

Le "Wastani": friche agricole périurbaine ou Saïda ville nouvelle ?

Jihad Farah, Architecte-Urbaniste, Master d'urbanisme, Université Libanaise Beyrouth.

Résumé : Saïda est une ville moyenne du littoral libanais qui connaît une forte expansion urbaine depuis un demi-siècle, à l'image des autres villes de la côte libanaise. L'urbanisation anarchique a changé radicalement le paysage et l'identité des espaces agricoles qui entouraient la vieille ville. Le Wastani, la partie nord de l'ancienne banlieue maraîchère de Saïda, est un espace particulièrement intéressant à étudier car il a jusqu'à présent été relativement protégé de l'urbanisation par sa situation foncière et juridique. Ainsi il constitue une réserve foncière au centre même de l'agglomération sidonienne en proie à de multiples convoitises.

Abstract: Saïda is a middle scale littoral Lebanese city that has known for the last half a century, like all the other Lebanese coastal cities, a huge urban expansion. The anarchic urbanization has radically changed the landscape and the identity of the agricultural spaces that rounded the old city. The Wastani, the northern part of this direct suburb, is a particularly interesting space to study because it was relatively protected of this urbanization due to a special juridical and land status. It became a land reserve right in the middle of highly urbanized sidonian agglomeration, and a pray to multiple covetousness

ملخص: منذ أكثر من نصف قرن بدأت صيدا، مدينة ساحلية لبنانية من الحجم الوسط، تعرف تمديداً عمرانياً كبيراً ، حالها كحال مثيلاتها من المدن الساحلية اللبنانية. غير أن هذا التمدد الفوضوي غير جزريا واقع و هوية المساحات الزراعية التي كانت تحيط بالمدينة القديمة. واقع الوسطاني، و هو الجزء الشمالي من هذا السهل الزراعي الصيداوي، جدير بالاهتمام و الدراسة، فقد استطاع الوسطاني الي يومنا هذا، نتيجة لواقع قانوني و عقاري خاص، أن يتجنب نسبياً هذا التمدد الفوضوي. أصبح اليوم يشكل خزانا عقارياً ثميناً في وسط صيدا العمرانية، و بالتالي عرضة للتجاوزات المختلفة.



Le paysage périurbain du littoral libanais dont l'histoire est intimement liée à celle de ses villes côtières, subit depuis le début du XX^{ème} siècle une mutation accélérée. Les vastes plaines agricoles qui autrefois entouraient ces villes anciennes ne remplissent plus leur fonction nourricière. L'explication du retrait de l'agriculture provient essentiellement des changements socioéconomiques, de la concurrence régionale et de la dégradation du terroir (réseau d'irrigation, mitage des terres, pollution). Ainsi, le territoire agricole autour des ces villes devient l'objet d'enjeux multiples impliquant des acteurs publics et privés. La plaine du Wastani qui fait partie de la plaine agricole autour de la ville de Saïda n'échappe pas à cette logique et subit à son tour des transformations qui risquent de se traduire par une urbanisation totale.

Le « Wastani » ou le « secteur central », d'après sa traduction de l'arabe, est la zone de Saïda qui se trouve au nord de l'axe Place de l'Étoile – Rond-point Aabra. Elle s'étale d'Est en Ouest du bas des collines jusqu'à la mer, et vers le nord jusqu'au fleuve Awali. Cet espace qui fait plus de 3,5 km de long sur une largeur moyenne de 1 km semble être aujourd'hui le nouvel horizon de Saïda.



Figure 1 : Le Wastani

DE MULTIPLES ENJEUX

Saïda n'est plus la petite bourgade méditerranéenne qu'elle était depuis des siècles. En 1950 la ville de Saïda se résumait à la vieille ville, une agglomération plus petite que le camp des réfugiés palestiniens de Aïn El Helwé. Mais Saïda est aujourd'hui une ville de 140000 habitants dotée d'une bonne infrastructure de services, elle est le centre administratif de la

région du Liban Sud et reliée à la capitale Beyrouth par l'autoroute. Cette ville ne compte plus sur sa plaine agricole pour son approvisionnement en fruit et légumes depuis des décennies

Le mitage et la fragmentation parcellaire du territoire agricole (dû à des pratiques héréditaires divisant en longueur la parcelle en des bandes égales entre les héritiers) rend impossible la mise en œuvre de grandes exploitations agricoles, et par suite le développement du secteur. Le Wastani ne possède donc qu'une agriculture à caractère traditionnel qui « survit ».

Au Liban le terrain en tant que tel est cher, sa valeur foncière peut atteindre 50 % de la valeur d'un investissement immobilier. La taxe sur le sol étant inexistante au Liban, cela génère deux logiques : d'une part une tendance chez les propriétaires à ne pas céder leur terrain pour attendre la meilleure offre, même si cela veut dire laisser le terrain en friche, et d'autre part la mise en place de projets de remembrement qui rendent ces terrains constructibles multipliant par 20 leur valeur. Le Wastani est ainsi une zone en attente de remembrement.

Le Wastani ne possède pas une unité spatiale définie, que ce soit sur le plan administratif, social, paysager ou économique avec la présence d'une université, d'un secteur industriel, de commerces... qui se côtoient et gangrènent sa vocation première d'espace agricole. Cela rend la mise en place d'un projet opérationnel de développement de cette zone délicate

Il suffit de regarder la carte de l'agglomération de Saïda pour comprendre les enjeux : un terrain immense non construit, proportionnellement à Saïda, cerné entre une zone urbaine déjà dense, s'alignant du nord au sud sur l'axe de la rue Riad-el-Solh, et des collines très urbanisée comme à Haret Saïda ou en voie de densification urbaine suite au remembrement des collines au nord. Le Wastani apparaît donc comme la prochaine expansion de la ville.

PROJETS ET ACTEURS

L'utilisation de la ressource foncière est la préoccupation majeure de la population de Saïda et de ses principaux acteurs, la municipalité en tête. Le Wastani fait l'objet de spéculations, de convoitises et de projets qui rallient et opposent pratiquement tous les acteurs sur la scène sidonienne.

Saïda est d'ailleurs une ville où on retrouve beaucoup d'acteurs publics non gouvernementaux, et où les associations, les clans familiaux, les forces économiques sont actifs et essaient d'imposer leur vision de Saïda ou simplement de faire fructifier leur capital économique et social.

L'expérience du remembrement

La seule intervention concrète sur le Wastani qui a été mise en œuvre fut le remembrement de la partie ouest par la municipalité dans les années 80. Ce projet avait pour but, dans la lignée des « grands projets » en vogue dans les années 80 et 90 au Liban, de créer une « nouvelle Saïda » bien équipée qui aurait pu rendre la ville compétitive sur plan national et international, dans le but de capter des investissements extérieurs.

Le remembrement est d'ailleurs l'outil urbanistique le plus usité pour ne dire l'unique au Liban. Il permet de recomposer les parcelles lanierées issue d'un processus héréditaire ancestral, en parcelles géométriques constructibles. Un processus légal qui permet de redéfinir les propriétaires en les libérant d'une situation complexe de propriété en commun. De plus la loi du remembrement garantit un pourcentage de 36% en surface du sol en espace public, qui sera généralement utilisé pour les infrastructures et services (voieries sur le sol et canalisations en sous-sol).

Le prix du m² de terrain a décuplé pour arriver à des sommes colossales : de 10 -15\$ le m² à 150-200\$ le m² pour certaines parcelles. La parcelle moyenne après le remembrement étant de 1500 m² le prix d'un terrain atteint 225 000 à 300 000\$. Un prix qui prédétermine l'usage de la parcelle. Les investisseurs qui peuvent s'adapter à cette donne sont rares et ils ne peuvent pas occuper tout ce vaste espace. Ainsi la cherté de la terre a-t-elle joué comme facteur pour les moins nantis, lesquels s'entassaient dans une vieille ville qui étouffe, et a freiné les investissements créateurs d'emplois.

Les projets de la municipalité

Consciente des expériences et erreurs du passé, la municipalité actuelle essaie de mettre en place un processus de concertation et de consultation des professionnels dans le but d'esquisser un projet urbain pour le Wastani-Est.

La municipalité souhaite réserver la zone nord de la ville semble dédiée à de grands projets à caractères touristiques, ludiques, sportifs et culturels...

Une vision qui semble être confortée aux yeux des sidoniens par la présence au nord de la ville du Stade Olympique (construit lors des Jeux Panarabes de 1996 au Liban), ainsi que les « plages » de l'Awali (le vrai lieu de loisirs aquatiques des sidoniens qui les préfèrent à ceux de la mer très polluée), et le temple d'Aschmoun (dieu de la médecine, Esculape chez dans la mythologie grecque), un site emblématique de l'histoire phénicienne, actuellement délaissée et que nombre d'acteurs de Saïda voudraient voir davantage mis en relief.

LES REALITES DU TERRAIN

Tous ces projets se heurtent à la réalité de Saïda et à son site qui les rendent incohérents :

- Saïda est une ville qui est très fortement marquée par sa position secondaire par rapport à Beyrouth. Cette position a été renforcée par les nouvelles infrastructures routières dans les années 1990. Saïda ne peut entrer en compétition avec la capitale dans des projets économiques d'envergure, elle n'est ni suffisamment éloignée pour développer une économie régionale indépendante ni suffisamment proche pour être intégrée dans l'économie de la métropole.

- Comme nous l'avons déjà noté le terrain de Wastani est composé d'« enclaves » sociales et paysagères qui se disputent le territoire. Il est donc difficile de développer un projet global.

La carte socio-urbaine du Wastani

On pourrait définir ces « enclaves » comme on peut le noter sur les cartes. Le paysage socio-urbain :

I-Le tissu déjà fortement urbanisé et intégré à la ville « moderne », (développement sur le boulevard Est, et la rue vers Aabra, ainsi que la colline de Haret Saïda). C'est un tissu dense, de constructions majoritairement en béton et à plusieurs étages, les espaces verts sont rares. Les habitants appartiennent généralement à la classe moyenne urbaine.

II-Un tissu périurbain, en voie d'urbanisation rapide. La différence majeure avec (I) c'est la présence de nombreux espaces verts entre des bâtiments de faible hauteur. Ces bâtiments semblent être des éléments d'avant le remembrement et qui s'accommodent de la progression urbaine. Ce tissu connaîtrait une métamorphose rapide si la ville était dans une meilleure situation économique.

III-Le tissu rural : des petits bâtiments aisés ou paupérisés qui s'installent en plein champ dans la zone agricole. Il s'agit de maisons d'agriculteurs avec une extension de basse cour, ou des maisons de propriétaires terriens qui viennent installer leur villa cloîtrée sur un lot de terrain acheté ici car moins cher qu'à Hlaliyé, ou simplement sur un terrain hérité.

IV-Le village de Bramiyé, c'est un vieux village au bas des collines qui se densifie. Ce village est coincé entre la nouvelle agglomération « haut de gamme » de Hlaliyé, la plaine agricole et les flancs des collines. Pourtant il connaît aujourd'hui une expansion suivant la route qui le lie au boulevard Est.

V-Hlaliyé, en contraste flagrant avec Bramié, s'est développé en secteur bourgeois groupant les demeures de personnalités et de familles riches et influentes de Saïda et sa région. Ces demeures de 1 ou 2 étages se trouvent isolés sur des parcelles relativement grandes traitées en jardins. Ce secteur sur un petit plateau surplombant la zone agricole semble s'y marquer pour distancer physiquement et socialement la plaine et les collines.

VI-La colline remembrée. Cette colline connaît aujourd'hui un développement de constructions en immeubles de 3 à 5 étages à appartements, visant la classe moyenne supérieure. Elle bénéficie d'une vue surplombant la plaine verte, la ville et la mer. Elle est beaucoup moins dense en construction que Haret Saïda.

VII-« Les bâtiments monuments » sont des parcelles sur lesquelles se dressent des constructions monumentales publiques ou privées et qui marquent fortement le paysage urbain : la Mosquée Hariri, le Palais de Justice...

VIII-L'esplanade du Stade Olympique. On l'a démarqué du (VII) car c'est un terrain public qui semble être voué à des constructions à caractère sportif ou ludique qui s'adaptent avec le Stade.

IX-L'université : on retrouve au nord dans la plaine, le campus de l'université islamique qui semble être un élément à part. Elle reçoit les étudiants non seulement de Saïda mais de l'ensemble du Sud Liban et du Chouf.

X-Une zone industrielle en développement à l'Est de l'Université.

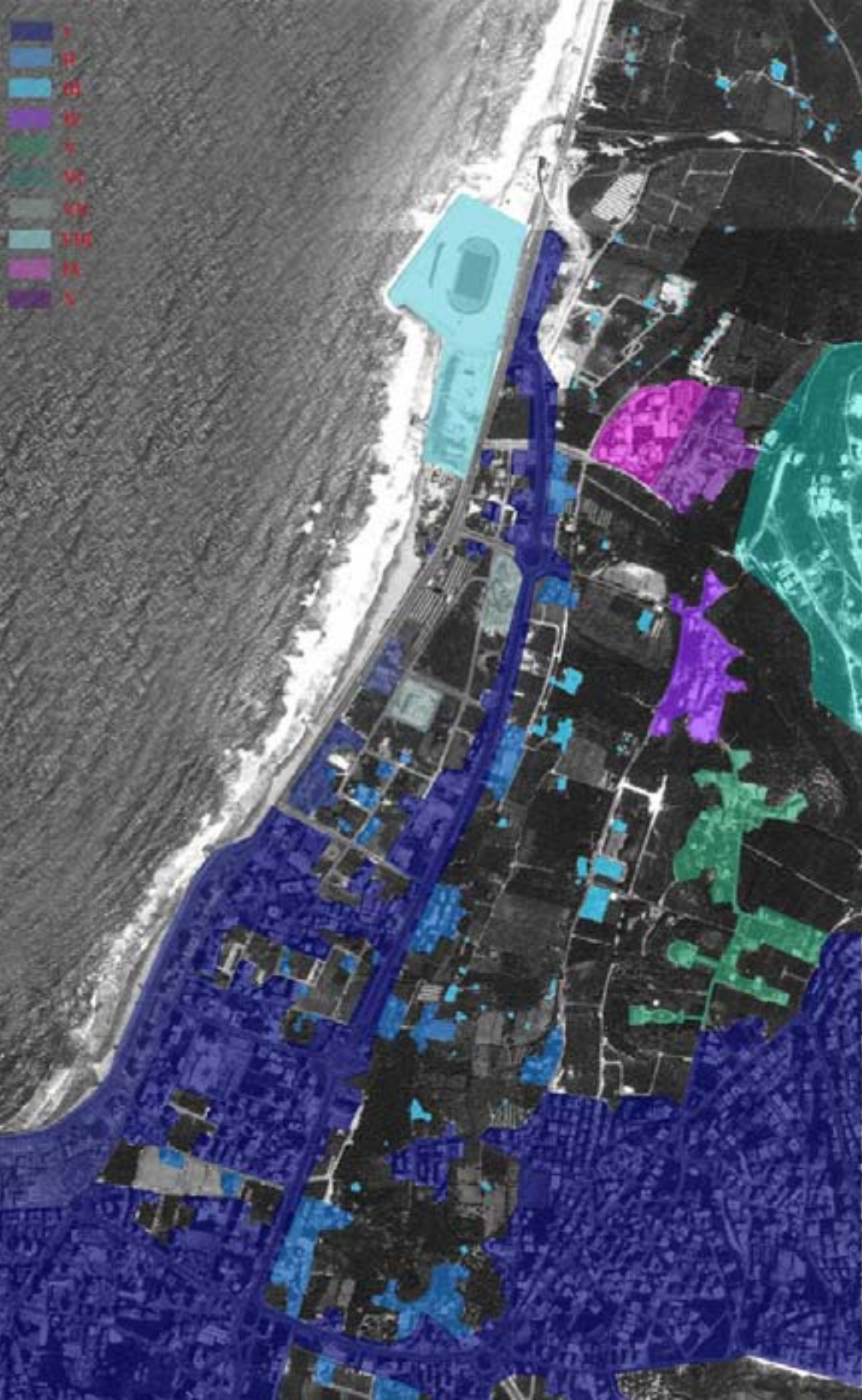


figure 2 : la carte socio-urbaine du Wastani

La carte paysagère du Wastani

Nous pouvons délimiter dans l'étendue verte existante du Wastani diverses entités paysagères du fait de leur impact sur les entités socio-urbaines déjà mentionnées (carte II) :

A-La zone verte centrale dans la plaine qui constitue la majeure partie du paysage vert. Elle est parsemée de bâtisses rurales isolées, on y retrouve des terrains en friche ainsi que des cultures très diversifiées d'agrumes et de bananiers.

B-« la ceinture de Hlaliyé », comme nous avons choisi de l'appeler, trace une barrière verte plantée d'oliviers sur le bord du plateau de Hlaliyé qui le démarque du reste de la plaine.

C-Les espaces verts périurbains en retrait devant l'avancée massive de l'urbain. C'est un paysage vert qui commence à se transformer en enclaves vertes dans une coulée rampante de béton.

D-Le grand espace vert au nord qui n'est limité que par les collines du Chouf méridional. Cette plaine qu'on pourrait qualifier d'« extérieure » de par sa position hors des confins urbains de Saïda, semble être pour le moment à l'abri de la pression urbaine qui pèse sur le reste du Wastani

E-Le « couloir de la Vallée », c'est l'espace vert qui se trouve coincé entre les 2 collines au nord. Ce paysage semble plus caractéristique des collines intérieures que du Wastani.

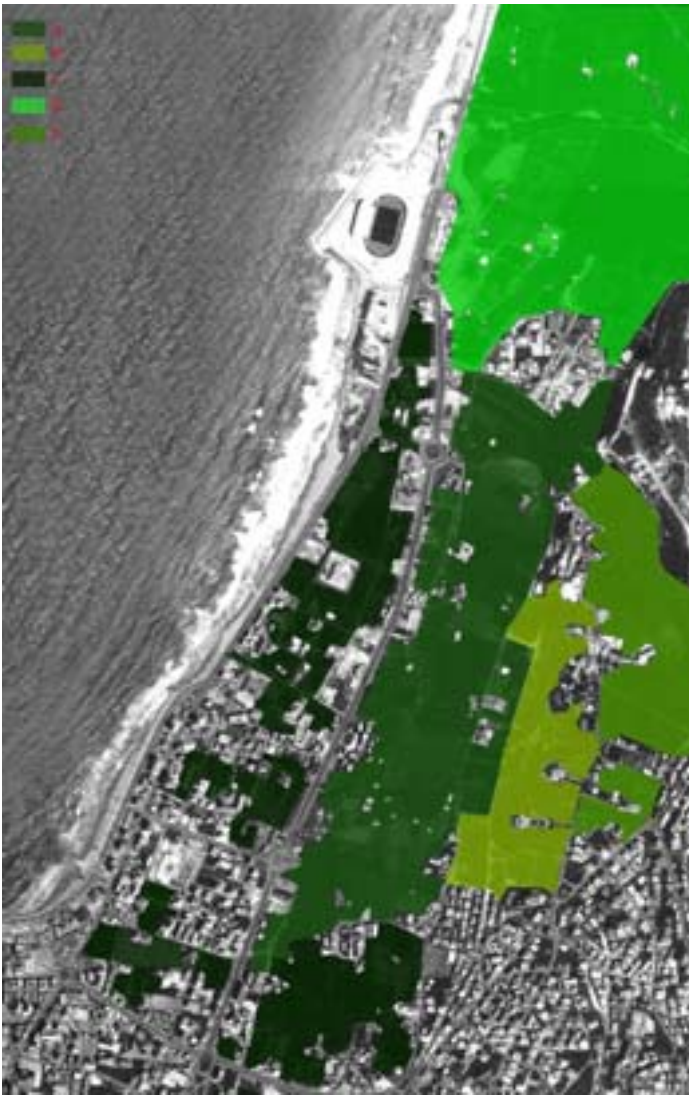


Figure 3 : la carte paysagère du Wastani

CONCLUSION

Comment parler du Wastani comme d'une entité avec toute sa complexité ? Le Wastani est une étendue hétérogène en perte d'identité et de caractère.

Le Wastani est un terrain de lutte et de tension entre les différents groupes sociaux qui s'y sont établis. Ces conflits se font au détriment de son identité paysagère agricole millénaire qui représente aussi bien que son patrimoine urbain l'histoire de la ville, au détriment d'une ressource qui garantit un revenu stable pour nombre de familles paupérisées de Saïda, et surtout au détriment de tout développement urbain organisé.

La situation est-elle si désespérée ? Le processus de gangrène peut-il être ralenti, stoppé ou remplacé par d'autres logiques qui misent sur le développement du secteur et de la ville ?

Le site comprend un nombre d'atouts et de points forts qui pourraient être utiles à la mise en place d'une stratégie urbaine pour le Wastani-Est. La présence d'une fédération des municipalités de Saïda-Zahrani, sans laquelle il serait difficile de définir l'autorité publique et politique qui pourrait envisager un tel projet, vu la présence du territoire dans plus d'une municipalité. Enfin le Wastani-Est est une entité paysagère qui a des limites claires. Il pourrait devenir un grand enclos vert en pleine ville.

Adresse de l'auteur :

Jihad Farah

Architecte-Urbaniste, Master d'Urbanisme, Université Libanaise, Beyrouth

Courriel : jihadfarah@gmail.com

Tel : +961 3 92 15 93.