

# V

## LES PRINCIPES D'UTILISATION DU SOL





La carte des « **vocations des sols, atouts et contraintes** » annexée au présent document montre la destination générale des sols ainsi que les contraintes et les atouts qui les caractérisent. Elle fournit le cadre général à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, schémas directeurs, plans et règlements détaillés. Elle donne également des indications précieuses pour un certain nombre de politiques sectorielles qui utilisent le territoire à un titre ou un autre, comme les politiques des déchets, de l'assainissement, des implantations industrielles polluantes ou des carrières.

Le présent chapitre expose les recommandations du Schéma d'aménagement du territoire pour ce qui concerne l'utilisation des sols selon leur classement dans cette carte.

Ces recommandations sont présentées successivement pour :

- Les vocations générales : urbain, rural mixte, rural agricole, naturel ;
- Les contraintes : inondations, risques de glissement de terrains, zones d'extrême vulnérabilité de la ressource eau ;
- Les atouts : périmètres des sites naturels et patrimoniaux majeurs.

Pour un espace concerné à la fois par une vocation et une contrainte ou un atout, ou par les trois à la fois, les recommandations énoncées s'additionnent et ce sont les principes les plus « sévères » qui devraient primer.

## **V.1 LES PRINCIPES D'UTILISATION DES SOLS DANS LES ZONES URBAINES, RURALES, AGRICOLES ET NATURELLES**

### **V.1.1 L'utilisation des sols dans les zones urbaines**

Les zones urbaines correspondent aux périmètres des grandes agglomérations du pays. Ces périmètres sont fixés en tenant compte de leur extension au cours des 25 à 30 prochaines années. Ils regroupent déjà aujourd'hui les deux tiers de la population résidente, et l'essentiel des activités tertiaires et industrielles du pays.

Ces zones peuvent accueillir toutes les formes d'habitat, d'activités, d'espaces naturels et paysagers, d'équipements et d'installations techniques diverses. Les seules occupations des sols qui en soient exclues sont les carrières. Les industries les plus dangereuses peuvent s'y implanter dans le cadre de zones d'activités spécifiques éloignées des zones d'habitat par des zones tampon d'industries non polluantes ou d'espaces ouverts.

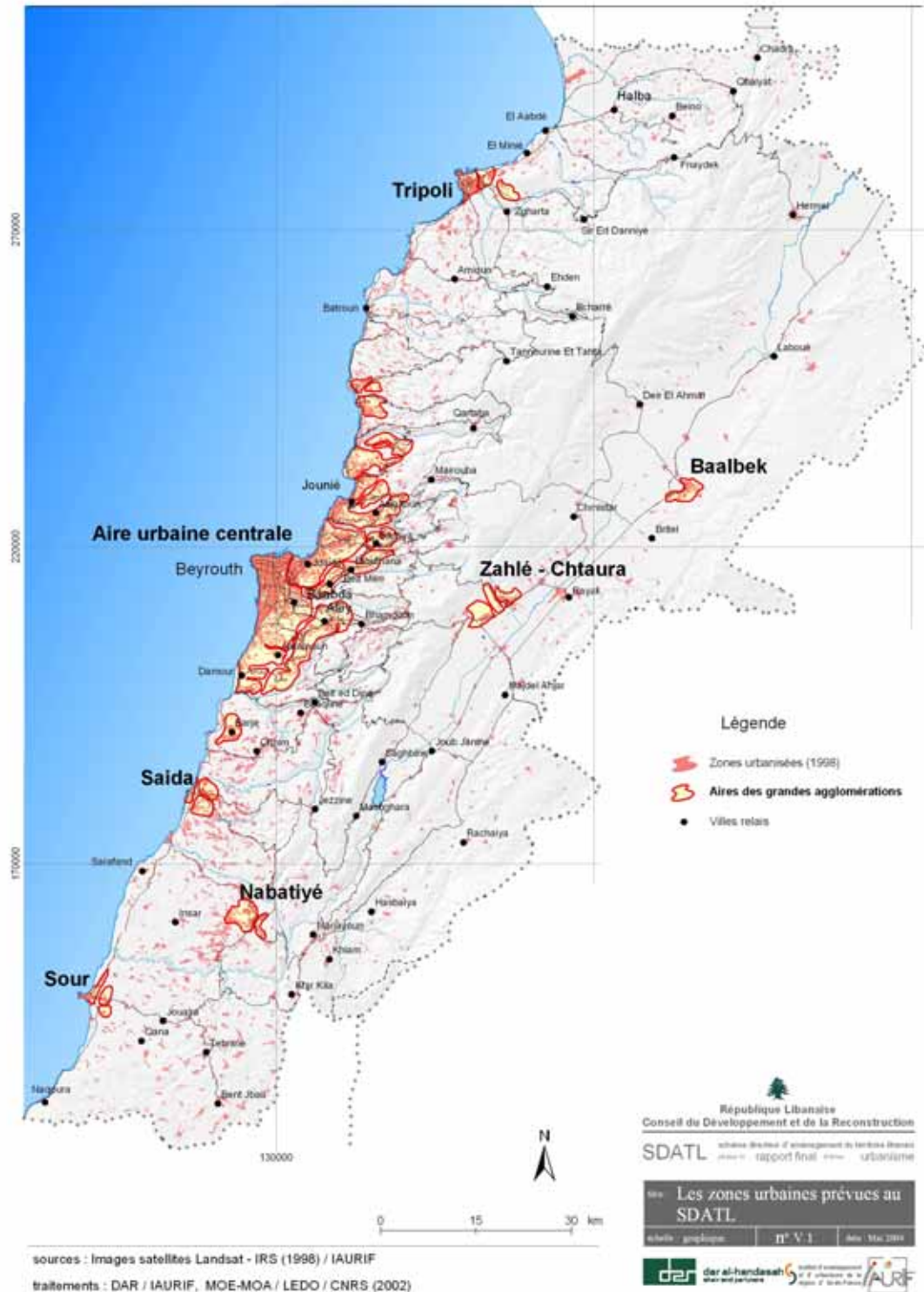
Le cœur des zones urbaines peut accueillir des densités élevées de construction. Les périphéries sont dotées de règlements adaptés à leurs situations.

L'urbanisme des ces ensembles urbains doit être conçu en privilégiant l'ordre (alignements, mitoyennetés, harmonie des façades,...), la fonctionnalité (circulation, stationnement, accès aux équipements et aux commerces,...), la qualité urbaine, la place de l'espace public (la rue, la place, la circulation des piétons,...), la place de la nature et de l'arbre, les points de vues privilégiées (sur la montagne, sur la mer, etc.).

Certaines parties des zones urbaines sont situées en moyenne montagne, et ont alors un caractère résidentiel ou d'estivage et de tourisme. Dans ces villes, des densités relativement élevées de construction (jusqu'à 6 à 7 niveaux) peuvent être admises dans certains cas, bien que la règle générale recommandée soit de respecter la hauteur du Pin adulte. Ce sont surtout les formes urbaines (alignements, hauteurs, matériaux, architectures,...) et la place du couvert végétal et du patrimoine remarquable qui doivent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Le développement des ces agglomérations le long des courbes de niveau et non pas le long des routes en pente qui desservent les villages plus élevés permettra une utilisation plus rationnelle du sol et un cadre urbain plus agréable (comme cela était le cas pour Aaley par exemple suite à son développement à partir de la gare de chemin de fer au début du 20<sup>ème</sup> siècle).

Figure V.1. : Les zones urbaines prévues au SDATL



## **V.1.2 L'utilisation des sols dans les zones agricoles majeures**

Le domaine agricole majeur, d'intérêt national, a été délimité, au sein des régions rurales, en prenant en compte les meilleures terres agricoles du pays ainsi que les périmètres concernés par les projets d'irrigation. Aussi, l'utilisation naturelle des sols dans cet espace doit se limiter, en principe, à l'agriculture. Cette limitation est d'autant plus importante que la plupart des grandes entités agricoles sont soumises à des risques certains d'inondation et doivent être considérées comme doublement impropres à la construction.

Les terres agricoles doivent bénéficier de projets visant à accroître leur qualité et leur rendement : projets d'irrigation, remembrements agricoles, accès aux terres, etc. De tels projets devraient s'inscrire dans une stratégie nationale de développement agricole par la modernisation des filières et des moyens de production.

### Les constructions isolées sur les terres agricoles majeures

Il est légitime que les terres agricoles majeures du pays puissent, exceptionnellement, accueillir des bâtiments et des installations destinés à l'exploitation agricole, à une industrie agro-alimentaire nécessitant la proximité immédiate des terres agricoles, ou même à l'habitat individuel de l'exploitant ou du propriétaire.

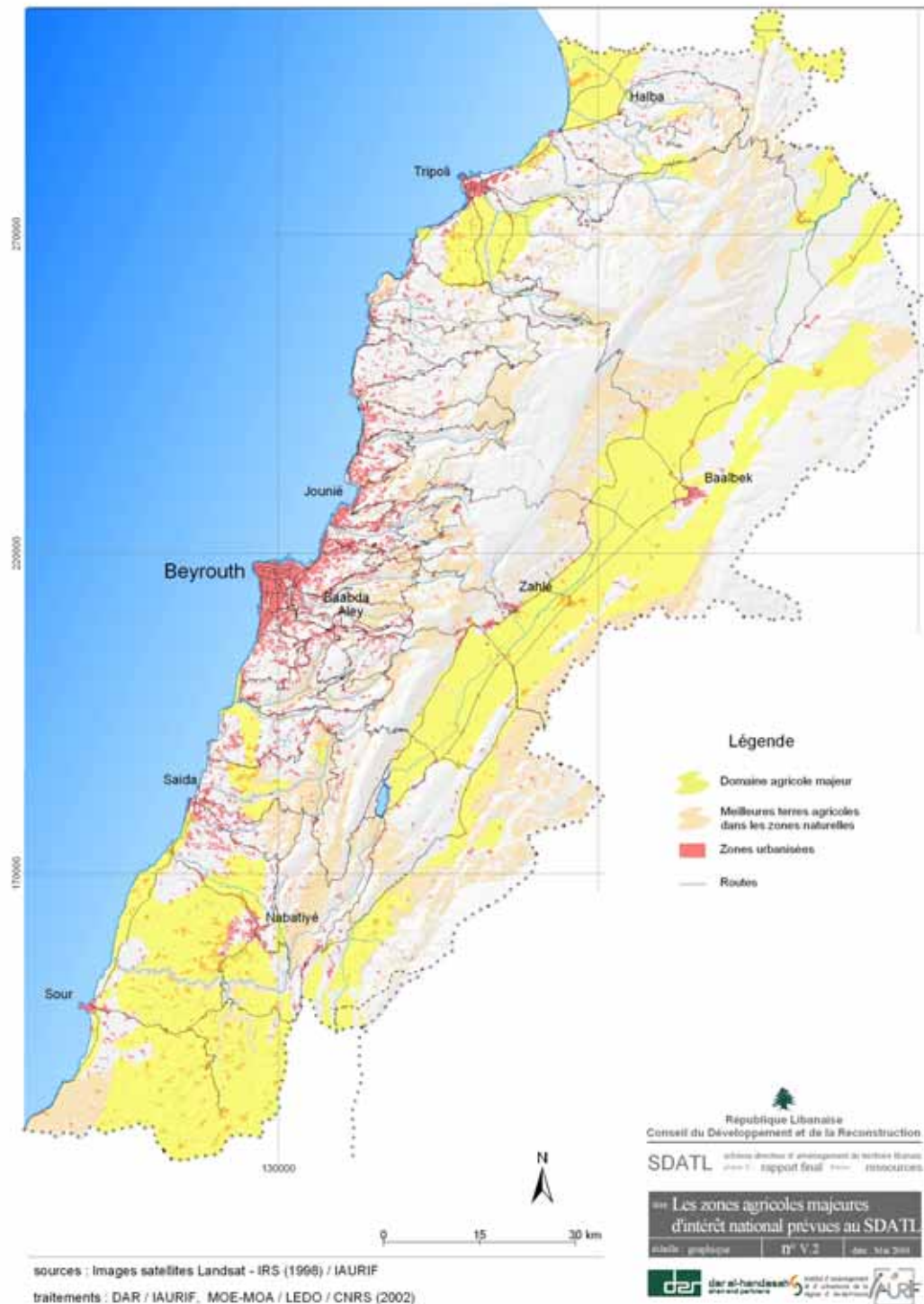
En revanche, ces terres agricoles, d'intérêt national, n'ont pas vocation à accueillir des opérations immobilières de type commercial. Seuls devraient être admis les remembrements agricoles et les remembrements ayant pour but de répartir les lots issus d'un héritage ou d'une propriété en actions, et en aucun cas les lotissements destinés à des développements immobiliers. De même faudra-t-il éviter, en l'absence de règlements locaux d'urbanisme, de percer de nouvelles voies agricoles ou de goudronner les voies agricoles existantes. Le classement en terres agricoles devrait précéder le percement ou l'amélioration des voies.

Les équipements de traitement des eaux, les centres d'enfouissement ultime des déchets, ou d'autres équipements ne pouvant pas être accueillis à proximité immédiate des villages, peuvent exceptionnellement être implantés sur les terres agricoles majeures si aucune autre alternative n'existe dans le secteur concerné par ce type d'équipement. Il convient alors de sélectionner, parmi les terres, celles ayant la moindre valeur agronomique.

### Cas des villes et des villages compris dans les zones agricoles

Certains anciens hameaux situés dans les zones agricoles se sont développés, surtout au cours des dix dernières années, au cœur des zones agricoles majeures. Ces hameaux se sont parfois transformés en de vrais villages voire des villes relativement importantes. Les inondations de l'hiver 2003 sont venues rappeler tout le danger qu'il y a à défier ainsi la nature et la vocation naturelle de ces sols. Cependant, ces villes et ces villages existent à présent et il faut déterminer une politique de développement à leur égard. La seule politique valable consiste à organiser leur développement urbain à en continuité stricte des quartiers existants, tant qu'un plan local d'urbanisme n'aura pas spécifié d'autres possibilités.

Figure V.2. : Les zones agricoles majeures d'intérêt national prévues au SDATL



### **V.1.3 L'utilisation des sols dans les zones rurales mixtes**

Les zones rurales mixtes, sont des zones rurales comportant de petites villes et des villages, des terres agricoles de faible dimension ou de faible productivité, ainsi que des espaces naturels pouvant avoir leur importance au niveau local mais qui ne représentent pas un enjeu déterminant au niveau national.

Ces zones sont situées en dehors des zones agricoles majeures d'intérêt national.

Les villes et les villages qui s'y trouvent disposent de revenus provenant de l'agriculture, du commerce local, du tourisme populaire et de l'écotourisme.

#### La construction dans les villes et les villages constitués

Les villes-relais comprises dans cet ensemble, qui comptent généralement entre 3000 et 10000 résidents permanents (à longueur d'année), remplissent des fonctions essentielles de services bénéficiant aux villages qui les entourent. Ces villes seront confortées par un urbanisme et une architecture respectueux de l'identité des régions concernées, notamment en termes de matériaux de construction, de couleurs et, surtout, de hauteurs. En règle générale, il convient d'y maintenir des constructions de faible hauteur, ne dépassant pas si possible la taille des Pins adultes.

Les villages – autres que les villes relais - compris dans les régions rurales doivent préserver leur caractère rural car il constitue un atout essentiel de leur attractivité et de la qualité de vie que l'on peut y trouver. Cette préservation passe par le maintien de formes urbaines douces, notamment en ce qui concerne les hauteurs du bâti : l'étalon de hauteur sera déterminé par la tradition locale (R+2 généralement), sinon par la hauteur du Pin adulte. Là aussi, les matériaux, les formes et les couleurs devront être harmonisés en épousant autant que possible les traditions locales.

Qu'il s'agisse de villes ou de villages, l'habitat des régions rurales mixtes doit demeurer, autant que possible, regroupé dans leur périmètre. Les extensions hors des quartiers existants devraient être limités par des règlements adéquats à l'occasion de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

#### Les sites de développement hors du périmètre des localités

Certains projets de construction portent sur des parcelles situées hors des périmètres des localités. Ces parcelles sont alors éloignées des quartiers existants. Elles sont situées sur des terrains agricoles ou naturels.

Les projets ainsi localisés peuvent porter sur de petites opérations (une villa ou un restaurant), sur des opérations moyennes (un immeuble d'habitation ou un hôtel), des opérations importantes (un lotissement résidentiel, une installation balnéaire, un grand hôtel) voire très importantes (une base de loisirs, un grand lotissement,...).

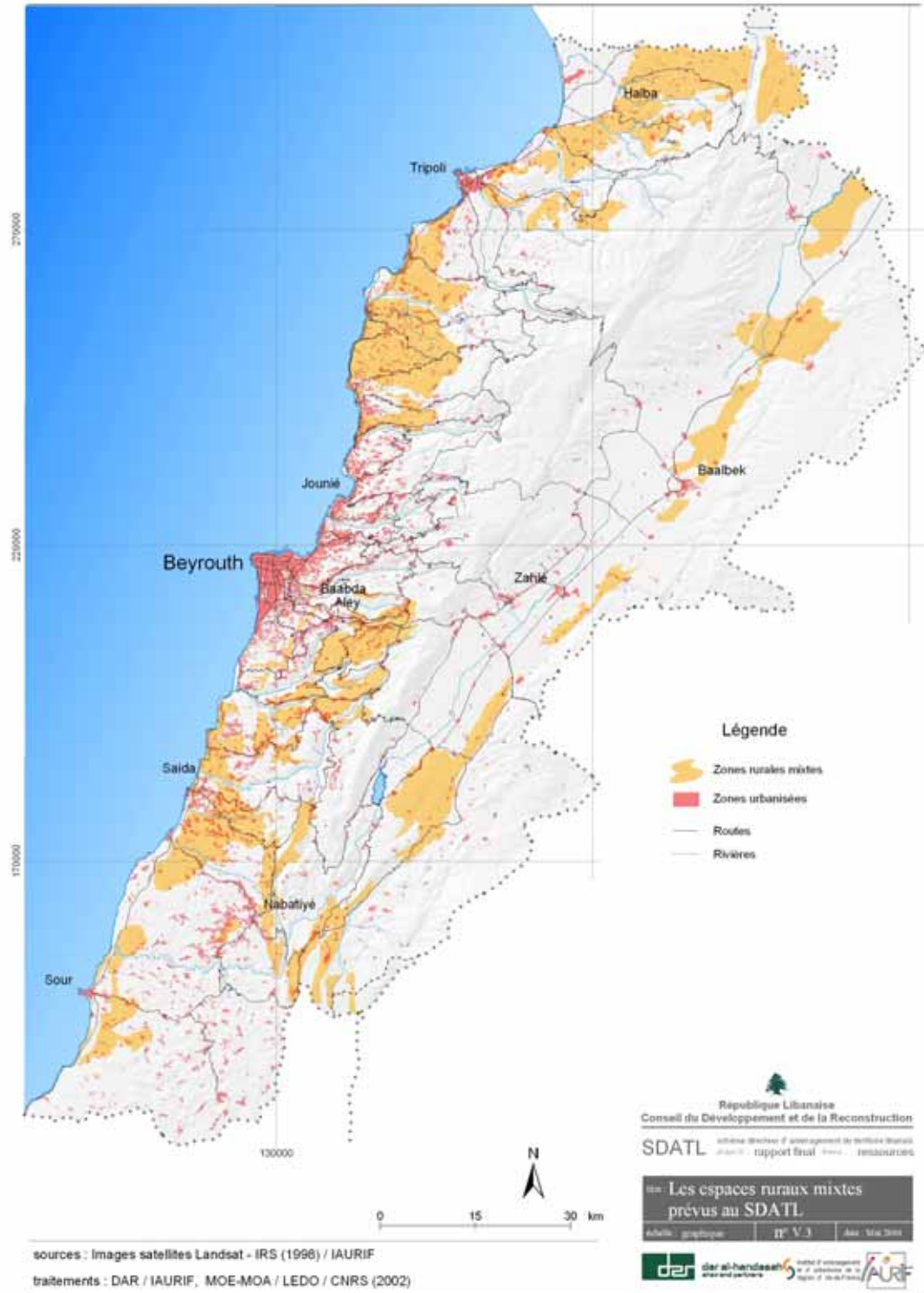


La volonté de préserver les espaces agricoles et naturels et d'économiser les ressources et l'argent public conduit à instituer des règles sélectives pour ce type de projets.

La règle générale devrait être exigeante : Dans les régions rurales mixtes, et en l'absence d'un plan et d'un règlement local d'urbanisme approuvé, tout projet de construction destiné à l'habitat et localisé hors du périmètre des villes et des villages constitués devrait avoir une certaine envergure. L'objectif est de n'autoriser, loin des villages, que les opérations d'une certaine ampleur qui justifient une desserte par les infrastructures (par exemple un minimum de 3 000 m<sup>2</sup> de planchers, à construire sur un seul terrain, ou un lotissement d'une surface minimale de 20 000 m<sup>2</sup>). Ces autorisations d'opérations d'ensemble doivent être accompagnées de l'obligation de financer, par leur promoteur, des infrastructures nécessaires pour les desservir (notamment électricité, alimentation en eau et solutions d'assainissement), et de les verser au domaine public.

Une plus grande souplesse doit en revanche être prévue pour l'immobilier d'entreprises (hôtels et restaurants, industries non polluantes,...) et aux implantations d'équipements nuisants et de zones industrielles hors des villes et des villages. Mais cette souplesse doit être assortie d'une plus grande rigueur en termes d'architecture et d'insertion dans le paysage.

**Figure V.3. : Les espaces ruraux mixtes prévus au SDATL**



#### **V.1.4 L'utilisation des sols dans les zones naturelles**

L'utilisation des terres dans les zones naturelles est nécessairement restrictive. On y distinguera 3 ensembles distincts :

- A- La haute montagne au-delà de 1 900 mètres d'altitude ;
- B - Le corridor des Cèdres et de l'arboriculture de montagne ;
- C - Les vallées, forêts de qualité et autres zones de continuité écologique.

##### **A – La haute montagne au-delà de 1 900 mètres d'altitude**

Au-delà de 1 900 mètres d'altitude, et compte tenu de la fragilité du milieu et de sa sensibilité au regard de la ressource en eau, des risques d'érosion et de la fragilité des milieux naturels, les modifications apportées par l'homme doivent être étroitement évaluées et se restreindre au minimum incompressible.

En cas de nécessité absolue, on admettra les pylônes électriques, les antennes de télétransmission, les pylônes et postes des remontées mécaniques associées aux stations de ski, et les installations à finalité agricole (bergeries, lacs collinaires, etc.) ou militaire. Les routes nécessaires aux liaisons d'intérêt national traversant les chaînes du Mont-Liban et de l'Anti-Liban et figurant au Schéma d'aménagement devront être aménagées de manière à en restreindre l'impact environnemental à tous les niveaux.

En revanche, on évitera de construire d'autres routes traversant les sommets, et on mettra en place des règles adaptées pour dissuader les constructions, les lotissements et les carrières. Les municipalités et l'Etat devraient également dissuader toutes formes de sports automobiles sur les sommets, compte tenu des dégâts considérables que ces sports portent de manière durable, et parfois irréversible, à la flore sauvage, ainsi que des risques de pollution des eaux souterraines.

Les zones des sommets pourraient utilement faire l'objet de protections légales renforcées dans le cadre d'une Loi Montagne.

##### **B – Le corridor des Cèdres et de l'arboriculture de montagne**

Le « corridor des Cèdres et de l'arboriculture de montagne » se situe sur les versants ouest de la chaîne du Mont-Liban, entre 1 500 et 1 900 mètres d'altitude. Il correspond au palier d'altitude des forêts naturelles de Cèdres du Liban ainsi que des vergers d'altitude.

Cet espace, très peu habité, revêt une importance capitale dans la mesure où il constitue le terroir de l'arbre emblématique du Liban, le Cèdre. Les forêts de Cèdres qui s'y trouvent ont été fragilisées du fait de leur éparpillement. Le premier objectif d'une gestion raisonnée de cet espace sera donc de rétablir les continuités écologiques tout le long de ce corridor, par des plantations de Cèdres et par la mise en valeur des milieux naturels associés.

Cet espace est aussi celui d'une agriculture de montagne vivante, essentiellement centrée sur l'arboriculture mais qui comprend aussi des vignobles et des cultures potagères saisonnières. Le développement de l'activité agricole, appuyé par des projets d'irrigation adéquats (notamment à partir de lacs collinaires) n'est pas antinomique de l'objectif précédent, dans la mesure où ce type d'activité ne rompt pas les continuités écologiques.

Ce corridor est enfin aussi celui où s'installent les stations de ski, avec les constructions qui les composent ou qui les accompagnent : parkings, bâtiments d'accueil, machineries des remontées mécaniques, hôtels, restaurants, chalets, etc. Il est rare de trouver, à ces altitudes, des constructions qui ne soient pas liées au ski<sup>1</sup>. Aussi, les stations de ski ne sauraient être exclues du « corridor des Cèdres » mais ces développements immobiliers touristiques doivent être conçus dans le respect de la vocation naturelle de ce corridor : les demandes d'autorisation de projets de ce type doivent impérativement être assorties d'études d'impact approfondies, englobant l'impact des bâtiments de la station, des voies de desserte et des parkings, et des développements immobiliers liés (hôtels, chalets, etc.).

Au niveau de l'industrie, la règle devrait être l'exclusion de toute activité industrielle autre que celles des eaux minérales, avec, là aussi, l'exigence d'études d'impact.

Les autres types de développements immobiliers et routiers devraient en principe être exclus.

### **C - Les vallées, forêts de qualité et autres zones de continuité écologique**

Outres la zone des sommets et le couloir des Cèdres, les espaces à vocation naturelle comprennent 3 autres catégories de zones : les vallées, les espaces boisés, et les autres zones de continuité écologique.

#### Les vallées

Les grandes vallées libanaises sont des éléments majeurs du patrimoine naturel, touristique, paysager et agricole du Liban. Elles commandent aussi la qualité des cours d'eau. Leur préservation est essentielle.

Les vallées les plus remarquables sont celles de Nahr Moussa, de Nahr Qadisha, de Nahr el Jaouz, de Nahr Ibrahim, de Nahr Bisri (Barouk-Bisri-Awali) et du coude du Litani dans le Sud. Les autres vallées remarquables sont celles du Nahr el Kalb, de Nahr Beyrouth (vallée de Lamartine), Nahr es-Safa et Nahr ed-Damour.

Il conviendra, pour toutes ces vallées, de mettre en place des règlements spécifiques pour sauvegarder le caractère naturel des vallées elles-mêmes et pour soigner l'urbanisme des villages qui les entourent. Parallèlement, des actions de replantation, de limitation des rejets

---

<sup>1</sup> Le village le plus haut du Liban, Bqâa Kafra, est situé entre 1500 et 1560 m d'altitude. Tous les autres villages sont en dessous de 1500 mètres. Les seules résidences secondaires et chalets d'altitude non liés directement aux stations de ski et qui se trouvent au-delà de 1500 mètres sont ceux de Laqlouq.

---

solides et liquides et de lutte contre l'érosion des sols sur les sites en pente devraient être menés.

Ces orientations pourront être utilement soutenues par des démarches partenariales entre les municipalités qui partagent la vie de ces vallées, de manière à construire ensemble des projets de développement touristiques, agricoles et environnementaux cohérents et de qualité.

Le même type de démarche pourrait être transposé à des vallées moins majestueuses mais qui relèvent de la même problématique.

En règle générale, les projets à développer prioritairement dans les vallées porteront sur l'assainissement, la gestion des déchets solides, la qualité des cours d'eau et la gestion du couvert végétal. Des aménagements pour l'écotourisme pourront être conçus dans un esprit de respect de l'environnement.

Les villages situés sur les crêtes devraient pouvoir se développer dans le respect du caractère naturel de ces régions. Les formes architecturales, les hauteurs du bâti, les matériaux, devront être en harmonie avec le cadre naturel. Les extensions urbaines devront se faire en continuité des villages existants. Les points de vue devront être préservés par des dispositions de hauteur des bâtiments situés en dessous des corniches.

Les règles de construction pour les villages situés sur les versants escarpés seront plus sévères. On évitera les débordements hors du périmètre aggloméré. Les constructions devront éviter les pentes de plus de 30%.

En fond de vallée, les villages existants pourront se développer en continuité du bâti existant, dans le respect du cadre naturel environnant et en évitant de polluer les cours d'eau, même saisonniers.

Les industries peuvent être acceptées, mais à distance des cours d'eau et à condition d'être dotées de systèmes de traitement de leurs effluents.

### Les forêts

Les espaces boisés - ailleurs que dans le « corridor des Cèdres » - comprennent essentiellement, d'une part, les zones de développement du Sapin et du Genévrier (espèces protégées au Liban au même titre que le Cèdre), d'autre part, les grandes forêts de Pin du Mont-Liban, du Nord et du Sud et, en troisième lieu, les massifs de Chêne.

La forêt libanaise se situe désormais essentiellement (à plus de 80%) sur des terrains du domaine public, du domaine privé de l'Etat, sur les Mchaas et les Awqaf. Il convient donc, en tout premier lieu, de préserver ces statuts de propriété partout où la forêt existe et se développe. Il convient également que les autorités en charge de ces domaines mettent en place des modes de gestion qui permettent d'entretenir la forêt.

De même, il est vital que les bois et forêts situés sur les Mchaas soient préservés en évitant de consacrer les terrains boisés à des activités antinomiques du développement forestier, comme les carrières ou le pâturage de chèvres.

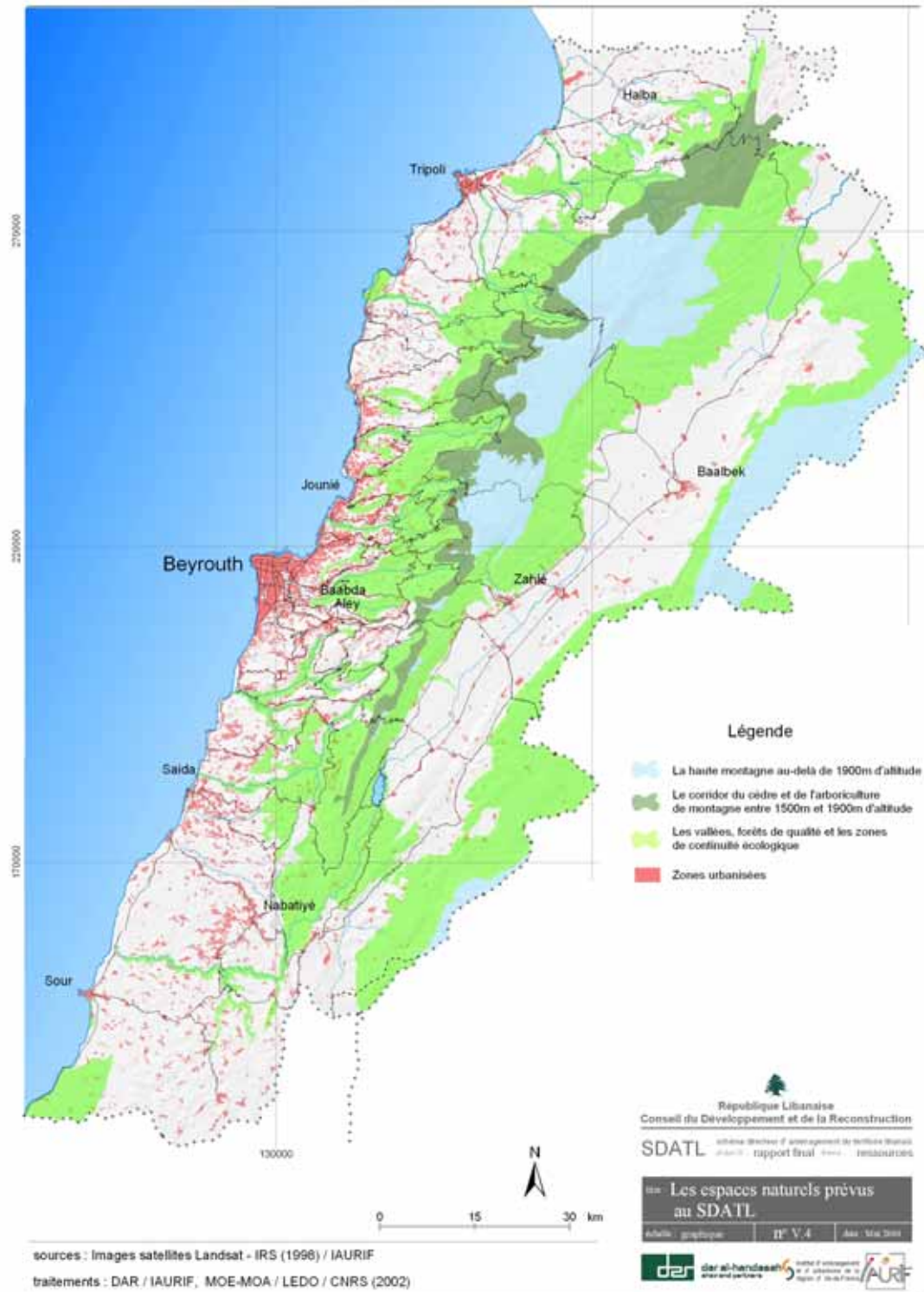
S'agissant des forêts privées, il convient d'œuvrer pour qu'elles ne disparaissent pas sous l'effet de la pression immobilière. Aussi, les autorités publiques, Etat et municipalités, devraient éviter les développements routiers dans les espaces boisés. Des règlements d'urbanisme stricts devraient également permettre de dissuader les constructions en les orientant vers des espaces non boisés.

#### Les autres espaces de continuité écologique

Le Schéma d'aménagement du territoire a défini des espaces de continuité écologique hors des zones des sommets, des vallées et des forêts. Ces espaces jouent un rôle majeur dans le maintien des continuités naturelles entre les chaînes du Mont-Liban et de l'Anti-Liban, ainsi qu'entre les massifs montagneux et d'autres entités naturelles remarquables, en particulier le pays de Naqoura au Sud et le Nahr el Kabîr à la hauteur de Wadi Khaled au Nord.

Dans ces espaces, la priorité devrait être donnée au cadre naturel. Les règles de construction et d'implantation d'activités devront être fixées en fonction de cet objectif prioritaire.

Figure V.4. : Les espaces naturels d'intérêt national prévus au SDATL



## **V.2. LES REGLES A RESPECTER DANS LES ESPACES ACCUEILLANT DES SITES MAJEURS (ARCHEOLOGIE, PATRIMOINE, SITES NATURELS EXCEPTIONNELS)**

Plusieurs régions du Liban disposent d'avantages importants qu'il convient d'exploiter dans une optique durable. Ces avantages constituent un capital qui peut être une source de revenus pour plusieurs générations. Aussi est-il nécessaire de les préserver et de les mettre en valeur.

Ces avantages ou atouts sont :

- des atouts paysagers ;
- des atouts du patrimoine historique ;
- des atouts du littoral.

### **V.2.1. Les atouts paysagers**

Les atouts paysagers peuvent être des paysages majeurs, des villages pittoresques, des curiosités naturelles ou des sites naturels importants, des points de vues exceptionnels, etc.

#### Les entités paysagères majeures

En dehors du littoral (voir infra) et outre les paysages des grandes plaines agricoles (Bekaa, Akkar, littoral sud), le Liban compte quelques autres entités paysagères majeures qui constituent un fondement important de son identité, de la qualité de son cadre de vie et de son attractivité touristique. Ce sont, en particulier :

- La haute vallée du Nahr Abou-Moussa / Nahr el Bared dans le Akkar ;
- La vallée de Qannoubine (vallée Sainte) ;
- La haute vallée de Nahr el Jaouz ;
- La haute vallée de Nahr Ibrahim ;
- La haute vallée du Nahr el Kalb ;
- La vallée du Nahr Beyrouth (vallée Lamartine) ;
- La vallée des Nahr el Barouk / Nahr Bisri / Nahr el Awali ;
- La vallée du Litani entre le lac Qaraoun et le pont de Qaaqaiyé ;
- Les hauteurs du Mont Hermon ;
- Les collines du Sud (Caza de Bent-Jbail) ;
- La vallée de Yammouné.

L'utilisation des sols dans tous ces secteurs devra prendre en considération la nécessité de préserver ces richesses paysagères. Ceci devrait se traduire par des règles de hauteur, de matériaux et de prospects des constructions, car les grands paysages peuvent être détériorés par quelques constructions (voire une seule) mal conçue ou mal localisée.



---

De même convient-il d'éviter des activités de carrières pouvant porter atteinte au caractère de ces paysages.

Des programmes inter municipaux pourraient utilement conforter tous ces espaces par des actions de mise en valeur : plantations, organisation des circuits de promenades, maîtrise des panneaux publicitaires, etc.

### Les villages pittoresques

Le nombre de villages pittoresques a fortement diminué au Liban durant les 20 à 30 dernières années. Il en demeure cependant un grand nombre, qui se caractérisent, soit par une architecture traditionnelle (pierre, arcades, toits en tuiles, etc.), soit par une configuration particulière des rues et des constructions (gradins, escaliers, voies semi-privées,...), soit par tout autre élément particulier (végétation, site,...).

Le caractère pittoresque d'un village est toujours un facteur d'attraction pour l'estivage et le tourisme, et peut donc produire des revenus appréciables aux habitants.

Aussi, les pouvoirs locaux devraient s'efforcer de mettre en place les règlements et les actions qui conforteront ce caractère.

### Les sites naturels remarquables

Le Schéma d'aménagement du territoire a recensé un ensemble de sites naturels d'une valeur extrême, qui fait de leur protection absolue un enjeu national. Les cascades de Jezzine, le pont naturel de Faqra, nombre de grottes et de gouffres, etc. en font par exemple partie.

Les instruments juridiques disponibles doivent être mobilisés pour en assurer la protection stricte dans un périmètre restreint, et la mise en valeur dans un périmètre élargi.

Le périmètre restreint doit inclure le site lui-même (gouffre de Balaa, baie et rocher de la Grotte aux Pigeons, Pont naturel de Faqra, etc.). La protection est absolue, contre toute construction. Les aménagements qui sont susceptibles d'en assurer ou d'en sécuriser l'accès doivent être réalisés avec des éléments naturels, ce qui exclue la défiguration des contours naturels par du béton, par exemple.

Le périmètre élargi s'étend dans un rayon à définir en prenant en compte les prospects et les accès. Des règles adaptées de construction et d'aménagement y seront édictées dans le but de préserver les points de vue et de réduire les impacts négatifs des constructions, installations, et aménagements qui peuvent y être prévus. De manière générale, on évitera les implantations industrielles, les pylônes électriques de haute tension, et toute activité polluante dans ce périmètre.

## **V.2.2. Les atouts du patrimoine historique**

Le patrimoine historique, qu'il soit archéologique ou plus récent, revêt une importance capitale dans l'économie touristique et dans l'ancrage à l'histoire du pays.

### Les sites historiques classés

Les sites historiques classés à l'inventaire de la DGA sont des sites reconnus pour leur grande valeur historique, culturelle, patrimoniale et, souvent, touristique.

Les plans d'urbanisme locaux veilleront à la préservation de ces sites par des mesures strictes.

Autour de ces sites, les plans d'urbanisme locaux définiront des périmètres de protection et de mise en valeur, adaptés à la situation de chaque site, et dotés de règlements adéquats de mise en valeur.

### Le patrimoine bâti non classé

Les quartiers anciens des villes et des villages présentent souvent un intérêt patrimonial, culturel et esthétique majeur. L'exemple des quartiers sauvegardés et réhabilités dans le centre-ville de la capitale illustre le pouvoir d'attraction que ces quartiers peuvent avoir.

Plusieurs villes du Liban, et la plupart des villages, comportent des quartiers entiers constitués d'un patrimoine de valeur qui participe à l'identité des lieux.

Les plans d'urbanisme locaux et les autres instruments juridiques et techniques à disposition des pouvoirs publics doivent être mobilisés pour sauvegarder et mettre en valeur cette richesse et la mémoire qui y est attachée.

## **V.2.3. Les atouts du littoral**

La mise en valeur du littoral est essentielle pour le développement touristique mais aussi pour la qualité de vie. Elle passe par un ensemble de mesures réglementaires et opérationnelles complémentaires qui doivent converger pour redonner au Liban une façade littorale agréable et attractive.

Les principaux atouts que le littoral offre au pays sont :

- Les plages de sable, en nombre très limité le long de la côte (une vingtaine) ;
- Les sites exceptionnels (Ras Chaqaa et Enfé) ;
- Les sites naturels remarquables tels que falaises, caps rocheux, baies, curiosités naturelles et autres (une dizaine) ;

- Les rivages naturels à haute valeur écologique et paysagère tels que dunes, milieux naturels sauvages, plateaux rocheux, îles... (une dizaine) ;
- Les promenades et corniches urbaines de bord de mer (fronts de mer des grandes villes côtières) ;
- Les ports pittoresques (des villes côtières).

La préservation et la mise en valeur de ces atouts passe par une redéfinition plus stricte des utilisations possibles et souhaitables du littoral, en particulier du domaine public maritime et des terres adjacentes.

Le Schéma d'aménagement du territoire recommande, sur ce plan, les dispositions suivantes :

#### Pour les plages de sable

Les plages de sable constituent une ressource rare au Liban. Il est donc essentiel que ces plages, qui appartiennent toutes au domaine public maritime, soient rendues accessibles gratuitement au public, qu'elles soient préservées contre l'extraction de sable et les dépôts d'ordures, et soient correctement gérées et entretenues.

L'ouverture gratuite des plages de sable au public devrait se faire dans le cadre d'une politique générale d'accès libre et gratuit de la population au bord de mer et d'un libre passage sur une bande d'au moins 3 mètres le long de la ligne de côte (voir infra).

#### Pour les sites exceptionnels d'Enfé et de Ras Chaqaa

Le site côtier d'Enfé, avec son mur phénicien, ses salines et ses rochers, mérite d'être préservé par un classement, aussi bien au titre du patrimoine historique qu'à celui du patrimoine naturel (réserve).

Le site de Ras Chaqaa mérite quant à lui d'être classé réserve naturelle, comme cela est actuellement à l'étude au Ministère de l'Environnement.

Le classement de ces sites doit s'accompagner de programmes d'action visant à les restaurer et à les préserver, et à y organiser les visites des promeneurs et des touristes.

---

### Pour les sites naturels remarquables le long de la côte

La côte libanaise compte un petit nombre de sites naturels qui font partie intégrante de son identité et qui donnent aux localités avoisinantes un avantage particulier au niveau du cadre de vie comme à celui de l'attractivité touristique.

Sur le littoral Nord, ces sites sont de plus en plus rares : Outre les îles Nakhl, ces sites naturels remarquables se résument désormais aux sites d'Enfé et de Ras Chaqaa, ainsi qu'à la baie de Jounieh, dont il convient de préserver le caractère contre toute velléité d'en modifier la forme, que ce soit par des remblais intempestifs ou d'autres projets de jetées ou de ponts... Les plages de sable de Chekka, de Batroun, de Jbail et de Maameltein sont les dernières plages de sable disponibles.

A Beyrouth, le front de mer de Ain Mraissé, le rocher et la baie de la Grotte aux Pigeons, ainsi que la traînée blanche de sable de Ramlet Bayda sont trois sites remarquables qui font partie intégrante de l'identité de la capitale. Il convient, là aussi, d'en préserver les contours naturels et le caractère contre tout projet de développement intempestif.

Sur le littoral Sud, les plages de sable sont plus nombreuses : celles de Jnah (à reconquérir pour un usage balnéaire), de Khaldé, de Damour (sable et galets), de Jiyeh, de Rmaylé, de Saïda, de Sarafand, de Aadloun, de Qasmiyeh, et de Sour (aussi bien au Nord qu'au Sud). De même, les autres sites remarquables sont encore mieux préservés, qu'il s'agisse des caps (Saadiyate, Nabi Younès, Sarafand...) ou des falaises (Bayada, Naqoura) ou encore des sources d'eau douce en bord de mer (Ras el Ain, à réhabiliter)... Il est essentiel que ces richesses soient préservées pour être un support durable du développement touristique et social.

### Pour les rivages à haute valeur écologique

Il convient de souligner la haute valeur écologique de certaines portions du rivage libanais, tant pour ce qui concerne la sauvegarde des milieux naturels terrestres que maritimes. C'est le cas, en particulier, des façades maritimes du Akkar (système de dunes), de Tripoli-Qalamoun, de Barbara, de Jbail-Maameltein, de Sarafand, de Qasmiyeh, et de Sour-Naqoura.

La richesse écologique de ces portions du rivage est souvent liée aux apports alluvionnaires (Qasmiyeh, Nahr Ibrahim, Nahr el Bared et Estouane...), à l'état de préservation des systèmes naturels (dunes, plateaux rocheux) et à la faible pression urbaine aux alentours.

Il convient de gérer ces portions du littoral en gardant à l'esprit qu'il s'agit là des derniers vestiges de la côte naturelle non encore dégradée par l'intervention humaine.

Les projets de développement intéressant ces rivages devraient faire l'objet d'études d'impact dès lors qu'ils dépassent une certaine taille. Le Ministère de l'Environnement et, plus généralement, l'ensemble des autorités publiques, devraient veiller à la bonne gestion de ces rivages.

---

### Pour les promenades et les corniches de bord de mer

Les promenades et corniches de bord de mer constituent une richesse inégalée pour les villes côtières. Ce sont les échappatoires naturelles des habitants de ces villes en même temps que des centres d'intérêt parmi les plus forts pour le tourisme.

Les municipalités le savent depuis longtemps et c'est ce qui explique l'intérêt qu'elles ont, de tout temps, porté aux corniches, comme à Tripoli – El Mina, à Beyrouth (Ain Mraissé, Raouché, Ramlet Bayda), à Saïda et à Sour.

Il convient de garder et de développer cette richesse, en évitant, pour les corniches existantes, de barrer la vue de la mer au promeneur (comme cela s'est produit à plusieurs endroits à Beyrouth) et, pour les villes côtières non dotées de corniches, d'œuvrer pour en créer.

### Pour les ports pittoresques

Les ports pittoresques relèvent de la même logique que les corniches de bord de mer, auxquelles ils sont souvent reliés. Ces ports sont toujours des ports de pêche artisanale, comme à Tripoli, à Jbail ou à Sour. Dans ces trois villes, la preuve a été faite du pouvoir d'attraction exceptionnel que ces ports exercent sur le touriste et le promeneur lorsque le caractère artisanal du port est préservé.

Aussi convient-il d'éviter de dilapider ce capital par des aménagements intempestifs qui pourraient détruire ce pouvoir d'attraction et d'œuvrer, dans les villes qui disposent de ports de ce type qu'elles n'ont pas mis suffisamment en valeur, à des aménagements adéquats.

Ces ports restent néanmoins, et avant tout, des ports de pêche, qu'il convient d'entretenir et de moderniser régulièrement. Il ne faudrait cependant pas, qu'au nom de la modernisation, on vienne à perdre l'atout touristique qui constitue indirectement une source de revenus pour les pêcheurs eux-mêmes<sup>2</sup>.

### Pour l'accès public au bord de mer et l'utilisation du domaine public maritime

Dans le cas particulier du Liban, marqué par de nombreux abus sur la côte, la définition d'une stratégie de mise en valeur des richesses du littoral passe nécessairement par le traitement de la question de l'utilisation du domaine public maritime et de ses abords.

Le domaine public maritime est défini dans la législation libanaise par l'arrêté 144 / a du 10 juin 1925 comme étant la partie aquatique et le rivage jusqu'à la distance la plus éloignée

---

<sup>2</sup> Cette orientation est en tout cas en cohérence avec la stratégie qu'il convient de maintenir en matière de pêche, à savoir, compte tenu de la faible richesse des eaux libanaises en plancton, le maintien d'une pêche artisanale faisant vivre le plus grand nombre de familles dans un numerus clausus qui leur assure un revenu suffisant.

que les vagues peuvent atteindre en hiver, ainsi que les plages de sable et de galets. Les étangs et marais d'eau salée reliés à la mer font également partie du domaine public.

La première règle à restaurer sur ce domaine public est celle du libre accès de tous au bord de mer.

Il conviendrait, à cet effet, d'instituer une servitude de passage systématique de 3 mètres de large au contact avec la mer, de manière continue le long de la côte, sauf aux endroits dangereux pour le public (falaises rocheuses, escarpements, ...) ou réservés à des usages industriels (ports commerciaux, usines, pipe-lines,...) ou militaires. Cette bande ouverte au public doit permettre à toute personne d'accéder et de circuler gratuitement en bord de mer sans entraves, quelle que soit l'occupation des terrains alentours.

Au-delà de la bande de 3 mètres, la règle générale est que le domaine public maritime doit demeurer inconstructible mais qu'il peut recevoir des installations provisoires (dépourvues de fondations) de loisirs balnéaires qui sont démontées à la fin de chaque saison. Les municipalités devraient pouvoir fixer par leurs délibérations les conditions de mise en place de ces installations.

Dans certains cas, l'Etat peut autoriser par Décret l'utilisation provisoire, à des fins touristiques ou industrielles, du domaine public maritime, par les ayant droit des parcelles limitrophes. Ces dispositions, qui sont prises à titre exceptionnel par décret, ne devraient pas avoir pour effet de contredire la Loi. La loi, qui interdit d'utiliser une superficie du domaine public maritime supérieure à deux fois la parcelle limitrophe, a été interprétée, dans les autorisations précédentes, de manière extensive : l'utilisateur se voit presque systématiquement octroyer le droit d'utiliser deux fois la surface de sa parcelle, même lorsque la côte n'offre pas la totalité de cette surface, le complément étant donné sur la partie aquatique et prenant la forme, le plus souvent, de remblais ou de marinas abritées par des jetées.

Le Schéma d'aménagement du territoire ne saurait prévoir d'autres dispositions que le strict respect de la loi. Il est donc nécessaire que toutes les personnes qui empiètent illégalement, par des installations fixes, sur le domaine public maritime, se replient vers leurs terrains privés et démantèlent la totalité de leurs installations fixes sur le domaine public maritime (habitations, jardins clôturés, établissements de baignade, hôtels et restaurants), dans les plus brefs délais. Ce démantèlement n'exclut pas d'octroyer à ces occupants, si la loi l'autorise, la permission de mettre en place des installations provisoires démontables, à condition d'avoir régularisé leur situation au regard des impôts et des indemnités à verser au titre des bénéfices tirés de l'occupation illégale antérieure.

L'objectif recherché est d'instituer une situation dans laquelle les installations balnéaires de bord de mer tirent bénéfice des services qu'elles offrent à leurs visiteurs et non de la « privatisation » de portions du domaine public.

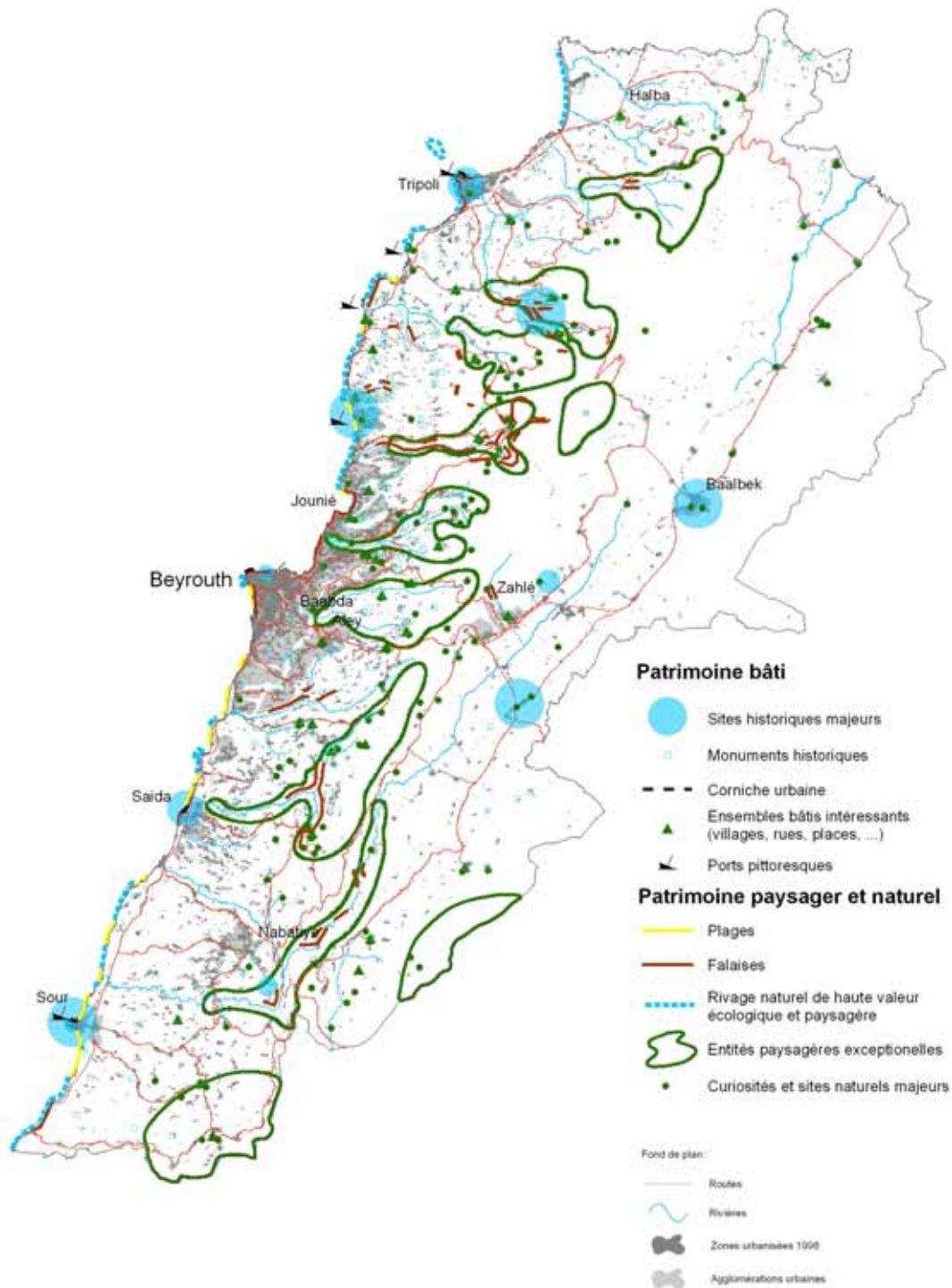
Le cas des constructions « en dur » sur le domaine public maritime, en particulier les hôtels et les marinas, construits précédemment et qui se trouvent dans une situation semi-légale (car autorisées par décret) doit être traité au cas par cas en recherchant la meilleure manière de permettre à nouveau au public d'accéder librement et gratuitement au bord de mer. Les

bénéficiaires devraient au minimum être conduits à réaliser à leurs frais des aménagements de compensation permettant au public de contourner les obstacles et d'accéder au domaine public, et se mettre, parallèlement, en règle pour les impôts et amendes qu'ils doivent au trésor public.

Pour l'avenir, il est recommandé que les décrets autorisant l'utilisation du domaine public maritime s'attachent à la notion d'intérêt général figurant dans la loi et prévoient les conditions dans lesquelles le public pourra accéder librement et gratuitement à la côte.

Lorsque les demandes d'utilisation du domaine public maritime portent sur des sites côtiers remarquables (falaises de Bayada, sources de Ras el Ain, grotte aux pigeons, etc....), les décrets spécifieront que les contours naturels de la côte ne peuvent en aucun cas être modifiés et que toute installation fixe y est prohibée.

Figure V.5. : Les espaces dotés d'atouts particuliers prévus au SDATL





### **V.3. LES REGLES A RESPECTER DANS LES ESPACES SOUMIS A DES CONTRAINTES (RISQUES NATURELS ET VULNERABILITE DE LA RESSOURCE EAU)**

#### **V.3.1. Les zones soumises à des risques d'inondation**

Les zones soumises aux risques d'inondation ont été cartographiées dans le Schéma d'aménagement du territoire.

Elles sont de trois sortes :

- Les zones soumises à inondation du fait d'une faible profondeur de la nappe phréatique, située sous un sol poreux, ce qui a pour effet une montée du niveau de la nappe à la suite d'apports d'eau importants (cas des plaines, notamment la Bekaa et le Akkar) ;
- Les zones soumises à risques d'inondation du fait de la montée du débit des rivières (cas des rivières Abou Ali et Nahr al Kabîr, par exemple) ;
- Les zones côtières soumises à des risques d'inondation du fait de la montée des vagues.

Certaines zones sont soumises à ces 3 types de risques, comme par exemple la plaine de Qasmiyeh.

Les précautions à prendre dans ces zones doivent assurer la sécurité des habitants, la sécurité des publics fréquentant des équipements (écoles, hôpitaux), la prévention contre les pertes matérielles. Il faut éviter l'artificialisation des sols, qui accentue la puissance des crues, et éviter de dresser des obstacles devant l'écoulement des eaux.

Aussi, les règles à observer sont les suivantes :

- Des droits à construire très réduits ;
- L'interdiction des lotissements ayant pour but le développement immobilier ;
- La non implantation d'équipements accueillant du public ;
- La non obstruction des cours des rivières ;
- La réalisation d'un étage de pilotis qui serait compté comme un étage à part entière ;
- L'obligation de ne pas réaliser des clôtures fermées, de manière à faciliter l'écoulement des flots ;
- L'obligation de maintenir au moins 80% du terrain à l'état de jardin, de pelouse, de verger ou de potager (sol non imperméabilisé).

Le Liban compte cependant des villes et des villages qui se sont développés au cœur de zones inondables. Dans ces villes et ces villages, les règles mentionnées ci-dessus devront continuer à s'appliquer tant que le périmètre de la zone inondable n'aura pas été modifié par des ouvrages spéciaux. La réalisation de tels ouvrages est possible pour les inondations issues de crues torrentielles de rivières. Elle est en revanche impossible pour les inondations provenant de la montée des nappes phréatiques en plaine.

### **V.3.2. Les zones soumises à des risques de glissement de terrain**

Dans les zones soumises à de forts risques de glissement de terrain, il convient que les règlements d'urbanisme restreignent les possibilités de construire sur les terrains à partir de 10% de pente naturelle. Les remblais et déblais qui auraient pour effet de diminuer la pente ne sont pas des réponses acceptables ; ils peuvent aggraver le problème.

Certaines régions sont soumises à un risque général de glissement de terrain qui concerne des dizaines de villages voisins. Dans de tels cas, l'ensemble de la région doit faire l'objet d'une politique d'urbanisme spécifique qui en limitera le développement urbain.

Les industries et les équipements accueillant du public ne devraient pas être admis dans ces zones. Les carrières, les lotissements et les opérations groupées de construction doivent être soumises à des études d'impact.

### **V.3.3. Les zones de vulnérabilité extrême de la ressource Eau**

Les zones de fissuration et de failles représentent un danger de pollution extrême des nappes souterraines et, par conséquent, des captages qui alimentent la demande en eau potable et à usage domestique.

Des traitements différenciés doivent être envisagés pour chaque situation :

- Là où l'espace de vulnérabilité de la ressource Eau est déjà urbanisé, il convient de réaliser dans les meilleurs délais les ouvrages nécessaires d'épuration des eaux usées et de transfert des ordures, et de réglementer les activités en interdisant notamment les ateliers et les usines produisant des polluants chimiques.
- Là où l'espace de vulnérabilité est utilisé à des fins agricoles, il convient d'agir en vue de la réduction de l'emploi d'engrais chimiques et de pesticides, et de s'orienter, sur ces espaces, vers une agriculture biologique ou un retour à l'état naturel. Il faut également prendre les mesures réglementaires limitant les possibilités de construction sur ces espaces et y interdisant l'installation d'activités polluantes.
- Là où l'espace de vulnérabilité se trouve encore à l'état naturel (forêt, maquis, roche nue,...), il convient de confirmer, autant que possible, cet usage et d'éviter l'urbanisation.

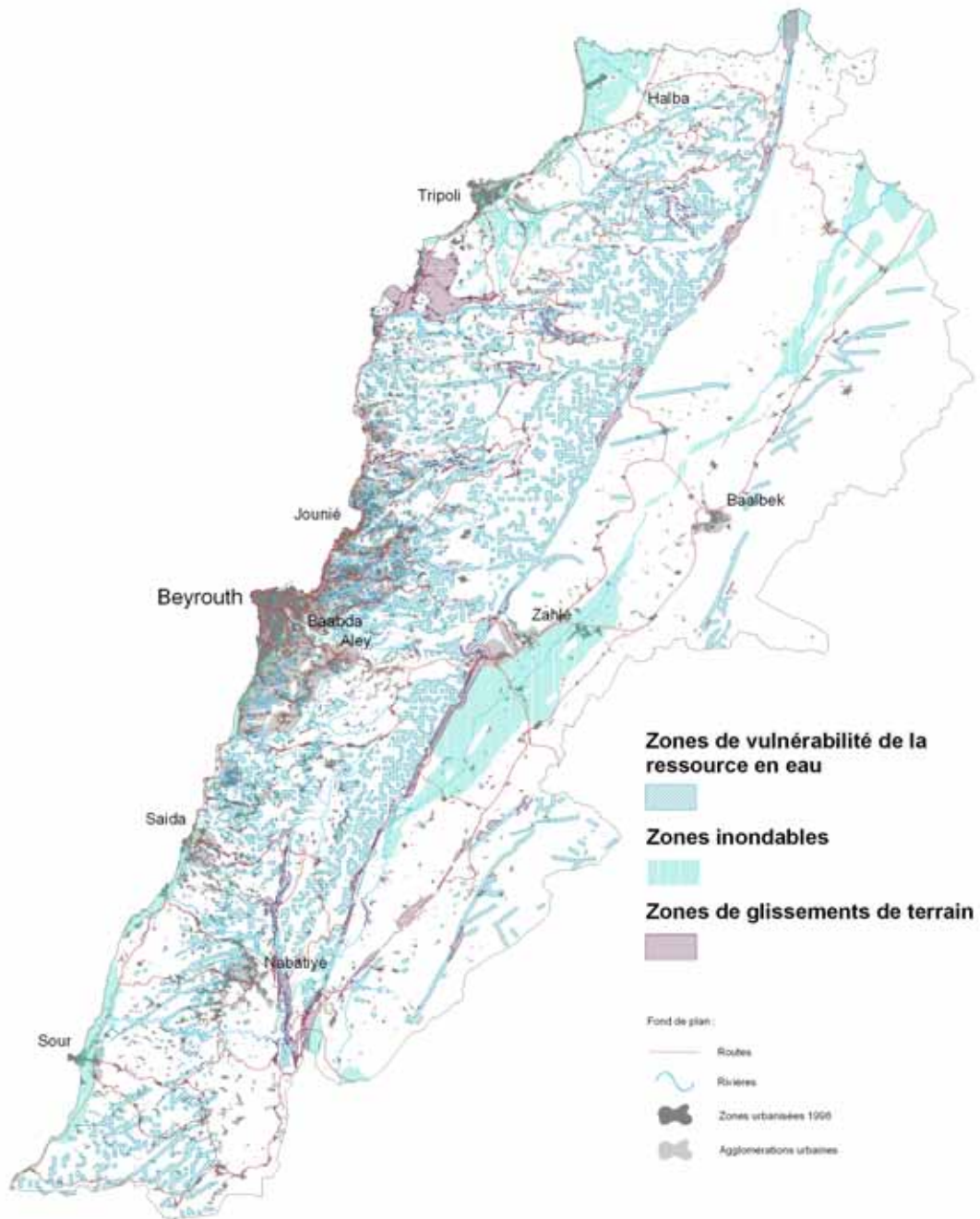
Les permis de construire et de lotir devraient être conditionnés par des études d'impact. L'autorisation de projets de lotissement doit être conditionnée par la réalisation des ouvrages adéquats d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) préalablement à la réalisation des voies du lotissement (risque de lessivage des chaussées) et à toute construction.

Ces mesures de prévention seront nettement moins coûteuses pour la santé des hommes comme pour les finances publiques et privées, qu'une politique qui se limiterait à corriger les effets d'un laisser-aller en matière de pollution des eaux souterraines.

#### **V.3.4. Les zones de présence de risques industriels majeurs**

Le Liban compte un certain nombre de zones industrielles présentant des risques majeurs en cas d'incendie, d'explosion, ou de déversement accidentel de déchets solides ou liquides dangereux. Un périmètre de sécurité adapté à l'ampleur du danger doit être défini dans les plans d'urbanisme. Dans ce périmètre, il convient d'éviter le développement de l'habitat et, lorsque de l'habitat s'y trouve déjà, éviter qu'il s'accroisse. Les équipements scolaires et sanitaires et, plus généralement, tout équipement ou activité accueillant du public, devraient être proscrits.

Figure V.5. : Les espaces soumis à des contraintes prévus au SDATL



## **V.4. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES RECOMMANDATIONS DU SDATL POUR L'UTILISATION DES SOLS**

Afin de rendre plus claires les règles d'utilisation des sols énoncées précédemment, elles ont été résumées dans la série de 3 tableaux figurant aux pages suivantes.

Tout le territoire du Liban est couvert par le classement du tableau 27 ce qui veut dire que tout espace situé sur le sol libanais est classé U, R, A, N1, N2 ou N3<sup>3</sup>. En revanche, les tableaux 28 et 29 ne concernent qu'une partie des terrains : ceux qui sont soumis à des contraintes (tableau 28) ou qui sont concernés par des atouts majeurs (tableau 29).

La carte des vocations permet d'apprécier la situation de chaque espace situé sur le territoire (Classement U,R,A,N1, N2, N3 / Signalement d'atouts / Existence de contraintes). Il convient alors de se reporter à la colonne correspondante du tableau 27 et éventuellement aux colonnes qui concernent cet espace aux tableaux 28 et 29.

Pour un espace concerné à la fois par une vocation (tableau 27) et une contrainte (tableau 28) ou un atout (tableau 29), ou par les trois à la fois, les recommandations énoncées s'additionnent et ce sont les principes les plus « sévères » qui priment. A titre d'exemple, un espace classé R (Rural) et soumis à un risque d'inondation, la densité de construction recommandée sera « très faible » (comme l'indique le tableau 28) et non « moyenne » (comme l'indique le tableau 27).

Les espaces couverts par des plans d'urbanisme locaux approuvés demeurent régis par ces plans tant que ceux-ci n'auront pas été modifiés, ou qu'une règle supérieure (décret général, loi) qui serait contraire à certaines de leurs dispositions n'aura pas été édictée.

L'élaboration des nouveaux plans d'urbanisme locaux et la révision des anciens devra respecter les règles énoncées aux tableaux 27, 28 et 29. Toutefois, si, à l'occasion de l'élaboration de ces documents, une connaissance plus approfondie des réalités géographiques locales (relief, bâti environnant) rend plus rationnel d'ajuster légèrement telle ou telle règle, cet ajustement pourra intervenir à condition d'être sérieusement motivé.

### Cas particulier des espaces non couverts par des plans d'urbanisme locaux approuvés

La réglementation de l'utilisation des sols dans les régions non couvertes par des plans d'urbanisme locaux, et en attendant qu'elles en soient dotées, doit évoluer : la nouvelle réglementation doit faire respecter les dispositions des tableaux 28 et 29. Pour ce qui concerne les droits à bâtir, il ne sera pas tenu compte, dans ces régions, de leur classement en U, R, A ou N : toutes les régions non couvertes par un plan d'urbanisme local devront avoir un « règlement national » restrictif, inspiré de celui préconisé pour les zones A (Domaine agricole majeur) dans le tableau 27<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Le classement « A » (Domaine agricole d'intérêt national) comprend essentiellement des terres agricoles mais aussi les villages entourés ces terres. Le classement « N » (Domaine naturel d'intérêt national) comprend essentiellement espaces naturels mais aussi les villages entourés par ces espaces.

<sup>4</sup> Les travaux engagés en 2004 par le Conseil Supérieur de l'Urbanisme sur la réglementation des régions non couvertes par des plans ont conclu à une proposition de règlement cohérente avec la colonne A du tableau 27.

**Tableau 27 : Règles recommandées pour la construction, les carrières et l'implantation d'industries dans les zones Urbaines, Rurales, Agricoles et Naturelles**

	U Urbain	R Rural	A Agricole	N1 Sommets	N2 Corridor des Cèdres	N3 Vallées et liaisons
<b>Compacité de l'urbanisation</b> <sup>5</sup>	Non exigée, sauf en limite des espaces boisés	Recommandée	Exigée	Sans objet (pas d'urbanisation possible)	Exigée	Exigée
<b>Densités (Coefficients d'exploitation)</b>	Fortes, sauf à proximité des espaces boisés	Moyennes dans les localités, faibles en périphérie, très faibles dans les espaces boisés	Moyennes dans les localités, faibles en périphérie, très faibles en grande périphérie, dans les espaces boisés et dans les grandes entités agricoles	Construction limitée aux installations militaires et techniques (pylônes,...)	Très faibles sauf stations de ski (densités moyennes)	Faibles, sauf au cœur des villes et villages (moyennes) et interdiction sur pente >30%
<b>Hauteurs</b>	Fortes, sauf dans les espaces boisés	R+2 sauf centre des localités (R+3)	R+3 au centre des localités, R+2 en périphérie, R+1 dans les espaces sensibles (bois, captages, ...)	Sans objet	R+1 sauf centre des localités (R+2) et stations de ski (traitées en grands ensembles)	R+3 au centre des localités, R+2 en périphérie, R+1 dans les espaces boisés, agricoles et naturels
<b>Lotissement immobilier</b>	Oui	En continuité des villages, sinon 10000 m <sup>2</sup> minimum sur les terres agricoles et 20000 m <sup>2</sup> sur les terres boisées	Uniquement en continuité des villages	Non	Uniquement en continuité des village	Uniquement en continuité des village, sinon pour les projets touristiques uniquement, sur 20000 m <sup>2</sup> et avec étude d'insertion
<b>Grand ensemble hors agglomération</b>	Oui sauf dans les espaces boisés	Oui	Uniquement en continuité des villages	Non	Stations de ski uniquement avec étude d'impact	Projets touristiques uniquement avec étude d'insertion
<b>Carrières</b>	Non	Interdit en forêt. Admis à une distance minimum de 500 mètres des cours d'eau et des villages, avec étude d'impact	Oui moyennant étude d'impact et réemploi de la terre arable	Non	Non	Interdit en forêt. Admis à une distance minimum de 500 mètres des cours d'eau et des villages, avec étude d'impact
<b>Industries</b>	Oui moyennant étude d'impact des pollutions et dangers induits, et étude d'insertion paysagère	Oui	Uniquement pour les industries non polluantes pour l'agriculture	Non	Uniquement pour les industries d'eau minérale, avec étude d'insertion paysagère	Uniquement pour les industries non polluantes pour l'agriculture, les cours d'eau et les forêts

<sup>5</sup> Compacité de l'urbanisation = continuité du bâti par rapport aux limites des localités existantes

**Tableau 28 : Règles recommandées pour la construction, les carrières et l'implantation d'industries et d'équipements dans les zones soumises à des risques naturels**

	<b>Risque d'inondation</b>	<b>Risque de glissement de terrain</b>	<b>Vulnérabilité extrême des nappes phréatiques</b>
	(règles applicables aux terrains classés inondables au SDATL et pour lesquels aucune étude technique n'a été produite prouvant que l'opération et la route qui mène sont à l'abri de tout risque d'inondation et que cette opération n'entraîne pas d'aggravation de ce risque dans les alentours)	(règles applicables aux terrains classés soumis à ce risque au SDATL et pour lesquels aucune étude technique n'a été produite prouvant que l'opération ne présente aucun danger pour ses futurs occupants ni aucun danger d'aggravation du risque de glissement de terrain dans les alentours)	(règles applicables à tous les terrains classés dans cette catégorie au SDATL)
<b>Compacité de l'urbanisation</b>	Extensions admises en limite des villages existants uniquement	Pas de prescription particulière	Pas de prescription particulière
<b>Densités (Coefficients d'exploitation)</b>	Très faibles	Très faibles, et interdiction sur pente > 10%	Moyennes dans U et R, faibles dans A et N3, très faibles dans N2, pas de construction en N1
<b>Hauteurs</b>	R+1 dont pilotis éventuels	Pas de construction dans N1, R+2 dont pilotis éventuels dans U, R, A, N2 et N3	Pas de prescription particulière
<b>Recul des constructions</b>	80% du terrain doivent être laissés à l'état de jardin pour favoriser l'infiltration des eaux	80% du terrain doivent être laissés à l'état de jardin	Pas de prescription particulière
<b>Lotissement immobilier</b>	En limite immédiate des villes ou des villages et moyennant une étude technique prouvant l'absence de risque d'inondation du projet et la non aggravation du risque d'inondation dans les alentours du fait du projet	En limite immédiate des villes ou des villages et moyennant une étude technique prouvant l'absence de danger pour le projet et la non aggravation du risque de glissement de terrain dans les alentours du fait du projet	Conditionné par la réalisation préalable des ouvrages d'assainissement appropriés (traitement total) avant la réalisation des voies et avant toute construction
<b>Grand ensemble</b>	Non	Non	Conditionné par la réalisation préalable des ouvrages d'assainissement avant la réalisation des voies et avant toute construction
<b>Constructions isolées à la parcelle</b>	Non	Non	Oui dans U Admis uniquement pour certains types de bâtiments dans les zones R, A et N (infrastructures publiques et installations agricoles non nuisantes)
<b>Carrières</b>	Interdites en U, N1 et N2  Conditionnées dans A, R et N3 par une étude technique prouvant l'absence de risque d'inondation du projet et la non aggravation du risque d'inondation dans les alentours du fait du projet	Interdites en U, N1 et N2  Conditionnées dans A, R et N3 par une étude technique prouvant l'absence de danger pour le chantier et la non aggravation du risque de glissement de terrain dans les alentours du fait du projet	Interdites en U, N1 et N2  Conditionnées dans A, R et N3 par étude technique prouvant l'absence de risque de déstabilisation des masses rocheuses pouvant entraîner des dérèglements dans le système hydrologique souterrain
<b>Industries</b>	Admises uniquement pour les industries ne produisant pas d'effluents chimiques toxiques ou dangereux risquant d'être répandus dans le sol en cas d'inondation	Interdites pour toutes les catégories	Admises uniquement pour les industries ne produisant pas d'effluents chimiques ni de déchets solides dont la dégradation constitue une menace de pollution
Equipements accueillant du public	<b>Non</b>	<b>Non</b>	<b>Conditionnés par la mise en place de solutions d'assainissement adaptées</b>

**Tableau 29 : Règles recommandées pour la construction, les carrières et l'implantation d'industries dans et autour des sites remarquables**

	Dans le périmètre des grands paysages	Intérieur des villages pittoresques	500 m autour des sites naturels remarquables (terrestres et côtiers)	Intérieur des forêts	500 m autour des sites historiques et archéologiques classés	500 m autour d'ensembles de patrimoine bâti traditionnel
<b>Compacité de l'urbanisation</b>	Exigée (en continuité des villes et des villages)	Exigée	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif
<b>Densités</b> (Coefficients d'exploitation)	Faibles, sauf Villes-Relais	Faibles, sauf Villes-Relais	Nulles dans un rayon de 50 mètres, très faibles entre 50 et 500 (sauf en U: à adapter au cas par cas)	Très faibles si autorisé (5%)	Nulles hors villes et villages ; très faibles en R, A et N; à adapter au cas par cas en U	Pas de prescription particulière
<b>Hauteurs</b>	R+1 en terrain plat et 5m maxi au dessus du terrain naturel si pente >15%, sauf Villes – Relais (R+2 et 10 m)	R+1 sauf Villes – Relais pittoresques (R+1 ou R+2 selon les cas)	R+1 sauf Villes-Relais (R+2 ou plus selon les cas)	R+1 si autorisé	R+1 dans le rayon de 500m en R, A, N et dans un rayon de 50 mètres en U; à adapter au cas par cas entre 50 et 500 mètres en U	R+2 dans R, A, N et dans un rayon de 50 mètres en U; à adapter au cas par cas entre 50 et 500 mètres en U
<b>Recul des constructions</b>	Pas de prescription particulière	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif	50 m minimum du bord des sites	Pas de prescription particulière	50 m minimum du bord des sites	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif
<b>Lotissement immobilier</b>	Soumis à étude d'impact sur les paysages	Soumis à étude d'impact sur le caractère pittoresque du village	A éviter	Non	Soumis à étude montrant l'absence d'impact négatif	Soumis à étude montrant l'absence d'impact négatif
<b>Grand ensemble</b>	Soumis à étude d'impact sur les paysages	Soumis à étude d'impact sur le caractère pittoresque du village	Non	Non	Non	Dans un rayon de 100 mètres, étude d'impact visuel exigée
<b>Constructions isolées à la parcelle</b>	Non sauf en continuité immédiate des villages	Soumis à étude d'insertion	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif	Non	Etude d'insertion paysagère montrant l'absence d'impact négatif	Soumis à étude d'insertion
<b>Carrières</b>	Non	Non	Non	Non	Non	Non
<b>Industries</b>	Soumis à étude d'insertion paysagère	Activités non nuisantes uniquement	Non	Non	Activités non nuisantes uniquement	Activités non nuisantes uniquement