

## QUALITE URBAINE ET FORME ARCHITECTURALE AU LIBAN

### Analyse critique de cas types Constat, remèdes, résorption

#### 1. LE BÂTIMENT DE GRANDE HAUTEUR, ISOLÉ DANS LA NATURE <sup>(1)</sup> (cas fréquemment observé au Liban).

##### Constat

S'il est admis d'avoir dans la nature des bâtiments isolés à fonction d'équipement technique ou industriel, pour lesquels de toute manière l'insertion dans le cadre naturel devra nécessairement être harmonieuse, l'immeuble d'habitation est une ineptie. Le principe même d'avoir, isolé dans un environnement naturel, «un fragment de ville», un «objet typiquement urbain», une «colonie d'habitants» concentrée dans une seule bâtisse, éloignés des réseaux et des échanges que la ville peut offrir, est une anomalie. La «Cité radieuse» de le Corbusier a démontré l'incongruité d'une telle proposition.

##### Remèdes

La réglementation de zoning des Plans directeurs ne doit plus autoriser l'édification de tels bâtiments.

Il ne faut pas sous-estimer le pouvoir des plans directeurs, qui sont le seul outil légal actuellement disponible, en mesure d'influer sur la mise en forme du paysage urbain. Ils peuvent contribuer aussi à préserver l'intégrité du paysage naturel, si tant est que cette préservation est inscrite dans les objectifs du plan. Beaucoup moins par le réseau routier ou les équipements prévus dans le plan, (ces derniers n'étant pratiquement jamais suivis d'exécution étant donné l'étendue des surfaces des terrains privés par rapport à ceux de l'Etat d'une part, et l'absence de tout organisme de planification nationale d'autre part), c'est le zoning qui par les taux d'exploitation plane et totale et la hauteur des constructions préconisés qui détermine les densités et les formes.

##### Constat

Ces immeubles isolés sont généralement de grande hauteur (5 étages ou plus). Ils manquent d'échelle, à la fois humaine et surtout par rapport aux éléments-mêmes de la nature, (arbres, falaises etc.). Une seule de ces volumineuses structures fait perdre à la nature le secret et l'infini qu'elle peut suggérer.

##### Remèdes

Les zonings ne devront autoriser en sites naturels que des bâtiments bas (1 ou 2 étages

---

<sup>(1)</sup> Le mot nature est pris au sens large d'environnement naturel pouvant indifféremment être un site de plaine, montagneux, aride, rocheux, boisé, etc.

max. au dessus du sol) disposés dans des terrains de grande superficie (min. 5000m<sup>2</sup>), pour deux unités de logement seulement et respectant des faibles coefficients d'exploitation.

### Constat

Ces immeubles sont souvent construits avec des matériaux et des coloris étrangers ou en désaccord avec ceux que l'on trouve habituellement dans la nature. D'où agression sur plusieurs plans. Psychologique d'abord: matériaux de la technologie des villes en pleine campagne: «l'urbain» qui envahit le «rural». Visuel ensuite: Le «brillant» qui supprime le «mat», le «métallique» et le «vitreux» qui remplacent le «minéral».

### Remèdes

Inscrire dans la réglementation, l'obligation de l'emploi de matériaux «minéraux»: pierre, enduits colorés, tuiles etc. et leurs dérivés, ainsi que des coloris harmonisés avec ceux de la nature.

Pour les bâtiments existants : obligation d'atténuer les coloris trop criards.

A noter que les réglementations 100% ou 60% pierre et 100% ou 60% tuiles, ont donné des résultats somme toute acceptables, bien meilleurs que s'il n'y avait pas du tout de prescription

## 2. GROUPE DE BÂTIMENTS ISOLÉS DANS LA NATURE

### A) Cas des «GRANDS ENSEMBLES» ou «COMPLEXES RESIDENTIELS»

#### Constat

Dans la majorité des cas, ces groupements ne sont pas justifiés par un besoin réel de logement à l'endroit où le promoteur propriétaire décide de les placer. Ils ne correspondent pas à une extension naturelle de villes ou d'agglomérations existantes déjà structurées et équipées. Ils répondent uniquement à une logique spéculative. L'implantation de ces masses construites se fait généralement en pleine nature, avec un total irrespect de l'environnement sur le plan de la situation, ou de la morphologie naturelle du paysage (sommet de colline ou au contraire fond de vallée, formation minérale naturelle de grande beauté, site boisé etc.). C'est aussi une agression psychologique: une importante portion de ville placée en pleine nature et une agression visuelle : trop importante masse bâtie, trop grande hauteur, matériaux et coloris en désaccord avec la nature environnante.

#### Remèdes

La réglementation de 40%, 80% (exploitations plane et totale), majoritairement en vigueur dans les zones dites «non réglementées», recouvrant une forte proportion du territoire, aggravée de tous les décrets permettant de déroger à la trop grande longueur, de supprimer les lignes de gabarit etc., devra impérativement être abrogée. Les Plans directeurs ne doivent plus permettre ce type de construction qu'à proximité des villes (connexion aisée avec les réseaux et les équipements de celles-ci) ou dans une logique de "ville nouvelle" autonome, ou "ville satellite", que prévoira le Plan d'équipement du territoire.

Les expressions "ville nouvelle" ou "ville satellite" ne doivent pas être comprises dans le sens utilisé dans les pays développés, Europe en particulier, où des grandes étendues d'espaces non construits existent encore. Etant donné l'exiguïté du territoire du Liban et la très grande dispersion des constructions, il faut comprendre cette expression comme un renforcement de l'entité de la petite ville ou du village établis depuis toujours en ce lieu, pour lesquels les extensions devront être très rapprochées des tissus construits existants.

Pour des complexes déjà construits: obligation d'intégration et de fusion dans le cadre naturel environnant. Recoloration des terres de déblai et de remblai entourant ces complexes par de la végétation. Plantation d'arbres hauts pour masquer autant que possible la trop grande hauteur des constructions.

Dans le cas où le principe de «Ville satellite» est admis, en remplacement de ces «complexes résidentiels» ou de ces «grands ensembles», c'est une logique de petite ville qui devra prévaloir et qui, entièrement équipée et autonome du point de vue fonctionnel, comportera en ce qui concerne les formes:

- Une compacité régulière (densité de type ville), une ligne de crêtes des bâtiments (skyline) sans heurt.
- Des rues avec alignement et accolement des bâtiments. Le parcours pédestre devra être du type «ville» et non du type «parc» ou du type "déambulation dans un immeuble".
- Des places, placettes et squares.
- Une judicieuse pénétration de la végétation dans le tissu urbain.
- Une échelle humaine.

Toutes ces conditions relevant donc de la mise en forme de la ville comptent plus pour la qualité du paysage urbain que la qualité architecturale intrinsèque des bâtiments. L'exemple des villes et villages traditionnels, arabes ou des îles grecques par exemple, sont une bonne illustration de la valeur de la composition de l'ensemble par rapport à la valeur intrinsèque des composants que sont les unités architecturales qui peuvent s'y

trouver. Les Plans directeurs devront distinguer sans équivoque aucune, les zones des villes existantes et leurs extensions naturelles, ainsi que les agglomérations denses prévues, du type villes satellites, d'une part, et les zones naturelles d'autre part. La référence à «l'entité nature» conservée dans son intégrité, pouvant se trouver très proche de la ville, doit pouvoir être faite à tout instant.

Le schéma idéal se lirait donc comme suit:

- 1 Ville importante dont on limiterait l'extension.
- 2 Petites villes et villages anciens avec leurs extensions prévues organiquement rattachées.
- 3 Entre ces deux espaces, portions les plus grandes possibles de nature dont on préserverait au maximum l'intégrité.

## B) Cas des LOTISSEMENTS

### Constat

Les lotissements sont la plaie du paysage. Par l'ouverture des routes, le déplacement des terres et la décoloration que ce déplacement provoque, par le déboisement qui en découle dans la majorité des cas, les lotissements causent autant de dégâts que les carrières. Elles sont motivées uniquement par la spéculation, mais autorisées cependant en vertu du décret 70 de septembre 83, qui permet aux propriétaires terriens de faire des lotissements «pour créer de nouvelles zones résidentielles» alors que la création de celles-ci doit demeurer la prérogative des Plans directeurs uniquement.

Très fréquemment ils restent non construits pendant de longues années. Dans le cas où la construction a lieu en fin de compte le bouleversement du relief et du site est alors remplacé par un «mitage» du paysage, une dissémination désordonnée des masses construites qui se fait dans des sites naturels vierges dans la plupart des cas et dont le raccordement aux réseaux et aux équipements de la ville, toujours éloignée, ne peut se faire sans grands frais.

### Remèdes

Au vu de la détérioration et de la perte constante des réserves d'espaces naturels que l'on observe, le refrènement des autorisations de lotissement devient impératif. Pour les lotissements déjà réalisés, construits ou non construits, une re-coloration du site par de la végétation devra être faite. Les constructions devront être entourées d'arbres. Dans la mesure du possible la nature devra reprendre ses droits. Il faut la considérer comme

«l'espace maître». En aucun cas une occupation de cet espace ne doit se faire sans justification valable.

### 3. INSERTION D'UN BÂTIMENT ISOLÉ OU D'UN GROUPE DE BÂTIMENTS DANS UN TISSU URBAIN EXISTANT.

(Exemples de bâtiments ordinaires, de «Tours» ou de «Centres commerciaux»).

#### Constat

Ce sont généralement des bâtisses ou des ensembles nouveaux qui s'érigent dans des parcelles qui ont été vidées par la démolition des constructions qui s'y trouvaient. Elles faisaient partie d'un tissu urbain ancien avec des emprises au sol et des hauteurs beaucoup plus réduites que celles qui vont se trouver dans les nouvelles constructions. Après le remplissage de ces parcelles les perspectives des rues présentent un aspect heurté, soit par la disparité des reculs et des formes des nouveaux bâtiments par rapport aux bâtiments anciens encore en place, soit par la disparité des reculs et des formes des nouveaux bâtiments par rapport à eux-mêmes. Ceci est dû à une pléthore de libertés et de dérogations que les règlements ont autorisés. On citera pour mémoire l'étage des pilotis qui n'a plus que le nom pour le distinguer, la liberté d'implanter avec n'importe quel recul, l'enveloppe des gabarit dont l'arase a été supprimée et qui permet des formes les plus fantaisistes, la suppression des clôtures sur rue faisant perdre à celle-ci toute notion d'alignement, etc. Il en résulte une disparité des masses construites et un chaos volumétrique indescriptible du paysage urbain dans lequel la qualité intrinsèque de l'architecture joue, somme toute, un rôle secondaire.

#### Remèdes

Réintroduire dans la réglementation des règles volumétriques, une discipline de la mise en forme qui comprendrait notamment :

- Une arase maximale des constructions.
- Des reculs uniformes (reconstituer la notion d'alignement des rues)
- La suppression de l'étage des pilotis.
- La suppression de tous les décrets modificatifs qui n'ont eu pour but que de favoriser l'augmentation des mètres carrés constructibles et qui ont entraîné une inutile surdensification de la ville et des configurations bizarres des bâtiments.
- Une obligation de réserver dans les reculs des marges importantes de terre végétale

devant permettre la prise de racines de grands arbres. L'introduction de l'élément végétal atténuera la «minéralisation» du paysage urbain.

Pour les bâtiments existants: réfection et uniformisation des coloris et des revêtements des façades. Il n'est pas interdit d'envisager un chromatisme homogène par quartier qui, chacun séparément, utiliserait des matériaux et des coloris spécifiques harmonieux.

#### 4. CRITÈRES POUR UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET UNE QUALITÉ DU PAYSAGE URBAIN

Remarque: La critique portera sur les formes et les matériaux des constructions susceptibles de contribuer à l'amélioration de la qualité des formes des paysages construits. La discussion ne portera donc pas sur les qualités fonctionnelles, de stabilité ou autres et de salubrité des bâtiments, comme elle ne portera pas non plus sur l'efficacité de l'urbanisme. Il s'agira d'améliorer l'environnement pour le parcours du regard uniquement. En résumé il faudra redonner tout son poids à l'esthétique.

##### a) Survol des défauts les plus courants observés dans les bâtiments achevés

Pour tous les bâtiments en général

##### Constat

Volumétrie disparate due, comme on l'a vu ci-dessus, au laxisme des lois et règlements de construction dont l'élaboration n'a été faite que dans le but de favoriser la propriété privée.

- Un style trop «personnel» du projet architectural. Les références culturelles ou de style variant avec les écoles d'architecture locales ou étrangères que leurs auteurs ont fréquenté.

- Délabrement et vétusté

- Couronnement des constructions mal étudiées, désordonnées, encombrées d'une quantité d'objets et d'installations hétéroclites.

- Chantiers arrêtés, constructions inachevées, surtout en ce qui concerne les finitions des façades.

##### b) Cas d'insertion dans un cadre de ville ou village traditionnel à caractère patrimonial

##### Constat

Très mauvaise intégration avec l'environnement construit existant:

Les constructions sont souvent trop hautes ou trop longues ou trop massives.

- Ouvertures mal proportionnées. Rectangles couchés, alors que la dominante est des rectangles verticaux.
- Rapport des pleins et des vides en désaccord avec celui des constructions existantes.
- Dominance sur de trop grandes longueurs des façades de balcons en porte-à-faux introduisant des bandes d'ombre horizontales antinomiques avec le caractère architectural dominant.

c) Défauts les plus courants concernant le paysage urbain

- La volumétrie disparate ayant été analysée ci-dessus, il reste les questions de l'environnement immédiat des bâtiments.

On peut citer:

- Manque de traitement des abords immédiats des constructions, inter-face avec l'environnement mal résolu.
- Voirie et terrains des propriétés publiques ou privées négligés.

...

Remèdes pour a), b) et c) ci-dessus

Dans les lois et règlements: prescriptions plus complètes et même très détaillées de la volumétrie, des façades et des toitures. Une tentative de maîtrise des formes urbaines pour le quartier "Solidere" a été tentée. Malheureusement on n'a pu en constater encore l'efficacité.

Pour l'existant: obligation d'achèvement, de réparation, de ravalement... Il existe dans de nombreux pays des législations en mesure de réaliser ces objectifs, on pourrait s'en inspirer.

5. RELEVÉ DE QUELQUES LOIS ET DECRETS D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION AYANT ENTRAÎNÉ UNE DÉGRADATION DE LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS

Source: Elie Achkar, "Réglementation et formes urbaines".

Article 18 bis modifiant le DL 61/LE du 30.08.40. concernant la suppression de la ligne horizontale des gabarits.

*Conséquence: disparité entre les constructions récentes et celles construites*

*antérieurement; paysage urbain heurté.*

Décret N° 9354 du 30.05.55. L'article 6 concerne le nombre d'étages dans les zones d'estivage.

*Constat: disparité due au fait que des zones non réglementées, permettant des plus grandes hauteurs, se trouvent très proches de ces zones d'estivage.*

Décret N° 6709 du 16.05.61. concernant l'application de la loi de construction en tout endroit et dans toutes les régions situées en dehors du domaine municipal.

*Conséquence: des structures du type "urbain" envahissent la campagne; anomalie de la typologie des sites.*

Décret N° 7279 du 07/08/61, modifié par la loi 53/67 du 28/06/67. Concerne l'interdiction d'abonnements au téléphone, à l'électricité, etc. avant l'obtention d'un permis d'habiter

Les cas qui se présentent sont:

- 1. La construction demeure inachevée: le paysage est encombré de structures hirsutes.*
- 2. La construction est partiellement achevée mais cependant en partie occupée pour on ne sait quelle raison. Conséquence: "taudisation" du paysage.*
- 3. La construction est achevée, le permis d'habiter délivré, mais la construction reste inoccupée: avec un certain nombre de ces cas on a l'impression de se trouver dans une ville fantôme et de toute manière on constate un gâchis du paysage.*

*Remède il faudrait trouver un moyen de n'autoriser la délivrance de permis de construire que s'il existe une réelle demande de logement, on constate à ce sujet combien seraient utiles des statistiques exploitables et combien une autorité qui déciderait de ces questions serait bienvenue.*

*Instaurer l'obligation d'achever dans des délais stricts.*

Loi du 24.09.62, modifiée par le décret N° 13472 du 26.07.63. Composition du conseil Supérieur d'Urbanisme.

*Il serait peut être plus utile d'avoir dans ce conseil des spécialistes de disciplines dites "académiques" ou artistiques, tels que juristes, sociologues, géographes, économistes, démographes, historiens, agronomes, géologues, hydrauliciens, archéologues, politicologues, intellectuels, peintres paysagistes, écrivains, artistes etc., plus à même de porter un jugement sur l'urbanisme et l'environnement que*



*des directeurs généraux de ministères dont les attitudes sont en général étrangères à ces questions.*

Décret N° 12496 du 10.04.63

Remboursement d'une partie de la taxe perçue s'il est fait usage de pierre naturelle et de tuiles rouges.

*Conséquence: disparité du paysage construit étant donné que la loi est facultative.*

Décret N° 14942 du 18.07.70. Exclut les "grands ensembles" dans la ville de Beyrouth de la limitation des hauteurs et du nombre d'étages.

*Résultat: Disparité des formes et de la hauteur dans le paysage urbain.*

Décret N° 1769 du 01.09.71. Autorisation de construire sur les parcelles libres qui ne répondent pas aux conditions exigées pour la forme et la surface.

*Résultat: gaspillage de terrains qui auraient constitué un supplément de cadre naturel pour les constructions dans les parcelles environnantes qui elles sont régulières.*

Décret N° 2347 du 18.10.71 et d'autres, nombreux, au même objet. Mise en conformité des bâtiments contrevenants.

*Remarque: à noter qu'il ne s'agit jamais de démolition, mais de payement d'un supplément de taxes. Résultat: la dérogation est institutionnalisée. Elle est prise en compte dès la conception du projet, le supplément de taxe s'ajoutant tout simplement au coût de la construction. Conséquence: la construction occupe encore plus le paysage, les hauteurs sont encore plus grandes.*

Décret N° 10453 du 20.06.75 concernant les grands ensembles.

*Constat: les grands ensembles sont autorisés dans toutes les zones dites non réglementées, c'est à dire, dans la plupart des cas en pleine nature.*

Loi N° 6/80 du 17.05.80, décret N° 129/1983 et décret N° 33/1985. Etage Mur.

*Constat: vingt ans après la promulgation de cette loi qui a entraîné un accroissement, non planifié du nombre d'habitants hors des villes, un accroissement du trafic sur les routes, une surcharge sur les équipements et surtout un "hérissément de la ligne de crête (skyline) des constructions dans les agglomérations et l'apparition de "chandelles" au milieu de la nature, cette loi perdure et il n'est même pas question de son abrogation.*

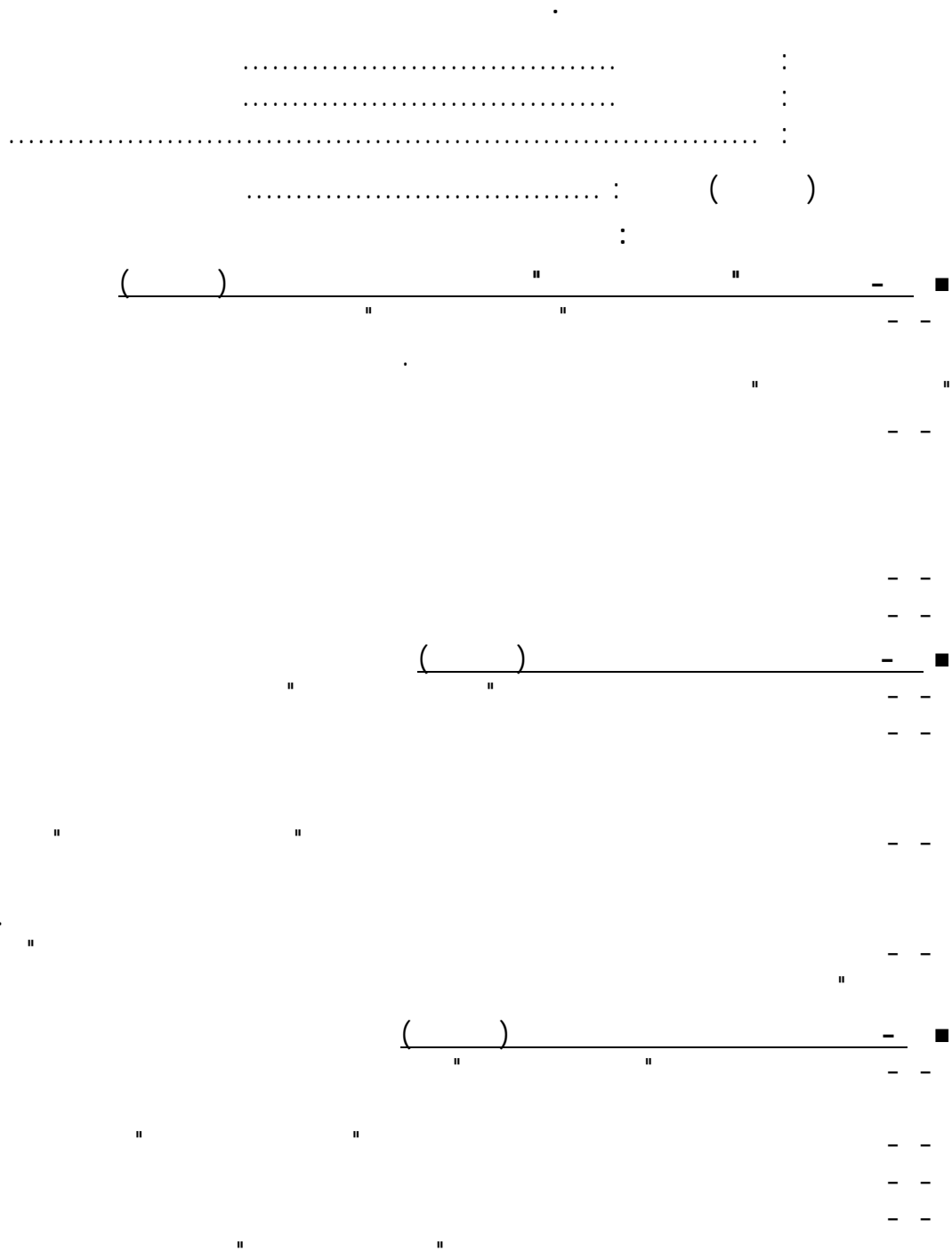
Décret N° 4075 du 16.06.81. Cas des greniers et mezzanines. Leurs surfaces ne rentrent pas dans le calcul des surfaces utiles.

*Constat: c'est un cadeau de plus aux propriétaires. Conséquence: accroissement non prévu des densités de population, du trafic automobile, etc.*

Décret N° 2469 du 24.04.85

Loyer des parcelles privées pour une saisie provisoire en vue d'une transformation en parkings publics.

*Remarque: il serait intéressant de prescrire l'obligation de planter des arbres pour réduire un tant soit peu la "minéralisation" du paysage.*



//

## COMPTE RENDU DES TRAVAUX DE L'ATELIER D, GROUPE DE TRAVAIL 3

"Loi de construction, qualité architecturale et paysages construits..."

Différents cas ont été examinés

### I Bâtiments de grande hauteur isolés dans la nature

C'est une anomalie, ils perturbent le paysage.

Ils sont très répandus en raison de l'étendue des zones dites non réglementées dans lesquelles les exploitations planes et totales sont très élevées (40% et 80%).

#### 1- Il est impératif d'abroger cette réglementation

Des réductions drastiques de ces coefficients ont été proposées: de 50% (soit 20% et 40%).

On même des exploitations extrêmement réduites n'autorisant par exemple, sur une surface au minimum de 5000m<sup>2</sup>, qu'une seule construction pour 2 logements sur 2 stages au maximum.

#### 2- En attendant:

Une mesure qui consisterait à abroger toutes les lois et tous les règlements et décrets ayant conduit à un accroissement de la hauteur tels que:

- a. Le sous-sol habitable
- b. L'étage de pilotis
- c. L'étage en surélévation (étage Murr)
- d. La toiture habitable
- e. L'augmentation des coefficients pour des projets d'hôtels, serait souhaitable.

#### 3- La hauteur devrait être régie par un gabarit de hauteur constante établi parallèlement à la topographie naturelle du terrain avant tous travaux de terrassements. Suppression donc du plan de comparaison tout à fait inadapté à la morphologie et au relief du Liban caractérisé par un grand nombre de terrains en pente.

### II Les "grands ensembles" ou "complexes résidentiels"

Ils perturbent sérieusement le paysage par leur masse, leurs trop grandes longueurs et

hauteurs.

1- Ils ne doivent être autorisés que dans les villes ou dans leurs zones d'extension immédiate, tels que prévues par les plans directeurs.

En aucune façon ils ne doivent être autorisés dans les zones dites "non réglementées" au cas où celles-ci seraient maintenues.

### III Les lotissements

Les lotissements déjà réalisés: percement de routes, bornage des parcelles, etc. mais non construits, perturbent le paysage.

Construits ils sont fréquemment trop denses, mal entourés de végétation, avec des terres de déblai et remblai laissées telles quelles, occasionnant une décoloration du paysage.

1. Au niveau de la législation, les demandes de lotissement doivent être accompagnées d'études d'impact, le mot étant pris au sens très large incluant les facteurs humains, démographiques, économiques, environnementaux et paysagers, justifiant pleinement leur implantation.

Il est proposé de classer les terrains par tranches de surface de parcelle à lotir (exemple: de 5000 à 1000m<sup>2</sup>, de 1000 à 4000m<sup>2</sup>, de 40000 à 60000m<sup>2</sup>, etc.) pour lesquelles les études d'impact devraient répondre à des critères différents, plus restrictifs au fur et à mesure de l'accroissement de la tranche de surface.

Il ne faut pas que le propriétaire d'une grande parcelle se substitue à l'Etat pour "créer des nouvelles zones résidentielles" comme l'autorise le décret 70 de septembre 83, cette initiative devant demeurer une prérogative exclusive de l'Etat.

### IV Cas d'insertion d'un bâtiment isolé dans un tissu urbain existant

Les lois et décrets d'application ont offert une trop grande liberté aux propriétaires de décider de l'implantation des bâtiments dans les parcelles et de leurs formes.

La qualité intrinsèque de l'architecture compte moins, pour le paysage urbain, que la morphologie et le chromatisme général dominant.

Il est préconisé, pour le paysage urbain, une plus grande maîtrise des formes.

Pour cela:

Rétablir l'arase générale des constructions.

Etablir des reculs uniformes pour reconstituer les perspectives des rues. Abroger tous

les décrets ayant défavorisé l'uniformité morphologique de la ville et favorisé le propriétaire en lui offrant des surcroûts de surface à construire (exemple: augmentation des coefficients d'exploitation plane et totale pour le cas de parcelles situées sur deux rues, retour de gabarit, etc.).

Réglementation très stricte pour l'aménagement du dernier étage et de la toiture.

Obligation d'achèvement de la construction.

Obligation de ravalement des façades et d'entretien en général.

#### V Cas d'insertion d'un bâtiment dans un tissu ancien à caractère patrimonial

Il est recommandé de demander à la Direction Générale des Antiquités d'établir l'inventaire de tous les sites archéologiques, de tous les sites à caractère historique et de toutes les constructions anciennes dignes d'intérêt et de le diffuser à toutes les administrations et notamment la Direction Générale de l'Urbanisme.

Pour toutes les villes, portions de villes ou villages, les plans d'urbanisme devront respecter la spécificité de chacun d'eux.

Ces plans évolueront vers des plans masses et mêmes des plans architecturaux et de détail, la DGA demeurant en tout cas la dernière instance pour la mise en forme.