurance adéquates est contrôlée annuellement par le gestionnaire du site.

Article 12 – Environnement et énergie

Dans la mesure du possible, les entreprises s'engagent à :

- Réduire leur consommation d'énergie et son impact sur les ressources de manière générale ;
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables lorsque cela est possible ;
- Contribuer au développement de projets énergétiques collectifs.



TITRE VI – PROJETS COMMUNS ET SYNERGIES

Article 13– Initiatives collectives

Les entreprises sont encouragées à proposer, développer et prendre part à des projets de coopération visant à renforcer les synergies entre les acteurs du site, à mutualiser les ressources et à favoriser le partage des connaissances et des bonnes pratiques, notamment sur les domaines suivants :

- L'énergie, notamment par le développement de solutions communes en matière d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables ;
- La logistique, par la coordination des flux, le partage de moyens de transport ou l'optimisation des livraisons ;
- Les achats et investissements mutualisés, afin de réaliser des économies d'échelle et de rationaliser l'utilisation des ressources ;
- L'innovation, par le partage d'expériences, de compétences et le développement de solutions communes ;
- La formation et l'emploi, par la mise en place d'initiatives communes de formation, le partage de compétences et la promotion des opportunités professionnelles au sein du site.

TITRE VII – GESTION OPERATIONNELLE DU SITE

Article 14 – Facility management

Le Handwierkerhaff est doté d'un gérant du site, désigné par le Ministère de l'Economie.

Le gérant du site est chargé de la gestion opérationnelle et du bon fonctionnement quotidien du Handwierkerhaff.

À ce titre, il assure notamment :

- L'entretien et la maintenance des infrastructures et des espaces mutualisés ;
- La gestion technique des bâtiments et équipements communs ;
- La coordination des prestataires externes ;
- L'application et le contrôle du respect de la présente charte ;
- La gestion courante des situations opérationnelles et incidents ;
- La communication opérationnelle avec les entreprises occupantes.

Le gérant du site agit de manière neutre, équitable et transparente, dans l'intérêt général du Handwierkerhaff.

Un représentant du gérant sera présent sur le site trois jours par semaine, de 8h00 à 12h00.



Sauf modification communiquée ultérieurement, les permanences auront normalement lieu les lundis, mercredis et vendredis matin.

Les entreprises occupantes sont invitées à organiser leurs démarches, demandes et échanges avec le représentant du gérant de manière à pouvoir bénéficier de sa présence durant ces créneaux. Le représentant du gérant constitue notamment le point de contact privilégié pour les questions relatives au fonctionnement général du site, à la coordination entre les entreprises occupantes ainsi qu'aux éventuelles difficultés liées à l'utilisation des espaces et infrastructures communes.

Les jours et horaires de présence sont susceptibles d'être adaptés en fonction des besoins du site et de son fonctionnement. Toute modification sera communiquée aux entreprises concernées.

TITRE VIII – SANCTIONS ET RESOLUTION DES CONFLITS

Article 15 – Manquements

Tout manquement présumé est notifié par écrit à l'entreprise concernée, avec l'indication des faits reprochés, des dispositions invoquées et des mesures susceptibles d'être prises. Sauf urgence liée à la sécurité des personnes ou des biens, l'entreprise dispose d'un délai raisonnable pour présenter ses observations et, lorsque le manquement peut être corrigé, pour y remédier. Toute sanction est motivée, proportionnée à la gravité et à la répétition du manquement, notifiée par écrit et prise par l'organe compétent. Une exclusion définitive ne peut intervenir que dans les conditions prévues par les dispositions légales et contractuelles applicables.

Les montants éventuels perçus au titre des sanctions financières sont intégralement affectés au budget dédié aux projets communs du Handwierkerhaff et ne peuvent en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Article 16 – Médiation

Les conflits sont prioritairement traités en interne par des voies de recours à l'amiable avant tout recours externe.

TITRE IX – DISPOSITIONS FINALES

Article 17 – Entrée en vigueur

La présente charte constitue un document fondateur du Handwierkerhaff. Elle est adoptée lors de la création du site par le ministère de l'Économie et entre par conséquent en vigueur au même moment.



Article 18 – Engagement

Chaque entreprise reconnaît avoir pris connaissance de la charte et s'engage à la respecter intégralement.

Date et lieu

Signature