

ATELIER 1

AMENAGEMENT, ENVIRONNEMENT, URBANISME ET PATRIMOINE

M. Nehmat Sfeir, architecte - urbaniste

Je dois d'abord vous prévenir que dans les propos qui suivent je ne cherche en aucun cas à porter préjudice à quiconque.

Que je respecte profondément les responsables ici présents et absents.

Que je ne les envie pas et loue leurs efforts dans des conditions très contraignantes.

Mais je ne peux rater cette opportunité - qui vient déjà en retard d'une trentaine d'années - pour dire les choses comme je les perçois. Veuillez excuser d'office le ton parfois cru de mes propos, mais je suis intimement convaincu que l'enjeu en vaut largement la peine.

Les témoignages :

1- Nous avons répertorié au Liban 185 rochers sur lesquels l'empereur Hadrien avait fait graver l'édit interdisant la coupe de 4 genres d'arbres pour des raisons plutôt stratégiques qu'environnementales.

1800 ans après Hadrien, ces rochers sont toujours là et témoignent que nos montagnes, jadis couvertes de forêts, ne sont plus aujourd'hui que déserts de rochers.

2- Dans le salon d'attente du Directeur Général de l'Urbanisme se trouve une photographie agrandie - Que vous connaissez tous d'ailleurs - de la région de Jal el-Dib – Dora prise depuis les hauteurs qui la surplombe.

Le contraste entre cette photo et le même panorama actuel est un flagrant témoignage de ce que l'urbanisation galopante et incontrôlée peut produire ou plus exactement sous-produire.

Les Faits

1- Une superficie territoriale limitée. Une population élevée. Une densité parmi les 10 plus élevées du monde.

2- Une morphologie géographique enviable et enviée. Une diversité de climat sans égal. Une biodiversité unique au monde.

3- Pratiquement 100 % du territoire national constructible.

4- **6 %** de couverture forestière, Un territoire en état avancé de désertification.

En comparaison 5 % du territoire Français est constructible. De plus, le territoire français est par définition inconsommable à l'urbanisation sauf déclassement selon les besoins.

Chez nous par contre, tout le territoire est à votre disposition pour l'usage que vous désirez en faire.

3- **80 %** environ du territoire national est non réglementé. Là n'est pas le problème. L'aberration réside dans le fait que même les régions non réglementées possèdent leur propre réglementation, (les fameux 40%, 0,8 du code de la Construction).
Ce qui fait que vous pouvez, en toute légitimité, **édifier 5 étages** dans des régions telles que Afka, Laklouk ou le Akkar.

4- Depuis décembre 1999, un décret ministériel permet l'établissement des industries de deuxième et troisième catégories dans toutes les zones non réglementées du territoire libanais. Ce qui fait aussi que vous pouvez, en toute légitimité, édifier une usine encore une fois dans des régions telles que Afka, Laklouk ou le Akkar.

5- Nous possédons au **Liban 6600 kms** de routes de différentes catégories. Soit 10 fois plus que la moyenne française par exemple.

80 % de ces routes sont en mauvais état ou en état critique.

Le nouveau plan quinquennal prévoit 1,7 milliards de dollars d'investissements dans le secteur routier dont 250 millions de dollars pour le Sud. Soit environ 30 % de l'ensemble du plan de reconstruction du Sud-Liban.

Je me demande: Pourquoi ? Pour qui ? Pour quoi faire ?

Si c'est pour une volonté de développement rural et régional, Je vous demande alors:

Où est-elle la politique et Où est-il le plan de développement rural et régional ?

Le développement rural et régional est-il seulement la somme de projets d'infrastructure.

Et pourquoi alors les routes devancent-elles le plan de développement ?

Au nom du développement équilibré dira-t-on ? Pour une meilleure distribution des équipements ?

Je tiens seulement à rappeler ici que pour qu'un développement soit vraiment équitable, il faut qu'il soit intégré. Et un développement intégré n'est pas forcément équilibré !!!

6- Une des plus belles et plus longues plages de sables du Liban se trouve au Nord entre Aabdé et Aarida. Cette plage se prolonge au delà de la frontière en Syrie où elle est parsemée de bungalows en bois fort prisés par les touristes étrangers et même libanais. De notre côté par contre elle est utilisée comme dépotoir d'ordures ménagères et autres. Ca c'est son utilisation actuelle. Son utilisation future en revanche à été formellement présentée, il y a plus de 2 mois, à la D.G.U. par la municipalité de Minié.

Celle-ci propose un tracé bleu qui occupe tout l'espace compris entre la route côtière (déjà trop proche du rivage) et la mer.

Dans la légende nous lisons: le tracé bleu représente une avenue promenade en bord de mer.

Pour qui ? Pourquoi ? Pour quoi faire ?

Prépare-t-on un projet identique à celui du remblais de Dbayé-Antélias ?

Asphalter le littoral serait-il LE modèle de développement idéal, alors que beaucoup de pays créent une zone de protection de 100 mètres entre le rivage et les premières constructions.

7- À Batroun, joyaux du littoral nord, un décret datant des années 1960 prévoit une avenue-promenade en bord de mer qui longe très fidèlement la mer et passe sans aucun complexe sur le port phénicien ou Cananéen (comme vous voulez) Nord, sur le mur phénicien long de 225 mètres excavé dans le rocher (et dont nul exemple n'existe ailleurs au monde) et sur le port phénicien Sud.

Une opération de désastre organisée qui effacerait à jamais plus de 5000 ans d'histoire et de mémoire. Exactement comme ce fut le cas dans le centre-ville sauf que dans ce cas ce n'est même pas au nom de la promotion immobilière.

Ce décret est toujours valable.

Il n'a jamais été annulé et Batroun n'a échappé à ce projet que faute de moyens.

8- Il y a quelque temps aussi, un autre décret ministériel autorisait le retrait du sable au large de la plage de Damour pour être utilisé dans les travaux de protection du front de mer au centre-ville de Beyrouth.

Le sable des côtes libanaises provient de l'embouchure du Nil avant l'édification du barrage d'Assouan. Ce qui veut dire que le sable retiré de Damour ne sera jamais remplacé naturellement à moins de détruire le barrage d'Assouan.

9- Les rochers de Faytroun sont systématiquement saccagés chaque année pour faire place à de nouveaux bâtiments et assouvir l'appétit insatiable des promoteurs immobiliers.

Les rochers de Faytroun constituent un des trois sites uniques au monde présentant une formation géologique de ce genre. Il y avait de quoi en faire un patrimoine mondial. Mais les immeubles de rapports vides paraissent plus rentables.

10- J'ai demandé au Ministère de l'Environnement (que je remercie) de fabriquer une carte où l'on voit superposés les villages, les carrières et le barrages et lacs du Liban (fruits du plan décennal du Ministère des Ressources hydrauliques et électriques).

Je laisse à votre imagination d'architectes et d'ingénieurs le soin de placer, en plus, non moins de 35 stations de traitement des eaux usées, dont on ne connaît pas encore l'emplacement exact et de visualiser le résultat : neuf sont prévues sur le littoral et vingt six autres un peu partout sur le territoire.

Voilà l'espace national dans dix ans si tout va bien. Nos enfants auront le choix entre trébucher dans une carrière et se casser un pied ou bien tomber dans un de ces plans d'eaux et se noyer.

On me dira très vite : ceci est nécessaire pour le développement, pour l'approvisionnement en eaux etc... Je réserve les arguments qui prouvent le contraire pour les séances de débats. Je me demande s'il y a une coïncidence (en comptant le barrage de Qaraoun) entre les 25 barrages et lacs et les 25 cazas.

11- Nous assistons de plus en plus souvent à des coulées de boues qui noient certains quartiers de Beyrouth. Il pleut et pleuvra désormais moins, mais il pleut et pleuvra désormais autrement aussi.

L'État a réagi très vite aux dernières inondations de boues en insistant pour trouver LA personne responsable de ce gâchis.

Je tiens à rassurer l'État, Il ne trouvera pas de responsable à ces phénomènes qui sont le résultat de tant d'années d'imprévoyance, de désertification et d'urbanisation des flancs de montagnes surplombant Beyrouth. Et l'État n'y pourra rien !

11- On nous répète depuis tant d'années et sur les bancs de l'école que le climat du Liban est un climat tempéré.

Gros mensonge chronique et historique.

Sur le littoral, nous avons 225 jours par an où l'humidité est supérieure à 60 % et 90 jours par an où la température est supérieure à 30 degrés. Nous avons même assisté l'an dernier à des journées où l'humidité était de 100 %. Chose jamais vue encore au Liban.

Le climat sur le littoral est bien tempéré en hiver, mais il est bel et bien semi-tropical en été. C'est bien pour cela que poussent des fruits tropicaux et non pas "parce que quelqu'un a essayé et que ça a marché".

Partant de là l'accès à la MER et à la MONTAGNE sont un droit du citoyen libanais. L'Etat pourrait-il envisager de légiférer en conséquence.

12- Restons dans le climat.

En altitude et jusqu'à 1500 mètres, le climat est tempéré été comme hiver. Mais au-delà il est tempéré en été, mais froid en hiver et assimilable au climat des pays européens. C'est pour cela qu'il nous reste quelques forêts de genévriers (arbre de haute altitude). C'est une aubaine puisque le genévrier est un arbre que l'on ne peut pas reproduire.

Nous sommes aussi le dernier pays de l'hémisphère nord où pousse le genévrier.

Mais malgré tout, quand il a fallu frayer la route passant par Afka vers la Békaa, 8000 mètres carrés de la forêt de genévriers de Afka furent détruits.

Je préfère croire qu'on a sous-estimé l'importance du genévrier au Ministère des Travaux publics, que de penser qu'entre le Ministère des Travaux publics et le Ministère de l'Environnement les lignes sont coupées.

Une des forêts les plus fournies en genévrier se trouve à Qammouaa. Le Ministère des Ressources hydrauliques et électriques prévoit un lac artificiel dans cette cuvette. Il faudra compter le nombre de genévriers engloutis.

Le Ministère des Ressources hydrauliques et électriques prévoit aussi de boucher le gouffre de Baatara (le fameux Balouh Baatara) et de le transformer en barrage de retenue d'eau. Ce site fabuleux de trois ponts naturels suspendus (qui est toujours une propriété privée) ne peut servir, aux yeux du Ministère que comme énorme bassin d'eau, qui plus est, se trouve sur une faille géologique.

Dans les deux cas, personne ne s'est donné la peine d'évaluer la décision. Les sites et leur particularité uniques sont-ils plus importants que l'eau ?

Là aussi il doit y avoir manque de communication entre les Ressources et l'Environnement.

13- Beyrouth, mégalopole mégalogalopante.

45 % de la population libanaise.

Tentaculaire et ramifiée dans toutes les directions.

Aux limites indéfinissables.

À l'expansion assurée au détriment de tout ce qui l'entoure.

Beyrouth incontrôlée et incontrôlable.

Régie principalement par les lois du marché.

Aucune politique urbaine.

Siège d'un phénomène sauvage de batimentisation et de constructionnisme

Beyrouth enfin irrécupérable, masse grise ou les deux seules taches vertes sont le campus de l'Université Américaine et le parc du Bois des pins.

Les faubourgs sud, avec leurs tissus urbains et leur langage architectural semi-rural sont considérés comme une anomalie néfaste qui contraste avec le modèle existant, tant et si bien que pour améliorer la qualité de vie de ses occupants nous avons monté un projet similaire aux quartiers de H.L.M. que la France est en train de détruire actuellement.

14- L'initiative louable de la D.G.U. de lancer des études d'aménagement de certaines régions libanaises butte contre les contraintes suivantes.

- Un barème de prix à l'hectare complètement périmé et qui dicte la qualité des études.
- Des instruments réglementaires qui se résument à un zoning et à deux coefficients d'exploitation.
- Un contrat de mission qui assimile les bureaux d'études d'urbanisme à des bureaux de topographies qui doivent, avant d'ébaucher une quelconque réflexion, mettre à jour et recoudre entre eux des plans de cadastres oubliés depuis les années cinquante.

Ces études sont orphelines de naissance, car il leur manque en amont des plans d'aménagement régionaux auxquels il manque, à leur tour, un plan d'aménagement national du territoire.

Ces études buttent aussi contre l'incompréhension des habitants et des propriétaires terriens locaux qui ne sont pas consultés dans l'élaboration de cette réglementation. Pour eux, le seul critère de référence serait le prix potentiel du terrain après réglementation.

15- Ce qui nous amène au cœur du problème. Après avoir supprimé le ministère du Plan en 1977 à cause de son inefficacité (en 23 ans il n'a pas été en mesure de définir une politique d'aménagement du territoire nationale, ni même régionale), la mission de planification fut déléguée au niveau d'un département du CDR qui n'a lui non plus jamais pu mettre en œuvre l'élaboration d'un plan d'aménagement du territoire, faute de volonté politique des gouvernants.

Les questions qui se posent sont :

- Qui planifie au Liban ?
- Pourquoi n'y a-t-il jamais eu de plan d'Aménagement territorial ?
- Pourquoi n'y a-t-il jamais eu d'inventaire général des ressources ?

- Pourquoi la charte de l'environnement et le projet de loi sur l'Environnement traînent-ils depuis deux ans au Parlement ?
- Pourquoi construit-on en ville comme dans les zones agricoles, le flanc d'une montagne comme sur un sommet ?
- Doit-on d'abord bâtir partout ?
- Quel est le coût de la constructibilité totale supporté par la communauté ?
- La propriété privée est-elle illimitée et illimitable ?
- Où s'arrête le droit du privé et où commence le droit de la communauté ?
- L'usage du domaine public maritime ou terrestre est-il discrétionnaire ?

16- Finalement je suis obligé d'envier le Sud-Liban pour le fait qu'il soit démuné.

Par son malheur, le Sud est aujourd'hui la seule région offrant un potentiel de développement intégré inouï.

Malheureusement en l'absence de plan d'aménagement régional qui viendrait compléter les efforts de programmation de planification effectués par l'équipe qui a travaillé pour le PNUD et le CDR, et par notre hâte de porter le développement à cette région, je crains que ce potentiel ne soit rapidement détruit.

Beaucoup ont insisté pour déclarer le Sud : « Zone Sinistrée ».

Que doit-on dire alors du Akkar ? Agricolement Sinistré ?

Que doit-on dire alors des faubourgs de Beyrouth ? Socialement sinistrés ?

Que doit-on dire alors de Jounieh par exemple ? urbainement sinistrée ?

Que doit-t-on dire du Liban en entier ? économiquement sinistré ?

C'est toute une mentalité à changer, tout un comportement à bouleverser, toute une société à faire évoluer et réconcilier.

Un travail de deux générations au moins.

Je nous souhaite courage pour ces trois jours de colloque . En espérant que ce séminaire puisse donner les résultats escomptés.

Merci