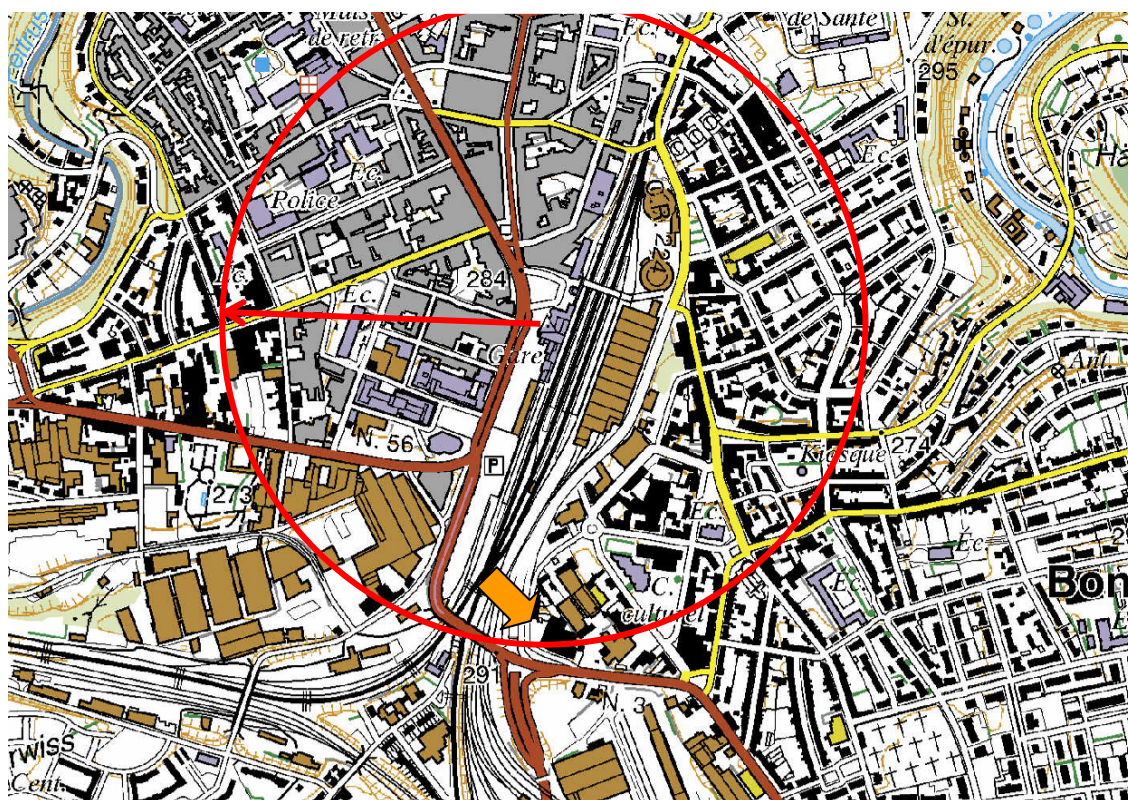




Foyer d'accueil d'urgence pour toxicomanes

Analyse de sites alternatifs

Rapport définitif du 11 février 2008



Le présent rapport a été élaboré par un groupe de travail composé de représentants de la Ville de Luxembourg, du Ministère de la Santé et de l'Administration des Bâtiments publics ; il a pour objet l'analyse d'éventuels sites alternatifs se prêtant à la construction d'un foyer d'accueil d'urgence pour toxicomanes à Luxembourg.

Outre le site initialement proposé ont été analysés divers sites dont l'Etat est propriétaire et qui se trouvent à une distance raisonnable de la gare ferroviaire.

Les terrains concernés se situent aux rue Mercier, rue de Hollerich, rue de la Fonderie, rue de Bouillon, route de Thionville, rue d'Alsace, avenue de la Gare et rue de Reims.

Le plan de la page 12 situe les différentes propriétés analysées.

Les terrains ont été évalués par rapport aux critères suivants :

- Disponibilité immédiate (au vu de l'état des structures provisoires actuelles et du projet de construction du Lycée technique pour Professions de Santé à l'emplacement actuel)
- Garantie de l'accès pour les bénéficiaires et proximité de la population cible (distance raisonnable par rapport à la gare, de préférence ≤ 500 mètres)
- Compatibilité (de la surface) du terrain d'implantation avec le programme de construction
- Compatibilité avec les règlements de la Ville de Luxembourg (PAG)
- Faisabilité technique et financière du projet
- Intégration sociale dans des environnement ou quartier existants (éviter l'exclusion sociale et un effet de ghettoïsation)
- Voisinage adapté (maintien de la qualité de vie de l'environnement immédiat)
- Absence de nuisances extérieures inacceptables
- Fonctionnement et gestion quotidiennes rationnelles de la structure d'accueil
- Valeur ajoutée par rapport au site actuel de la rue du Dernier Sol
- Sécurité pour personnel et clients, site contrôlable

> **Projet actuel**



Le projet actuel du Foyer d'accueil d'urgence pour toxicomanes, pour lequel une demande d'autorisation de bâtir a été introduite, présente les caractéristiques suivantes :

Implantation :

Dernier Sol, Bonnevoie
à 480 m de la Gare
en périphérie de Bonnevoie



Parcelle :

33/4784, commune de Luxembourg, section HoB Bonnevoie
Contenance : 9a75ca

Propriété :

Etat

Parcelles voisines :

33/4935, Hartert Robert, 3a81ca
33/7785, Link Jean, 13a34ca

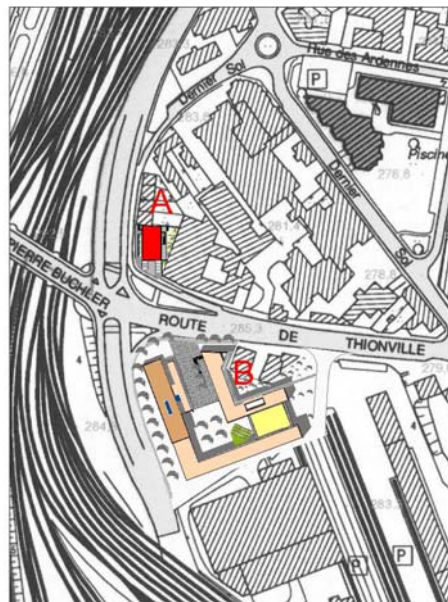


Emprise au sol :

ca 29m x 16m (460 m²)

Surfaces et volumes :

Surface nette d'exploitation :	±1'000 m ²
Surface brute totale :	±1'800 m ²
Volume brut total :	±6'900 m ³



FOYER D'ACCUEIL AUX TOXICOMANES
PLAN DE SITUATION
A - Foyer d'accueil pour toxicomanes
B - Lycée technique pour métiers de la santé



PLAN D'IMPLANTATION
FOYER D'ACCUEIL AUX TOXICOMANES





REZ - DE - CHAUSSEE
FOYER D'ACCUEIL AUX TOXICOMANES



SOUS - SOL
FOYER D'ACCUEIL AUX TOXICOMANES



1er ETAGE
FOYER D'ACCUEIL AUX TOXICOMANES



2e ETAGE
FOYER D'ACCUEIL AUX TOXICOMANES



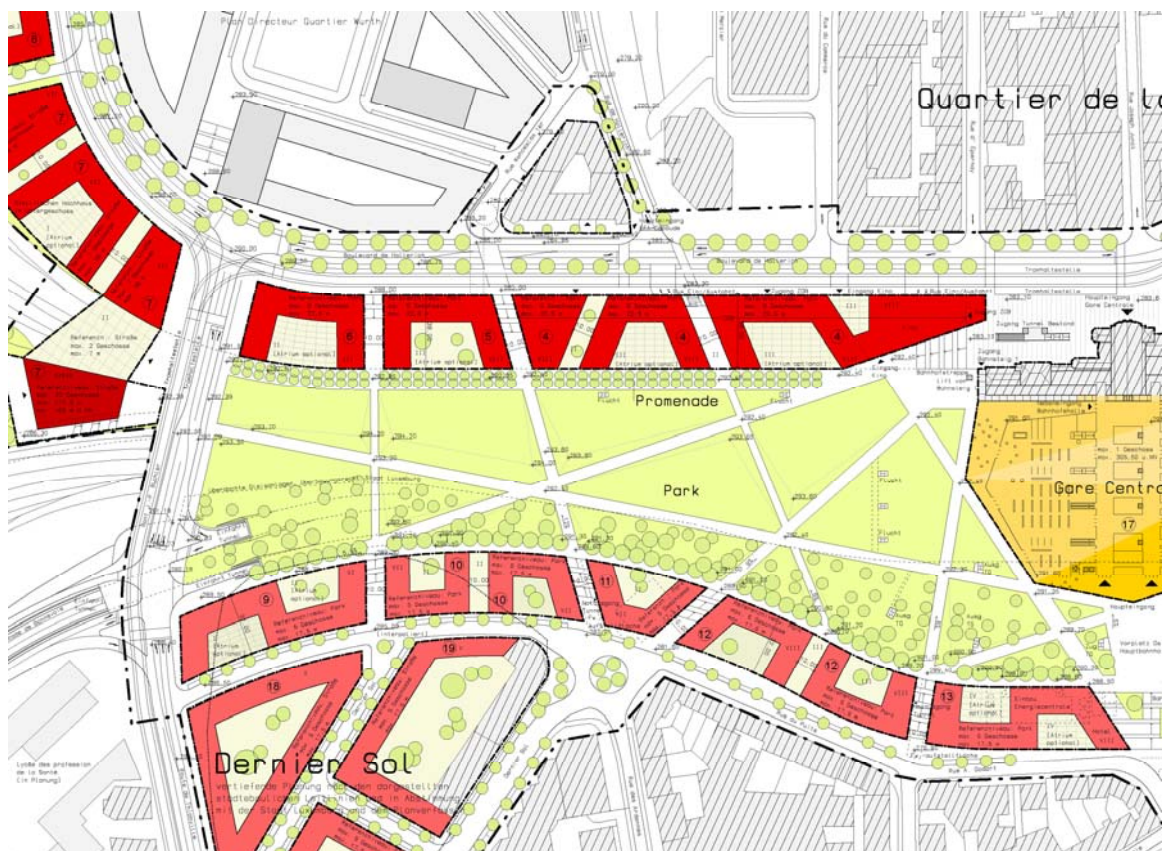
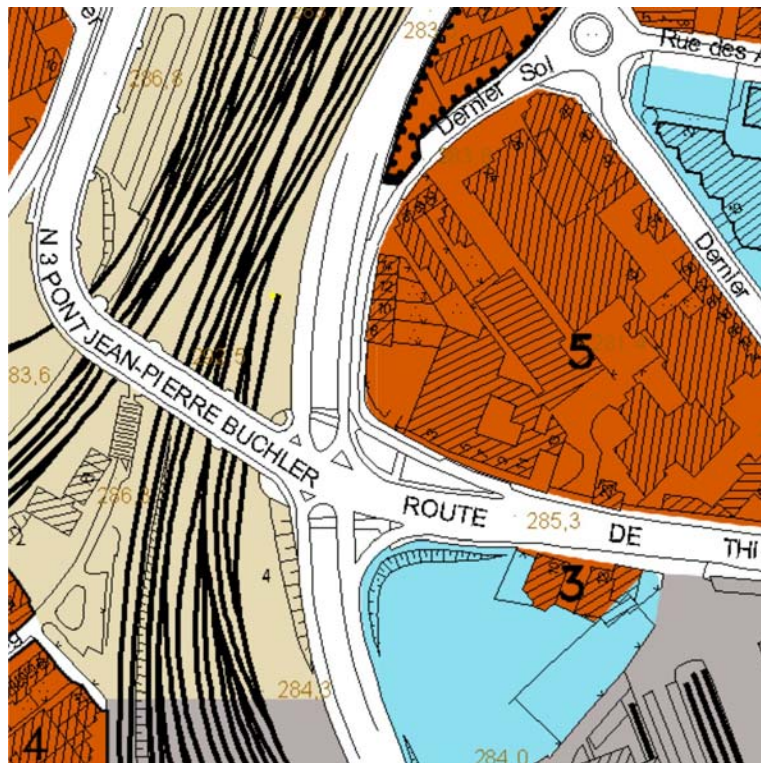
Critères d'appréciation :

+

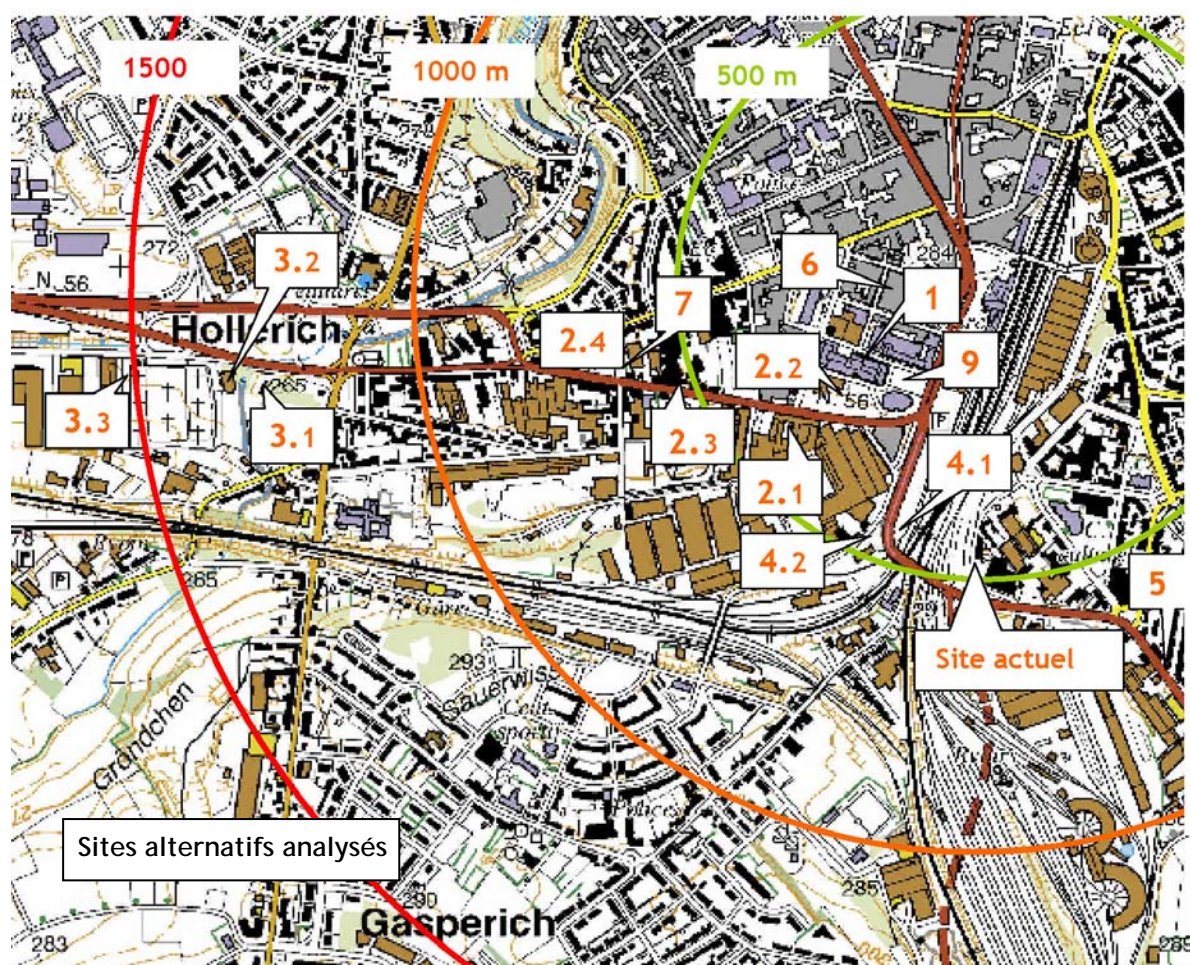
- disponibilité immédiate
- proximité de la population cible (à 480 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- pas d'incompatibilité avec plan général d'aménagement actuel de la Ville de Luxembourg (zone mixte 5)
- terrain situé dans quartier / environnement existant (favorise intégration sociale et évite effet de ghettoïsation)
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction
- projet permettant des fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- pas d'impact négatif additionnel sur la qualité de vie du quartier environnant vu l'implantation de la structure en périphérie de Bonnevoie ; amélioration attendue en ce qui concerne les toxicomanes dans l'espace public notamment par la création d'un espace sécurisé derrière le bâtiment
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- incompatibilité du site avec le réaménagement urbanistique à long terme projeté par la Ville (réalisation d'une dalle de couverture sur voies ferrées et aménagement d'un parc public / concours international octobre 2005 et plan directeur 2007). La réalisation de ce réaménagement est cependant prévue par phases successives et le terrain en question ne sera concerné que lors des phases finales; le cas échéant, une solution de rechange devra alors être trouvée. Ceci n'empêche pas la délivrance d'une autorisation de bâtir par la Ville de Luxembourg
- quelques maisons d'habitation à proximité immédiate
- terrain situé en bordure du quartier de Bonnevoie, à l'intersection de deux axes à forte circulation à savoir la route de Thionville et la Rocade de Bonnevoie (dangers pour usagers et trafic routier)
- proximité relative de la scène des sans abris du Foyer Ulysse



> Sites alternatifs analysés



1

Rue Mercier, 23

Dépôts de l'Administration des Bâtiments publics, Adm. des Contributions



Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible (à 250 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction
- possibilité d'élaboration d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles
- pas d'incompatibilité avec règlements de la Ville de Luxembourg
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier / environnement existant (intégration sociale)
- voisinage adapté (qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- pas immédiatement disponible (transfert des ateliers seulement en 2010)
- nécessite démolitions préalables
- projet de construction de l'Etat sur ce terrain (immeuble de bureaux/cf. site 2.2)

2

Rue de Hollerich

2.1 Ancien bâtiment des P&T / Projet du Fonds de logement



Parcelle :
428/6698, rue de Hollerich
Commune de Luxembourg

Propriété :
Fonds de développement du logement et de l'habitat
51a 60ca

Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible (à 350 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction
- possibilité d'élaboration d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles
- pas d'incompatibilité avec règlements de la Ville de Luxembourg
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier ou environnement existant (intégration sociale)
- voisinage adapté (qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- pas disponible (projet du Fonds de Logement en voie de réalisation)

2.2 Terrain rue de Hollerich / rue du Fort Wedell

Implantation :

Hollerich

à 350 m de la Gare

Parcelle :

404/7279, 47a 18ca, rue Mercier

404/2663, 2a 60ca, rue de Hollerich

404/2664, 3a 20ca, rue de Hollerich

404/5835, 3a 90ca, rue du Fort Wedell

404/5836, 4a 35ca, rue du Fort Wedell

Commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich

Propriété :

Etat



Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible (à 350 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction
- possibilité d'élaboration d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles
- pas d'incompatibilité avec règlements de la Ville de Luxembourg

- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier / environnement existant (intégration sociale)
- voisinage adapté (qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

■

- pas disponible (projet d'un immeuble de bureaux pour l'Etat) :

Projet du « Bâtiment administratif à Luxembourg/Gare » :

Bureaux pour diverses administrations : Enregistrement et Domaines, Contributions directes, Douanes et Accises, INAP

Projet déposé à la Chambre des Députés : 8 août 2002

Projet provisoirement suspendu au vu de la situation budgétaire de l'Etat

Architectes : Chemetov + Huidobro / Marc Jung

3 bâtiments en forme de L

Surfaces utiles bureaux : 23'000m²

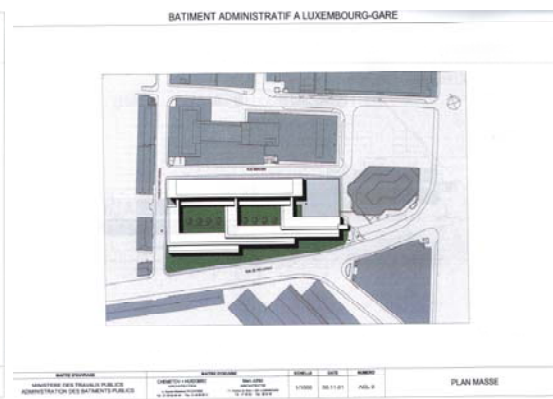
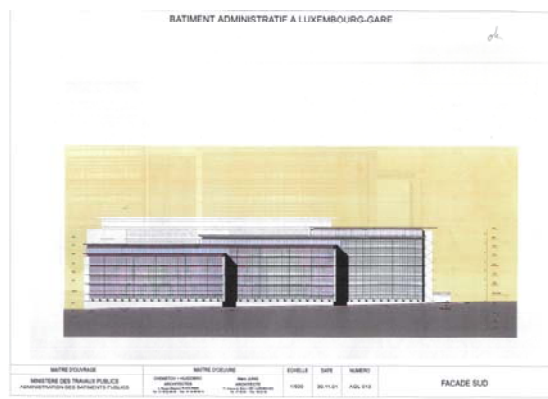
Surfaces utiles totales (avec 4 sous-sols) : 44'000m²

Volume hors sol : 100'000 m³

Volume total : 162'500 m³

4 sous-sols + 7 niveaux (rue Mercier)

+ 6 niveaux (rue de Hollerich)



2.3 rue de Hollerich, n° 46



Implantation :

46 rue de Hollerich
à 530 m de la Gare

Parcelle :

394/5556, commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich
Rue de Hollerich
Contenance : 4a 90ca

Propriété :

Domaine de l'Etat

Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible encore acceptable (à 530 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier / environnement existant (intégration sociale)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

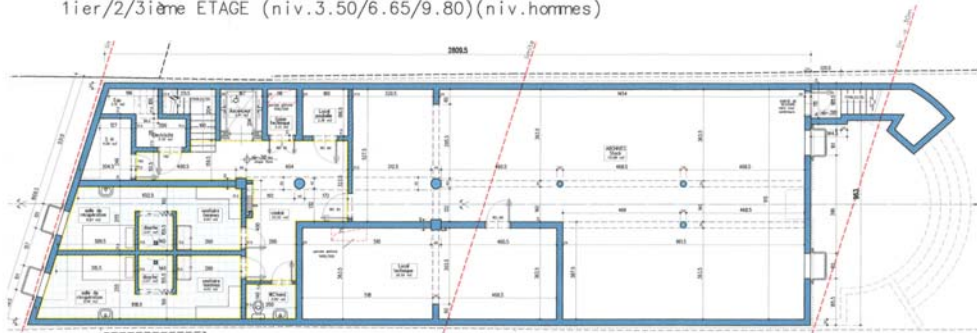
- surface du terrain d'implantation insuffisante pour programme de construction (cf. plans ci-après)
- projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes non rationnelles
- voisinage non adapté (incompatibilité / promiscuité avec la population jeune fréquentant les bistrot branchés de la rue de Hollerich)

Capacité d'accueil plus petite (28 personnes)
Plusieurs niveaux : gestion, surveillance et fonctionnement pas facile (nécessite plus de personnel)

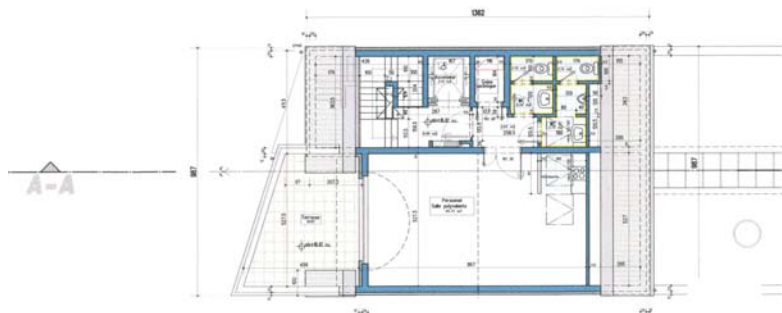




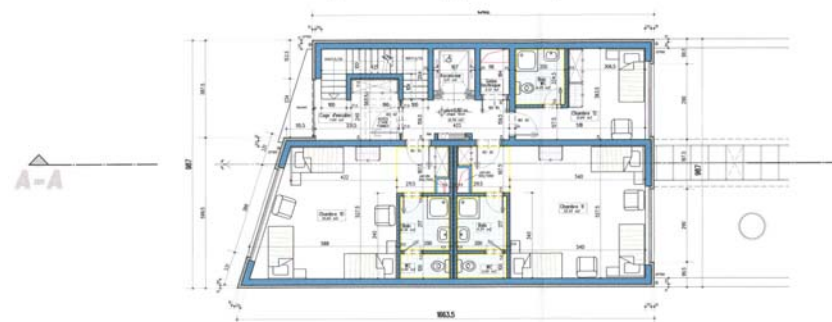
1ier/2/3ième ETAGE (niv.3.50/6.65/9.80)(niv.hommes)



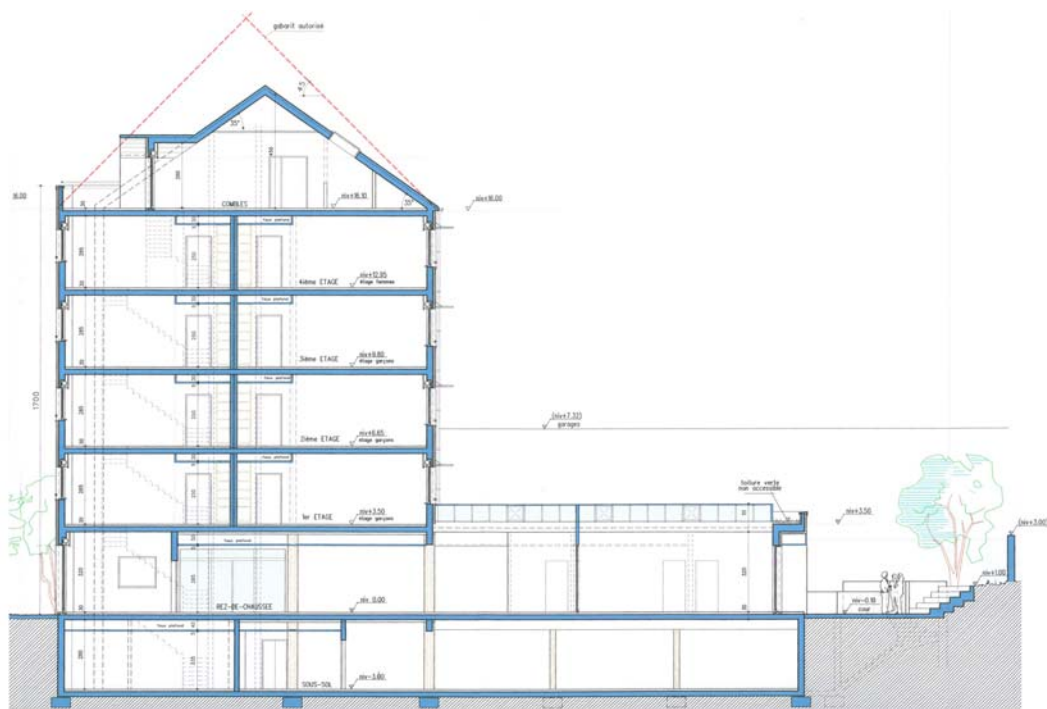
SOUS-SOL



ETAGE COMBLES (niv.16.10)(personnel)



4ième ETAGE (niv.12.95)(niv.femmes)



Coupe



FACADE POSTERIEUR

FACADE PRINCIPALE

Façades

2.4 rue de Hollerich, diverses petites parcelles (n° 50, 56, 94, 96, 100)





Critères d'appréciation :

+

- terrain situé dans quartier /environnement existant (intégration sociale)
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- distance assez éloignée de la population cible (à 600 - 800 mètres de la gare)
- pas disponibles immédiatement (maisons occupées)
- surfaces des terrains insuffisantes pour programme de construction
- impossibilité de réalisation d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles impossible
- voisinage non adapté (incompatibilité / promiscuité avec la population jeune fréquentant les bistrots branchés de la rue de Hollerich)

3

Rue de Bouillon

3.1 Dépôt Ponts et Chaussées, terrain loué à Ville de Luxembourg (11 rue de Bouillon)



Critères d'appréciation :



- disponibilité probable
- surface du terrain suffisante pour programme de construction
- réalisation d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles possible
- qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients



- distance trop éloignée de la population cible (à 1250 mètres de la gare)
- terrain situé hors environnement et quartier urbains (exclusion sociale)
- voisinage non adapté
- incompatibilité avec plan directeur « Porte de Hollerich » (concours d'urbanisme) et avec PAG actuel
- proximité campus scolaire Geesseknäppchen

3.2 Dépôt Ponts et Chaussées (27 rue de Bouillon)



Critères d'appréciation :

+

- surface du terrain suffisante pour programme de construction
- réalisation d'un projet aux fonctionnement et gestion quotidiennes rationnelles possible
- qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

■

- locaux en exploitation : site pas immédiatement disponible
- distance trop éloignée de la population cible (à 1300 mètres de la gare)
- terrain situé hors environnement et quartier urbains (exclusion sociale)
- voisinage non adapté
- incompatibilité avec plan directeur « Porte de Hollerich » (concours d'urbanisme) et avec PAG actuel
- proximité campus scolaire Geesseknäppchen

3.3 Hangar P&T (37 rue de Bouillon)



Critères d'appréciation :

+

- surface du terrain suffisante pour programme de construction
- réalisation d'un projet aux fonctionnement et gestion quotidiennes rationnelles possible
- qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- locaux en exploitation : site pas immédiatement disponible
- distance trop éloignée de la population cible (à 1500 mètres de la gare)
- terrain situé hors environnement et quartier urbains (exclusion sociale)
- voisinage non adapté
- incompatibilité avec plan directeur « Porte de Hollerich » (concours d'urbanisme) et avec PAG actuel
- proximité campus scolaire Geesseknäppchen

4

Parking CFL, Hollerich et Bonnevoie

4.1 Côté Place de la Gare :



Implantation :

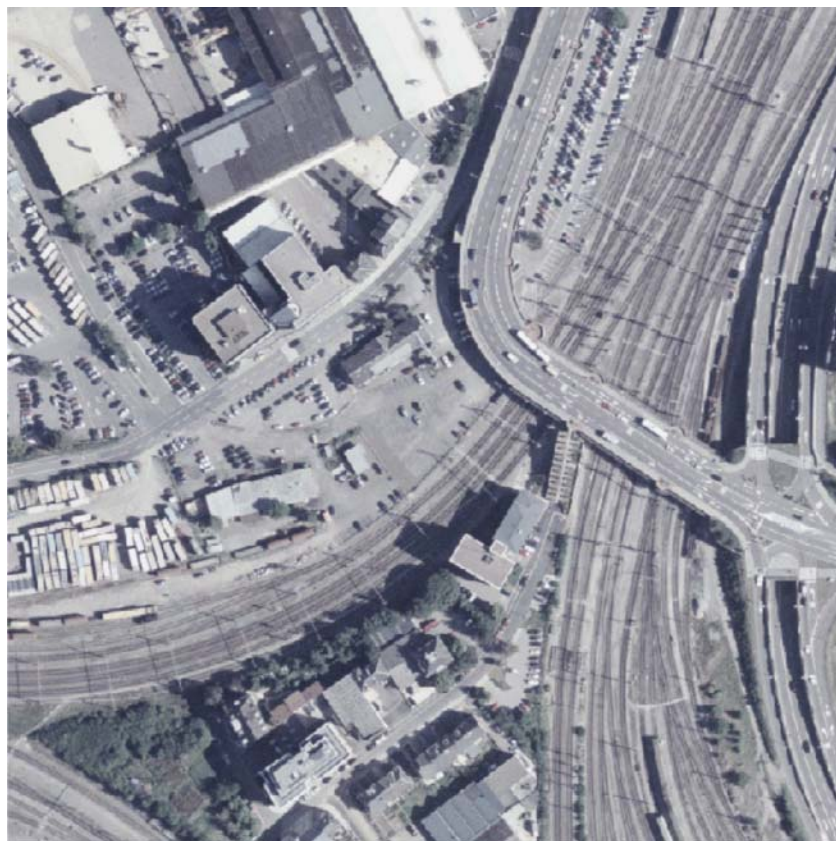
Hollerich et Bonnevoie
à 460 m de la Gare

Parcelles et propriétés :

- 535/7348, SNCFL, section HoA de Hollerich, contenance : 15a 59ca
- 535/7357, Domaine de l'Etat, section HoA de Hollerich, contenance : 2a01ca
- 604/9757, SNCFL, section HoB de Bonnevoie, contenance : 71a49ca
- 604/9768, Domaine de l'Etat, section HoB de Bonnevoie, contenance : 7a25ca



4.2 Côté Rue d'Alsace :



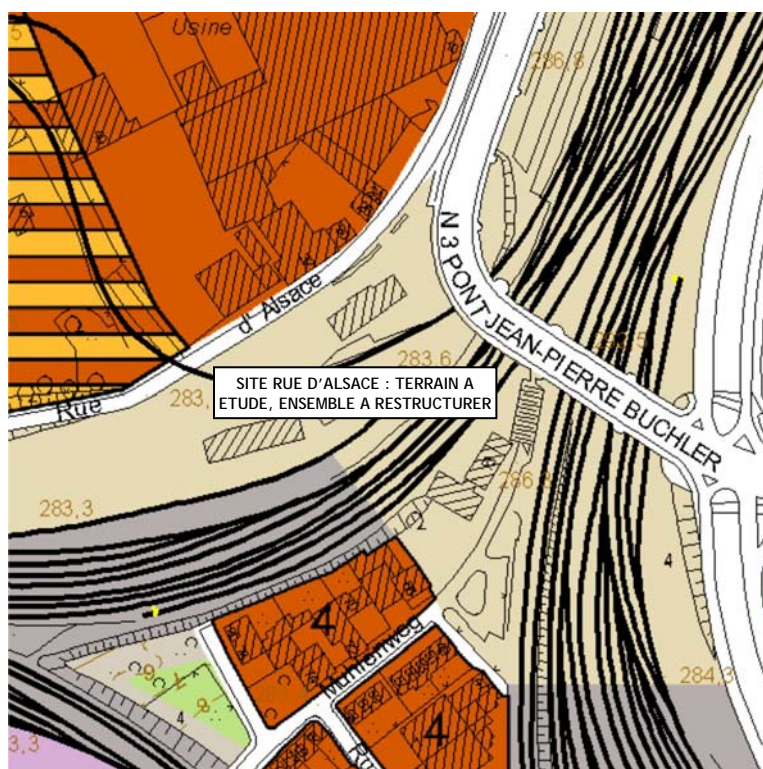
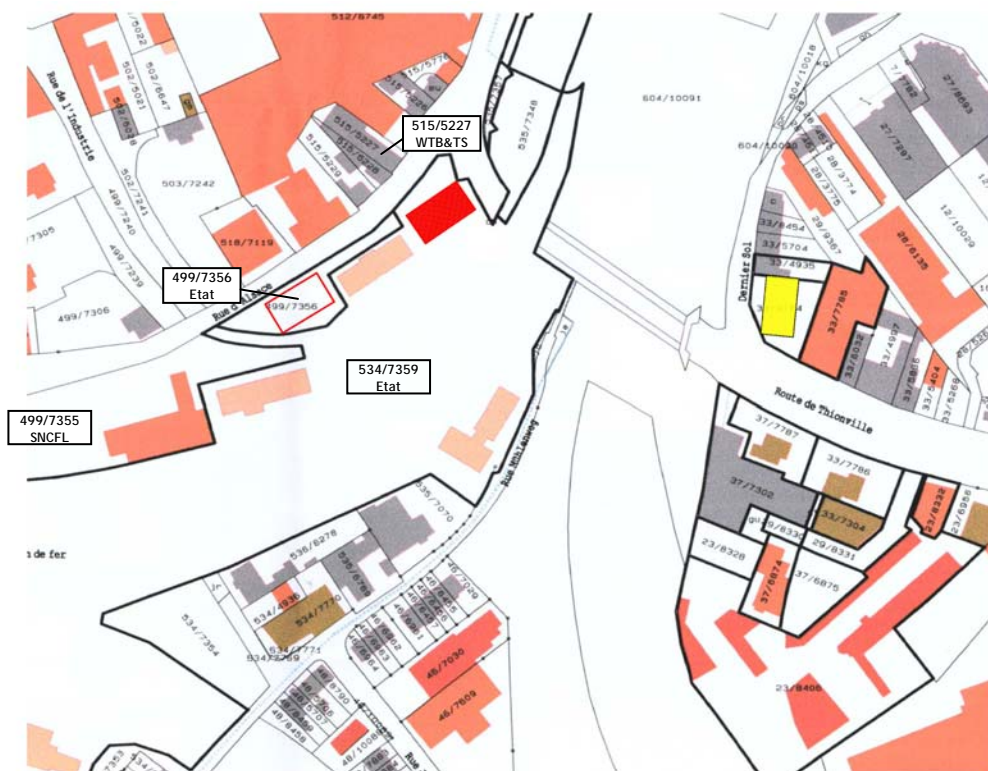


Parcelles et propriétaires :

- 534/7359, Etat, section HoA de Hollerich, contenance :5ha67a76ca
- 499/7355, SNCFL, section HoA de Hollerich, contenance :1ha17a52ca
- 499/7356, Etat, section HoA de Hollerich, contenance :14a61ca

Parcelles voisines :

- 518/7119, anciens établissements Paul Wurth s.a., HoA de Hollerich, 11a30ca
- 512/6745, anciens établissements Paul Wurth s.a., HoA de Hollerich, 1ha56a04ca
- 515/5229, anciens établissements Paul Wurth s.a., HoA de Hollerich, 5a87ca
- 515/5228, anciens établissements Paul Wurth s.a., HoA de Hollerich, 2a72ca
- 515/5227, Watch Tower Bible and Tract Society asbl, HoA de Hollerich, 5a37ca
- 515/5226, anciens établissements Paul Wurth s.a., HoA de Hollerich, 3a84ca
- 515/5776, anciens établissements Paul Wurth s.a., HoA de Hollerich, 2a45ca



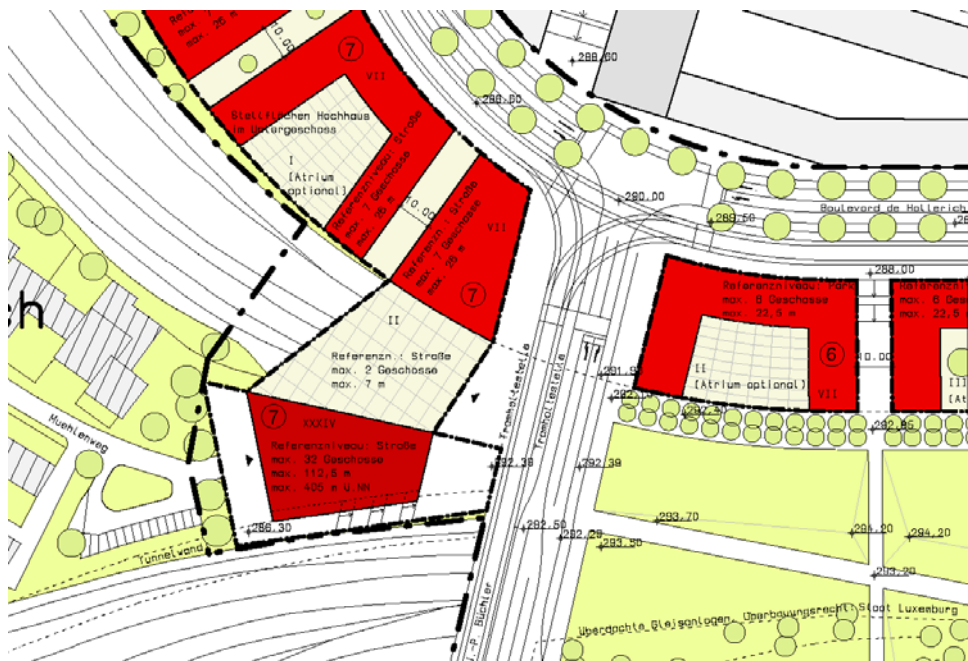
Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible (à 500 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction
- possibilité de réalisation d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- qualité de vie du quartier environnant non entravée par structure d'accueil
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients
- pas de maisons d'habitation à proximité immédiate

-

- terrains situés hors quartier ou environnement urbains (favorise exclusion sociale, risque de ghettoïsation)
- proximité immédiate des voies ferrées : dangers pour les usagers et le trafic ferroviaire
- proximité immédiate de la scène de prostitution de rue
- présence soutenue des forces de l'ordre avec effet dissuasif sur les visiteurs potentiels du centre
- détail de la mise à disposition du terrain à discuter avec SNCFL
- nécessité éventuelle de démolition préalable d'un bien existant
- incompatibilité avec PAG de la Ville de Luxembourg (terrain à étude / ensemble à restructurer) et avec le réaménagement urbanistique projeté par la Ville qui prévoit la réalisation d'une dalle de couverture sur les voies ferrées et l'aménagement d'un parc public (concours international octobre 2005 et plan directeur 2007); une autorisation de bâtir provisoire, limitée dans le temps serait cependant possible. Une solution de rechange devra cependant être trouvée à moyen terme.



5

Route de Thionville, 35



Critères d'appréciation :

+

- pas d'incompatibilité avec règlements de la Ville de Luxembourg
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier / environnement existant (intégration sociale)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- distance assez grande de la population cible (à 750 mètres de la gare)
- surface du terrain d'implantation insuffisante pour programme de construction
- maison occupée / pas disponible
- s'agissant d'un lieu d'habitation dense avec nombreuses maisons d'habitation familiales, la qualité de vie du quartier risque d'être entravée

6

Rue de Reims, n° 7 (privé)



Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible (à 350 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- pas d'incompatibilité avec règlements de la Ville de Luxembourg
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier / environnement existant (intégration sociale)
- voisinage adapté (qualité de vie du quartier non entravée par structure d'accueil)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

-

- propriétaire privé ayant déjà conclu un compromis
- nécessité d'acquisition du terrain / négociations financières
- pas disponible immédiatement
- démolition préalable probable
- surface du terrain d'implantation probablement insuffisante pour programme de construction (env. 2 ares)
- réalisation d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles improbable

7

Rue de la Fonderie, 7



+

- distance par rapport à population cible encore acceptable (à 550 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction ($\pm 700 \text{ m}^2$ avec parking)
- possibilité d'élaboration d'un projet aux fonctionnements et gestion quotidiennes rationnelles
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- terrain situé dans quartier / environnement existant (intégration sociale)
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients

■

- pas immédiatement disponible / maison occupée
- terrain réservé pour projet Fonds de Logement
- démolition préalable probablement nécessaire
- voisinage non adapté (incompatibilité / promiscuité avec la population jeune fréquentant les bistrots branchés de la rue de Hollerich)

8

Rue Glesener

Aucune des propriétés étatiques de la rue Glesener n'est disponible immédiatement.

Par ailleurs, le quartier de la rue Glesener n'est pas considérée comme étant adapté à l'implantation d'une structure d'accueil pour toxicomanes (centre d'habitations).

Critères d'appréciation :

+

- proximité de la population cible (à 200 mètres de la gare), accès garanti pour bénéficiaires (pas d'exclusion sociale)
- surface du terrain d'implantation suffisante pour programme de construction
- pas d'impossibilité technique ou constructive
- qualité de vie du quartier environnant non entravée par structure d'accueil
- absence de nuisances extérieures non-acceptables
- site contrôlable, possibilité de garantir sécurité pour personnel et clients
- pas de maisons d'habitation à proximité immédiate
- pas d'incompatibilité avec plan général d'aménagement actuel de la Ville de Luxembourg (terrain réservé aux édifices et installations d'intérêt public)
- site non touché par réaménagement urbanistique à long terme projeté par la Ville qui prévoit la réalisation d'une dalle de couverture sur les voies ferrées et l'aménagement d'un parc public (concours international octobre 2005 et plan directeur 2007)

-

- voisinage difficile, proximité d'immeubles à bureau de haut standing et du bureau des Postes
- concentration de la scène de prostitution de rue et des toxicomanes, cohabitation réputée difficile et problèmes d'ordre public probables ; le site se trouve au cœur même de la scène de consommation et de trafic qui, d'une part, ne permet pas le retrait transitoire et protectif des usagers et, d'autre part, rend le contrôle du développement du trafic opportuniste de drogues auprès des clients du foyer pratiquement impossible ; contraire aux recommandations issues d'expériences passées.
- disponibilité du terrain à analyser ; suppression partielle d'un parking public très fréquenté
- site exposé, éventuellement manque de discrétion

Conclusion :

En conclusion il faut retenir qu'aucun des sites analysés ne peut être considéré comme parfait ; d'un autre côté, il y a cependant lieu de relever qu'aucun site alternatif réel au terrain de la rue du Dernier Sol n'a pu être identifié.

Le site actuellement proposé répond bien aux critères fixés en matière de délai, puisqu'il est libre de toute construction, alors que d'autres sites proches de la gare comme par exemple ceux de la rue d'Alsace ou de l'avenue de la Gare sont actuellement exploités comme parkings ou dépôts ou ateliers, dont les disponibilités restent à être discutées.

Par ailleurs, le site du Dernier Sol n'est pas situé en première ligne, comme le terrain en face de la poste qui est très visible et difficilement gérable en termes de contrôle du trafic de drogues aux alentours immédiats, sans non plus être repoussé dans une arrière-cour, comme par exemple le terrain sis rue d'Alsace. Par contre le site de la rue d'Alsace, vu sa situation à l'écart, suscite moins de gênes pour l'environnement proche, d'autant plus qu'il n'y a pas d'habitations à proximité.

D'un autre côté, il faut également noter que le site d'implantation proposé à la rue du Dernier Sol ne peut pas être considéré comme étant implanté au centre du quartier d'habitation de Bonnevoie ; en réalité il se trouve en périphérie à un endroit fortement sollicité par le trafic routier.

Aussi, en termes de tracés de migration des usagers il convient de préciser que le chemin le plus court de la gare ferroviaire au site « Dernier Sol » passe par le pont Jean-Pierre Buchler qui se situe en dehors du quartier de Bonnevoie ; les expériences passées ont permis de constater que les usagers empruntent effectivement ce trajet pour se rendre aux structures provisoires et il n'y a pas de raisons pour que cela change avec le site « Dernier Sol » qui se trouve juste en face des structures provisoires.

Retenons également que pour tout site alternatif au site « Dernier Sol », les programmation, plans de construction, études techniques et de stabilité devront être refaits ce qui engendre des frais supplémentaires mais également et surtout des prolongations de délais.

Au vu du fait que les structures provisoires actuellement en service ont dépassé leur durée d'exploitation et que leur état ne permettra plus d'assurer à courte échéance un fonctionnement acceptable en termes de sécurité, d'hygiène et d'agrément ASFT, ce critère revêt cependant d'une grande importance d'autant plus qu'au terrain d'implantation des structures provisoires, la construction du Lycée technique pour Professions de Santé devra démarrer dans les tous meilleurs délais possibles.

Sonja GENGLER
Chef du service Urbanisme
Ville de Luxembourg

Alain ORIGER
Coordinateur national « drogues »
Ministère de la Santé

Dr. Arno BACHE
Médecin – Chef de division
Ministère de la Santé

Fernand OTTO
Directeur
Administration des Bâtiments publics

Luc DHAMEN
Division des Travaux neufs
Administration des Bâtiments publics

Luxembourg, le 11 février 2008

