

1 Partie écrite

article 1 : Etablissements admis

La zone d'activités économiques à caractère régionale Hahneboesch est prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial, ainsi que des services privés et administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

La mise à disposition du terrain sera réglée par une convention à conclure par la commune et la société.

Deux zones sont délimitées :

- Concernant les parcelles aux abords de la RN-31, route de Bascharage à Niederkorn, elles sont destinées à des activités commerciales, des activités de services privés et administratifs et des activités artisanales
- Concernant les autres parcelles, elles sont destinées prioritairement à des activités artisanales, ainsi qu'à des activités commerciales, sauf du commerce de détail, et des activités de services privés et administratifs

article 2 : Logements de service et bureaux en sous-location

L'installation de logements dans la zone d'activités économiques à caractère régional Hahneboesch est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Il n'est accepté qu'un seul logement de service au maximum par lot. Le logement de service devra être intégré dans le bâtiment principal.

Le propriétaire des locaux devra payer une indemnité annuelle supplémentaire en cas de location d'une partie de ces locaux.

Tout changement d'affectation ou tout changement de locataire, respectivement de sous-locataire, implique une nouvelle autorisation écrite préalable auprès de la commune de Differdange.

article 3 : Coefficient d'occupation du sol

Le terrain est à occuper comme suite :

- concernant les parcelles situées aux abords de la RN-31, route de Bascharage à Niédernkorn,
 - un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,6 est autorisé,
 - un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 1,6 est autorisé
- concernant les autres parcelles,
 - un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,8 est autorisé,
 - un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 10 est autorisé.

article 4 : Voies d'accès et emplacements de voitures

Le nombre d'emplacements de stationnement sera défini en fonction du nombre d'employés ainsi que de l'envergure et de la nature de l'activité de la société désirant s'implanter. Le nombre d'emplacements de stationnement sera inscrit dans la convention à conclure entre la commune et la société.

Un accès et une sortie pourront être aménagés par parcelle. La largeur totale des deux accès ne pourra dépasser 10m. Les accès seront implantés en fonction des établissements. Les accès dessinés dans la partie graphique ne sont qu'à titre indicatif.

- les emplacements dans la marge de recul avant sont autorisés
- les emplacements sont interdits dans les bandes vertes privées et publiques
- par tranche de 4 emplacements un arbre à haute tige est à planter
- un emplacement par logement de service est de rigueur

Tous les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Pour desservir certaines parcelles, des servitudes de passage pourront être aménagées le long des limites latérales des parcelles. Ces servitudes de passages auront une largeur minimale de 6,0 mètres et pourront être aménagées à cheval sur 2 parcelles contiguës ou sur une seule parcelle selon le cas.

article 5 : Aménagements des espaces verts privés et adaptation au relief

Disposition :

Une partie de la surface de verdure devra être aménagée obligatoirement :

- le long de la limite de propriété avant, sur une profondeur minimale de deux mètres et demi ;
- le long de la limite de propriété arrière, sur une profondeur minimale de deux mètres et demi ;
- le long des limites de propriété latérale des parcelles qui n'ont pas de servitude de passage dans le recul latéral du bâtiment, une bande d'un mètre et demi de large au minimum est à aménager obligatoirement. Ainsi les bandes vertes des deux propriétés conjointes forment un ensemble de trois mètres de large à cheval sur les limites de propriété.
- Pour les parcelles greffées d'une servitude de passage, dans le recul latéral du bâtiment une bande de deux mètres de large au minimum est à aménager obligatoirement.

Dans ces bandes vertes, toutes constructions, les dépôts de matériaux et les emplacements de stationnement sont interdits, à l'exception des clôtures.

Entretien :

L'entretien de la plantation des espaces de verdure en front de rue sera fait sur la base d'une convention concernant les aménagements communs.

A cet effet, les entreprises respectives devront signer une convention avec le collège échevinal de la commune de Differdange, par laquelle ils s'engagent à payer une quote-part pour l'aménagement des espaces verts privés ceci au prorata des mètres linéaires de la limite de terrain donnant sur rue ainsi qu'une participation annuelle en vue d'assurer un entretien régulier de ces espaces.

Les entreprises devront entretenir régulièrement et maintenir en parfait état tous les alentours de leur site non soumis à une convention.

Relief :

En cas de remblai ou de déblai du terrain, le raccord au relief des terrains voisins est à réaliser avec des pentes aussi faibles que possibles et doit être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Les talus ne doivent pas excéder un mètre et demi de dénivelé.

Des dérogations peuvent être accordées pour des terrains ayant des dénivellations importantes et sur base de pièces à l'appui.

article 6 : Alignements et marges de reculement et implantation

Les constructions sont à planter à l'intérieur de la limite maxima de surface constructible pour construction principale.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante :

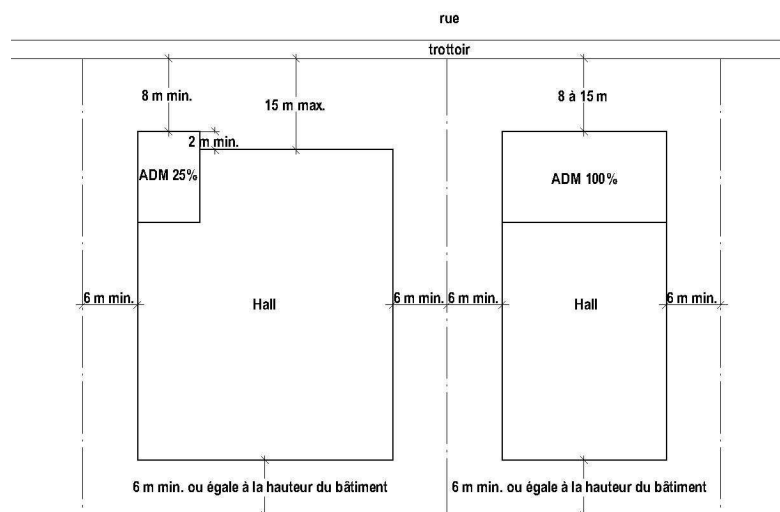
Au cas où le bâtiment administratif n'occupe pas l'intégralité de la façade sur rue, la façade du hall devra impérativement avoir un retrait d'au moins 2 mètres par rapport au bâtiment administratif.

La façade du bâtiment administratif devra occuper au moins 25 % de la longueur de la façade principale.

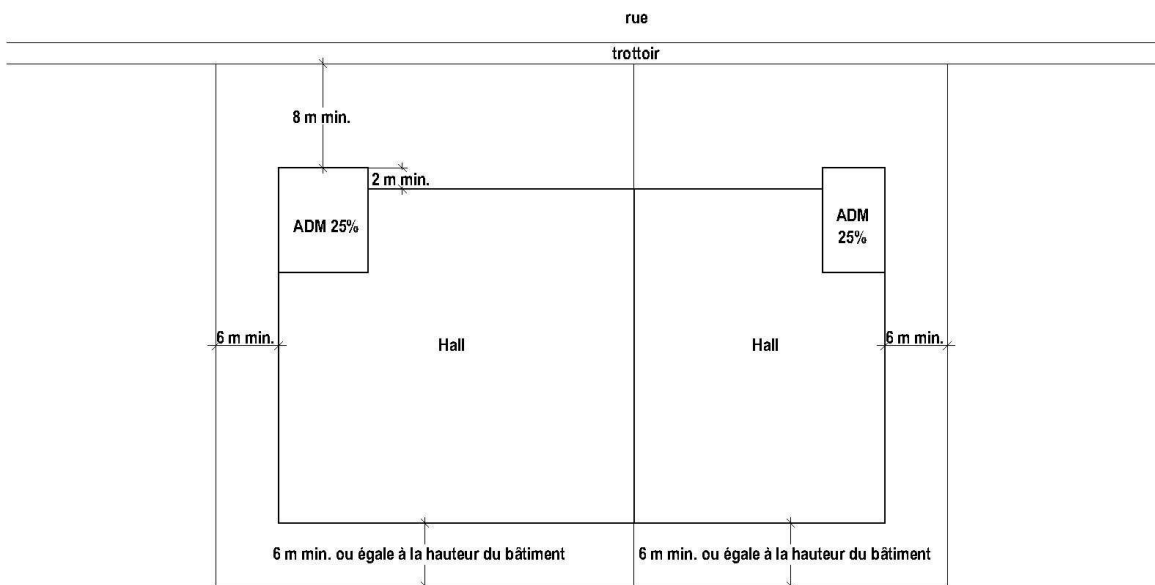
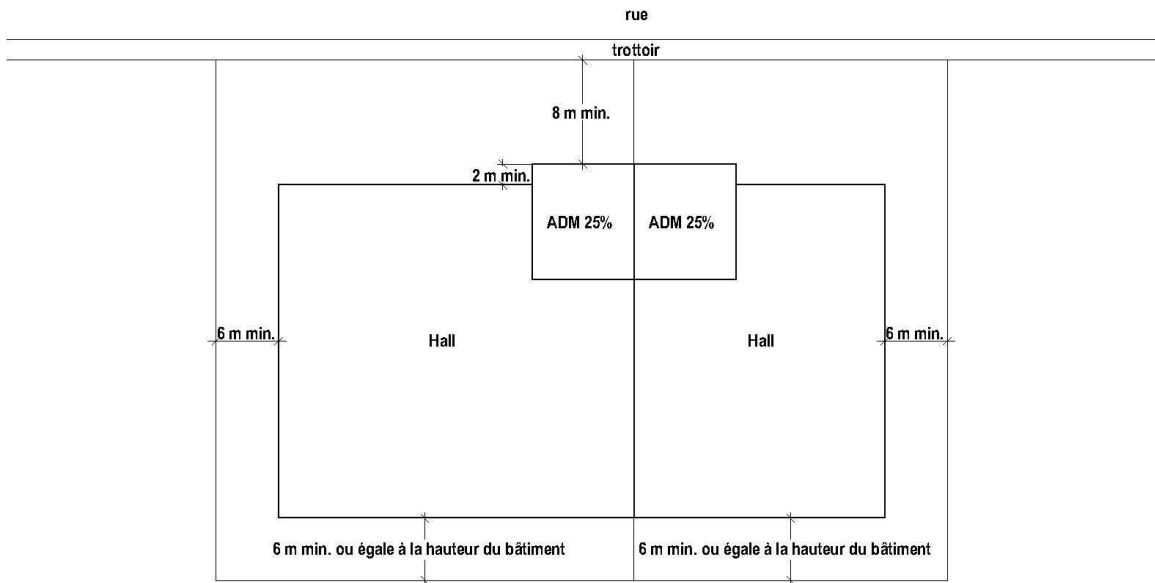
Le développement et l'aménagement des terrains réservés pour l'extension des entreprises existantes de la zone d'activité nationale Hahneboesch se feront selon les prescriptions de la zone d'activité économique à caractère régional Hahneboesch.

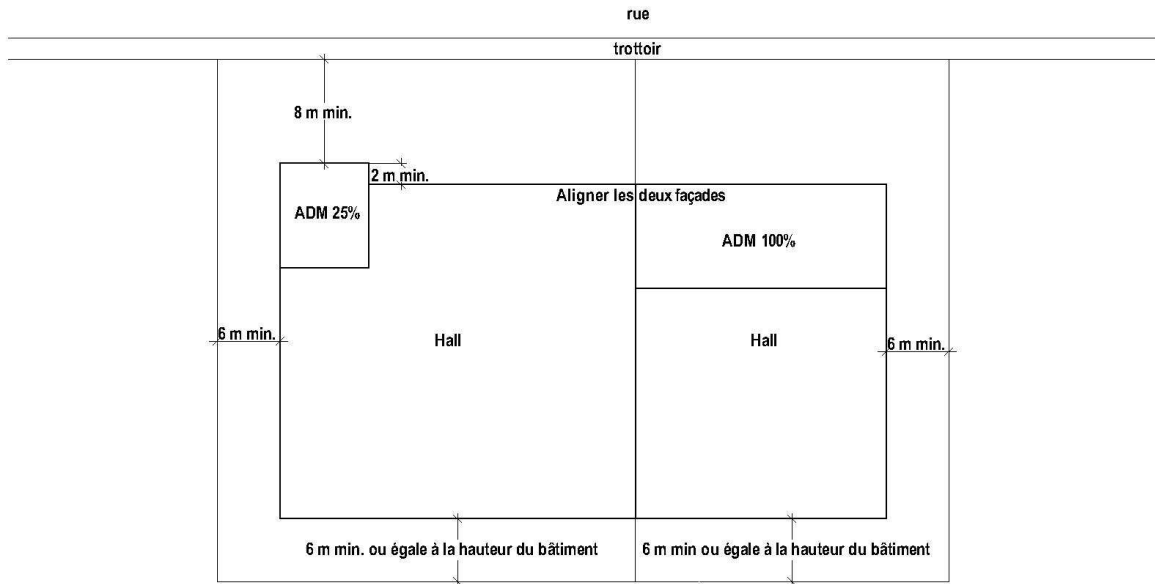
recul avant :

- minimum 8 mètres par rapport au bâtiment administratif ;
- maximum 15 mètres (en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement) ;



Lorsque deux constructions sont jumelées, les façades des bâtiments administratifs devront être alignées et les constructions devront présenter un raccord harmonieux au point de jonction des deux bâtiments.





Les bandes de verdure privées obligatoires sont incluses dans ces marges de reculement.

recul latéral :

- les bâtiments seront isolés ou jumelés
- les bâtiments isolés auront un recul minimal de 6 mètres, de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments non jumelés comportera 12 mètres au moins

recul postérieur :

- les constructions doivent observer un recul postérieur minimal égal à la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 6 mètres.

article 7 : Nombre de niveaux et hauteurs

Sur les parcelles situées aux abords de la RN-31, route de Bascharage à Niederkorn, la façade principale devra comprendre un corps de bâtiment de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2) au minimum et de 4 niveaux (rez-de-chaussée +3) au maximum avec une hauteur maximale de 13 mètres.

Sur les autres parcelles, la façade principale de l'immeuble, devra comprendre un corps de bâtiment de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1) au minimum et de 3 niveaux (rez-de-chaussée +2) au maximum avec une hauteur maximale de 10 mètres, destinée à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et un logement de service.

La hauteur maximale des halls de production est de 13 mètres. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

Le rez-de-chaussée aura impérativement une hauteur libre d'au moins 3,20 mètres, les autres niveaux devront avoir au moins une hauteur libre de 2,50 mètres.

Les superstructures (par ex. cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation....) sur la toiture doivent être limitées à 25 % de la surface totale et avoir une hauteur maximale de 3 mètres.

article 8 : Toitures

Les bâtiments auront autant que possible des toitures plates ou des toitures à 2 pentes maximales de 20 degrés. Les toitures à 2 pentes sont à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité. Pourraient être admis des toitures courbes et des toitures de type shed.

Il est souhaité que les toitures de la partie administrative soient traitées en toiture verte. (végétalisation de la couverture)

Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales (par ex. pour les installations sanitaires et pour l'entretien des surfaces de verdure), notamment celles des toitures des halles.

article 9 : Annexes

Les annexes, garages, dépôts etc. devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

Article 10 : Les parcelles de coin

Sur les parcelles de coin présentent deux alignements sur rues, il faudra créer un ensemble d'une qualité architecturale et urbanistique élevée.

Toutes les parcelles de coin et ayant une limite le long de la rue principale, doivent proposer des bâtiments de coin.

article 11 : Concept architectural et les matériaux et couleurs

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls de production etc.) et une recherche de structure et le dessin des façades éviteront toute banalité dans les constructions.

Les façades arrières le long des voies de circulation doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Au cas où le bâtiment administratif ne constituerait qu'une partie du front de l'ensemble bâti, le restant du front de rue est occupé par le hall de production qui dans ce cas devra présenter une façade de qualité architecturale élevée, en harmonie avec le bâtiment administratif.

En outre le bâtiment administratif présentera un volume distinct par rapport au hall de production.

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Sont proscrits les matériaux suivants : les bardages du type PVC ou similaire, des bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque. Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique une grande recherche dans le détail est requise (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères etc.)

article 12 : Enseignes

Les prescriptions ci-après s'entendent sans préjudice des dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux articles 37 et suivants la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments.

Toute installation d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins. Le dossier de demande d'autorisation doit illustrer la localisation, les dimensions et la nature des installations.

Les enseignes doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne dans les alentours de la zone.

Les enseignes ne peuvent être installées que sur la façade donnant sur la voie de desserte. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (maximum 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairés indirectement.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisés les panneaux collectifs à installer aux endroits nécessaires définis par la commune.

L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité sans occasionner de gêne sensible pour le voisinage.

Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

article 13 : Les clôtures

Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90 mètres au-dessus du terrain.

Une clôture aménagée dans le recul avant, c'est à dire dans la bande de verdure, devra respecter un recul de 2 mètres minimum à partir de la limite du domaine public.

Là où le relief l'exige, des murets soutènement peuvent faire office de clôture sans toutefois que le muret ne dépasse un mètre au-dessus du niveau du sol et que la hauteur totale clôture et muret n'excède pas 1,90 mètres de haut.

article 14 : Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

L'évacuation des eaux se fait par système séparé ; chaque parcelle est à raccorder séparément au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales.

Les différents réseaux de canalisation et l'antenne collective sont amenés aux frais de l'administration communale jusqu'à un mètre à l'intérieur de chaque parcelle lors des travaux d'aménagement de l'infrastructure. Tous les autres raccordements (eau, P&T, gaz, électricité...) seront exécutés lors de la construction des bâtiments et sont à charge du demandeur.

Sont également applicables, les dispositions relatives du règlement-taxe communal relatif à l'approvisionnement en eau potable.

Les dispositions techniques détaillées sont à déterminer au plus tard lors du dépôt du permis de construire.

article 15 : Extensions futures

Les espaces prévus pour l'extension future d'une entreprise sont à délimiter d'un commun accord avec les responsables de la zone d'activité.

Les options éventuelles sur des terrains sont payantes et limitées à une durée de 3 ans. Les options sont renouvelables au-delà des 3 ans. Les modalités d'octroi d'une option sur un terrain sont déterminées par le conseil communal.

article 16 : Dispositions générales

Les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général sont applicables pour l'ensemble des prescriptions non régies par le présent règlement.