

Le droit de l'urbanisme au Liban

Sous la direction de
Jean-Pierre Lebreton
Directeur Scientifique - GRIDAUH

Rédigé par
Sébastien Lamy
Juriste-Urbaniste, Consultant à MAJAL

En collaboration avec
Mohammad Fawaz, Ancien Directeur Général de l'Urbanisme
Serge Yazigi, Directeur de MAJAL
Alia Hamdan, Chargée de projet - MAJAL

Décembre 2010

Le présent rapport a pour objet de présenter une vue d'ensemble du droit de l'urbanisme au Liban. Il tient compte des informations obtenues lors d'un séminaire scientifique portant sur cette thématique les 14 et 15 octobre 2010 à Beyrouth au sein de l'Académie Libanaise des Beaux-Arts, conjointement organisé par MAJAL, Observatoire Universitaire Urbain (MAJAL-IUA-ALBA-Université de Balamand) et le GRIDAUH, Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Vous trouverez en annexe de ce rapport une traduction française du code de l'urbanisme de 1983.

Introduction

Le Liban est situé au Proche-Orient, sa superficie est de 10 452 km². Il s'étend sur plus de 205 km du nord au sud, et sur 30 à 80 km d'est en ouest. Le Liban est frontalier au nord et à l'est avec la Syrie, au sud avec Israël. Sa frontière ouest est limitée par la méditerranée.

Histoire

Le Liban acquit son indépendance le 22 novembre 1943 et connut lors des décennies suivantes un essor économique et social considérable. A partir de 1975, le pays fut durement touché par une guerre civile qui dura 15 ans. Au-delà du désastre humanitaire, les dommages matériels furent majeurs et les institutions publiques durablement affaiblies. A partir du début des années 1990, une politique nationale de reconstruction fut engagée et des infrastructures majeures virent le jour.

Structure politique

Le Liban est une république parlementaire basée sur la représentativité confessionnelle, régie par la constitution du 23 mai 1926, qui a été modifiée six fois depuis, la modification la plus importante résultant des accords de Taef du 22 octobre 1989, qui réorganise le partage du pouvoir entre les différentes communautés religieuses. La constitution prévoit que le Président est élu par le Parlement à la majorité des deux-tiers et pour six ans. Ses pouvoirs ont cependant été réduits depuis les accords de Taef au profit du Premier Ministre. Ce dernier est responsable devant les députés. L'Assemblée nationale comporte 128 sièges, répartis à parité égale entre chrétiens et musulmans, et ses membres sont élus au suffrage universel direct.

Municipalités et Fédérations

Les municipalités sont régies par un décret-loi adopté en 1977 (n° 118 du 30 juin 1977), modifié en 1997. L'article 1er du décret-loi de 1977 dispose que « la municipalité est une administration locale exerçant, dans les limites de son territoire, les attributions qui lui sont octroyées par la loi (...) elle est dotée d'une personnalité morale, d'une autonomie financière et d'un pouvoir d'auto-gestion des intérêts locaux ». Si la loi a accordé aux municipalités des compétences très élargies (tout en restant très vague), celles-ci sont dans les faits placées sous un contrôle et une surveillance très stricts du gouvernement central ne laissant finalement que peu de portée à leur libre administration (Localiban, 2008).

L'article 114 du décret-loi de 1977 a permis la création de fédérations dans le but d'entreprendre les projets qui dépassent les possibilités financières d'une seule municipalité. Ces projets peuvent se présenter sous forme de grands travaux d'aménagement, de lutte contre l'incendie, de gestion des abattoirs, de gestion des déchets, d'aménagement de réseaux d'égouts, de sécurité routière, etc. Les fédérations sont créées par décret, soit à la demande des municipalités, soit sur l'initiative du ministre de l'Intérieur. Elles sont dotées d'une personnalité morale et jouissent d'une autonomie financière et administrative.

Le Liban compte 37 fédérations de municipalités et 944 municipalités.

Division administrative

Le Liban est divisé en 8 Mohafazah (préfecture), et de 25 Caza (sous-préfecture). Chaque Caza et chaque Mohafazah a un chef-lieu, bien souvent l'une des villes les plus importantes de la région. L'administration territoriale libanaise laisse peu de place à la décentralisation. Les municipalités sont étroitement liées à la tutelle du pouvoir central qui exerce le « manifeste de contrôle » à travers le Caimacan (sous-préfet), le Mohafez (préfet) et le Ministre de l'Intérieur.

Démographie

En 2007 la population du Liban était estimée à 3.759.137 habitants dont 888.813 ménages, la densité de la population était de 359 habitants au km² (Localiban, 2008). La répartition de la population sur tout le territoire libanais est assez inégalitaire. En effet, deux régions, Beyrouth et le Mont-Liban comptabilisent près de la moitié de la population libanaise, alors que les 6 autres Mohafazah totalisent l'autre moitié de la population.

1. Champ d'application du droit de l'urbanisme

Il constitue une branche du droit public libanais sur le plan théorique du fait même qu'il regroupe les règles régissant les rapports entre l'Etat ou ses représentants et les propriétaires fonciers. A ce titre, sa procédure contentieuse relève du droit administratif.

C'est une législation qui s'efforce de régler le problème de la concurrence qui existe sur l'ensemble du territoire et notamment dans les villes pour l'occupation des sols.

Le dispositif juridique en matière d'urbanisme au Liban est regroupé en quasi-totalité dans le décret-loi 69/83 du 9 septembre 1983. Il se décompose en trois parties :

- La planification urbaine, c'est-à-dire les plans et règlements locaux d'urbanisme, qu'ils soient directeurs ou détaillés ;
- Les opérations d'urbanisme, c'est-à-dire les montages opérationnels auxquelles l'Administration peut recourir lorsqu'elle entreprend un projet d'aménagement ;
- Les autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire principalement les permis de construire et de lotir, même si, contrairement au droit français, l'essentiel des dispositions relatives au permis de construire est inséré dans le code de construction.

2. Les acteurs du droit de l'urbanisme

C'est essentiellement dans les années 1960, sous l'ère réformatrice du président Fouad Chehab, qu'a été déterminée la structure institutionnelle et administrative en matière d'urbanisme au Liban. En tout, nous pouvons considérer qu'institutionnellement le Liban compte 2 acteurs pour lesquels le droit de l'urbanisme est une vocation directe (CSU et DGU), et 2 autres y sont plus indirectement impliqués (CDR et Municipalités).

2.1. Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme (CSU)

Le CSU joue un rôle d'arbitrage dans le cas de litige technique opposant l'Administration aux autres acteurs concernés. Il donne également un avis sur les propositions de lois ou de décrets relatifs à l'urbanisme. Ses avis sont conformes et opposables. Il a également le pouvoir d'apporter des modifications aux projets qui lui sont soumis et que l'Administration est ensuite tenue de suivre. Ses larges attributions en font un acteur de premier plan de l'urbanisme au Liban.

2.1.1. Création

Le CSU a été institué par la loi du 24 septembre 1962 (loi de l'urbanisme), modifiée depuis (notamment la loi 215 du 26 mai 2000).

2.1.2. Composition

Le CSU est composé des membres suivants :

- Directeur général de l'Urbanisme (président de droit)
- Directeurs généraux des ministères suivants : Justice, Environnement, Municipalités, Intérieur, Affaires rurales, Etc.
- Chef des services des programmes du Conseil du Développement et de la Reconstruction
- Bâtonniers de l'Ordre des Ingénieurs de Beyrouth et de Tripoli
- Trois personnalités qualifiées : un diplômé en sociologie, un diplômé en urbanisme, un diplômé en architecture

Les trois derniers sont désignés et nommés avec les autres membres par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre des Travaux Publics et des Transports.

2.1.3. Délibérations

Les membres du CSU ne peuvent valablement délibérer qu'en présence d'au moins la moitié de ses membres, les décisions sont prises à la majorité simple des présents, la voix du président étant déterminante en cas d'égalité des votes.

2.1.4. Attributions

L'article 2 de la loi de l'urbanisme de 1983 confie au CSU « toutes les affaires d'urbanisme », son avis étant plus particulièrement requis en matière de :

- plans et de règlements d'urbanisme,
- projet de modification des lois et règlement d'urbanisme et du permis de construire,
- tout projet d'infrastructure.

Le CSU a également vocation à traiter les recours présentés par les particuliers contre les décisions relatives aux permis de construire et de lotir,

Ces larges attributions lui confèrent ainsi un rôle de premier plan pour l'élaboration de l'ensemble de la politique urbaine au Liban.

2.1.5. Délais

Le CSU dispose d'un délai d'un mois pour formuler un avis sur une affaire pour laquelle il est consulté, et d'un seul délai supplémentaire de dix jours s'il s'avère nécessaire de recourir à des informations écrites.

Cette obligation de délai faite au Conseil est impérative, à défaut de quoi sa position est nécessairement interprétée comme un acquiescement tacite.

En outre, l'article 3 de la loi de 1962 énonce que le CSU peut convoquer des représentants des administrations et des municipalités concernées par son ordre du jour.

Dans les faits, le CSU se retrouve la plupart du temps à gérer les affaires municipales et les demandes individuelles de citoyens. Cela l'empêche de jouer le rôle stratégique et planificateur que les textes cherchaient à lui confier. La loi de 1983 lui avait en effet dévolu le rôle d'opérer un suivi de la législation de l'urbanisme et de la construction.

2.2. La Direction Générale de l'Urbanisme (DGU)

La DGU dépend du ministère des Travaux Publics et des Transports. Sa création date des années 1960, mais son organisation et son fonctionnement sont actuellement régis par le décret du 21 juin 1997 modifié.

Elle est chargée, au niveau central, de la planification urbaine en coordination avec le Conseil Supérieur de l'Urbanisme.

A sa tête est nommé le Directeur général de l'urbanisme, qui assume également le rôle du président du CSU, cette direction comprend :

- Un Cabinet
- Un service des études d'urbanisme (1)
- Un service des projets municipaux (2)
- Le secrétariat du CSU
- La section de l'informatique et des archives
- Des bureaux régionaux d'urbanisme dans les chefs-lieux de mohafazats et de cazas

Parmi toutes ses composantes, ce sont les services des études d'urbanisme (1) et des projets municipaux (2) qui vont retenir notre attention.

2.2.1. Le service des études d'urbanisme

Régi par l'article 8 du décret de 1997, le service des études d'urbanisme comprend 5 sections :

- Section des plans d'urbanisme (art. 9)

La section des plans d'urbanisme est responsable :

- de la collecte des informations nécessaires
- des études de plans d'urbanisme directeur et de détail
- de la classification des régions et la détermination de l'utilisation de la terre
- de réserver les biens-fonds nécessaires aux bâtiments administratifs, culturels, scolaires, hospitaliers, militaires, ainsi qu'aux espaces verts, stades, campings
- d'étudier le trafic routier en prenant en considération les routes, l'amendement des tracés, les parkings, les ponts ou ouvrages d'art prévus
- de porter les études et les plans sur des cartes détaillées convenables pour la délimitation foncière.

- Section des tracés (art. 10)

La section des tracés est en charge de l'étude et de l'élaboration des tracés prévus dans les plans d'urbanisme en vue de leur implantation et particulièrement en ce qui se rapporte aux biens-fonds nécessaires aux nouvelles routes, aux bâtiments ou autres avec détermination des superficies à exproprier et élaboration des décrets en conséquence.

- Section des programmes et de la coordination (art.11)

La section des programmes et de la coordination vise à établir les programmes et les études dans les domaines relatifs à :

- l'urbanisme,
- la définition des régions touristiques, naturelles, archéologiques et industrielles en vue de leur protection et de leur promotion,
- proposer les espaces verts, les sites naturels, les vieux quartiers, les bâtiments historiques qu'il est nécessaire de protéger,

Ainsi que de coordonner avec toutes les administrations et les établissements publics, les organismes concernés par l'environnement, la santé, l'habitat, l'agriculture, l'industrie en matière d'étude et d'élaboration des plans.

- Section des lotissements privés (art. 12)

La section des lotissements privés a pour mission :

- d'étudier les demandes de lotissements provenant des secteurs public et privé, leur conformité avec les lois et les règlements, et l'octroi du certificat de conformité pour toutes les formalités de remembrement,
- de notifier les services fonciers des projets approuvés, et de fournir les propositions relatives à l'exécution des voiries et des places publiques aux frais des municipalités et des propriétaires privés.

- Section de remembrement général (art.13)

La section de remembrement général a pour mission :

- de dresser les plans de remembrement dans toutes les régions libanaises,
- de dresser la liste des propriétaires et de leurs droits fonciers,
- la préparation des décrets en matière de remembrement,
- la détermination des biens-fonds destinés à être aménagés par le recours à l'expropriation par zones, les sociétés foncières, le remembrement général...

2.2.2. Le service des projets municipaux

Régi par l'article 14 du décret de 1997, le service des projets municipaux comprend 3 sections :

- Section de l'expropriation (art. 15)

La section de l'expropriation vise à préparer les dossiers d'expropriation pour le compte des municipalités de Beyrouth et de Tripoli, la soumission de ces dossiers aux commissions d'expropriation, la tenue des registres pour les expropriations exécutées et l'étude des dossiers de déclassement du domaine public au domaine privé.

- Section des routes et des bâtiments (art. 16)

La section des routes et des bâtiments a pour mission d'établir les études relatives aux routes et aux bâtiments en provenance des municipalités pour l'exécution des jardins publics, des stades de jeux, des cimetières, des parkings, etc.

- Section du génie sanitaire, mécanique et électrique (art.17)

La section du génie sanitaire, mécanique et électrique a pour mission de mener les études d'habilitation concernant les villes et les villages en provenance des municipalités ou des administrations dont plus spécialement :

- la collecte et l'écoulement des eaux usées et des eaux de pluie ;

- la planification des réseaux d'égout ;
- le traitement des eaux usées ;
- la collecte et traitement des déchets domestiques ;
- l'élaboration des cahiers de charges et autres nécessaires aux travaux et à leur exécution.

En conclusion, il s'avère que les services spécialisés de la DGU manquent des moyens leur permettant d'assurer leurs prérogatives. Pendant la guerre civile, celle-ci a continué tant bien que mal à gérer les affaires courantes, mais son travail de réglementation du territoire a été paralysé par les nombreuses coupures entre l'autorité centrale et ses différents services, ainsi que par des périodes de vacance du pouvoir ou de dédoublement du pouvoir politique. Néanmoins, elle est parvenue à faire approuver par le Conseil des ministres successifs sept plans durant cette période (Fawaz, 2005).

Aujourd'hui, le rôle de la DGU semble être marginalisé : au lieu d'assurer sa mission de planification, la section des plans d'urbanisme s'occupe davantage d'assister les municipalités dans leurs requêtes et en confie l'élaboration à des bureaux d'études privés. La création en 1977 du Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR) a également contribué à la marginalisation de la DGU. Cet organisme a été en effet le principal acteur de la reconstruction.

2.3.Le Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR)

Créé en 1977, le CDR a eu pour vocation dès le début de la guerre de préparer un programme de reconstruction. C'est un organisme public, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et administrative et qui est directement rattaché au conseil des ministres.

Son champ d'action couvre des domaines extrêmement diversifiés mais qui ont tous trait à la reconstruction : les réseaux et infrastructures, l'énergie, l'eau, les secteurs socio-économiques, les équipements publics, etc.

En matière d'urbanisme spécifiquement, le CDR veille à :

- l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'aménagement urbain ;
- la mise en place d'un cadre d'orientation générale pour l'organisation urbaine qu'il soumet au conseil des ministres pour approbation.

Le CDR a vu son rôle se renforcer en 2002 après avoir absorbé une entité en charge jusque-là de grands projets d'infrastructure et d'équipements : le Conseil Exécutif des Grands Projets de la Ville de Beyrouth (CEGPVB et le CEGP).

2.4.Les municipalités

En matière d'urbanisme, le décret-loi de 1977 sur les municipalités confie notamment aux municipalités les prérogatives suivantes : l'organisation de la circulation, les projets d'eau et d'éclairage, la dénomination des rues, la planification de la voirie, la création de jardins et de places publiques, la planification urbaine, l'organisation et la fixation du tarif des transports, etc. (Localiban, 2008).

Si le décret-loi de 1977 a clairement affiché la volonté de confier aux municipalités de très larges compétences en matière d'urbanisme, le décret-loi de 1983 est ensuite venu considérablement en restreindre sa portée en leur accordant qu'un rôle purement consultatif dans la mise en œuvre de leurs politiques urbaines.

Une jurisprudence tardive du Conseil d'Etat a d'ailleurs cherché à trancher la contradiction posée par les deux décrets-lois. Le juge administratif a en effet posé en 1996 que le Conseil des ministres en légiférant par décret-loi en 1983 n'avait pas autorité pour le faire en matière de législation municipale, le Parlement n'ayant pas octroyé de délégation dans ce domaine. Le Conseil d'Etat annula donc l'article 11 du décret-loi de 1983 (CE 269 du 15.1.1996 – Fédération des municipalités du Kesrouan-Ftouh).

Le président de l'exécutif municipal (ou président du Conseil Municipal) est toutefois chargé de veiller à l'application des règles d'occupation des sols opposables sur le territoire de sa commune. A cet effet, il s'est vu confier les prérogatives suivantes :

- la démolition des constructions menaçant ruine et leur restauration aux frais des propriétaires, conformément aux dispositions de la loi sur la construction ;
- l'octroi des autorisations de construire et des permis d'habiter ;
- l'application des dispositions légales quant au règlement des infractions en matière de construction, etc. ;

- Cas particulier : Beyrouth. Le pouvoir exécutif y est dévolu au Mohafez (préfet) et le Conseil exécutif des grands projets de la ville de Beyrouth se substitue à la DGU pour les questions d'urbanisme opérationnel (ce Conseil a été absorbé par le CDR en 2002).

3. La réglementation urbaine

Nous entendons par réglementation urbaine toute opération de zonage et de réglementation en termes de normes d'occupation des sols.

L'Administration centrale détient le monopole de la réglementation urbaine. Seuls les élus locaux (le Conseil municipal) sont associés au processus décisionnel de réglementation urbaine en formulant un avis consultatif. Il est à noter que ni le public, ni les organismes intéressés ne participent au processus d'établissement des plans d'urbanisme : aucune procédure de concertation, de débat ou d'enquête publique n'est en effet prévue par les textes.

En revanche, les normes relatives aux formes urbaines (gabarits, reculs, dimensions des murs de soutènement, etc.) opposables aux demandes de permis de construire sont insérées dans le code de construction. Ce même texte prévoit également des dérogations aux règlements d'urbanisme lorsque la nature de l'opération concerne un projet touristique par exemple.

3.1. Les catégories de plans d'urbanisme

Les plans d'urbanisme au Liban appréhendent l'aménagement du territoire sur deux échelles : nationale et locale.

3.1.1. Echelle nationale : le Plan d'Aménagement du Territoire et le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais

Le Plan d'Aménagement du Territoire (PAT) est un plan de développement qui vise à répondre aux besoins de la population en fonction des ressources naturelles et humaines, du respect de l'environnement, du développement durable.

Ce plan est un cadre d'orientation générale, obligatoire pour toute autorité publique, mais n'est pas opposable aux particuliers. Selon le code de l'urbanisme, les schémas directeurs (voir ci-dessous) doivent être compatibles avec le PAT.

Aucun PAT n'a été approuvé au Liban, même si le ministère du plan à la fin des années 1950 (entre 1959 et 1964) avait conduit une importante étude préparatoire (Mission IRFED). Dans les années 1990, il a de nouveau été question d'élaborer un PAT, mais sans succès.

C'est finalement un schéma national, le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais (SDATL), qui a été lancé en 2002 à l'initiative du gouvernement afin de constituer l'assise de la politique nationale d'urbanisme (voir à ce sujet l'avant-propos du SDATL). Le gouvernement en confie alors l'élaboration au CDR, en collaboration avec la DGU, avec un consortium regroupant l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de la région Ile-de-France et « Dar al Handasah » (bureau d'étude libanais d'architecture, d'ingénierie et d'urbanisme).

Si l'on suit le décret-loi de 1983 à la lettre et que l'on considère que le SDATL est juridiquement un plan d'aménagement du territoire, alors l'élaboration de ce schéma aurait vraisemblablement dû relever de la de la DGU. Le gouvernement de l'époque a semble-t-il préféré retenir les dispositions du décret-loi de 1977 portant création du CDR et au terme duquel ce dernier conçoit « le cadre général d'orientation de l'urbanisme ». C'est en tous les cas sur ce fondement juridique que fut confiée au CDR l'élaboration du SDATL.

Le SDATL a pour objectif d'énumérer les caractéristiques actuelles du pays, établir les défis majeurs à moyen et long termes, définir les choix fondamentaux à opérer afin d'obtenir le meilleur usage des ressources du pays. A ce titre, il marque un tournant dans l'action des administrations libanaises. Il s'agit de la première fois depuis l'indépendance que les principes fondamentaux d'utilisation des sols et d'organisation du territoire sont posés (Fouad Awada, Jean-Louis Pagès, « Liban, retour sur expérience », Cahiers de l'IAURIF n°144, 2006).

Son élaboration s'est achevée en 2004 mais ce n'est que le 20 juin 2009 qu'il fut adopté par décret (n°2366) en Conseil des ministres. Il fait désormais partie de l'ordre juridique interne en application de l'article 1 dudit décret qui dispose que le « SDATL constitue le cadre général de l'urbanisme et de l'affectation des sols au Liban ».

L'article 2 du décret prévoit que « les ministères, administrations et établissements publics, secteurs libres, municipalités et fédérations de municipalités sont tenues d'adopter des mesures conformes au Schéma pour tout acte relatif à l'aménagement du territoire ».

L'article 3 ajoute que « les décrets et lois régissant l'affectation des sols et publiés avant le présent décret, notamment les plans directeurs et détaillées des villes et villages, restent en vigueur tant qu'ils n'ont pas été modifiés. L'administration formulant des propositions lors de l'examen des décrets et lois sur l'urbanisme est tenue de prendre en compte les dispositions du présent décret. »

3.1.2. Echelle locale

La loi de l'urbanisme dispose en son article 4 que l'élaboration de plans et de règlements d'urbanisme est :

- obligatoire pour les chefs-lieux de mohafazah et casa et pour tous les lieux classés comme centres de villégiature et de loisir ou site antique ;
- facultative pour n'importe quelle autre localité ou circonscription, urbaine ou rurale.

L'article 4 de la loi laisse également à l'Administration la possibilité de grouper par décret plusieurs localités en une même région d'urbanisme à condition toutefois qu'elles fassent l'objet d'un seul et même plan et règlement d'urbanisme.

L'absence de plan d'urbanisme sur une zone ne signifie pas pour autant que celle-ci n'est pas réglementée. En effet, les localités non-couvertes par un plan sont soumises à une réglementation nationale prévue par le code de la construction, le principe étant que l'absence de plan sur une localité ne confère pas à celle-ci un caractère inconstructible.

Sous l'empire de l'ancienne loi de la construction de 1983, en vigueur jusqu'à sa modification en 2005, la réglementation nationale en l'absence de plan permettait des coefficients de construction relativement élevés, établissant toutefois une distinction entre les zones de villégiature et les autres zones.

- Dans les zones de villégiature non-réglementées, les constructions étaient autorisées avec un Coefficient d'Exploitation au Sol (CES) maximal de 30 %, un Coefficient d'Exploitation Total (CET) de 0.9, et les servitudes suivantes :
 - recul minimal de 3 mètres sur limite des parcelles limitrophes, des routes ou du domaine public;
 - hauteur ne doit pas excéder les 3 étages sur RDC.
- Quant aux autres régions non-réglementées, la construction était autorisée dans les limites d'un CES de 40 %, d'un CET de 0.8 et des mêmes servitudes que pour les zones de villégiature. Ces coefficients étaient toutefois augmentés à 60 % pour le CES et à 0.9 pour le CET en cas d'installations industrielles hors des zones habitées et sous condition d'approbation du CSU.

Cette constructibilité de principe, avec des coefficients relativement élevés, était de nature à ne pas inciter les localités à se doter d'un plan d'urbanisme, en particulier sur le territoire de celles où la pression foncière n'excédait pas la densité autorisée.

Cette réglementation a engendré des effets désastreux et irréversibles sur la qualité des paysages péri-urbains et ruraux du Liban. Sachant que seulement 25% du territoire est doté de plans d'urbanisme approuvés, cela signifie que la quasi-intégralité du reste du territoire était couverte ou susceptible d'être couverte par des constructions éparpillées et présentant des gabarits et aspects similaires (immeubles de 4 étages distants les uns des autres de plusieurs dizaines de mètres) sans qu'aucun parti d'aménagement cohérent ne soit prévu.

C'est pour palier cette situation que le législateur décida de revoir à la baisse ces coefficients lors de la réforme du code de la construction en 2005, sans toutefois remettre en cause le principe-même de constructibilité en l'absence de plan d'urbanisme.

Seulement, la loi n'a prévu aucun chiffrage précis des nouveaux coefficients, laissant le soin à un décret d'application de les définir. Ce décret n'étant pas sorti, le CSU a pris de lui-même la décision (décision n°11 de 2005) d'en déterminer pour les zones normales, en suivant les prescriptions posées par le SDATL.

Le CSU a donc posé que pour les zones normales non couvertes par un plan d'urbanisme, le coefficient d'exploitation au sol serait désormais de 25% (au lieu de 40%) et le coefficient d'exploitation total de 0,5 (au lieu de 0,8). Le CSU a également prévu que cinq autres types de zones, en fonction de leurs spécificités propres, feront l'objet de coefficients de construction adaptés. Or, les coefficients applicables à ce type de zone n'ont à ce jour pas été établis.

Si le législateur a pris conscience de la nécessité de réduire les coefficients dans le but d'inciter l'Administration à élaborer davantage de plans d'urbanisme, force est de constater que la réforme a

finalement engendré des incertitudes juridiques quant à la constructibilité du territoire. A ce jour en effet, une seule réglementation s'applique à l'ensemble du territoire non couvert par des plans, sans prendre en considération les spécificités de différents types de zones (montagne, littoral, rural, périurbain, etc.).

Dans les cas de recours à un plan d'urbanisme, l'article 6 de la loi prévoit que ceux-ci peuvent revêtir deux formes : directeurs et détaillés

3.1.2.1. Le plan directeur (ou général)

Le plan directeur d'urbanisme, ou Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), est le document qui trace le cadre général d'action d'une agglomération en indiquant les grandes orientations d'utilisation du sol.

Selon l'article 7 de la loi de l'urbanisme de 1983, le plan directeur d'urbanisme doit plus spécialement mentionner les points suivants :

- L'extension des zones d'habitation ;
- Les relations entre les ensembles d'habitation et les régions environnantes ;
- L'équilibre qu'il s'agit de maintenir entre le développement des pôles d'habitation et la sauvegarde des sites naturels et les espaces agricoles et forestiers ;
- La définition générale de la nature d'exploitation des biens-fonds vis-à-vis de l'intérêt public ;
- La délimitation des sites destinés aux services publics, aux infrastructures, au schéma général de transport intra et extra régional ;
- La délimitation des sites destinés aux activités productives ;
- La délimitation des anciens quartiers qu'il s'agit de réaménager.

Le même article spécifie bien que « le plan directeur se propose d'orienter et de coordonner les projets de l'Administration, des Etablissements Publics et des municipalités ».

Le SDAU, qui doit être conforme au PAT s'il existe, est également opposable aux autorités publiques mais ne l'est pas au citoyen.

Il n'y a pas de SDAU au Liban, même si une tentative de la DGU d'en établir un pour l'agglomération de Beyrouth eut lieu durant la guerre civile.

3.1.2.2. Le plan détaillé (ou d'occupation des sols)

Il s'agit du plan le plus important car il est opposable au citoyen. Le Plan d'Occupation des Sols comprend tous les détails de chaque parcelle.

L'article 8 de la loi définit le Plan d'Occupation des Sols, son champ d'application et son contenu : « Le plan et le règlement détaillé définissent, dans le cadre du plan et du règlement directeur quand il existe, les normes et les conditions d'exploitation du sol dans une région déterminée dont la possibilité de *non aedificandi* ».

Il est possible d'établir un plan et un règlement détaillé d'urbanisme pour une zone qui n'a pas fait l'objet au préalable d'un schéma directeur d'urbanisme et d'aménagement. Dans ce cas, le plan détaillé tient lieu de plan directeur.

Il délimite les ZU (Zones Urbaines), c'est-à-dire les zones constructibles, et définit le mode initial de l'utilisation du sol : agricole, forêt, industries, commerces,...

Plus spécifiquement, il définit :

- Le zoning, compte tenu des zones destinées à des utilisations spécifiques ou à un genre spécial d'habitat,
- les coefficients d'exploitation pour la construction,
- les limites et modes d'utilisation des voiries qu'il faut entretenir, modifier ou prévoir,
- les limites des quartiers, rues ou bâtiments historiques ou des sites naturels qu'il s'agit de préserver ou de valoriser pour des raisons esthétiques, historiques ou environnementales,
- les limites et normes des places et jardins publics, l'emplacement des services publics, des stades, des espaces boisés, etc.
- la délimitation des zones *non aedificandi* à titre temporaire ou définitif,
- les zones où serait interdite ou autorisée la création d'établissements industriels, commerciaux ou autres,
- les servitudes relatives à la salubrité publique, l'hygiène, la circulation, l'esthétique et l'environnement et, plus précisément l'établissement des normes requises pour la construction et l'orientation des immeubles ou ensembles d'immeubles, les reculs, le volume des immeubles, les hauteurs, le nombre d'étages, etc.

Il y a lieu de relever que la loi laisse à l'Administration une amplitude considérable dans la possibilité de prescrire des servitudes, pouvant aller bien au-delà d'un simple zonage. Il est par exemple intéressant de noter qu'à côté de la législation existante sur les monuments historiques et leurs abords, un plan détaillé peut définir les limites de quartiers qu'il s'agit de préserver ou de valoriser pour des raisons esthétiques, historiques ou environnementales. Toutefois, il ne s'agit ici que de possibilités pour l'Administration, et l'on peut constater que la plupart des plans détaillés se bornent finalement à la simple définition d'un zonage et de droits à construire.

De même, la distinction entre plans directeurs et détaillés, alors qu'elle n'est pas dénuée d'intérêt, semble être assez mal comprise des différents acteurs du droit de l'urbanisme et crée une certaine confusion, notamment dans la translittération arabe/anglais/français. Les termes « plan d'occupation des sols », « schéma directeur », « master plan » et « land use » sont indistinctement employés dans le langage parlé et écrit courant alors qu'ils correspondent juridiquement tous aux plans détaillés définis par l'article 8 de la loi.

Enfin, l'article 16 de la loi de l'urbanisme prévoit un cas particulier de plan : « les plans de classement de zones ». Ces plans peuvent fixer dans chaque localité, agglomération ou région des parcelles qui seront réservées à des emplois définis, et pour lesquelles l'Administration précise des coefficients d'exploitation.

3.2. Procédure d'établissement des plans d'urbanisme généraux et détaillés

Le processus d'élaboration des plans d'urbanisme se déroule en deux phases consécutives : d'abord la phase de mise sous étude d'une zone, puis celle de l'élaboration. Chacune de ces phases doit aboutir à un décret.

3.2.1. Mise sous étude d'une zone

3.2.1.1. Procédure de mise sous étude

L'article 9 prévoit que la mise sous étude d'une zone en vue d'y établir un plan directeur ou détaillé nécessite un décret simple, sur proposition du ministre des travaux publics et des transports (ministre de tutelle de la DGU) après avis du CSU et de la municipalité (ou groupe de municipalités) concernée.

Enfin l'article 39 impose le secret professionnel à toute personne en charge de l'élaboration d'un plan d'urbanisme sous peine de poursuites pénales.

3.2.1.2. Conséquences de la mise sous étude

Dès la mise sous étude d'une zone, des mesures de précaution sont prises à titre conservatoire pour éviter de compromettre la réalisation ultérieure du plan d'urbanisme. Ces mesures concernent les propriétaires des biens-fonds et supposent que le plan ne soit pas encore approuvé.

Les paragraphes 2 et 3 de l'article 9 du décret-loi de 1983 disposent qu'à dater du jour de publication du décret de mise sous étude, il est interdit d'accorder, dans la localité déterminée, un permis de construction, de lotissement et de remembrement.

De telles mesures sont enfermées dans un délai d'un an renouvelable une fois. Toutefois, la loi de l'urbanisme a prévu une dérogation majeure à cette mesure conservatoire : le paragraphe 3 de l'article 9 dispose ainsi qu'« à titre exceptionnel, des permis et des autorisations peuvent être délivrés par les autorités compétentes après approbation du CSU. L'autorité habilitée à délivrer des permis de construire peut également accorder des permis de terrassement après approbation du Directeur Général de l'Urbanisme ».

Cet article n'est que la reconnaissance par la loi de la jurisprudence antérieure, (CE 185, 13 mai 1970, Suleiman/ Municipalité de Joun). En 1962, le Conseil d'Etat avait également posé que tant que la mise sous étude d'une région n'est pas promulguée par décret, l'Administration ne peut surseoir à statuer (CE 747, 31 octobre 1962, Baroudi/ Municipalité de Tripoli).

Alors que la jurisprudence utilise le terme de « sursis à statuer », la loi ne cite pas explicitement ce principe, et se contente de d'interdire l'octroi d'autorisations d'urbanisme. De plus, en laissant une grande marge d'appréciation au CSU, le texte vient quasiment anéantir le principe de « sursis à statuer ». De même, le fait que les mesures conservatoires prévoient un délai maximum de 2 ans (un an renouvelable une fois) affaiblit encore plus cette mesure conservatoire. En effet, si aucun délai maximal n'est requis pour l'Administration entre la mise sous étude d'une zone et la promulgation d'un plan d'urbanisme, il est surprenant que le sursis à statuer soit lui enfermé dans un délai.

Un propriétaire peut donc se voir octroyer un permis de construire à partir de la 3^{ème} année, même si aucun plan d'urbanisme n'a été encore promulgué, et cela sans tenir compte du fait que sa parcelle est concernée par une procédure de mise sous étude. Cette mesure conservatoire a donc un effet très limité.

3.2.2. Elaboration des plans et règlements d'urbanisme

La procédure d'élaboration des plans et des règlements d'urbanisme est prévue aux articles 10, 11 et 12 de la loi de l'urbanisme. En principe, la procédure d'élaboration des plans d'urbanisme entre dans les prérogatives de la DGU. La loi dispose en effet que « cette direction est chargée de prendre toutes les dispositions générales et particulières concernant notamment l'élaboration des textes et des plans relatifs à l'urbanisme ».

En réalité, la mise au point de la réglementation urbaine est dévolue à des bureaux d'études privés. Le décret n°9333/2002 énonce les règles de passation et d'exécution des marchés auxquelles doivent se conformer les candidats pour se voir confier l'élaboration des plans et règlements d'urbanisme. Ce décret s'est vu reproché de ne pas avoir assez détaillé les critères d'évaluation des candidats, notamment leurs compétences (Fawaz, 2005).

L'Etat doit aussi prendre en charge les frais des études relatives à l'élaboration des plans d'urbanisme, sauf si une municipalité qui en a les moyens décide d'entreprendre elle-même l'élaboration de tels plans en coordination avec la DGU.

Conformément à la loi de 1977 sur les municipalités, et à la lumière de la jurisprudence du Conseil d'Etat, tout projet de plan et de règlement d'urbanisme doit être soumis au Conseil Municipal de la localité concernée pour avis. Il dispose d'un délai d'un mois à compter de la soumission du projet pour émettre son avis, le silence valant pour un acquiescement tacite.

En pratique, il ressort que la DGU tend de plus en plus depuis quelques années à associer les élus municipaux en amont dans l'élaboration du plan, même si les textes ne le prévoient pas.

Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme devra en dernier ressort connaître des plans et des règlements d'urbanisme. Son avis est conforme et il est de surcroît habilité à procéder à toute modification et pourra édicter toutes les dispositions qu'il jugera utiles, contrairement à l'avis formulé par les municipalités intéressées.

3.2.3. Approbation des plans et règlements d'urbanisme

Après avis conforme du CSU, les plans doivent être transmis à la présidence du Conseil des ministres pour être approuvés par décret pris en Conseil des Ministres et promulgués par le Président de la République. Leurs dispositions deviennent exécutoires à dater de leur publication.

Si l'avis du Conseil municipal de la localité concernée et celui du CSU entrent en contradiction, il reviendra au Conseil des ministres de trancher.

En exigeant que les plans locaux d'urbanisme nécessitent un décret pour être opposable, la loi se révèle être contre-productive. D'une décision devant revêtir une portée locale, se crée un débat national. De par l'organisation étatique du pays, le gouvernement peine souvent à trancher en faveur de décisions contraignantes vis-à-vis des conseils municipaux ou encore de grands propriétaires fonciers. C'est ainsi qu'il a souvent été constaté qu'en cas de désaccord de ces derniers, ceux-ci cherchaient à bloquer le projet au niveau politique, hors du champ des procédures réglementaires.

L'article 14 de la loi précise que si les plans d'urbanisme restent valables tant qu'ils n'ont pas été modifiés ou annulés, les terrains réservés aux édifices et aux services publics, ainsi qu'aux projets d'utilité publique doivent néanmoins redevenir « libres si les formalités d'expropriation n'ont pas été entrepris dans le délai de dix ans à compter du jour de la publication du plan ».

Le Conseil d'Etat par ailleurs avait considéré à l'époque de l'empire de la précédente loi de l'urbanisme que les plans approuvés par décret ne doivent pas être soumis à son avis, car ces décrets ne visent pas à garantir l'application des textes de lois (CE 1466, 14 novembre 1974, Koleitat/ Municipalité de Beyrouth). La loi de 1983 a repris cette jurisprudence en ne soumettant pas les projets de décret d'approbation de plans à l'avis du Conseil d'Etat.

3.2.4. Révision des plans et règlements d'urbanisme

L'article 13 de la loi de l'urbanisme de 1983 prévoit la possibilité de réviser partiellement ou totalement les plans d'urbanisme selon le principe du parallélisme des formes. En d'autres termes, la révision doit respecter les conditions et dispositions fixées pour son élaboration, la soumission pour avis et la promulgation des documents d'urbanisme.

3.2.5. Cas particulier : remise sous étude d'une zone

Les destructions occasionnées par la guerre civile du Liban ont justifié l'insertion d'un article particulier dans le décret-loi de 1983 (art. 9 paragraphe 2) qui dispose que « l'Administration peut remettre une région sous étude dans les mêmes formes prévues précédemment dix ans révolus après la fin de la période de mise sous étude ou lors d'une catastrophe ou d'événements exceptionnels laissés à l'appréciation du Conseil des Ministres ».

3.3. Les conséquences de la promulgation d'un plan ou règlement d'urbanisme

Le plan d'urbanisme, une fois le décret promulgué, produit des effets à l'égard de la propriété foncière, et son inobservation implique une série de sanctions.

3.3.1. Les effets du plan d'urbanisme

La promulgation d'un plan d'urbanisme implique une série de mesures d'exécution :

- Mise en œuvre d'opérations d'expropriation, de remembrement, de lotissement et de rénovation urbaine prévue par le chapitre III de la loi de l'urbanisme (articles 18 à 24) ;
- Constitution de réserves foncières.
- Application des servitudes administratives opposables aux demandeurs de permis de construire restreignant l'exercice du droit de propriété dans un but d'utilité publique quant aux alignements, l'hygiène, la sécurité publique et la situation géographique ;

L'article 17 de la loi de l'urbanisme ajoute que les servitudes qui ont trait à l'hygiène, à la salubrité à la sécurité publique, ou au mode d'utilisation du sol, c'est-à-dire la hauteur des immeubles, le volume, les coefficients d'exploitation, de même que l'interdiction temporaire de construire pour une durée maximale de 2 ans, n'accordent aucun droit à indemnisation du propriétaire.

A contrario, les servitudes *non aedificandi* à titre définitif, imposées par les plans directeurs, détaillés ou des plans de classement de zones ouvrent la voie à une indemnisation du propriétaire lésée. Cette indemnisation est calculée sur la base moyenne du bien-fonds avant et après l'imposition de la servitude par décret.

Si cette disposition protège les intérêts des propriétaires fonciers, celle-ci réduit à néant les efforts de maîtrise de l'expansion urbaine. Il est en effet inenvisageable pour l'autorité publique de classer en zone inconstructible un certain nombre d'espaces naturels, sous peine d'avoir à indemniser les propriétaires de sommes pouvant devenir considérable. C'est ainsi que l'élaboration de plans d'urbanisme, en particulier dans des régions peu urbanisées, ne pourra s'opérer qu'en faveur de plus de permissivité dans les droits à construire.

De plus, le code de la construction prévoit de nombreuses possibilités de dérogations (loi 402 du 12 janvier 1995, modifiée par la loi 339 du 6 août 2001), notamment pour les complexes à vocation touristique, ce qui vient affaiblir la portée de la loi de l'urbanisme. En d'autres termes, la demande de permis de construire ayant pour objet ce type d'opérations déroge aux normes imposées par les plans et règlements d'urbanisme promulgués.

3.3.2. Les sanctions du non-respect du plan d'urbanisme

Toute personne physique ou morale propriétaire de terrains dans le périmètre du plan d'urbanisme promulgué doit respecter les règlements du plan sous peine de sanctions édictées à l'article 36 de la loi de l'urbanisme.

La première sanction est la démolition ou le réaménagement par le contrevenant des dispositions des plans et des règlements d'urbanisme, ainsi que des plans de classement de zones, pour les rendre conformes aux prescriptions légales.

A cet effet, la procédure exige qu'un avertissement soit adressé au contrevenant par le Président du conseil municipal de la localité concernée, ou à défaut de conseil municipal, par le mohafez ou le caïmacan, lui indiquant notamment le délai d'exécution des travaux de mise en conformité avec les plans et les règlements d'urbanisme.

En cas d'inexécution des travaux d'exécution par le contrevenant à expiration du délai de l'avertissement, l'autorité ayant adressé l'avertissement doit prononcer la démolition ou le réaménagement de l'ouvrage aux frais du contrevenant. Il revient à la même autorité de fixer la somme des travaux de démolition ou de réaménagement que devra régler le contrevenant.

Le contrevenant s'expose également au paiement d'une amende prononcée par le juge pouvant varier entre 5000 et 50000 livres libanaises ainsi qu'à une peine de prison allant de 1 à 15 jours.

Même si les cas de non-respect des plans d'urbanisme sont sévèrement sanctionnés par la loi, il en est très probablement autrement dans les faits. Il apparaît néanmoins difficile de quantifier l'ampleur des cas d'irrégularités non sanctionnées.

Enfin, la pratique de régularisation des infractions par les autorités compétentes est courante, ce qui encourage de fait davantage les infractions et installe irréversiblement un climat d'indulgence envers les contrevenants.

3.4. Les rapports avec les différentes législations relatives à l'occupation des sols

Un certain nombre de législations connexes à celle de l'urbanisme ont un impact considérable sur l'occupation des sols. Les rapports qu'entretiennent ces législations soulèvent d'ailleurs la question de la coordination et de la cohérence de celles-ci et de leur application par leurs autorités de tutelle.

3.4.1. Le code de la construction

La ligne de séparation entre les législations de l'urbanisme et de la construction au Liban sont pour le moins floues. En effet, si le champ d'application du droit de l'urbanisme couvre comme il a été dit précédemment les plans, opérations et autorisations d'urbanisme, du moins dans ses grands principes s'agissant de cette dernière, le code de la construction comporte pour sa part de très nombreuses dispositions qui lui sont directement opposables :

- Procédures relatives au permis de construire (article 2 : travaux exemptés ; article 3 : dépôt ; article 4 : octroi ; article 5 : certificat de conformité) ;
- Servitudes relatives à la vue, à la salubrité, à la santé publique et aux perspectives architecturales (articles 9 et 10)
- Hauteurs des immeubles et nombre d'étages, construction au-dessus de l'existant, etc. (article 11)
- Coefficient d'exploitation au sol et coefficient d'exploitation total (article 4), en l'absence de plan d'urbanisme ;
- Les grands ensembles (article 6) ;
- Les parkings supplémentaires et les parkings collectifs (articles 9) ;
- Etc.

3.4.2. Le code de l'environnement

Si la promulgation en 2002 du code de l'environnement (loi n°444-2002) n'est intervenue que tardivement par rapport à la ratification dix ans plus tôt de la convention de Rio, la question des études d'impact environnemental est devenue aujourd'hui un domaine de première importance, en particulier pour les urbanistes.

Toutefois, bien avant la promulgation du code de l'environnement en 2002, les lois de l'urbanisme de et de la construction disposait déjà que l'autorité publique pouvait refuser l'octroi d'un permis de construire pour des raisons d'environnement ou de salubrité.

Aujourd'hui, force est de constater que les interactions entre le code de l'environnement et la loi de l'urbanisme sont nombreuses, en particulier s'agissant du principe de l'évaluation préalable : l'article 21 du code de l'environnement énonce que « toute personne concernée des secteurs public et privé doit mener a priori une évaluation environnementale pour les projets menaçant l'environnement du fait de leur dimension, leur nature, leur impact ou leurs activités ».

Cette disposition n'est pas encore véritablement en vigueur du fait que l'ensemble des décrets d'application nécessaires à sa mise en œuvre n'a pas été promulgué à ce jour, mais des tentatives pilotes ont déjà été initiées dans divers projets. Dans l'optique de l'entrée en vigueur complète des dispositions relatives à l'évaluation environnementale, il est évident que pour les opérations d'urbanisme qui devraient être lancées à l'avenir, celles-ci seraient soumises à la procédure d'évaluation, puisque de leur dimension, de leur nature et leur impact, elles menaceraient l'environnement. Le recours à cette évaluation pourrait même être étendu aux projets de plans et de règlements d'urbanisme, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui exception faite d'une tentative pilote.

Le principe de participation et d'information environnementale a également été expressément posé par le code, même si les décrets d'application ne sont pas sortis.

3.4.3. Le littoral

Le décret 4810-1966 dispose que la jouissance du domaine public maritime revient au public, ce qui suppose qu'aucune autorisation pour aliéner une partie de ce domaine ne peut être accordée en faveur d'intérêts privés.

Ce texte prévoit néanmoins une exception s'agissant de l'exploitation du domaine public à des fins touristiques et industrielles dès lors qu'une utilité publique est reconnue. Cette reconnaissance revient au Conseil Supérieur de l'Urbanisme. Les conditions de construction, de lotissement et d'exploitation sont néanmoins encadrées : par exemple, un permis ne peut être accordé au propriétaire du terrain contiguë au domaine public maritime que si sa superficie est supérieure à 7500 m², avec au moins 100 mètres de façade sur mer et 60 mètres de profondeur.

Ce décret avait pour objet de détailler davantage le régime juridique du domaine public maritime posé pour la première fois par un arrêté de 1925, en confirmant les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité. Toutefois, en ouvrant une brèche avec une possibilité de dérogation justifiée par l'intérêt public, ce décret est en fait venu faire de l'exception la règle.

Plusieurs décrets sont ensuite venus affaiblir davantage la portée du domaine public maritime. Par exemple, le décret 169-1989 a permis l'autorisation de l'occupation du domaine public à toute personne propriétaire de plus de 20 000 m² dans la zone 10 de Beyrouth, située en bordure de mer.

3.4.4. Le code forestier

Le dispositif juridique libanais est doté d'un code forestier depuis 1949. Celui-ci précise les règles d'exploitation devant assurer la pérennité des forêts. Il impose une autorisation pour la coupe des arbres et conditionne la commercialisation du bois et le défrichement à l'obtention d'un permis.

Avec le déclenchement de la guerre civile, les dispositions de ce code cessèrent d'être appliquées et les forêts furent défrichées, notamment pour ouvrir la voie à l'urbanisation.

Une loi fut néanmoins votée en 1996 (558-1996) pour remédier à ce processus en augmentant le degré de protection des forêts appartenant à l'Etat et aux collectivités.

3.4.5. Les sites et monuments naturels

La loi de 1939, dont le décret d'application remonte au 28 mars 1942, n'a jamais été amendée et est toujours en vigueur. Son article 1 charge le ministère de l'économie (compétence transférée au ministère de l'environnement en 1993) d'un inventaire général des sites et monuments naturels, dont la conservation présente du point de vue de l'art, de l'urbanisme ou du tourisme un intérêt public.

Toutefois, la loi 19 du 30 octobre 1990 est venue approuver l'adhésion du Liban à la convention de l'UNESCO de 1972 relative à la sauvegarde du patrimoine culturel et naturel. Il est important de signaler également que la vallée de la Qadicha est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Une fois les sites répertoriés, ils doivent faire l'objet d'un classement si l'Administration considère que seule cette procédure pourrait empêcher la dégradation ou la disparition de tels sites. L'article 13 précise que le décret de classement doit fixer « exactement dans chaque cas particulier les limites du site ou du monument naturel à classer » et préciser éventuellement les servitudes particulières imposées pour la protection du site et qui ne donneront pas lieu à un paiement d'indemnité.

L'article 12 prévoit les conséquences juridiques du classement : « dans le périmètre d'un immeuble classé comme site ou monument naturel, aucun travail de restauration, de réparation, de construction, d'irrigation, d'implantation de poteaux ne devra être entrepris, (...) et de manière générale, aucun changement de l'aspect du site ou du monument ne devra être effectué sans l'autorisation du ministère de l'environnement ».

Enfin, il y a lieu de relever que le décret d'application de 1942 a classé huit sites au Liban à sauvegarder conformément aux dispositions de la loi de 1939, à savoir :

- Les Cèdres
- Deir Qalaa (Beit Méry)
- Bois de Boulogne
- Chaînes de Mrouj
- Forêt de Beyrouth

- Baalbeck (site archéologique)
- Lac de Yammouneh
- Pont naturel de Faqra

Cette liste est restée la même jusqu'à aujourd'hui, à l'exception de l'insertion de la vallée de Nahr el-Jaouz (Batroun).

3.4.6. Les monuments historiques ou antiquités

L'arrêté n°166 du 7 novembre 1933, toujours en vigueur dispose que les antiquités ont été définies comme étant « produites de l'activité humaine à quelque civilisation auxquelles elles appartiennent, antérieures à l'année 1700 ». Sont également assimilés aux antiquités les objets immobiliers postérieurs à l'année 1700 dont la conservation présente sur les plans historique et artistique un intérêt public et qui seront inscrits à l'inventaire général des monuments historiques (art.1).

Toujours selon le même arrêté, les antiquités se divisent en deux catégories : immobilières et mobilières (art.2). Les antiquités immobilières peuvent également être appelées « monuments historiques ».

Sur le plan strict de l'urbanisme et pour préserver au mieux les antiquités, l'article 19 de l'arrêté de 1933 dispose de la nécessité d'approbation des plans d'aménagement par les services compétents des Antiquités (le Directeur Général des Antiquités étant par ailleurs membre du CSU), à tel point que dans les zones à prédominance archéologique, ce sont les architectes de ce service qui élaborent les plans d'urbanisme.

Sur le plan plus général, l'arrêté dispose qu'il est « interdit de détruire, endommager, mutiler une antiquité immobilière ou mobilière, d'y tracer ou graver quelque inscription que ce soit, de s'approprier, de vendre, d'acheter sans autorisation des matériaux quelconques appartenant ou au ayant appartenu à des constructions antiques (...) ».

Un registre spécial destiné à l'inventaire général des monuments historiques a été institué par l'arrêté. Relevant de la responsabilité de la DGA, ce registre devra porter l'inscription des antiquités immobilières (ou monuments historiques) appartenant à l'Etat et aux particuliers, waqfs (propriétés des communautés religieuses), personnes morales, municipalités, etc., dont la conservation présente du point de vue de l'art ou de l'histoire un intérêt public. Cette inscription a pour conséquence d'interdire aux propriétaires de procéder à une modification de tout ou partie de leurs biens-fonds, de même que tout travail susceptible l'aspect et le caractère historique sans en avoir avisé, deux mois à l'avance, le service des Antiquités de leur intention.

Toute antiquité immobilière inscrite à l'inventaire général des monuments historiques, ou tout immeuble dont le classement est nécessaire peut être classé comme monument historique. Dès notification de la procédure de classement, «l'immeuble classé ne peut être détruit, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation, ou de modification quelconques, sans le consentement de la DGA».

Les frais de consolidation ou de réparation seront supportés en principe par le propriétaire de l'immeuble, et l'Etat peut, en cas d'inexécution de la part du propriétaire, faire exécuter les travaux jugés indispensables.

Le décret de classement donne droit à des indemnisations, à l'exception des communautés religieuses, qui sont par définition chargées de missions de service public et de culte.

Partant de l'idée qu'un monument historique ne peut être apprécié à sa juste valeur que s'il se situe dans un contexte harmonieux, le législateur avait également prévu en 1933 la protection non seulement du monument lui-même, mais aussi de ses abords. En effet, l'article 27 a disposé que les immeubles sis à proximité ou à vue du monument historique peuvent être grevés de servitudes légales d'intérêt public pour en conserver le caractère unique, artistique ou pittoresque.

Il est à déplorer que la protection des abords, qui est une nécessité, n'est semble t-il pas suffisante pour veiller à la bonne conservation de l'esprit du monument historique et de son environnement immédiat. En effet, aucune servitude n'est réellement instituée quant à la forme et les volumes des bâtiments alentours, ce qui fait qu'en pratique rien n'empêche qu'une tour de verre soit édifiée à par exemple 50 mètres d'un monument historique.

Il est intéressant de noter ici que le régime de protection des abords prévu par la législation des monuments historiques est susceptible d'entrer en concurrence avec la possibilité prévue par l'article 8 de la loi de l'urbanisme de délimiter des secteurs qu'il s'agit de préserver ou de valoriser dès lors qu'un intérêt historique ou architectural le justifie dans le cadre d'un plan d'urbanisme.

3.4.7. Les installations classées

Le décret du 22 juillet 1932 a soumis au contrôle administratif la totalité des établissements industriels et commerciaux quels qu'en soient la nature, dès lors que leurs activités impliquent un danger ou des nuisances quant à la sécurité, la salubrité de l'air, le bruit, l'odeur, la santé publique, ou l'agriculture.

Le texte prévoit également qu'une distinction devra être faite entre trois catégories d'installations classées selon leur degré de nocivité, et la proximité ou l'éloignement des habitations est le critère déterminant:

- les installations de première catégorie sont ceux dont il est obligatoire d'éloigner les populations.
- les installations de seconde catégorie sont ceux dont il n'est pas nécessaire d'éloigner les habitations à condition que soient prises des mesures d'atténuation des nuisances pour autoriser leur exploitation.
- les installations de troisième catégorie doivent respecter des normes strictes quant au voisinage et à la santé publique pour ne pas constituer une menace.

La délivrance des installations classées est aujourd'hui de la compétence du ministère de l'industrie qui a créé quant à lui 5 catégories d'installations classées. L'avis du ministère de l'environnement est également requis préalablement.

4. L'aménagement

La mise en œuvre des plans d'urbanisme au sens du chapitre 3 du code de l'urbanisme repose sur 4 modes : l'expropriation, le remembrement, la société foncière et l'établissement public.

Il est à noter préalablement que l'urbanisme opérationnel libanais contient une spécificité propre à son passé administratif : la règle du « quart gratuit ». La loi ottomane du 24 octobre 1880, relative aux expropriations pour cause d'alignement, envisageait en effet l'incorporation gratuite de la propriété riveraine si le terrain retranché ne dépassait pas le quart de la superficie de cette propriété par rapport à sa profondeur.

Ce même principe, tel qu'édicté par la législation ottomane, s'est maintenu au Liban et a été repris par la loi de 1983 notamment en ses articles 21 et 22, et par la loi de l'expropriation (aussi bien celle de 1954 que celle de 1991) mais également dans les textes spéciaux relatifs à l'expropriation en vue de l'acquisition gratuite du quart de la superficie du terrain faisant l'objet de l'opération visée.

4.1.L'expropriation

Même si la loi de l'urbanisme a régi en ses articles 18 et 19 la procédure relative à l'expropriation pour utilité publique dans le cadre de l'exécution des plans d'urbanisme promulgués, celle-ci a fait l'objet d'une loi spéciale en date du 29 mai 1991 (58/91) sur le fondement de laquelle s'opère en réalité la majorité des expropriations (routes, équipements publics, infrastructures non projetés par un plan d'urbanisme).

Depuis la première loi sur l'expropriation de 1954, et jusqu'en 2006, l'alignement une fois tracé avait un caractère permanent, créant des difficultés pour les situations de tracés qui n'ont jamais été exécutés. En 2006, un amendement législatif a donc été voté : désormais, l'alignement dure 10 ans, renouvelable 3 ans. La conséquence est que tous les anciens alignements non exécutés vont devenir caducs.

Il existe également un régime d'expropriation distinct, qui est l'expropriation par zone. Contrairement à l'expropriation pour intérêt public, celle-ci vise au réaménagement de parcelles et tout organisme public peut en faire usage. Cette procédure, qui peut présenter des avantages notamment pour les zones industrielles ou résidentielles, n'a jamais été utilisée par l'Administration à l'exception d'une tentative à Baalbeck, qui n'a pas abouti.

4.2.Le remembrement et le lotissement foncier

L'Administration dispose de manière générale du droit de remembrement et de lotissement en vertu de l'article 20 de la loi de l'urbanisme sur un ensemble de parcelles faisant partie d'une zone dont « la typologie parcellaire existante ne permet pas d'élaborer un plan d'urbanisme adéquat ».

L'intérêt de ce mode opérationnel réside dans le fait que l'initiative d'un tel type de projet n'est pas exclusivement détenue par l'Administration centrale. Les municipalités et les propriétaires de terrain ont en effet le droit de demander une opération dans les agglomérations et les localités pour l'une des causes

suivantes : urbanisation d'une région, rénovation urbaine, exécution des alignements prévus par un plan, etc. Lorsqu'une telle demande émane des propriétaires (les deux tiers), celle-ci est présentée à la DGU, qui transmet à son tour le dossier à la municipalité concernée.

En revanche, il revient à l'Administration d'accueillir favorablement ou non la demande de remembrement. En cas d'approbation, elle intervient par décret simple sur proposition du ministre des travaux publics et des transports. Si la demande émane d'au moins 20% des propriétaires de la surface objet de l'opération ou bien de propriétaires possédant au moins 20% du nombre total de parcelles, l'Administration est toutefois tenue d'y procéder.

Bien que le remembrement ou lotissement soit une procédure efficace, peu coûteuse et souvent retenue par l'Autorité publique comme moyen opérationnel de contrôler l'urbanisation (et d'obtenir les 25% de la surface des terrains pour établir la voirie et les équipements publics), le caractère lucratif de ce type d'opérations comporte des effets néfastes en :

- encourageant l'urbanisation dans des zones recluses et éloignées du tissu urbain densifié. De par son usage courant et parfois à mauvais escient, celui-ci est devenu un facteur de fragmentation urbaine ;
- ne poursuivant pas une logique supérieure d'intérêt général. Les remembrements ne sont donc pas intégrés dans une stratégie de planification.

Finalement, en ayant recours au remembrement, l'Administration tend à se décharger des décisions d'urbanisme: elle devient un pôle exécutif qui prévoit des travaux publics sans pour autant contrôler réellement le visage urbain des projets (Fawaz, 2005).

Il est enfin important de souligner qu'il convient de ne pas confondre la procédure de remembrement ou de lotissement au titre de l'article 20 de la loi de l'urbanisme avec la procédure du lotissement privé, qui pourrait correspondre à un permis d'aménager, qui est quant à elle prévue au chapitre 6 de ladite loi (article 27 et suivants).

Un lotissement au titre du chapitre 6 correspond en effet à une demande individuelle consistant à diviser un ou plusieurs terrains en parcelles. Le lotissement vise également les cas de legs de terrains en indivision, dont les héritiers souhaitent obtenir la division. Dans tous les cas, la demande de lotissement est soumise à autorisation.

4.3. Les sociétés foncières

Lorsque l'on évoque le mode opérationnel de la société foncière au Liban, il vient en premier lieu à l'esprit le projet SOLIDERE (SOciété LIBanaise de DEveloppement et de REconstruction), opération d'aménagement sans précédent au Liban de par son ampleur. Pourtant, la pratique de la Société Foncière ne se réduit pas exclusivement à SOLIDERE. D'autres expériences ont eu lieu avec moins de réussite : les projets Linord et Sidon.

L'origine de la Société Foncière dans le droit libanais remonte à la loi de l'urbanisme de 1962. En effet, le décret 959 en date du 29 janvier 1965 prévoyait déjà la possibilité pour le gouvernement de constituer une telle société en vue de l'aménagement de tout ou partie d'une zone faisant l'objet d'un plan d'urbanisme. Dès 1970, la Direction Générale de l'Urbanisme avait tenté à plusieurs reprises d'utiliser ce montage opérationnel pour la rénovation de certains quartiers de Beyrouth, sans succès.

L'article 21 de la loi de l'urbanisme promulguée en 1983 a alors repris les dispositions du décret de 1965 pour répondre de manière adéquate aux situations urbaines rendues complexes par l'impossibilité d'aménager, de rénover ou de reconstruire suite à différents paramètres dus au contexte particulier de la guerre civile qui frappait le Liban à l'époque.

Ainsi, la société foncière a pour objet le réaménagement ou la reconstruction d'un ou plusieurs secteurs endommagés suite conformément au plan et au règlement approuvés selon les normes et à entreprendre les travaux nécessaires à son exécution. A cette fin, elle dispose du droit d'exproprier et de remembrer selon des procédures particulières.

Chaque société foncière doit faire l'objet d'un décret pris en conseil des ministres pour être créée. La société foncière est composée de tous les ayants-droits des biens-fonds compris dans le périmètre de la société créée.

Les droits de propriété ou de jouissance sont estimés selon une procédure définie dans ledit article. Au jour de la création de la société, il est donné aux ayants-droits disposant de petites parts le choix d'obtenir soit des actions équivalant à l'estimation de leurs droits, soit une somme d'argent en contrepartie de la remise à la société de leurs biens.

Les statuts de la société sont déterminés par son décret de création (nom, durée de vie, gestion, fonctionnement, financement, catégories d'actionnaires, etc.).

Une fois en fonction, la société devient une personne morale de droit privé régie par les lois commerciales en vigueur. L'Administration ne peut donc plus exercer un contrôle effectif sur la société créée. Elle peut en revanche en être actionnaire directement ou par le biais d'organismes ou d'établissements publics. La règle du « quart gratuit » acquis par l'Administration en vue de l'aménagement d'équipements publics s'applique également.

Il faudra attendre la fin de la guerre civile et la promulgation d'une loi en date du 7 décembre 1991 (117-1991), venant modifier le décret-loi 5 du 31 janvier 1977 portant création du CDR et reprenant certaines dispositions de l'article 21 du décret-loi 69 du 9 septembre 1983, pour qu'une société foncière voie réellement le jour au Liban. L'article 21 de la loi de 1983 reste toutefois en vigueur même s'il n'a jamais trouvé matière à s'appliquer.

Depuis lors, trois sociétés foncières ont ainsi été décrétées, se fondant sur le régime juridique prévu par la loi de 1991 :

- SOLIDERE, par décret n°2537 du 22 juillet 1992, pour la reconstruction du centre-ville de Beyrouth ;
- Linord, par décret n°7480 du 6 novembre 1995 abrogé et remplacé par le décret 8937 du 9 août 1996, pour l'aménagement du littoral nord de la Région Métropolitaine de Beyrouth ;
- Sidon, par décret n°7593 du 4 décembre 1995 abrogé et remplacé par le décret 8938 du 9 août 1996, pour l'aménagement du littoral de la ville de Saïda.

La loi de 1991, en dérogeant à un certain nombre de dispositions prévues par l'article 21 de la loi de l'urbanisme, a de toute évidence été taillée sur mesure en vue de la constitution de la société Solidere.

La différence fondamentale entre la société foncière au sens de la loi de 1991 avec celle de la loi de 1983 est que son capital social est ouvert aux investisseurs et n'est plus seulement réservé exclusivement aux ayants-droits. L'objectif était de fournir des liquidités à la société afin que celle-ci puisse rapidement entreprendre des grands travaux.

L'autre différence se situe au niveau des règles encadrant l'estimation des biens-fonds, auxquels le législateur a apporté une attention particulière en raison de la gravité des droits en cause et de l'importance des montants financiers. Face aux problèmes posés par ce qui peut être considéré par les ayants-droits comme des expropriations brutales, un certain effort de transparence a été mis en place à l'article 3 de la loi de 1991. Il précise que ceux-ci peuvent présenter leurs remarques à une commission de première instance puis à une haute commission. Celles-ci se chargeraient d'examiner leurs réclamations après avoir estimé la valeur respective de tous les biens.

Vu qu'il était question pour Solidere d'une remise en question importante de la structure de la propriété privée du centre-ville, une démarche associant les ayants-droits dans l'estimation des biens était nécessaire. Cependant, il est ressorti que dans les faits, en dépit de l'article 3, la plupart des réclamations n'ont pas abouti (Fawaz, 2005).

4.4. Les établissements publics

L'établissement public est un mode opérationnel prévu par l'article 22 de la loi de l'urbanisme en vue de réaliser un (ré)aménagement total ou partiel avec obligation de (re)construire sur une zone objet d'un plan d'urbanisme promulgué. A la différence de la société foncière, l'établissement public est une personne morale de droit public qui dispose d'une autonomie à la fois dans sa comptabilité et son mode de gestion. De par sa nature, il s'agit donc de l'unique procédure opérationnelle d'aménagement supposée garantir l'intérêt public.

A ce jour, un seul établissement public a vu le jour : Elyssar. Cet établissement fut créé par décret pris en conseil des ministres du 29 juin 1995 (n°6918), remplacé par un décret du 30 août 1996 (n°9043) et amendé par un décret 5846 du 10 juillet 2001 (n°5846) en vue de réaménager la banlieue sud-ouest de Beyrouth. Garante de l'intérêt public, le décret portant création d'Elyssar prévoit notamment:

- en son article 7 que l'établissement doit assurer sa mission en coordination avec les autres administrations, établissements publics et municipalités concernés quant aux travaux d'infrastructure, programmes de construction, etc. ;
- en son article 8 que tout conflit social entre l'établissement, les propriétaires, les locataires, doit être évité, qu'il s'agisse d'habitats formels ou informels, par les moyens suivants :
 - la préservation des droits des propriétaires d'un bien dûment et légalement autorisé à construire,
 - la préservation des droits des locataires établis selon les règles légales avec application de modalités légales d'indemnisation en cas d'éviction,
 - une priorité directe accordée à l'édification et à l'exécution des complexes d'habitation avant l'éviction des déplacés ou des résidents dans le cadre des plans prévus.

Il est intéressant d'ajouter qu'en 1996 fut décrété le nouveau plan détaillé de la zone, couvrant une échelle intercommunale, sur laquelle l'opération allait avoir lieu, et que son élaboration fut confiée à une société sous-traitante (Dar al-Handasah).

Toutefois, l'opération d'aménagement est à ce jour suspendue en raison notamment de fortes réticences de la part de la population locale et de moyens financiers suffisants.

Le bilan que l'on peut dresser des différentes expériences d'urbanisme opérationnel est en demi-teinte. Si certaines expériences ont abouti plutôt favorablement, les plus emblématiques ont du faire face aux réalités sociopolitiques du pays et aux moyens finalement limités de l'Etat. A ce titre, il est à regretter qu'en dépit du fait que la loi de l'urbanisme permette à l'Autorité publique de faire participer le promoteur/propriétaire aux travaux publics que nécessite son projet (réseaux, infrastructure, routes, éclairage, parking, etc.). Or, ce procédé n'a jamais quasiment trouvé matière à s'appliquer, sauf dans les cas ponctuels de SOLIDERE ou très rarement des travaux de remembrement (Fawaz, 2005).

5. Le permis de construire

Si les grands principes relatifs aux autorisations de construire sont insérés au chapitre 4 (soit l'article 25) de la loi de l'urbanisme de 1983, le régime juridique des permis de construire est régi par la loi 646 du 11 décembre 2004, mieux connu sous le nom de « code de la construction », et par son décret d'application n°15874 du 5 décembre 2005.

5.1. Les principes généraux du permis de construire

Au titre des principes généraux du permis de construire tels que prévus à l'article 25 de la loi de l'urbanisme, le permis est accordé aux travaux conformes à la loi de la construction, aux textes d'application, au zonage de la localité où se situe le bien-fonds et aux textes particuliers concernant les servitudes aériennes, les dispositions foncières, les établissements classés, la protection de l'environnement et des sites.

Il y a lieu également de relever la possibilité pour les plans d'urbanisme d'inclure des normes différentes de celles énoncées dans la loi de la construction. Dans ce cas, le permis de construire n'est accordé que si les travaux projetés correspondent aux normes édictées dans le plan d'urbanisme de la localité en question – tout en considérant que ces normes doivent garantir la salubrité publique, l'hygiène, l'esthétique, l'environnement et être au moins équivalentes aux dispositions édictées par la loi de construction en ce domaine.

Si la loi de l'urbanisme est opposable aux permis de construire comme le prévoit son article 25, il est intéressant de relever que le code de la construction peut prévoir certaines dérogations. En effet, comme il a été précisé précédemment, la loi 402 du 12 janvier 1995, modifiée par la loi 339 du 6 août 2001, dispose que la construction des établissements hôteliers peut déroger à l'application des dispositions de la loi de 1983 s'ils répondent aux spécificités légales en la matière et ceci dans le but d'accroître les coefficients d'exploitation.

5.2. Champ d'application du permis de construire

La loi de 2004 a précisé le champ d'application du permis de construire en ce qui concerne d'abord les travaux prévus par le pétitionnaire, puis quels types de personnes y étaient assujettis.

5.2.1. Les travaux

Est soumise à l'obtention d'une autorisation toute opération ayant pour objet la construction, la transformation, la rénovation ou la modernisation d'un bâtiment.

Toutefois, l'article 2 de la loi de 2004 énonce une série de cas où les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis à déclaration :

- Les travaux normaux d'entretien, d'embellissement et de rénovation sans relation avec les structures de l'immeuble (un décret détaille les travaux ainsi visés) ;
- La construction de clôtures, des murs de soutènement - dont la hauteur n'excède pas les 3.5 mètres - et les travaux de terrassement et de démolition ;
- Les travaux intérieurs au bâtiment : le décor, le changement de réseau et des équipements sanitaires, électriques, hydrauliques, le chauffage et l'air conditionné, le carrelage, etc.

Il est à noter que cette série d'exemptions ne concerne pas les opérations soumises au régime juridique du décret de n°2791 du 15 octobre 1992, à savoir les travaux ayant pour objet l'entretien, l'embellissement, la rénovation et la démolition de bâtiments historiques classés.

5.2.2. Les personnes assujetties au permis de construire

Toute personne physique et morale de droit public et de droit privé sont assujetties au permis de construire.

5.3. Octroi du permis de construire

L'octroi du permis est ensuite soumis à une procédure prévue par les articles 3 et 4 du code de la construction.

5.3.1. Constitution du dossier

Le dossier de permis de construire doit comprendre les éléments suivants :

- La demande même du permis de construire selon une forme imposée,
- L'attestation de tracé provenant des services techniques compétents comportant une carte cadastrale générale approuvée des services du cadastre de la région du bien-fonds en cause (ou une carte de bornage en cas d'absence de cadastre),
- Une attestation foncière générale,
- Une attestation d'estimation légale du prix de vente du mètre carré de terrain objet du permis de construire,
- Cinq copies du plan masse et des plans d'exécution de la construction : orientation, limites, implantation, plans, coupes, élévations, équipements complémentaires, etc., avec l'engagement écrit dûment signé par l'architecte responsable,
- En cas de demande de renforcement, de rénovation, de modification des structures ou de construction de nouveaux étages dans un immeuble déjà édifié, sont exigés en plus des documents précédemment énumérés le permis de construire de la construction initiale et le permis d'occuper.

Outre ces documents, l'Administration se réserve le droit de demander des clarifications et des plans explicatifs complémentaires au candidat constructeur pour mieux situer l'importance ou les détails de la construction projetée.

5.3.2. Instruction du dossier

Une fois déposée aux services compétents de l'Urbanisme (les divisions régionales de l'urbanisme) ou aux services techniques des municipalités de Beyrouth et de Tripoli, la demande du permis de construire contre récépissé donné par le fonctionnaire compétent est transmise à l'ingénieur responsable qui se doit de l'étudier en sa totalité et de mener l'expertise technique sur le terrain pour vérifier l'exactitude des documents présentés.

Sur la base de l'étude menée, l'ingénieur chef de section responsable doit traiter de la demande :

- En cas d'approbation, le permis de construire est transmis à la municipalité compétente (ou au mohaféz ou au caïmacan (sous-préfet) en cas d'inexistence d'une municipalité) en vue de la notification du demandeur après perception des taxes dues.
- En cas de refus, la demande est transmise à la municipalité compétente (ou au caïmacan en cas d'inexistence d'une municipalité) avec les modifications et les justifications du refus. Celle-ci doit notifier individuellement le demandeur soit directement soit par poste recommandée.

5.3.3. Décision de l'Administration

Le permis ne peut être accordé que s'il ressort de l'instruction que les travaux projetés remplissent les conditions mentionnées dans le plan d'urbanisme, ou à défaut dans la réglementation nationale d'urbanisme et, en cas de besoin, dans les dispositions contenues dans les textes particuliers (servitudes aériennes, établissements classés,...).

La loi prévoit également que la demande de permis peut être refusée si l'opération projetée est de nature à porter atteinte à la salubrité, à l'environnement, ou à l'esthétique des lieux. Il ressort en pratique qu'il est extrêmement rare que l'Administration fonde un refus sur des critères subjectifs.

La décision de l'Administration implique l'analyse des conditions de compétence et de délai liées à l'octroi du permis de construire ainsi que la portée même de cette décision.

L'octroi du permis de construire est du ressort du président de la municipalité (et non du Conseil Municipal) dans le cadre municipal et du mohafez ou du caïmacan s'il n'existe pas de municipalité, exception faite à Beyrouth où l'octroi du permis relève du mohafez.

L'article 4 de la loi de 2004 fixe un délai d'instruction de 2 mois au cas où la construction doit être édifée dans une zone dont le plan d'urbanisme a été approuvé et de 6 mois en l'absence de plan. Le délai court à partir de la transmission du dossier au président de la municipalité par les services instructeurs.

Le silence de l'autorité compétente vaut accord tacite et le pétitionnaire se verra autorisé à effectuer les travaux à condition que ceux-ci soient conformes aux règlements et aux lois en vigueur et de payer les taxes un mois au plus tard après l'expiration des délais accordés, à défaut de quoi il perd tous ses droits.

Tout refus de l'Administration de délivrer un permis doit être motivé.

Selon l'article 8 du code de la construction, la décision doit être notifiée individuellement au demandeur. Le maître d'œuvre est cependant responsable du bon déroulement de la construction et du maintien des conditions de sécurité des biens et des personnes avant et pendant le déroulement des travaux. En cas de manquement à ses obligations, il est passible de sanctions pouvant aller de 6 mois à 3 ans d'interdiction d'exercer, et un arrêt définitif en cas de récidive.

L'autorité compétente (président de municipalité, mohafez) vérifie, avant d'accorder un permis, la conformité du projet avec les règles et les servitudes d'urbanisme. Mais elle n'est pas tenue de vérifier si le projet respecte les règles de droit privé (vues et jours, recul, empiètement ou non-respect des limites, privation d'ensoleillement). C'est aux propriétaires voisins de vérifier et d'agir si leurs droits sont atteints.

Le permis de construire accordée est valable pour une durée de 6 ans renouvelable une fois pour une durée de 2 ans.

Le permis devient caduc en cas d'inexécution totale des travaux durant le délai imparti. En cas d'exécution partielle, l'octroi d'un nouveau permis est requis.

5.4.Le pouvoir de retrait de l'Administration

L'exercice du droit de retrait du permis accordé s'articule en vertu des trois situations suivantes :

- Cas d'un permis accordé conformément à la réglementation : sauf cas de figure exceptionnels, l'Administration ne peut en principe revenir sur sa décision si le permis accordé remplit toutes les conditions légales requises sous peine d'indemnisation à l'intéressé en cas d'exécution des travaux.
- Cas du début d'exécution des travaux sur un permis de construire non conforme aux dispositions légales : le président de la municipalité est tenu pour responsable de la non-conformité du permis de construire aux dispositions de la loi et il peut retirer le permis accordé dans un délai de 2 mois, à défaut de quoi le permis de construire accordé ne peut plus être retiré, constituant un droit acquis pour le pétitionnaire.
- Cas où le permis de construire accordé, tout en n'étant pas conforme aux dispositions légales, n'a pas connu de début d'exécution : dans ce cas l'Administration se réserve le droit de le retirer sans limite de délai, car il n'est pas de droit acquis avant le début d'exécution de travaux.

5.5.Les effets du permis de construire

Dès l'achèvement des travaux autorisés par le permis de construire, le propriétaire doit présenter une demande à l'Administration compétente pour obtenir un certificat de conformité (article 6 de la loi de 2004).

En cas de conformité, le certificat est accordé, après expertise technique sur base du dossier de permis de construire ou après paiement des amendes dues pour les superficies supérieures construites.

En cas de non-conformité de tout ou partie de la construction, le propriétaire doit reprendre, sous la supervision du maître d'œuvre, tous les travaux nécessaires pour régulariser la construction.

L'Administration dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer dès lors que lui est soumise une demande de certificat de conformité.

Les autorités compétentes doivent motiver leur refus et préciser la nature et les modalités de l'infraction.

Tout retard est considéré comme une reconnaissance tacite accordée au demandeur, ce qui permet au demandeur d'habiter ou de mettre en location ou vente pour habitation à condition que les travaux achevés soient conformes au permis de construire accordé et que les taxes soient payées dans un délai d'un mois.

Sur la base de ce document, les administrations et services publics sont habilités à relier l'immeuble construit aux réseaux existants.

Un décret de 1992 a prévu la possibilité d'octroi, de la part de l'Administration, et avant achèvement des travaux, d'un certificat temporaire d'habitation renouvelable annuellement et jusqu'à achèvement des travaux, à condition que les parties déjà terminées soient conformes au permis de construire. Pour l'obtention d'un tel certificat, il est obligatoire que la structure de l'immeuble soit achevée, que les équipements sanitaires soient déjà installés et que portes et fenêtres soient également montées. Ce certificat donne droit à l'accès à un abonnement temporaire pour l'eau, l'électricité et le téléphone, le temps de sa durée de validité.

5.6. Le financement des équipements publics

Si l'Administration est tenue de raccorder toutes les nouvelles constructions aux réseaux (eaux, électricité, etc.) et à la voirie publique, les textes ne prévoient en revanche aucun mécanisme de participation du bénéficiaire du permis aux équipements publics. Cette situation est donc susceptible de mettre à mal les finances publiques libanaises puisqu'il revient finalement à l'ensemble de la collectivité de prendre en charge les travaux de raccordement d'un bien-fonds dont un seul pétitionnaire de permis va bénéficier.

Toutefois, s'il s'agit de projets de constructions de type « grands ensembles » ou bien celles dont la situation, la dimension, l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la santé, la sécurité ou aux sites naturels ainsi qu'aux perspectives architecturales ou si elles exigent des services publics l'exécution de nouveaux équipements, il est possible pour l'Administration d'accorder le permis sous condition d'exécution des clauses particulières qu'elle déterminera par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre des travaux publics et des transports.

Il peut être ainsi exigé du constructeur d'exécuter des travaux divers : réseau routier, réseau de distribution d'eau, réseau d'égouts, l'éclairage, l'aménagement des parkings et des espaces libres ou boisées. De même qu'est prévue sa participation soit en numéraire, soit en apport gratuit de terrains pour l'exécution des équipements publics nécessaires aux constructions projetées ou qui le deviennent dès leur édification et à condition que cet apport gratuit de terrains n'excède le quart de la superficie totale du terrain qu'avec l'agrément du constructeur.

5.7. Le contentieux du permis de construire

Le demandeur qui se voit refuser un permis de construire ou qui se voit imposer une réglementation spéciale qu'il juge illégale, abusive ou inadéquate, dispose d'un recours contentieux devant le Conseil d'Etat d'un délai dans un délai de deux mois.

La décision doit être rendue publique et doit donc être affichée en principe à la municipalité et sur le lieu où sont projetés les travaux.

En cas d'accord de l'Administration, le permis est délivré sous réserve du droit des tiers. Cela signifie en principe que toute personne qui serait lésée par la délivrance d'un permis de construire, est fondée à former un recours pour annulation devant le Conseil d'Etat.

L'article 22 sanctionne l'irrégularité de la construction à défaut de permis de construire. Si tel est le cas, une demande de permis doit être présentée dans les plus brefs délais. En cas de non-conformité, le constructeur doit procéder à la démolition du bâtiment. Des amendes et des peines de prisons peuvent également être prévues.

Conclusion :

Les enjeux de l'aménagement du territoire libanais à l'ère des exigences du développement durable requièrent l'existence d'un droit de l'urbanisme moderne, vivant, efficace, en phase avec les réalités économiques, sociales et environnementales du pays.

Or, les textes en vigueur ne présentent manifestement pas ces qualités. Le droit de l'urbanisme s'est en effet progressivement sclérosé, en devenant de plus en plus insaisissable et inaccessible au grand public. Nous retiendrons quelques exemples devant mener à des pistes de réflexion pendant les deux jours du colloque:

- **Manque de lisibilité de la législation d'urbanisme** : outre les chevauchements de compétences entre CSU, DGU et CDR, il s'est produit depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1983 un éparpillement des textes :
 - la société foncière SOLIDERE est régie par une loi spéciale ; fait qui, par ailleurs, illustre bien une réalité spécifiquement Libanaise : le recours fréquent à des lois d'exceptions.
 - les procédures d'expropriation sont également régies par un certain nombre de textes spécifiques,
 - la procédure régissant les permis de construire est intégrée dans le code de la construction alors que ses grands principes sont énoncés dans l'article 25 de la loi de l'urbanisme,
 - les règles d'occupation des sols en l'absence de plan d'urbanisme promulgué sont définies dans un texte à part,
 - les législations connexes ayant un impact sur l'occupation des sols ne sont quasiment jamais référencées dans les textes d'urbanisme,
 - le SDATL n'a pas été élaboré ni promulgué en application des textes existants, etc.

- **Un contentieux d'urbanisme quasiment inexistant** : si le Conseil d'Etat avait très régulièrement à traiter des questions d'urbanisme jusqu'à l'éclatement de la guerre civile en 1975, le constat que l'on peut dresser aujourd'hui est que le contentieux s'est considérablement raréfié. Une telle situation est à imputer à un certain nombre de facteurs :
 - La régularisation a posteriori de situations illégales est devenue une pratique administrative somme toute assez courante, prévenant ainsi bon nombre de procédures contentieuses,
 - L'intérêt à agir des tiers et notamment des associations pour contester une décision d'urbanisme est extrêmement restreint,

- **Un nombre de concepts et d'outils inexistant dans le code d'urbanisme** :
 - La protection et revalorisation du patrimoine, question urbaine par excellence, sont des sujets qui ne sont pas rigoureusement couverts par le code de l'urbanisme; et l'héritage urbain est sous l'emprise d'une législation qui demeure plus large que le souci de la préservation urbaine, à savoir celle qui se rattache à la Direction Générale des Antiquités (DGA)
 - Un déficit d'information et de publicité concernant les décisions d'urbanisme. La loi de l'urbanisme manque de la présence de certains principes essentiels comme la participation des habitants aux décisions d'urbanisme, ou la participation d'entités hétérogènes à la production d'un plan d'urbanisme.

Bibliographie :

Articles :

Abouhani, Abdelghani, partie « Introduction », Municipalité et pouvoirs locaux au Liban, in Favier Agnès (dir.), *Cahiers du CERMOC*, 2001, p. 105

Achkar (El), Elia, « Réglementations et Formes urbaines, le cas de Beyrouth », Beyrouth : les cahiers du CERMOC n°20, 1998

Awada, Fouad, « Rationalité et Justice de l'Urbanisme Opérationnel », L'urbanisme au Liban : réalités et besoins, outils et réformes, Colloque des 29 et 30 juin et 1^{er} juillet 2000

Zakhia, Abdallah, « L'environnement au Liban, institutions, législations, état de fait et perspectives », non référencé et non-daté (antérieur à 2002)

Ouvrages :

Conseil du Développement et de la Reconstruction, Dar al-Handasah, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, sous la direction de Jean-Louis Pagès, « Atlas du Liban », Beyrouth, CDR, 2004

Fawaz, Mohammad, « Al-Tanzim al-Moudouni fi Loubnan » (l'urbanisme au Liban), Editions de l'ALBA, 2005

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, sous la direction de François Dugény, « Liban, retour sur expérience », Cahiers de l'IAURIF n°144, Paris, 2006

Mallat, Hyam, « Le droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban », 2^{ème} édition revue et augmentée, Ed. Bruylant, Delta, LGDJ, 2005

Rapports :

Conseil du Développement et de la Reconstruction, Dar al-Handasah, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, sous la direction de Fouad Awada, « Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais », Beyrouth, CDR, 2005

Conseil du Développement et de la Reconstruction, « 12th quarterly Progress Report third quarter 2005, documents préparatoires au colloque juridique des 8-9-10 novembre 2005 », Beyrouth, 2005

Sites internet :

www.localiban.org (centre de ressources sur le développement local au Liban)

www.cdr.gov.lb (site officiel du Conseil du Développement et de la Reconstruction)

Annexe 1 - Code de l'urbanisme

Traduction en français du texte en arabe, langue officielle du Liban, effectuée par Sanaa Boulos, sous la supervision de MAJAL

Décret-Loi numéro 69

Publié le 9 Septembre 1983

Modifié par la loi no.2/89 du 05/01/1989

Supprimant :

Le code du 24/09/1962

Le président de la République,

- Selon la constitution,
- Selon la loi numéro 36 du 17/11/1982 (autorisant le gouvernement à prendre des Décrets d'application),
- Selon la loi numéro 10 du 21/05/1983 (prolongeant l'application des dispositions de la loi no.36/82 du 17/11/1982),
- Suite à la prise en compte de l'avis du Conseil Supérieur de l'Urbanisme,
- Et suite à la consultation du Conseil d'Etat,
- Sur la proposition du Ministre des Travaux Publics et des Transports,
- Et suite à l'approbation du Conseil des Ministres le 24/08/1983,

Décrète ce qui suit :

CHAPITRE I : Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme

Article 1 :

L'article 1, tel qu'il résultait du décret-loi n°69, a été remplacé par les dispositions ci après, résultant de la loi numéro 2/89 datant du 05/01/1989 :

Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme mis en place se compose:

- Du directeur général de la direction générale de l'urbanisme, (*président*).
- Du directeur général du ministère de la justice ou d'un magistrat délégué. (*membre*)
- Du directeur général du ministère de l'intérieur ou de son délégué. (fonctionnaire de seconde catégorie au moins) (*membre*)
- Du directeur général du service des Routes et des bâtiments au sein du ministère des Travaux Publics et des Transports ou de son délégué. (fonctionnaire de seconde catégorie au moins) (*membre*)
- Du directeur général du service de l'Habitat au sein du ministère de l'Habitat et des Coopératives ou de son délégué. (fonctionnaire de seconde catégorie au moins) (*membre*)
- Du directeur général du ministère des affaires municipales et rurales ou de son délégué (fonctionnaire de seconde catégorie au moins) (*membre*)
- Du directeur général du ministère de l'environnement ou de son délégué (fonctionnaire de seconde catégorie au moins) (*membre*)
- Du directeur administratif du service des programmes du Conseil du Développement et de la Reconstruction . (*membre*)
- Du bâtonnier de l'Ordre des Ingénieurs de Beyrouth ou de son délégué. (*membre*)

- Du bâtonnier de l'Ordre des Ingénieurs de Tripoli ou de son délégué. (*membre*)
- D'un spécialiste en sociologie (*membre*)
- D'un spécialiste en urbanisme ou en protection de l'environnement (*membre*)
- D'un spécialiste en architecture (*membre*)

Les trois spécialistes sont nommés par décret sur proposition du Ministre des Travaux Publics et des Transports. Trois spécialistes supplémentaires seront aussi nommés ; ils siègent en cas d'absence des premiers.

Chaque membre du conseil sera considéré démissionnaire s'il s'absente plus de trois fois successives aux sessions du conseil, sans justifier son absence et sans se faire remplacer par un délégué. Le Ministre des Travaux Publics et des Transports sera chargé de nommer un nouveau membre à la place du membre démissionnaire ; dans le cas où le membre démissionnaire appartient à un autre ministère, la nomination est subordonnée à l'accord du ministre concerné. Le nouveau membre doit appartenir au moins à la seconde catégorie des fonctionnaires du ministère en question.

Les sessions ne seront considérées légales que si plus de la moitié des membres précités y participent. Les décisions au sein des sessions sont adoptées à la majorité de voix. En cas d'égalité des voix, la voix du président du conseil est prépondérante.

Article 2 :

Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme est chargé des questions d'urbanisme concernant les zones urbaines et rurales. Il a plus précisément les attributions suivantes :

- Etablir les plans et les règlements pour les villes et villages, et des plans généraux pour la classification des zones.

- Emettre son avis sur les projets de décrets concernant la mise en place de sociétés foncières, l'expropriation de localités, et les opérations de remembrement et lotissement.
- D'émettre son avis sur les recours présentés par les particuliers contre les décisions des autorités publiques lorsque celles-ci leur refusent un permis de construire ou de lotir.
- D'émettre son avis sur les projets de modifications apportées aux lois d'urbanisme et aux lois de la construction.

Lorsqu'il est saisi d'une demande d'avis, le Conseil Supérieur de l'Urbanisme doit se prononcer dans un délai d'un mois jour pour jour après en avoir été informé. Si des informations complémentaires lui sont nécessaires pour se prononcer, le Conseil Supérieur de l'Urbanisme peut s'accorder, une seule fois, un délai supplémentaire de dix jours, (à compter à partir de la réception des informations demandées) avant de formuler un avis définitif.

Les jours fériés ne sont pas pris en compte pour la détermination des délais accordés au Conseil.

Si le Conseil Supérieur de l'Urbanisme ne formule point d'avis dans le cadre des délais requis, cela sera interprété comme un acquiescement tacite quant au cas d'espèce soumis.

Article 3 :

Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme doit convoquer des représentants de l'administration et des municipalités concernées par son ordre du jour.

CHAPITRE II : Législation et règlements d'urbanisme

Modalités d'application, objectifs, mise en place et effets

Article 4 :

L'élaboration de plans et règlements d'urbanisme, dans le cadre plus large d'un plan d'aménagement du territoire, est exigée pour :

1. Les chefs-lieux de mohafazats et de cazas.
2. Les localités classées comme centres d'estivage, de villégiature ou comme sites archéologiques
3. toute autre localité, à condition qu'elle soit définie par décret, sur proposition du Ministre des Travaux Publics et des Transports, après avis du Conseil Supérieur de l'Urbanisme.
4. des plans et règlements d'urbanisme peuvent être élaborés pour toute autre localité, agglomération, ou groupement d'agglomérations.

Les autorités d'urbanisme peuvent également grouper plusieurs localités administrativement différentes dans un plan et un règlement commun.

Article 5 :

Le plan est un document cartographique de la planification urbaine alors que le règlement se présente sous forme d'un texte.

Article 6 :

Il y a lieu de distinguer deux types de plans et de règlements d'urbanisme : les plans et règlements d'urbanisme directeurs et les plans et règlements d'urbanisme détaillés.

Article 7 :

Les plans et règlements d'urbanisme directeurs posent le cadre d'aménagement d'une localité déterminée et en définissent les

règles et orientations essentielles. Plus particulièrement, il leur appartient de :

- délimiter les extensions urbaines, en tenant compte de la relation qui existe entre tissu urbain et ce qui l'entoure. Cette délimitation doit maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation de zones naturelles, agricoles ou forestières.
- fixer les modes d'utilisations des sols qui valorisent l'intérêt public. Celui-ci doit préciser: les sites où devront être localisés les services publics, les sites consacrés aux infrastructures, les sites pouvant accueillir des activités industrielles, les sites d'extension urbaine, les anciens quartiers à réaménager, et enfin un schéma de transport pour la localité définissant aussi son rapport avec les autres localités.

Le plan et le règlement directeur d'urbanisme constituent des documents de référence que doivent respecter les autres projets des administrations, des établissements publics et des municipalités.

Article 8 :

Le plan et le règlement détaillés d'urbanisme définissent, - dans le cadre du plan et du règlement directeur lorsqu'ils existent - les règles relatives à l'occupation du sol dans une localité considérée, pouvant comprendre des servitudes « non aedificandi ». Plus spécifiquement, le plan et le règlement détaillés doivent :

1. Délimiter le périmètre de la localité à planifier en tenant compte du potentiel agricole des environs, de celui de l'agriculture intensive et des possibilités d'irrigation.
2. Définir les modes d'utilisation des sols dans zone considérée et les activités de production qui y sont permises.

3. Définir les coefficients d'exploitation autorisée pour la construction, tout en tenant compte des équipements publics existants ou potentiels.
4. Délimiter les quartiers dont il faut préserver la spécificité. Définir des règles visant à cette préservation, régissant la rénovation de bâtiments et l'octroi de permis de construire au sein de ces quartiers.
5. Définir les limites et les modes d'utilisation des voies à conserver, à modifier ou à créer.
6. Délimiter les quartiers, rues et bâtiments historiques ou les sites naturels à préserver ou à valoriser, pour des motifs esthétiques, patrimoniaux ou environnementaux.
7. Délimiter les sols qui devront être dédiés à l'agriculture.
8. Délimiter et planifier des espaces publics comme les places, les jardins, les terrains de sport, ou autres. Déterminer les espaces verts qu'il faut préserver, créer, ou accroître.
9. Définir le zonage de la localité considérée et plus spécifiquement les zones d'habitat. Fixer les zones non aedificandi, qu'elles soient à titre temporaire ou définitif.
10. Délimiter les terrains réservés aux bâtiments et aux services publics, ainsi qu'à ceux nécessaires pour la vie sociale au sein de la localité.
11. Délimiter les zones où, compte tenu des normes en vigueur, la création ou l'extension d'établissements industriels ou commerciaux est soumise à autorisation.
12. Délimiter les zones à remembrer et à lotir, dans le respect de la loi de remembrement et de lotissement. Définir à cet effet la procédure retenue : la société foncière, l'expropriation ou autre.

13. Définir les normes techniques relatives à la constructibilité et au lotissement des terrains dans les différentes zones planifiées. Définir les servitudes relatives à la salubrité, l'hygiène et la santé publique ; les normes relatives à la circulation, l'environnement et l'esthétique. Plus spécifiquement, il s'agit de définir les normes relatives à la construction d'immeubles ou de groupe d'immeubles : orientation, recul, hauteur maximale, taille, alignement, nombre d'étages, et affectations permises.

Les plans et règlements détaillés d'urbanisme peuvent comporter tout ou parties des dispositions ci-dessus.

Le plan et le règlement détaillés peuvent être élaborés pour une localité considérée sans qu'il n'y ait au préalable un plan et règlement directeurs. Dans ce cas, le plan et le règlement détaillés d'urbanisme font office de plan et règlement directeurs.

Article 9 :

La mise sous étude d'une localité donnée en vue de l'élaboration de plans et règlements directeurs et/ou de détail, est décidée par un décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre des Travaux Publics et des Transports, après avis de la municipalité concernée et du conseil supérieur d'urbanisme. Ce décret délimite la région concernée par l'étude.

A compter de la publication du décret, et ceci pour une durée d'un an renouvelable une fois uniquement, aucun permis de construire, de lotir ou de remembrer et lotir ne sera accordé dans la localité en question. Il sera interdit aussi de couper les arbres des forêts et des espaces boisés ou de modifier tout élément naturel dans la localité étudiée. L'administration se réserve le droit de remettre sous étude une même localité, et ceci selon les conditions définies plus haut, lorsque dix années se sont écoulées à partir de la date initiale de la mise sous étude; ou lorsque surviennent catastrophes et circonstances exceptionnelles, dont la gravité

devra être évaluée par le conseil des ministres.

Durant la période d'étude, les ils peuvent accorder des permis de construire ou de lotir peuvent être délivrés par les autorités compétentes, après approbation du conseil supérieur d'urbanisme ou, dans le cas de travaux de maintenance ou de rénovation, l'approbation du directeur du conseil supérieur d'urbanisme.

Article 10 :

Il appartient à la direction générale de l'urbanisme d'élaborer les plans et les règlements d'urbanisme des villes et des villages.

L'Etat prend en charge les frais d'étude et de mise en œuvre des plans et règlements d'urbanisme. Toutefois, il appartient également aux municipalités d'élaborer, en coordination avec la DGU, les plans et les règlements d'urbanisme, lorsqu'elles disposent, à cette fin, de moyens suffisants.

Article 11 :

Les projets de plans et de règlements d'urbanisme doivent être soumis pour avis au conseil municipal de la localité étudiée (conformément à la loi des municipalités) ; et ceci dans un délai d'un mois à partir de la date de notification. S'il ne se prononce pas dans ce délai, le conseil municipal est réputé avoir donné un avis favorable. Les plans et les règlements sont ensuite soumis au conseil supérieur d'urbanisme qui peut leur apporter toutes les modifications qu'il estime utiles.

Pour les localités mises sous étude mais ne disposant pas de municipalités, le *mohafez* ou *qaemaqam* exerce les attributions confiées au conseil municipal.

Article 12 :

Les plans et les règlements d'urbanisme sont approuvés et promulgués par décret, pris en conseil des ministres, sur proposition du

ministre des travaux publics et des transports, et sans intervention du Conseil d'Etat.

Article 13 :

Il est possible de réviser, intégralement ou partiellement, les plans et règlements d'urbanisme, et ceci dans le respect des articles 10, 11 et 12 du présent décret-loi.

Article 14 :

Les plans et les règlements d'urbanisme demeurent en vigueur pour une localité donnée, tant qu'ils n'ont pas été révisés, modifiés ou supprimés. Ceci concerne particulièrement les tracés de routes, de rues et de places publiques. La servitude d'emplacement réservé pour la création de bâtiments, de services et de projets d'utilité publique, est levée, si les formalités d'expropriation ne sont pas commencées dans un délai de dix ans (à compter du jour de la publication des plans et règlements visés).

Article 15 :

Le plan d'urbanisme, approuvé par décret (selon ce que prévoit l'article 12), ne revêt toutefois de force exécutoire que lorsqu'il fait apparaître l'échelle du cadastre. Sera jointe au plan une liste des parcelles atteintes, partiellement ou intégralement, par les mesures d'aménagement, par la création de bâtiments et de services publics, par la mise en œuvre de projets d'utilité publique. Une copie de cette liste et du décret d'approbation sera remise immédiatement au greffe du registre foncier pour sa mention et diffusion dans le journal du cadastre.

Quant aux plans approuvés avant la date de mise en vigueur du présent décret-loi et ne s'accompagnant pas de la liste (mentionnée ci-dessus), leurs décrets d'approbation demeurent en vigueur malgré la non transmission au secrétariat du registre foncier d'une liste des parcelles atteintes par un tracé du plan d'urbanisme ou par une mesure d'expropriation et malgré l'absence de mention dans les journaux du cadastre.

Il est interdit au greffier du registre foncier d'enregistrer toute formalité de transfert de propriété, si le dossier n'inclut pas les pièces suivantes : une copie certifiée des tracés prévus par le plan, un quitus de la municipalité et de la chambre de commerce. Ces documents doivent dater de moins de trois mois ; le greffier est tenu de mentionner le tracé dans le journal cadastral de la parcelle, (au cas où il existe) et ce selon les justificatifs du tracé (au cas où celui-ci n'a pas encore été enregistré.)

Article 16 :

Les plans désignés par « plans de classement des localités » déterminent dans chaque localité, agglomération de localités ou région définie, des parcelles à réserver pour des usages spécifiques et pour lesquels l'administration précise des coefficients d'exploitation.

Ces plans sont élaborés conformément aux articles 10, 11 et 12 du présent décret-loi et sont approuvés par décret pris en conseil des Ministres, sur proposition du Ministre des Travaux Publics et des Transports.

Article 17 :

Les servitudes et règles définies par les plans et règlements d'urbanisme établis en application du présent décret-loi n'ouvrent droit à aucune indemnisation, notamment celles qui sont justifiées par la salubrité et la santé publique; la sauvegarde des sites naturels et des paysages, les coefficients d'utilisation des sols, les règles de hauteur les hauteurs maximale des immeubles, les règles de gabarit et de couleurs des immeubles, le nombre d'étages, les reculs ; les coefficients d'exploitation au sol ; les coefficients général d'exploitation ; l'interdiction temporaire de construire pour une durée n'excédant pas deux ans (durée de l'élaboration des plans).

Seules les servitudes *non aedificandi* à titre définitif, imposées par les plans d'urbanisme et les plans de classement des localités ouvrent le droit à une indemnisation de la personne lésée.

L'indemnisation devra être calculée sur la base de la valeur moyenne du bien-fonds avant et après l'imposition de la servitude par décret conformément aux dispositions des articles 12 et 16 de ce décret-loi. Le montant de l'indemnité est égal à la moitié de la différence entre les deux valeurs.

La personne ayant le droit d'être indemnisée, est tenue de faire la demande d'indemnisation dans un délai de cinq ans (courant du jour de sa notification du décret d'approbation du plan d'urbanisme ou du plan de classement des localités) ; à défaut de quoi, elle perd ce droit. Elle est indemnisée conformément à la loi sur l'expropriation. L'indemnisation peut faire l'objet de plusieurs versements répartis sur trois années au plus.

La mention relative à la servitude, et le montant de l'indemnité résultant de contre l'interdiction de construire, doivent figurer dans le journal du cadastre pour permettre à l'administration de récupérer le montant de l'indemnité si la servitude est levée pour une quelconque raison.

Chapitre III : Mise en œuvre des plans et règlements des villes et villages

Article 18 :

Les administrations publiques ont le droit d'exproprier les parcelles prévues dans les plans pour un usage d'intérêt public comme celui d'exécution de routes, de création de jardins ou de bâtiments publics...

Elles ont aussi le droit d'exproprier une partie ou la totalité des parcelles situées à l'intérieur d'un plan d'urbanisme. Elles peuvent ensuite revendre ces acquisitions par voie d'adjudication me cas échéant si besoin, après avoir exécuté les travaux d'aménagement, de lotissement ou de remembrement et de lotissement. Elles peuvent aussi investir et construire sur les parcelles acquises ou encore les revendre ou les louer d'une façon temporaire ou permanente.

C'est à l'administration ou à la municipalité concernée qu'il appartient d'exproprier, par décret, les surfaces restantes de parcelles constructibles, lorsque ces surfaces ne permettent pas la construction ; et ceci au bénéfice des propriétaires des terrains adjacents (des quatre côtés de la parcelle en question).

A la demande de l'administration, les propriétaires adjacents sont tenus de lui fournir à l'avance une caution bancaire couvrant la valeur estimée de la surface à exproprier ; et ceci en vue de garantir la somme que l'administration concernée pourrait être amenée à verser pour cette expropriation. L'administration ou la municipalité concernée remplace les propriétaires adjacents qui refusent d'acheter.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus sont aussi applicables aux surfaces restantes des expropriations ayant eu lieu avant l'entrée en vigueur du présent décret-loi.

Article 19

L'administration qui acquiert ou toute personne ayant le droit de demander l'acquisition, peut s'acquitter vis-à-vis du remboursement des droits du propriétaire intéressé lésé en lui remettant octroyant une parcelle ou des actions dans une parcelle construite ou non construite ; elle peut également s'acquitter vis-à-vis du locataire ou de l'investisseur en leur attribuant une location équivalente en valeur à celle qu'il occupait et ce à proximité de son ancienne habitation. Il appartient au comité d'expropriation de la localité de faire une estimation de la valeur de la parcelle ou des actions de la parcelle ou du montant de la location que l'administration doit verser aux ayants droit conformément aux règles en vigueur, applicables à la détermination des indemnités de l'expropriation, à condition que l'ayant-droit, qu'il soit propriétaire, locataire ou exploitant, accepte cette mesure.

Article 20

Au cas où l'état du parcellaire existant ne permet pas d'élaborer un plan d'urbanisme

adéquat, l'administration a automatiquement le droit d'effectuer un remembrement et lotissement de la totalité ou d'une partie de la localité soumise à l'étude. Ce remembrement et lotissement sera effectué conformément aux dispositions de la « loi de remembrement et lotissement dans les localités habitées ».

Si une localité soumise à un plan d'urbanisme requiert une opération de remembrement et de lotissement, l'administration est tenue de l'effectuer quand les demandes de remembrement et de lotissement déposées concernent au moins 20 % des propriétaires de la localité ou 20 % du nombre total des parcelles.

Article 21

Des sociétés foncières pourront être créées par décret pris en conseil des ministres (et selon l'article 2 du présent code) pour un aménagement total ou partiel d'une localité pour laquelle un plan et un règlement d'urbanisme sont établis ou en cours d'établissement.

Parmi les membres de ces sociétés foncières, figurent les propriétaires concernés, ainsi que, en application du 6 du présent article, les locataires ou les investisseurs dont les droits sont pris en compte dans l'estimation de la valeur des biens-fonds. (parmi les membres de ces sociétés foncières) figurent également les administrations concernées (par administrations, ce texte entend ici l'Etat, les municipalités concernées ou les groupements de municipalités concernées).

1-Il revient au gouvernement, par le décret susmentionné, d'exclure toutes propriétés du Waqf de la société foncière comme il peut exclure les locataires et les investisseurs, à condition de les dédommager conformément à la loi.

2-Avec la création de la société, une estimation de la valeur des propriétés immobilières et autres droits sera effectuée afin que les propriétaires et ayants droit inclus dans la société fassent apport de leurs biens pour recevoir les actions correspondant à leur valeur conformément aux dispositions du 7- du présent article. De même des

actions seront données à l'administration contre ses droits réels et les sommes qu'elle aurait versées pour la création et le fonctionnement de la société.

3-L'administration acquiert gratuitement des biens pour la construction ou l'élargissement des routes, des jardins et places publiques, ainsi que pour tous autres équipements et constructions publics, d'une superficie de 25% de la surface totale des parcelles incluses dans le périmètre de la localité pour laquelle est créée la société foncière. Ainsi, la nouvelle surface totale dont dispose l'administration pour les constructions publiques est égale à la somme des 25% précités en plus de la surface de l'ancien domaine public (routes, places et toute propriété publique existante dont la propriété revient toujours à l'administration).

Si dans le plan établi pour la zone de la société foncière, il apparaît que la nouvelle surface planifiée et affectée aux services publics est inférieure à la surface totale (précitée dans le paragraphe précédent) dont dispose l'administration avant l'établissement du plan, la surface restante sera considérée comme une propriété privée de l'administration ; cette dernière aura le choix d'offrir cette surface à la société contre des actions de même valeur, ou d'acquérir des parcelles équivalentes dans le projet d'aménagement des terrains.

4-Suite à la publication du décret de création de la société, la zone qu'elle couvre sera entièrement soumise soit aux dispositions du plan approuvé soit à la déclaration d'intérêt public quant à l'attribution de permis de construire ou de rénovation.

5- Les propriétaires et ayants droit continuent à disposer de leurs droits de propriété, de location ou d'exploitation jusqu'à la réunion de l'assemblée qui décide la création juridique de la société. Ce droit sera transféré à la société à partir de cette date.

6-La société a la possibilité, en application d'un décret pris en conseil des ministres, de donner aux ayants droit dont la valeur des

biens ne dépasse pas un montant déterminé par le décret précité, le choix de remettre leurs biens à la société contre des actions ou une somme d'argent faisant l'objet d'un ou de plusieurs versements paiements. L'administration recouvre dès lors les droits de ces derniers en ce qui concerne leurs biens et reçoit des actions dans la société contre la remise de ces biens.

7-Les droits de gage, d'hypothèque, de concession et de saisie sur la parcelle ou l'établissement commercial situé dans la zone sujette à la société foncière_sont conclus sous forme écrite au moment de la remise des apports en nature à la société ; ces droits sont reportés à la même valeur précédente sur les actions du propriétaire de la parcelle ou de l'établissement commercial contre la remise de ses biens.

8- Les apports en nature revenant à la création de la société foncière ne sont pas soumis aux conditions de l'article 81 de la loi du commerce.

9-La société aménage la zone qu'elle couvre selon les dispositions du plan et du règlement applicable; elle a la possibilité de vendre les parcelles aménagés ainsi que d'y construire des immeubles et de les vendre, les louer ou y investir.

10-Un décret pris en conseil des ministres déterminera comportera des dispositions à l'organisation des sociétés foncières mentionnées, principalement ceux liés aux missions, aux catégories des actionnaires, aux règles de fondation, à la durée de vie, à la gestion, au fonctionnement, au financement, au contrôle et à la liquidation.

11-La répartition entre les actionnaires des fonds nets résultant de ces ventes, locations ou investissements se fera proportionnellement aux actions qu'ils détiennent.

Article 22

Le gouvernement a la possibilité, suite à un décret issue du conseil des ministres, de fonder un ou plusieurs établissements publics à caractère commercial pour l'aménagement

total ou partiel d'une localité soumise à un plan et à des règlements d'urbanisme.

Ces établissements sont des personnes morales disposant de l'autonomie financière et administrative ; ils sont soumis au contrôle a posteriori de la cour des comptes exclusivement.

Le décret de création de ces établissements détermine toutes les dispositions relatives leur domaine de fonctionnement, principalement leurs objectifs, leurs attributions, leur administration, leur soumission au contrôle, les moyens de leur financement, leurs relations avec les autres administrations et établissements publics et municipaux ainsi qu'avec les municipalités concernées.

Premièrement : les établissements publics prennent en charge la totalité ou une partie des missions suivantes :

L'acquisition temporaire de toutes les parcelles situées dans leur périmètre d'intervention ainsi que tous les droits y afférents.

L'établissement des programmes d'équipements publics et leur mise en œuvre, directement, ou à travers les administrations et organismes publics compétents et les municipalités.

Le remembrement et lotissement des parcelles situées dans leur périmètre d'intervention conformément aux exigences du plan d'urbanisme établi et la redistribution des parcelles aux propriétaires après leur aménagement en proportion de leurs apports respectifs.

L'établissement d'un programme de construction et la garantie de la reconstruction directement ou à travers les propriétaires ou selon tout autre accord approprié.

La garantie du retour des locataires et investisseurs dans les immeubles construits ou leur dédommagement.

Deuxièmement : l'établissement procède comme suit :

l'administration s'approprie gratuitement 25 % de la superficie totale des parcelles situées dans la zone d'aménagement pour la construction ou l'élargissement des routes, des jardins et places publics ainsi que pour tous autres équipements et constructions publics. Sont exclues du pourcentage mentionné les rues, les places et toutes autres propriétés publiques situées dans la localité au moment de l'adoption du plan d'urbanisme établi pour cette même localité dont la propriété revient toujours à l'administration.

S'il résulte des plans établis pour la localité que la superficie des biens publics, ajoutée au 25 % prévu par Premièrement du présent article, est inférieure à la surface totale des propriétés publiques situées dans la localité avant l'établissement du plan, la différence entre ces deux surfaces sera considérée comme une propriété privée de l'administration ; Suite à la publication du décret de création de l'établissement, les dispositions du plan d'urbanisme légalisé ou celles de la déclaration d'intérêt public seront appliquées sur toute la localité soumise au plan.

En respectant les exceptions figurant au /c/ du présent article, les propriétaires, les locataires et les investisseurs des parcelles situées dans le champ d'application de l'établissement publics, reçoivent des certificats nominaux mentionnant la valeur des droits dus à chacun d'eux, déterminés soit par une somme d'argent, soit par une superficie, soit les deux à la fois.

Ces certificats sont susceptibles de cession un an après leur livraison à leurs propriétaires sauf en cas d'existence de droits réels sur la parcelle objet de l'acquisition ou dans l'établissement commercial y figurant, d'où, contrairement aux accords, la cession ne peut avoir lieu que suite à l'approbation explicite des ayants droit. Le cas échéant, le droit de préemption est maintenu pour les certificats représentant des parcelles qui étaient préalablement des propriétés par indivision et par préférence selon l'article 10 du décret-loi no. 11 du 11/07/1967 concernant les certificats représentant la valeur des établissements commerciaux.

La cession des certificats représentant les droits des propriétaires, est soumise aux dispositions des législations relatives à l'acquisition des biens immobiliers par des non Libanais.

Par exception au /b/ susmentionnée, et suite à un décret issu du conseil des ministres, l'établissement public pourra verser une somme d'argent aux locataires et aux investisseurs dans les cas suivants:

Lorsque la nature des activités commerciales des locataires et investisseurs est incompatible avec l'usage prévu dans le plan d'urbanisme établi pour la localité où se situe leur commerce.

Lorsque les droits des locataires et investisseurs ne dépassent pas un montant déterminé par le décret mentionné.

Dans tous ces cas, l'établissement remplace les ayants droit dans tous leurs droits.

Lorsque L'établissement public rembourse les droits des propriétaires après l'aménagement de la localité, en attribuant à chaque propriétaire une parcelle ou des actions dans une parcelle, bâtie ou non bâtie, dont la valeur est équivalente à celle de ses droits représentés par le certificat qui lui a été livré, et ce après soustraction de la part revenant gratuitement à l'administration conformément au /a/ précitée du présent article.

Le propriétaire a le choix entre :

l'attribution d'une parcelle ou d'actions dans une parcelle non bâtie ; dans ce cas, il est tenu seul ou en collaboration avec d'autres propriétaires voisins de construire sur la parcelle qui lui est attribuée en respectant les délais et conditions déterminés par les normes de construction et les termes et conditions établis par l'administration publique.

L'obtention de droits de copropriété ; dans ce cas, l'établissement public réalise ou fait réaliser des constructions selon les conditions qu'il estime appropriées.

L'établissement public rembourse les droits des locataires et des investisseurs des lieux réservés à la location et situés dans son son

périmètre d'intervention en accordant à chacun d'eux, après l'aménagement et la reconstruction de la localité, une nouvelle location identique en nature et en valeur à la location qu'il occupait et a l'endroit le plus proche de cette location, sans aucune allocation de vacance.

Les frais de la nouvelle location sont déterminés suivant un accord entre le propriétaire et le locataire ; en cas de désaccord, le propriétaire a le droit de demander au tribunal compétent de déterminer la valeur de l'allocation sans aucune restriction quant au plafond.

L'établissement public détermine les procédures à suivre pour la redistribution des parcelles et des lieux réservés à la location entre les ayants droit ; de même il détermine, le cas échéant, la manière de réaliser l'équilibre entre les droits de ces ayants droit et les parcelles ou endroits qui leur sont réservés.

Les droits de gage, d'hypothèque, de concession et de saisie sur la parcelle ou l'établissement commercial situé dans la localité revenant à l'établissement public sont conclus sous forme écrite au moment du transfert de la propriété à celui-ci ; ces droits sont reportés à la même valeur précédente indiquée dans le certificat mentionné dans le /b/ du « deuxièmement » du présent article, puis, le cas échéant, sur la parcelle ou la location réservée au propriétaire ou au locataire après l'aménagement de la localité.

Article 23

Dans le but de protéger les forêts, particulièrement les lieux et espaces naturels situés au sein des cités résidentiels ou dans les alentours, l'état ou les municipalités peuvent proposer aux propriétaires d'échanger la totalité ou une part de leur propriété classée forêts ou site naturel contre des terrains constructibles.

La valeur du terrain offert en échange ne peut différer de plus de 10% de la valeur du terrain auquel a renoncé le propriétaire au profit de l'administration publique ; La différence sera payée ou remboursée en

fonction de chaque cas particulier selon les règles en vigueur.

De même, le propriétaire peut obtenir un permis de construire sur une partie du terrain classée, à l'endroit qui cause le moins de dégâts possibles et uniquement après l'autorisation de Conseil supérieur de l'urbanisme ; au cas où le taux d'exploitation dans la parcelle ou le groupe de parcelles, a été entièrement utilisé, tous les travaux de construction seront interdits et inscrits au registre foncier.

Article 24

Les municipalités ou unions des municipalités concernées peuvent conclure un contrat avec les propriétaires privés de terrains forestiers ou qualifiés de zones naturelles pour les rendre accessibles au public en tant que parcs naturels et lieux de promenade ; et ceci contre une redevance perçue auprès des usagers d'entrée couvrant les dépenses d'entretien et de protection.

Chapitre IV : les permis de construire

Article 25

La construction d'immeubles est soumise dans tous ses détails aux dispositions du droit de la construction.

Le permis de construire n'est accordé que si les travaux envisagés sont conformes aux règles déterminées par le droit de la construction, ainsi qu'au plan d'urbanisme de la région où est située la parcelle et aux dispositions figurant dans des réglementations particulières (servitude aéronautiques, établissements classés, protection de l'environnement et des sites naturels,...) ou dans le journal cadastral.

Les plans et règlements d'urbanisme des villes et villages peuvent déterminer des règles de constructions différentes de celles

mentionnées dans la loi de la construction. Dans ce cas, le permis de construire n'est accordé que si les travaux envisagés sont conformes aux règles de constructions déterminées par le plan d'urbanisme et le règlement de construction des villes et des villages. Ces règles doivent assurer un respect des mesures de sûreté, de la santé, d'esthétique et de l'environnement, et qu'elles soient au moins équivalentes à celles déterminées par les dispositions de la loi de la construction.

Chapitre V : le règlement des carrières

Article 26

L'exploitation des carrières dans les propriétés publiques et privées ainsi que dans les domaines revenant à l'état, aux établissements, aux administrations publiques et aux municipalités, est soumise à l'obtention de permis, aux conditions et règles de constructions déterminées par la Direction générale de l'urbanisme DGU, en coordination avec les départements spécialisés au ministère de la défense, des transports, de l'intérieur, de la santé et des finances ; cette exploitation est autorisée par un décret exécutif adopté par le conseil des ministres sur proposition du ministre des travaux publics et des transports et après avis du conseil supérieur de l'urbanisme CSU.

Le décret exécutif détermine les exonérations des charges annuelles d'exploitation mentionnées dans le 2 du présent article, ainsi que les amendes et sanctions auxquelles sera exposé l'exploitant en cas de violation des conditions et règles applicables ; de même, ce décret détermine notamment, l'administration ou les administrations compétentes pour délivrer l'accord technique et les permis, et pour effectuer les contrôles nécessaires et la réprimer des infractions.

Le ministre des finances détermine les minutes de l'exploitation annuelle à payer à la municipalité concernée par le demandeur du permis au moment de sa livraison, ou au

trésor si la localité est en dehors du champ d'application municipal, et ce pour chaque mètre carré de la superficie du terrain où se trouve la carrière, selon les plans adoptés et approuvés par le CSU.

L'administration, a le droit, en fonction d'un plan directeur ou détaillé de déterminer des zones propres à la construction et l'exploitation de carrières, avec une durée déterminée qui s'achève avec la fin de l'exploitation, conformément aux conditions, aux plans et coupes finaux établis par l'administration à cet insu.

En attendant la publication du décret exécutif précité dans la clause 1, les dispositions de la décision 253 du 08/11/1935 /organisation des carrières/ restent en vigueur, à l'exception des dispositions de l'article 16 qui annule et remplace le 2 précité ; le cas échéant, une autorisation anticipée est requise par le CGU.

La demande de permis et les documents joints doivent être présentés avec les plans détaillés du terrain après la fin des travaux. L'investisseur ou le propriétaire sont tenus de réaménager le sol à leurs frais après la cessation d'exploitation conformément aux plans finaux approuvés par le CSU, comprenant notamment la possibilité d'un nouvel aménagement et d'une reforestation de la localité.

Chapitre VI : le lotissement

Article 27

Conformément au présent décret-loi, un lotissement désigne toute opération visant à diviser un ou plusieurs terrains en parcelles.

Dans le cas où l'opération de lotissement est du à un héritage ou à la suppression d'une indivision ayant eue lieu avant le 30/06/1977, les nouvelles parcelles résultants du lotissement doivent satisfaire d'abord les conditions s'appliquant aux parcelles constructibles existantes (de surface

et de dimensions minimales), mais aussi respecter le restant des conditions et règlements du lotissement de la région. Le dossier est déposé aux administrations techniques spécialisées pour avis avant la décision finale pour vérifier la conformité avec toutes les conditions. Le nombre de parcelles ne peut dépasser le nombre des héritiers dans le premier cas ou le nombre de copropriétaires dans le deuxième cas.

Article 28

Le lotissement est soumis à une autorisation préalable selon une décision issue de l'organisme spécialisé (Direction Générale de l'Urbanisme, Municipalité de Beyrouth ou de Tripoli)

Article 29

La demande d'autorisation préalable mentionnée à l'article 28 du présent décret-loi est refusée au cas où le projet de lotissement n'est pas conforme aux règles en vigueur relatives à l'urbanisme applicables dans la localité intéressée, en particulier les dispositions relatives aux superficies, aux dimensions minimales des lotissements dans les lieux et agglomérations peuplés et dans les régions où les dispositions en vigueur ne déterminent pas cette superficie. La superficie et les dimensions minimales sont déterminées par une décision de la DGU.

Article 30

L'autorisation préalable pourra être refusée ou être accordée sous la réserve de prescriptions particulières si le projet de lotissement est de nature à nuire à la santé et la sûreté publiques ou aux vues naturelles, s'il rend nécessaires la réalisation de nouveaux équipements et s'il est situé dans une région loin de celles peuplées ou dans une région forestière ou ayant des vues naturelles distinguées que les autorités veulent préserver de l'expansion de construction.

L'autorisation de permis doit exiger immédiatement la construction d'un réseau routier, comme il pourrait dans certains cas liés au projet de lotissement et son objectif, exiger la réalisation de certains travaux surtout ceux relatifs au réseau d'eau potable, au réseau d'assainissement des eaux usées, au réseau d'éclairage, à la création d'espaces libres ou verts ; de même elle pourrait exiger une participation de la part de la personne effectuant le lotissement soit en liquide soit en offrant des terrains gratuitement pour la réalisation des équipements publics requises pour tout lotissement nouveau.

Le don de terrain ne peut dépasser le quart du total de la superficie lotie qu'avec l'accord du lotisseur.

Ces travaux pourront faire l'objet d'une autorisation d'exécution en plusieurs phases.

Si la demande de lotissement vise à diviser le terrain à des fins agricoles et dans une région non soumise à un plan d'urbanisme, aucune cession gratuite de terrain n'est alors exigée, sauf dans le cas d'équipements agricoles, comme les routes agricoles, les canaux d'irrigation, les canaux de drainage, à condition que la superficie de chaque parcelle résultant du lotissement ne soit pas inférieure à /10000/ m² même si le but est de mettre fin à une indivision. Dans le permis, il doit être clairement mentionné que les parcelles résultants du lotissement sont réservées à l'exploitation agricole et qu'il est interdit d'y faire des constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et au logement personnel du propriétaire et des membres de sa famille, dans un pourcentage d'exploitation ne pas dépassant les 5%.

Article 31

Le permis est caduc si aucune suite n'est donnée aux formalités cadastrales dans une durée d'un an à compter r de la date de délivrance du permis ; il en est de même si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai prescrit qui ne doit pas dépasser les dix ans. Le permis doit être enregistré dans le journal cadastral.

Article 32

Les terrains bâtis et non bâtis, touchés par le lotissement, ne peuvent être vendus, loués et construits qu'après l'obtention de l'autorisation de lotissement et l'exécution des jugements prononcés à l'encontre du lotisseur selon l'autorisation mentionnée et après obtention d'une attestation de conformité.

En cas d'obtention de l'autorisation, les travaux peuvent être exécutés sur plusieurs tranches, ainsi que pour la vente, la location et la construction s'ils sont pris en considération par l'autorisation. La conformité du lotissement aux textes en vigueur est enregistrée dans les départements de la DGU aux municipalités de Beyrouth et de Tripoli, et ce après l'exécution du lotissement et de ses équipements sur le terrain et avant l'enregistrement final au secrétariat du registre cadastral.

Article 33

L'autorisation de lotissement est délivrée par la DGU ou par les administrations et sections compétentes dans les mohafazats et cazas ou par les administrations techniques des municipalités de Beyrouth et de Tripoli.

Si les administrations techniques des municipalités de Beyrouth et de Tripoli estiment nécessaire de rejeter la demande d'autorisation dans les localités non soumises à un plan d'urbanisme parce que le projet de lotissement est éloigné des régions peuplées, ou s'il est situé dans une zone forestière ou un espace répertorié comme une zone de vue naturelle, ou si la délivrance de l'autorisation doit être subordonnée à l'exécution de travaux et la réalisation d'aménagements, ou pour des travaux d'une nature différente des travaux ordinaires, la décision est prise après consultation du CSU.

Article 34

Si un immeuble est loti en plusieurs droits (appartements et étages) il est donc

considéré comme un lotissement indépendant ; selon le droit de la construction, tout appartement loti porte un numéro propre et est acquis par une personne morale ou réelle indépendante des autres personnes.

Article 35

Lorsqu'il estime que le refus d'autorisation ou les prescriptions auxquelles l'autorisation est subordonnée sont infondés, le propriétaire intéressé a le droit, dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision, de faire un recours auprès du ministre des travaux publics et des transports ; ceci ne l'exempt pas pour autant des procédures juridiques auxquelles il peut avoir recours. Le ministre peut trancher dans l'affaire après consultation du CSU.

Chapitre VII : dispositions diverses

Article 36

Tous travaux exécutés contrairement aux dispositions des plans et règlements en vigueur, doivent être démolis ou soumis aux dispositions de la loi suite à un avertissement fixant une durée d'exécution, adressé au réfractaire par le maire, ou le mohafez et le qaemqam dans les localités où il n'y a pas de municipalités. Si le réfractaire ne se soumet pas au terme du délai fixé par l'avertissement, un jugement sera exécuté à ses frais concernant la suppression de l'infraction.

L'autorité ayant adressé l'avertissement fixe le montant de l'amende à acquitter au service des impôts du ministère des finances, conformément aux règles fiscales. Le réfractaire sera sanctionné par une amende d'un montant compris entre 5000 et 50000 L.L. et une peine d'emprisonnement allant d'un à quinze jours et par une de ces deux sanctions.

Article 37

Toute personne ayant réalisé un lotissement sans l'autorisation requise dans le présent décret-loi, ou toute personne ayant effectué un lotissement sans se conformer aux réglementations exigées sera sanctionné par une amende allant de 5000 à 50000 L.L. et une peine d'emprisonnement allant d'un à quinze jours et par une de ces deux sanctions.

Article 38

Les infractions mentionnées dans les articles 36 et 37 du présent décret-loi sont contrôlées par le personnel et les personnes déléguées pour cette tâche dans une municipalité, ou par les éléments des forces de sécurité intérieure.

Article 39

Toute personne effectuant des études d'urbanisme sur une demande de l'administration est tenue au secret professionnel ; en cas d'infraction il sera poursuivi selon la loi.

Article 40

Les documents cadastraux peuvent comporter des conditions particulières relatives à l'utilisation des terrains dans les opérations de remembrement et lotissement, de construction et d'exploitation, plus restrictives que le droit et les règlements de la construction dans la région ; dans ce cas, ce sont les dispositions des documents cadastraux qui sont applicables.

Article 41

Le propriétaire d'une ou de plusieurs parcelles peut exiger des conditions

d'utilisation du terrain, du remembrement et lotissement, de la construction et de l'exploitation plus restrictives que celles du droit de la construction et du règlement de construction dans la même région, pour des raisons de cohérence entre la totalité des bâtiments et pour une amélioration de la qualité et de l'architecture. Ces conditions doivent être enregistrées sur demande du propriétaire dans le registre cadastral, après l'accord du directeur général de l'urbanisme ; ces conditions sont irrévocables après leur enregistrement.

Article 42

En vue de faciliter l'aménagement urbain, les municipalités peuvent recevoir des créances et des aides du budget du gouvernement, dans les limites des crédits réservés à cette fin dans le budget.

Ces sommes ainsi que l'attribution de ces subventions sont déterminées par un décret issu du conseil des ministres sur une proposition du ministre des travaux publics et des transports.

Article 43

Toutes les dispositions s'opposant au présent décret-loi sont abrogées, notamment le code de l'urbanisme du 24 septembre 1962 et les modifications dont il a été l'objet à l'exception des dispositions relatives à la création de la DGU.

Les plans, lois et mesures prises pour l'application des dispositions mentionnées dans cet article, restent en vigueur tant qu'ils ne sont pas abrogés ou modifiés selon les dispositions du présent décret-loi.

Article 44

Le cas échéant, les minutes d'exécution du présent décret-loi sont déterminées par des décrets issus du conseil des ministres sur proposition du ministre des travaux publics et des transports.

Article 45

Le présent décret-loi est applicable dès sa publication dans le journal officiel.

Baabda le 1er septembre 1938

Signature : Amine Gemayel

Président de la République

Signature : Chafik el-Wazzane

Premier Ministre

Signature : Pierre el-Khoury

Ministre des travaux publics et des transports

Annexe 2 – Décret portant approbation du SDATL

*(Tampon du « Conseil de développement et de construction »
Bureau de la présidence*

[...]

Date d'enregistrement : 26/09/2009

Référence : 8368/mara/)

A l'attention de Dr. Charbel Nahas

Télécopie : 01/201547

Nb de pages : 7

DECRET NO. 2366

Schéma Directeur d'aménagement du Territoire Libanais

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Conformément à la Constitution

Vu le décret-loi no. 5 du 31/01/1977 et ses amendements (création du Conseil du développement et de la construction et l'annulation du ministère de la planification nationale), notamment l'article 3, paragraphe 4,

Vu le décret-loi no. 69 du 09/09/1983 et ses amendements (la loi sur l'urbanisme), notamment les articles 2 et 4,

Vu l'avis du Conseil Supérieur de l'Urbanisme du 27/05/2005,

Sur proposition du Premier Ministre,

Vu l'avis du Conseil d'Etat (avis no. 168/2008-2009 du 17/03/2009),

Vu le vote du Conseil des Ministres, du 02/04/2009,

Arrête :

Première partie :

Article premier : le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais constitue le cadre général de l'urbanisme et de l'affectation des sols au Liban. Le Schéma mentionné et les plans portant les numéros 1, 2, et 3 ci-joints sont présents au Conseil du développement et de la reconstruction.

Article deuxième : les ministères, administrations et établissements publics, secteurs libres, municipalités et fédérations de municipalités sont tenues d'adopter des mesures conformes au Schéma pour tout acte relatif à l'aménagement du territoire.

Article troisième : les décrets et lois régissant l'affectation des sols et publiés avant le présent décret, notamment les plans directeurs et détaillées sur les villes et villages, restent en vigueur tant qu'ils n'ont pas été modifiés.

L'administration formulant des propositions lors de l'examen des décrets et lois sur l'urbanisme est tenue de prendre en compte les dispositions du présent décret; en cas d'inaptitude, le problème sera présenté au ministre ou au Conseil des ministres, selon leurs prérogatives.

Deuxième partie : règlements relatifs à l'urbanisme

Article quatrième : dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais, la réglementation urbaine doit se baser sur la nature, les caractéristiques et les inconvénients des zones objet d'un aménagement.

Article cinquième : les terrains au Liban sont aménagés selon ce qui a été mentionné dans le plan et le tableau « A » joints au présent décret-loi :

U : zones urbaines

R : zones rurales

A : zones de richesses agricoles nationales

N : zones de richesses naturelles nationales, réparties selon ce qui suit :

N1 : les sommets

N2 : la ceinture des cèdres du Liban et des champs montagneux

N3 : zones de continuité des forêts, vallées et autres zones naturelles.

Article sixième : les zones et régions distinguées seront indiquées selon ce qui a été déterminé dans le plan et le tableau « B » joints au présent décret-loi :

P : les grandes zones naturelles

S : les sites et agglomérations ayant un caractère patrimonial, historique et naturel distingué, selon ce qui suit :

S1 : sites et agglomérations patrimoniaux classés.

S2 : sites et agglomérations naturels

Article septième : les zones à risques naturels seront indiquées selon ce qui a été mentionné dans le plan et le tableau « C » joints au présent décret, comme ce qui suit :

F : zones à risque d'inondations

G : zones à risque de glissement de terrains et d'effondrement

W : zones à risque de pollution des eaux souterraines.

Article huitième : les directives mentionnées dans les tableaux « A », « B » et « C » ci-joints, seront appliquées sur l'ensemble du territoire libanais, dans la limite indiquée à l'article troisième du présent décret.

Au cas où une même région cumule plusieurs de ces caractéristiques et est sujette aux risques prévues aux articles 6 et 7, les directives les plus strictes seront appliquées parmi celles figurant dans les tableaux « A », « B » et « C » joints au présent décret.

Article neuvième : l'administration libanaise œuvre, dans le cadre des lois et législations en vigueur, pour la sauvegarde du caractère naturel et patrimonial des sites situés le long du littoral libanais et pour la sauvegarde des sites et agglomérations historiques conformément aux prescriptions du Schéma.

Troisième partie : dispositions exécutoires

Article dixième : un comité administratif sera constitué sous la présidence du Directeur du Conseil supérieur de l'urbanisme, incluant des représentants des directions publiques des ministères et établissements mentionnés ci-dessous ; un membre sera nommé par le directeur général des directions suivantes, ou le président des établissements publics :

- **Le Ministère des travaux publics et des transports en commun**

Les directions générales de l'urbanisme, des routes et des transports.

- **Le Ministère de l'environnement**

La direction générale de l'environnement

- **Le Ministère de la culture nationale**

La direction générale du patrimoine

- **Le Ministère de l'intérieur et des municipalités**

La direction générale des administrations et des conseils municipaux

- **Le Ministère de l'énergie et de l'eau**

La direction générale des ressources en eau et en électricité et celle de l'investissement

- **Le Ministère de l'agriculture**

La direction générale de l'agriculture et la direction du développement rural

- **Le Ministère de l'industrie**

La direction générale de l'industrie

- **Le Ministère de l'économie et du commerce**

La direction générale de l'économie et du commerce

- **Le Ministère des finances**

La direction générale des finances

- **Le Ministère de la défense nationale**

L'Armée Libanaise – Brigades de l'armée pour les équipements

Le chef du département des cadastres au bureau des affaires cadastrales

- **Le conseil du développement et de la construction**

La direction de la planification et de la programmation

Ces institutions et établissements auront pour mission d'appliquer le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais ; ils se réuniront au moins quatre fois par an et remettront au Ministre des Travaux Publics un rapport annuel sur sa mise en application ; celui-ci remettra à son tour le rapport au Conseil des Ministres pour donner son avis.

Article onzième : au cas où une publication du contenu de ce plan s'avère nécessaire, le comité mentionné dans l'article dixième ci-dessus remet une proposition à ce sujet au Ministre des Travaux Publics et des Transports, qui à son tour le transmet au Conseil des Ministres pour décréter ce qui convient.

Article douzième : ce décret entre en vigueur dès sa publication dans le journal officiel.

Le Président de la République

Baabda le 20 juin 2009

Signature : Michel Suleiman

Le Premier Ministre

Signature : Fouad Siniora

Ministre des Finances

Ministre de l'Environnement

Ministre de la Culture Nationale

Mohamed Chatah

Antoine Karam

Tammam Salam

Ministre de l'Intérieur et des Municipalités

Ministre de l'Energie et de l'Eau

Ziad Baroud

Alain Taborian

Ministre de l'Agriculture

Ministre de l'Industrie

Ministre de l'Economie et de Commerce

Elias Skaff

Ghazi Zeaiter

Mohamed Al-Safadi

Ministre de la Défense Nationale

Ministre des Travaux Publics et des Transports

Elias Murr

Ghazi Al-Aridi

Le Premier Ministre

Fouad Siniora