

Repenser la construction écologique au Liban : Dépasser les illusions juridiques vers une réforme effective. Mutation ou illusion ? (1)

AUTHOR & ACADEMIC INFORMATION

Dr. Rasha F. Mahmoud

AFFILIATION Conseillère juridique, chargée de cours en droit et coordinatrice de l'enseignement du droit de la construction au Département de Génie civil, Faculté d'ingénierie, Cnam-I.S.A.E. Liban.

ORCID ID 0009-0004-7723-3758

PUBLICATION INFORMATION

RECEIVED	ACCEPTED	PUBLISHED	DOI
15 juin 2026	16 juillet 2026	5 August 2026	 10.66978/x9276p91

RÉSUMÉ

Le Liban traverse aujourd'hui une phase complexe de reconstruction et d'aménagement du territoire dans un contexte de mutations urbaines, sociales, environnementales et économiques profondes.

Dans ce cadre, le système juridique et institutionnel qui régit l'urbanisme, la construction et l'environnement révèle d'importantes insuffisances structurelles qui entravent la promotion de la construction durable et la protection effective de l'environnement. Ces insuffisances se traduisent par un cadre juridique abondant mais fragmenté, dont le manque de cohérence compromet l'intégration effective des exigences de durabilité environnementale dans le droit libanais de la construction, notamment dans les domaines du permis de construire, de l'évaluation environnementale et du contrôle technique.

L'article adopte une approche juridique, institutionnelle et historique fondée sur l'analyse de l'évolution du droit de l'urbanisme et du droit de la construction au Liban. Cette trajectoire historique a conduit à l'émergence du cadre juridique actuel et explique en partie la complexité de son organisation institutionnelle.

Il convient toutefois de souligner que, contrairement à une idée largement répandue, le Liban ne souffre pas uniquement d'un déficit normatif. Il dispose d'un ensemble de lois et de règlements encadrant l'urbanisme, la construction et la protection de l'environnement. Les principales difficultés résident davantage dans l'effectivité de ce cadre juridique, en raison du manque de coordination entre les institutions compétentes, des insuffisances affectant sa mise en œuvre et son contrôle, ainsi que des capacités administratives limitées.

En définitive, la construction durable ne peut demeurer une ambition essentiellement déclarative. Une réforme structurelle s'impose afin de renforcer la cohérence des cadres juridiques applicables, d'améliorer la coordination institutionnelle et d'assurer l'effectivité des normes susceptibles d'orienter durablement la production du cadre bâti dans le respect de l'intérêt général.

Mots-clés : Construction durable, Droit de la construction, Droit de l'urbanisme, Gouvernance environnementale, Liban

ABSTRACT

Lebanon faces a profound crisis in the governance of the built environment, shaped by reconstruction, uncontrolled urbanization, environmental degradation and limited institutional capacity.

Although Lebanese law contains a relatively extensive body of legislation relating to urban planning, construction, and environmental protection, its fragmentation and limited enforcement have prevented the emergence of genuinely sustainable construction practices.

This article examines the legal and institutional shortcomings that delay the integration of environmental requirements into Lebanon's construction sector. It argues that the separation between urban planning law and construction law, the absence of binding environmental standards in building permit procedures, the limited scope of technical control, the weak implementation of environmental impact assessments, and the overlap of administrative competencies have produced a regulatory framework that is more formal than effective.

Using a legal-institutional, historical, and doctrinal approach, the article argues that sustainable construction in Lebanon remains largely a legal illusion: norms and institutions exist, but they rarely transform construction practices or territorial development. The article therefore calls for structural reform based on the harmonization of legal frameworks, stronger enforcement mechanisms, clearer institutional responsibilities, mandatory environmental standards, and a shift toward performance-based building regulation.

Keywords: Sustainable construction, Construction law, Urban planning law, Environmental governance, Lebanon

HOW TO CITE THIS ARTICLE

Mahmoud, R. F. (2026). Repenser la construction écologique au Liban : Dépasser les illusions juridiques vers une réforme effective. Mutation ou illusion ? (1). *JurisPolitica*, 2(1), 51-63. <https://doi.org/10.66978/x9276p91>

1. Introduction

La protection de l'environnement s'est progressivement imposée comme une préoccupation majeure des États contemporains et des systèmes juridiques. À partir de la seconde moitié du XX^e siècle, les enjeux environnementaux ont intégré les politiques publiques et les réflexions juridiques internationales, notamment à travers la conférence de Stockholm de 1972, marquant un tournant dans la conciliation entre développement économique et protection de l'environnement.

Dans ce contexte, le secteur de la construction occupe une place centrale en raison de ses impacts multiples, ayant conduit à l'intégration progressive de contraintes environnementales dans le droit de la construction. La notion de construction durable s'inscrit ainsi dans une évolution normative tendant à encadrer l'acte de construire par des exigences juridiques de protection de l'environnement. Comme le soulignent certains auteurs, « les biens environnementaux forment notre avenir, en un sens symbolique ou/et juridique, individuellement et collectivement. Nous en disposons et exerçons sur eux une certaine maîtrise - un pouvoir. Dire qu'il est notre patrimoine commun, c'est vérifier le lien qui les unit aux personnes, donc à l'être » (Deffairi & Deguerque, 2015, p. 792).

Par « construction durable », la présente étude entend un mode de production du cadre bâti intégrant, dès la conception jusqu'à l'utilisation du bâtiment, des exigences relatives à l'efficacité énergétique, à l'utilisation rationnelle des ressources, à la réduction des impacts environnementaux et à la protection de l'intérêt général. Cette notion regroupe les différentes approches de la construction poursuivant des objectifs environnementaux, notamment les constructions dites « vertes », « écologiques » ou « bioclimatiques ».

Dans le domaine de la construction durable, ces préoccupations se heurtent au Liban à des contraintes juridiques, institutionnelles et administratives particulièrement importantes. Elles s'inscrivent dans un contexte national caractérisé par des fragilités institutionnelles persistantes, auxquelles s'ajoutent des logiques confessionnelles et des pratiques de corruption susceptibles d'affecter la gouvernance de la construction et de la reconstruction ainsi que l'effectivité des politiques publiques (Lebanese Transparency Association – No Corruption, 2014).

Le cadre juridique demeure caractérisé par une fragmentation réglementaire, des chevauchements des compétences, des contrôles insuffisants et une faible intégration de l'environnement. Dans ces conditions, la construction durable dépasse la simple option technique pour devenir une nécessité juridique et territoriale face à la dégradation environnementale et à la gestion des ressources.

Dans quelle mesure ces insuffisances entravent-elles l'émergence d'une véritable construction durable au Liban, et comment dépasser ces limites afin de faire évoluer celle-ci d'une illusion juridique vers un véritable instrument de mitigation environnementale ? Par illusion juridique, la présente étude désigne une situation dans laquelle l'existence formelle de normes, de procédures et d'institutions crée l'apparence d'une régulation environnementale effective, sans produire d'effets concrets et durables sur les pratiques de construction.

Soumis à des contraintes géographiques et démographiques complexes, le Liban se trouve aujourd'hui confronté à une véritable alternative historique: soit le secteur de la construction continue d'accentuer et d'aggraver les déséquilibres environnementaux existants, soit il devient, au contraire, un levier stratégique capable d'accompagner une transition vers un modèle de développement plus durable et plus résilient.

Depuis la fin de la guerre civile, le Liban est confronté à une dégradation environnementale continue, aggravée par les crises successives et les conflits récents. Cette situation s'est accompagnée d'une expansion des constructions ayant profondément transformé les paysages urbains et ruraux. Comme le rappelle Born, « c'est du citoyen lui-même que doit venir l'impulsion, que doit naître la volonté de contribuer à la transition (...) vers un développement durable fort (...). Le droit lui-même doit organiser cette mobilisation, en définissant un cadre propice (...) en responsabilisant les citoyens et les entreprises » (Born, 2015, p. 483).

Cependant, la législation libanaise peine encore à fournir les instruments juridiques nécessaires pour garantir des pratiques de construction réellement durable. Le cadre institutionnel et administratif libanais, marqué par le confessionnalisme politique (Lebanese Transparency Association – No Corruption, 2014, p. 42) a contribué à l'absence d'une vision architecturale cohérente à l'échelle nationale. Les normes actuellement en vigueur privilégient davantage la conformité procédurale que la protection environnementale effective, créant ainsi une illusion juridique plutôt qu'une transformation réelle. Selon Mouhamad Fawaz, ancien directeur général de l'urbanisme, le droit de la construction libanais actuellement en vigueur constitue un droit qui détruit le peu qui reste de l'environnement libanais (Fawaz, 2005). Cette analyse rejoint également les observations formulées par Verdeil (2010, pp. 143-167). En effet, « le recours au droit peut profondément reconfigurer une cause, transformer les collectifs et les individus impliqués et, en retour, modifier le droit » (Fillion & Torny, 2015, p. 583).

Face à ces constats, les initiatives individuelles ne sauraient, à elles seules, répondre aux conséquences environnementales générées par les activités de construction et les politiques territoriales.

L'article adopte une approche juridico-institutionnelle fondée sur l'analyse des textes législatifs et réglementaires libanais relatifs à l'urbanisme, à la construction et à l'environnement, complétée par une perspective historique, doctrinale ainsi que par quelques références au droit français. Ces références ont uniquement pour objet de situer le contexte historique et le cadre de la recherche.

L'étude vise ainsi à apprécier la cohérence et l'effectivité du cadre juridique ainsi que son adéquation aux exigences de la construction durable. Elle met en évidence les insuffisances et leurs répercussions sur la gouvernance environnementale et territoriale. Ce choix méthodologique vise à analyser le cadre normatif et institutionnel applicable à la construction durable au Liban. Par conséquent, nos conclusions se fondent sur l'interprétation du cadre normatif et de son évolution, et non sur l'évaluation de leur application concrète.

Cet article constitue le premier volet d'une série consacrées à la construction durable au Liban. Il analyse les insuffisances du droit de la construction et du droit de l'environnement face aux contraintes environnementales. Les articles suivants proposeront une mise en perspective comparative avec le droit français.

En résumé, le seul remède aux contraintes environnementales dans le droit de la construction libanais « ne provient ni d'un système réglementaire miraculeux, ni d'un système de gestion interne fabuleux mais bien d'un développement conjoint, associant un système réglementaire à un système de gestion coordonnée » (Schneider-Maunoury, 1999, p. 7).

Dans cette perspective, l'article analyse les insuffisances du cadre juridique et institutionnel du droit libanais de la construction face aux exigences environnementales (chapitre 1). Cette analyse constitue un préalable indispensable, dès lors que ce cadre représente le fondement et la pierre angulaire de toute politique de construction durable. Son effectivité dépend de la cohérence des règles applicables ainsi que du bon fonctionnement des mécanismes institutionnels chargés d'en assurer la mise en œuvre. L'étude examine ensuite les principales conséquences pratiques, urbanistiques et environnementales résultant de ces insuffisances (chapitre 2).

2. Les insuffisances juridiques et institutionnelles du droit libanais de la construction face aux exigences environnementales

On ne peut préserver notre patrimoine commun, déjà largement dégradé et continuellement menacé par la pollution et l'urbanisation chaotique, qu'à travers une prise de conscience de la nécessité de transformer les techniques architecturales traditionnelles non durables (Richaud, 2017, p.18) et d'orienter progressivement le secteur de la construction vers des normes plus durables, plus résilientes et plus respectueuses de l'environnement.

En pratique, la construction durable constitue, *stricto sensu*, l'expression d'une architecture durable impliquant une profonde réforme du cadre juridique et institutionnel au Liban, où se manifestent les carences des initiatives gouvernementales actuelles. Il apparaît ainsi nécessaire de faire converger les visions de l'architecture et de l'environnement afin de consacrer la notion de construction durable, seule garante d'une véritable promotion du développement durable. Dès lors, l'adoption de réformes adaptées aux enjeux environnementaux contemporains constitue une condition indispensable au renforcement de l'effectivité du droit de l'environnement et du droit de la construction.

L'examen du dispositif juridique applicable à la construction, à l'urbanisme et à l'environnement révèle un arsenal législatif, réglementaire et institutionnel abondant, mais dont la cohérence et l'effectivité demeurent limitées. Ce corpus, vaste et fragmenté, s'apparente parfois à une forme d'inflation législative, réglementaire et institutionnelle et comporte encore des dispositions devenues inadaptées aux évolutions techniques et aux exigences environnementales contemporaines (Ghorayeb, 1989).

L'analyse permet d'identifier quatre catégories principales : les lacunes juridiques, les ambiguïtés normatives, les chevauchements institutionnels et les difficultés d'application. Celles-ci résultent respectivement de l'absence de règles adaptées à la construction durable, de dispositions imprécises ou contradictoires, d'une répartition incertaine des compétences administratives et de la faiblesse des mécanismes de contrôle et d'exécution des normes existantes.

2.1. Les insuffisances juridiques de la gouvernance de la construction

Les insuffisances juridiques observées relèvent principalement de trois ensembles normatifs distincts : les règles d'urbanisme relatives à la planification et à l'occupation du sol, les règles de construction encadrant l'acte de bâtir et les normes environnementales destinées à assurer la protection des ressources naturelles. L'analyse révèle que les carences du système libanais résultent à la fois de lacunes propres à chacun de ces domaines et d'une articulation déficiente entre eux.

Dans le présent article, nous aborderons les dispositions du droit de l'urbanisme et celles du droit de la construction, régies par le code de la construction ainsi que par le code civil. Or, au Liban, le droit de l'urbanisme est une branche du droit public ; ainsi donc, et à ce titre, « sa procédure contentieuse relève du droit administratif ».

Vu que l'urbanisme est fortement lié au droit de la construction au Liban (Mallat, 2003), et afin de clarifier la compétence de chaque domaine, nous avons eu recours à l'explication des fondements de l'urbanisme qui sont en rapport direct avec notre étude axée sur la construction.

Le droit de l'urbanisme a pour objet l'organisation et la planification de l'espace ; il détermine les affectations des sols, les règles de densité, les hauteurs constructibles ainsi que les orientations générales de l'aménagement du territoire à travers les plans d'urbanisme et les instruments de planification territoriale (Décret-loi n°69, 1983). Le droit de la construction régit quant à lui les conditions techniques de réalisation des bâtiments, les règles de sécurité, les procédures d'autorisation, le contrôle des travaux ainsi que les normes applicables aux ouvrages bâtis (Loi n° 646, 2004). Enfin, le droit de l'environnement maintient un objectif différent de protection des ressources naturelles, de prévention des pollutions et d'intégration des contraintes environnementales dans les décisions publiques et privées affectant le territoire (Loi n° 444, 2002).

Si ces trois disciplines poursuivent des finalités différentes, elles demeurent étroitement interdépendantes dans la mise en œuvre de la construction durable. Or, l'une des principales difficultés du système juridique libanais réside précisément dans l'absence d'articulation cohérente entre ces différents ensembles, ce qui contribue à affaiblir l'effectivité de la gouvernance environnementale de la construction.

Le droit libanais de l'urbanisme et de la construction s'inscrit dans une continuité historique marquée par des influences de l'Empire ottoman (tanzimat) et du mandat français (Ghorayeb, 1994) (arrêté no. 3339/LR, 1930). Le droit de bâtir demeure étroitement lié au « droit de propriété », constitutionnellement protégé, ce qui structure fortement le régime juridique en vigueur. Dès lors, l'un des principaux défis de l'État libanais consiste à concilier la protection de ce droit fondamental avec les exigences de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine dans l'intérêt collectif. Comme l'interroge le père Lebreton, « comment allons-nous faire un plan pour une population qui ne veut pas de plan » (Lebreton & Malsagne, 2014). Ainsi, selon Éric Bachy, « avec le XXe siècle, les pratiques traditionnelles de l'espace (...) sont abandonnées au profit d'un urbanisme et d'une architecture empruntés à l'occident, inadaptés à la société comme au climat du Liban » (Bachy, 1997, p. 49).

En fait, le domaine de l'aménagement du territoire a constitué un sujet d'une importance primordiale à l'époque du Général Fouad Chehab, durant laquelle plusieurs réformes ont été entreprises, notamment dans le domaine de l'urbanisme (Malsagne, 2011). En effet, s'il est possible de porter un jugement positif ou négatif sur le contenu des lois et règlements, il n'en demeure pas moins que le principal mode de production urbaine reste d'origine juridique.

Contrairement à la France, où les règles de construction et le permis de construire relèvent principalement du droit de l'urbanisme, notamment à travers le « Plan Local d'Urbanisme (PLU) » (Code de l'urbanisme, art. L123-1, 2001), le Liban ne consacre pas de définition légale de la règle d'urbanisme et encadre l'acte de construire par deux législations distinctes, relatives à l'urbanisme et à la construction. Cette dualité engendre des difficultés quant à la qualification et à la séparation de ces normes. Le droit français repose ainsi sur une séparation fonctionnelle entre planification urbaine et règles techniques de construction, assurant une structuration cohérente de l'aménagement du territoire.

Pourquoi cette dualité au Liban ? Historiquement, au Liban, cette distinction n'existait pas. Les deux lois, à savoir le droit de l'urbanisme et le droit de la construction, formaient un TOUT indissociable (Ghorayeb, 1994, pp. 327-339), intégré dans un cadre juridique unifié. La difficulté d'identification des règles propres à chaque matière remonte ainsi aux origines mêmes de la législation où les deux codes n'étaient pas séparés. Une analyse de la réglementation actuelle du secteur de la construction s'avère donc nécessaire afin de proposer des recommandations en droit libanais de la construction, et ce pour une remise à jour des législations existantes.

Le droit de bâtir, tel qu'il résulte des dispositions de la loi d'urbanisme libanaise, s'exprime principalement à travers le « Coefficient d'Exploitation du Sol (CES) », le « Coefficient d'Exploitation Totale (CET) » et les règles relatives à la « hauteur du bâti ». Toutefois, cette terminologie demeure une source de confusion dans l'interprétation des règles d'urbanisme. Ainsi, le terme « Coefficient d'Exploitation », équivalent de l'ancien « Coefficient d'Occupation des Sols » français, renvoie en langue arabe à une logique d'« investissement » ou d'acquis individuel, attribuant au droit de construire une dimension implicite d'appropriation et une portée financière marquée. Cette ambiguïté terminologique montre des difficultés persistantes d'interprétation des normes de construction.

Le premier texte législatif qui a édicté des règles pour l'aménagement du territoire libanais et le permis de construire était le décret-loi n°61/LE du 30 août 1940. (Décret-loi n° 61, 1940). En effet, ce premier texte a constitué le socle initial du droit applicable en matière d'urbanisme et de construction au Liban, sans toutefois établir de distinction conceptuelle claire entre ces deux disciplines. Cette unité normative originelle explique en grande partie la difficulté persistante de séparation entre les deux branches du droit dans le système libanais contemporain. En effet, l'évolution législative ultérieure n'a pas toujours permis une clarification complète des compétences et des champs d'application respectifs notamment en matière de permis de construire, qui relève simultanément des deux régimes juridiques.

Vingt-deux ans plus tard, l'adoption de la première loi d'urbanisme autonome, le 24 septembre 1962 (Loi n° 24/1962), a marqué une étape importante dans la différenciation progressive du droit de l'urbanisme et du droit de la construction, mais a créé une architecture juridique complexe et parfois contradictoire.

La révision du décret-loi de construction a eu lieu en 1970 (Décret-loi n° 59, 1971), tout en maintenant en vigueur la loi d'urbanisme de 1962, et a profondément modifié la répartition des compétences entre les deux législations. Le décret-loi de 1970 a supprimé l'unique règle relative à la hauteur des bâtis prévue par la législation de construction et a transféré cette compétence aux règles d'urbanisme et aux plans d'aménagement. Cette modification a contribué à transformer durablement le paysage bâti libanais et a accentué les difficultés déjà existantes dans la distinction entre les règles de construction et celles de l'urbanisme, pourtant supposées relever de cadres juridiques distincts.

En 1983, les dernières grandes réformes ont conduit au cadre juridique actuellement en vigueur à travers le décret-loi no.69/1983 paru le 9/9/1983 relatif à l'urbanisme et la loi de construction no.148/1983 parue le 16/9/1983. Ultérieurement, cette dernière loi a été abrogée et remplacée par la loi no.646/2004 intitulée le « code du bâtiment libanais » et ses décrets d'application. (Décret-loi n° 148, 1983) (Loi n° 646, 2004) (Décret-loi n° 15874, 2005) (Décret d'application n°617, 2007).

Malgré les réformes, la législation demeure fragmentée et peu cohérente, caractérisée par la coexistence des dispositions anciennes et des textes plus récents. Le permis de construire est ainsi encadré simultanément par la loi d'urbanisme et le code de la construction. L'article 25 de la loi d'urbanisme en fixe les principes généraux, en imposant le respect conjoint des règles de construction et des plans d'urbanisme, tout en prévoyant qu'en cas de contradiction, les règles d'urbanisme et les plans locaux prévalent lorsqu'ils sont plus restrictifs. Il en résulte un mécanisme normatif hybride, dans lequel la loi d'urbanisme renvoie, en pratique, à la législation de la construction comme référence principale en matière de permis. Au Liban, ces deux corpus juridiques interviennent ainsi de manière concurrente sur des objets similaires.

L'évolution historique aide à comprendre la structure actuelle du droit de la construction libanais. Toutefois, au-delà des difficultés de répartition des compétences entre urbanisme et construction, le droit de la construction ne parvient pas à intégrer les exigences environnementales dans le cadre législatif ; cette absence constitue aujourd'hui la principale limite du droit de la construction libanais.

Les dispositions existantes prennent surtout la forme de simples recommandations techniques ou de lignes directrices, notamment en matière d'isolation ou d'efficacité énergétique (Décret n° 15874, 2005, art. 2, art. 3 b et art. 7). La référence au droit de l'environnement demeure indirecte et ne s'accompagne pas de mécanismes de contrainte clairement définis, ce qui en limite fortement l'effectivité dans les projets de construction (Loi n° 646, 2004, art.13).

Le contrôle technique, créé par le décret n° 7964 du 7 avril 2012, demeure facultatif pour la majorité des projets de construction, à l'exception de certains grands ensembles immobiliers qui dépassent les seuils fixés par la loi. Bien que ce mécanisme soit susceptible de constituer un instrument privilégié pour l'intégration de contraintes environnementales dans les opérations de construction, son champ d'application reste incomplet et ne prend pas suffisamment en compte les exigences environnementales. Malgré ces limites, le décret représente une avancée significative dans l'évolution du droit de la construction au Liban. Il crée ainsi les bases d'un contrôle technique qui pourra, à terme, mieux incorporer les considérations environnementales et renforcer les mécanismes de contrôle ainsi que l'encadrement des activités de construction.

Toutefois, dans le système juridique libanais, l'impact environnemental demeure souvent perçu comme un paramètre secondaire plutôt que comme un élément structurant des processus de conception et d'autorisation des constructions. Ainsi, les exigences qualifiées de « vertes », « bioclimatiques » ou « écologiques » (Bouroubat, 2016, p. 12), entendues dans cette étude comme des manifestations de la construction durable, demeurent, en l'absence de mécanismes de contrôle et de sanction, un objectif souvent plus théorique qu'opérationnel. Cette situation contribue au retard du Liban dans l'intégration effective des exigences environnementales au secteur de la construction.

À l'échelle internationale, plusieurs États ont progressivement intégré les contraintes environnementales au sein de leurs cadres réglementaires encadrant la construction et l'aménagement du territoire. Le droit français montre qu'un cadre juridique cohérent, combiné à des mécanismes de contrôle effectifs et à des instruments incitatifs adaptés, peut contribuer significativement à la promotion d'une construction plus durable.

À cet égard, plusieurs mécanismes demeurent largement absents du champ normatif libanais. Il s'agit notamment de l'imposition d'audits environnementaux obligatoires avant et après l'exécution des projets, de la réglementation thermique (RT), de l'existence de sanctions réelles contre les promoteurs ne respectant pas les normes environnementales, ainsi que de la mise en place d'incitations économiques pour encourager l'usage de matériaux renouvelables et l'adoption de solutions énergétiques performantes.

Dans cette perspective comparative, la législation libanaise apparaît caractérisée par l'absence d'un système équilibré qui combine les obligations d'octroi de permis, les sanctions et les mécanismes incitatifs. En l'absence de tels instruments, la mise en œuvre des principes de durabilité demeure largement dépendante de la volonté des acteurs privés, affaiblit l'effectivité de la protection environnementale et nuit à la crédibilité des politiques de transition écologique.

Par ailleurs, les limites du système apparaissent également à cause de la faiblesse persistante des instruments de planification territoriale. Les principaux outils d'aménagement urbain reposent surtout sur les plans directeurs (CERMOC, 2000, cité dans Ministère de l'Environnement, 2002) et les plans détaillés (Loi de l'urbanisme no. 69 du 9/12/1983 art.6), pourtant une grande partie du territoire national reste non aménagée. Cette situation favorise le recours à des mécanismes de régulation basés principalement sur des coefficients généraux d'occupation du sol, contribuant ainsi à une urbanisation non maîtrisée (UNDP, Ministry of Environment, & ECODIT, 2011) et à une faible cohérence territoriale.

Le Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais (SDATL), lancé en 2002 et approuvé en 2009, est le premier et l'unique plan général du territoire libanais, équivalent en France au « schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ». Il représente certes une tentative de structuration globale des politiques territoriales (décret n° 2366 du 20/6/2009, art. 3). Toutefois, l'absence de valeur juridique contraignante limite considérablement sa capacité à orienter efficacement les dynamiques d'aménagement et à assurer une mise en œuvre cohérente des objectifs de développement durable.

En définitive, les lacunes juridiques identifiées ne sauraient être dissociées du cadre institutionnel chargé de leur mise en œuvre. Les difficultés observées trouvent également leur origine dans l'organisation administrative du secteur de la construction et de l'aménagement du territoire.

2.2. Les insuffisances institutionnelles de la gouvernance de la construction

Les insuffisances du cadre institutionnel du droit libanais de la construction face aux normes environnementales se traduisent par un dispositif lacunaire, révélateur de déficiences techniques et administratives structurelles. Le pouvoir urbanistique est fortement centralisé, ce qui limite la participation des collectivités locales et des citoyens, affectant ainsi l'efficacité du système. Dans ce contexte, les disparités territoriales augmentent entre le centre et la périphérie. Dès lors, l'adoption d'une approche intégrée de la construction durable apparaît indispensable, afin de promouvoir une meilleure harmonisation entre le développement urbain, la protection de l'environnement et l'équité territoriale.

Le système institutionnel libanais se caractérise par une multiplicité d'acteurs, dont les compétences se chevauchent fréquemment. Les deux principaux acteurs en matière d'urbanisme sont la Direction Générale de l'Urbanisme (DGU) (Décret n° 9069, 2002) et le Conseil Supérieur de l'Urbanisme (CSU). À leurs côtés interviennent également le Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR), chargé de définir le cadre général d'orientation de l'urbanisme au Liban (Décret-loi n° 5, 1977, art. 3), ainsi que les municipalités (Décret-loi n° 118, 1977).

Cette fragmentation institutionnelle entrave la coordination entre autorités compétentes, favorise la dilution des responsabilités et génère des incohérences décisionnelles. Créé par la loi sur l'urbanisme de 1962 et présidé de plein droit par le directeur général de l'urbanisme, le CSU est compétent pour connaître de « toutes les affaires d'urbanisme » et contribue à la définition de la « doctrine libanaise de l'urbanisme ». Fatôme, Jégouzo et Lebreton (2010) soulignent que son avis est indispensable à l'élaboration des plans et règlements d'urbanisme. Néanmoins, la nature consultative de son intervention soulève la question de l'effectivité de son rôle au regard des missions qui lui sont confiées par le droit de l'urbanisme et de la construction, et en réduit sa capacité d'influence effective sur les décisions d'aménagement (Fatôme et al., 2010).

Parallèlement, la répartition des responsabilités entre les administrations centrales (Loi n° 646, 2004, art. 6), les municipalités (Loi n° 646, 2004, art. 1) et les organismes techniques demeure insuffisamment clarifiée. Les municipalités (Lamy & Ibrahim, 2014) occupent désormais une place centrale dans les procédures d'autorisation et la délivrance des permis, mais la coordination avec les autorités centrales compétentes reste insuffisante.

La marginalisation progressive de la DGU, notamment depuis la création du CDR, semble avoir contribué à l'affaiblissement de la capacité de planification territoriale centralisée et à une fragmentation accrue du système administratif. Dans cette logique, l'élaboration du SDATL aurait dû relever de la compétence de la DGU au lieu du CDR, dont la mission principale est davantage orientée vers la mise en œuvre des projets de développement et de reconstruction.

Au Liban, les ingénieurs et les architectes sont regroupés au sein des ordres de Beyrouth et de Tripoli, qui disposent de la compétence exclusive pour signer les permis de construire et les plans d'exécution. Malgré la crise économique, financière et institutionnelle que traverse le Liban depuis 2019, l'activité de construction demeure significative. En effet, 11256 permis de construire ont été délivrés en 2024. Ce constat montre que le défi de la construction durable ne réside pas dans un ralentissement de l'activité constructive, mais dans les insuffisances du cadre juridique et institutionnel (Banque Byblos, 2025).

L'absence de normes environnementales obligatoires dans les procédures d'autorisation constitue une lacune majeure, empêchant l'intégration systématique des exigences écologiques dans les décisions urbanistiques. L'éparpillement des textes juridiques et la multiplicité des sources normatives en matière de construction et d'urbanisme entraînent des chevauchements de compétences, notamment lors de l'octroi des permis de construire et de l'élaboration des plans d'aménagement.

Aucun texte ne définit toutefois de manière précise les standards environnementaux applicables au secteur de la construction, alors même que l'administration disposait historiquement du pouvoir de refuser un permis pour des motifs de salubrité ou d'environnement. Si l'article 13 de la loi n° 646/2004 et le décret n° 14293/2005 (Décret n° 14293, 2005) imposent le respect du code de l'environnement (Loi n° 444/2002) dans les permis de construire, ils restent silencieux sur ses modalités d'application.

Dans ce contexte, le système d'autorisation administrative tend également à être fragilisé. L'octroi des permis de construire ne devrait pas être perçu comme un droit acquis pour chaque propriétaire de terrain, mais comme un instrument de contrôle et de régulation de l'usage du sol. Il devrait ainsi être conditionné à une analyse plus rigoureuse des impacts environnementaux et territoriaux. En pratique, l'absence de telles exigences contribue à renforcer les impacts négatifs sur l'aménagement du territoire et à limiter l'effectivité des objectifs de protection environnementale.

Ces déficiences apparaissent particulièrement à l'articulation entre le droit de l'urbanisme et le droit de la construction. Dans ce contexte, la coordination entre les administrations, les ministères et les 944 municipalités revêt une importance essentielle, d'autant que plusieurs dispositions demeurent incomplètes à cause de l'absence ou de l'insuffisance des décrets d'application.

Si le décret organisant la DGU prévoit une coordination avec les administrations compétentes dans les domaines environnemental, sanitaire, sécuritaire, agricole, patrimonial et de l'habitat lors de l'élaboration des études et des plans d'aménagement, il reste imprécis quant à ses modalités de mise en œuvre. Cette imprécision, associée à l'absence de référence explicite à la coordination avec le ministère de l'Environnement et à l'absence de standards environnementaux applicables aux plans directeurs, renforce les lacunes institutionnelles qui subsistent dans le dispositif.

Au-delà des chevauchements institutionnels, les insuffisances du système se manifestent également par des défauts d'application des normes existantes. Les capacités limitées de contrôle, le manque de ressources humaines et techniques des administrations concernées ainsi que l'insuffisance des mécanismes de suivi réduisent considérablement l'effectivité des dispositions législatives et réglementaires applicables à la construction et à l'environnement. Cette situation contribue à maintenir un écart persistant entre les objectifs affichés par les textes et leur mise en œuvre effective sur le terrain.

En définitive, l'analyse des insuffisances institutionnelles montre les limites structurelles du système administratif chargé de la gouvernance de la construction et de l'aménagement du territoire (Verdeil & Allès, 2010, p. 141). Ces dysfonctionnements institutionnels limitent la capacité des pouvoirs publics à assurer une gestion cohérente du territoire et à orienter durablement le développement urbain. Dans ce contexte, la planification urbaine au Liban demeure largement insuffisante, au point d'avoir été qualifiée de « primitive » et que l'hypothèse du comportement technique urbain a été associée à une forme de « radicalisation politique, voire une violence urbaine éruptive » (Navez-Bouchanine, 2012, p. 15).

En conséquence, « à travers la couverture du territoire par les schémas d'urbanisme, l'enjeu réside dans la capacité de l'État à imposer son autorité et ses normes régulatrices » (Verdeil et al., 2007, chap. 7). Les insuffisances du cadre juridique et institutionnel ne demeurent pas sans effet : elles produisent des répercussions concrètes sur l'effectivité de la construction durable. Il convient dès lors d'en examiner les principales conséquences.

3. Les conséquences des insuffisances juridiques et institutionnelles

L'environnement demeure largement marginal dans la pratique juridique de la construction. Les exigences environnementales ne sont pas systématiquement intégrées aux procédures d'autorisation administrative, notamment dans le cadre de la délivrance du permis de construire. En pratique, le droit de l'environnement conserve essentiellement une portée déclarative en l'absence de mécanismes contraignants de mise en œuvre et de contrôle, ce qui limite son effectivité juridique ainsi que son influence réelle sur les pratiques constructives.

3.1 Les conséquences pratiques des insuffisances juridiques et institutionnelles

L'absence de planification cohérente a favorisé une expansion urbaine rapide et souvent non maîtrisée, surtout pendant la période post-conflit. La reconstruction désordonnée a fréquemment été pilotée par des acteurs privés, influençant directement les règles d'urbanisme. Cette inversion du processus normatif, dans laquelle les projets déterminent les règles (Saliba, 2000) plutôt que de se conformer, a profondément modifié la morphologie urbaine, particulièrement à Beyrouth (Verdeil, 2002). Elle a également contribué à la dégradation du patrimoine architectural ainsi qu'à la disparition progressive des structures traditionnelles.

Par ailleurs, les événements récents, notamment les destructions urbaines majeures, ont davantage mis en évidence la vulnérabilité du cadre réglementaire et l'absence de dispositifs de protection suffisamment efficaces.

En conséquence, le système actuel favorise un mouvement de construction aléatoire ainsi qu'une maîtrise limitée des paysages urbains et ruraux. Ces phénomènes révèlent une insuffisance structurelle du cadre normatif dans l'encadrement de l'évolution territoriale, laquelle se traduit par une urbanisation désordonnée et, dans de nombreux cas, difficilement réversible. Ainsi, Bruno Marot et Serge Yazigi, porte-paroles de l'association « Save Beirut Heritage », relèvent que « Beyrouth a été plus défigurée et détruite en temps de paix qu'en temps de guerre » (Marot & Yazigi, 2012).

Malgré l'autorisation gouvernementale de reconstruire à l'identique après la guerre israélienne de juillet 2006 (décret n° 631 d'août 2006), les opérations de reconstruction se sont achevées sans qu'une loi de régularisation *a posteriori* n'ait été adoptée par le Parlement, bien que les urbanistes se soient efforcés de respecter les règles d'urbanisme et les autorisations préexistantes. Les destructions liées aux conflits successifs et les besoins récurrents de reconstruction ont, en outre, accru la pression sur les ressources naturelles et les infrastructures, aggravant les effets des insuffisances réglementaires et institutionnelles existantes.

La gouvernance actuelle du secteur de la construction demeure insuffisamment attentive aux exigences environnementales liées à l'usage des sols, à la protection des ressources naturelles, aux performances énergétiques, à la réglementation thermique et au choix des matériaux. À cela s'ajoutent un encadrement insuffisant de l'extraction des ressources minérales (Arrêté n° 235, 1935 ; Arrêté n° 5616, 1994 ; Arrêté n° 8803, 2002 ; Arrêtés n° 10608 et n° 10609, 2003), une application limitée des standards environnementaux ainsi qu'une gestion inadéquate des déchets de construction, contribuant à la dégradation du cadre de vie.

Par ailleurs, aucune législation précise ne régit véritablement l'entretien et la maintenance écologique des immeubles. Le législateur libanais s'est principalement concentré sur la phase de construction, accordant une attention limitée aux enjeux liés à la reconstruction, à la réhabilitation et à la durabilité du patrimoine bâti. Pourtant, de nombreux immeubles anciens demeurent exposés à des risques d'effondrement et nécessitent des interventions régulières d'entretien et de réhabilitation. À cet égard, le décret n° 14293 du 24 mars 2005 (Décret n° 14293/2005) constitue pratiquement l'unique texte relatif aux exigences de normes de sécurité des bâtiments au Liban, bien que son champ d'application demeure essentiellement limité aux nouvelles constructions et aux dispositions environnementales.

Actuellement, le droit de la construction soumet le commencement des travaux à l'obtention d'un permis de construire ou au dépôt d'une déclaration de travaux, permettant en principe à l'administration de contrôler la conformité des projets. À cet égard, l'article 21 du droit de l'environnement, relatif à l'évaluation de l'impact environnemental et à l'examen environnemental préliminaire, constitue un instrument essentiel d'encadrement des projets susceptibles d'avoir des incidences significatives sur l'environnement. Ce dispositif est complété par le décret n° 8633/2012 (annexe 1 et annexe 2) relatif à l'étude d'impact environnemental (EIE) et par le décret n° 8213/2012 (art. 21 et art. 22) relatif à l'évaluation environnementale stratégique, ainsi que par d'autres dispositions législatives et réglementaires imposant des obligations environnementales aux projets publics et privés et aux activités de construction.

Toutefois, ces mécanismes restent largement périphériques au système d'autorisation urbanistique lui-même, créant ainsi une fragmentation normative qui limite leur effectivité réelle. Dès lors, le défi majeur ne porte plus uniquement sur l'existence de normes environnementales, mais sur leur capacité réelle à influencer la production du cadre bâti. Cette dissociation persistante entre réglementation environnementale et mécanismes constructifs soulève une interrogation fondamentale : la construction durable au Liban constitue-t-elle aujourd'hui un véritable instrument de mitigation environnementale ou demeure-t-elle principalement une construction normative à portée essentiellement déclarative.

L'absence de contrôle étatique efficace a instauré une perception de tolérance généralisée à l'égard des infractions urbanistiques. Le recours fréquent aux dérogations et aux mécanismes de régularisations des infractions (Loi n° 139, 2019) illustre la faiblesse du système de sanction et contribue à banaliser l'illégalité. Cette responsabilité incombe également aux promoteurs immobiliers, dont les projets devraient s'inscrire dans une logique d'intérêt général plutôt que dans une logique exclusivement spéculative (Cornet & Moucharafieh, 1993, p. 95). Dans cette approche, la généralisation des études d'impact environnemental apparaît indispensable pour l'ensemble des projets de construction. Ces mécanismes permettent non seulement d'identifier les effets potentiels sur les milieux naturels, urbains et sociaux, mais également d'intégrer les contraintes environnementales dès la phase de conception.

Enfin, l'absence de distinction entre les zones rurales, urbaines et protégées a favorisé une intensification non maîtrisée des constructions et une réduction progressive des espaces verts. Le paysage se caractérise désormais par une forte incohérence architecturale, marquée par des constructions inachevées, des hauteurs excessives et une faible prise en compte du contexte environnemental. Par ailleurs, la faiblesse du contrôle administratif et l'efficacité limitée des mécanismes répressifs révèlent un décalage persistant entre les normes juridiques et leur application concrète (Lamy, 2017). À cela s'ajoute l'occupation illégale récurrente du domaine public, qui affaiblit davantage la protection de l'intérêt collectif.

3.2. Les conséquences urbanistiques et environnementales des insuffisances juridiques et institutionnelles

Les infractions juridiques ainsi que les déficiences dans l'application des textes ont progressivement contribué à la dégradation de l'environnement. Le phénomène des constructions chaotiques est devenu permanent, renforcé par une culture qui maintient la régularisation *a posteriori*. L'un des phénomènes les plus significatifs réside dans la normalisation progressive des dérogations en urbanisme. Cette régularisation souvent réalisée grâce à des mécanismes financiers, tend ainsi à institutionnaliser l'irrégularité (Verdeil, 2015).

À ce jour, il n'existe pas de base de données nationale consolidée permettant de recenser de manière exhaustive les infractions au droit de la construction au Liban. Toutefois, les autorités reconnaissent l'ampleur du phénomène des violations des règles de construction et soulignent la nécessité de renforcer les mécanismes de contrôle et de répression (Ministère de l'Intérieur et des Municipalités, 2013).

En pratique, la démolition des constructions illégales demeure « exceptionnelle » (Awada, p. 4). La régularisation s'effectue principalement par le paiement de taxes supplémentaires, consacrant indirectement une forme de légitimation des infractions. La démolition n'est généralement prononcée qu'en cas d'empiètement sur les propriétés voisines ou sur le domaine public (Juge pénal de Joya, 2004 et 2005 ; Juge pénal de Nabatiyeh, 2007 ; Juge pénal de Ras Baalbek, 2005 ; Inspection centrale, 2019). Cette pratique favorise la multiplication des constructions irrégulières, les coûts de régularisation étant progressivement intégrés aux projets immobiliers. Elle contribue ainsi à entretenir un système où l'exception tend progressivement à devenir la règle (Fawaz, 2017).

Par ailleurs, le droit libanais de la construction accorde une attention relativement limitée aux dimensions architecturales et paysagères. L'absence de standards esthétiques harmonisés à l'échelle nationale ainsi que la couverture incomplète des règlements urbanistiques contribuent à l'émergence d'un paysage urbain fragmenté, peu cohérent et difficile à concilier avec les objectifs contemporains de construction durable (UN-Habitat, 2021).

C'est dans ce contexte que la construction durable gagne toute sa légitimité et sa pertinence. Elle ne peut être réduite à une simple approche technique complémentaire mais doit être envisagée comme une approche structurante permettant l'intégration des impératifs environnementaux dans les politiques d'urbanisme, de construction et d'aménagement du territoire.

Les difficultés d'application se manifestent également dans la gestion des espaces publics et le contrôle administratif. Malgré l'existence de règles qui intègrent certaines considérations environnementales, leur articulation avec les mécanismes d'aménagement du territoire demeure limitée. Les mécanismes de régularisation, l'atténuation des sanctions et la faiblesse des procédures d'exécution favorisent ainsi le maintien de situations irrégulières. Cette réalité illustre une limite structurelle du système libanais, où l'abondance normative ne garantit pas l'effectivité, faisant de la construction durable un objectif souvent plus déclaratif qu'opérationnel (Harb & Deeb, 2015 ; Fawaz, 2017). Ces difficultés sont accentuées par la centralisation décisionnelle, l'ambiguïté du rôle des municipalités, le chevauchement des compétences administratives et la faible participation du public, favorisant des formes d'urbanisation peu maîtrisées, notamment l'« urbanisme spéculatif de démolition-reconstruction ».

En définitive, les conséquences observées dépassent largement le seul cadre de la construction. Elles affectent l'organisation du territoire, la préservation des ressources naturelles, la cohérence du paysage urbain (Norberg-Schulz, 1998, p. 123) et la capacité même du droit à orienter le développement vers un modèle durable. Ces constats montrent que les insuffisances juridiques et institutionnelles précédemment identifiées ne constituent pas de simples défauts techniques, mais révèlent une inadéquation structurelle du système actuel.

Dès lors, la réforme ne saurait se limiter au seul renforcement de l'intégration des exigences environnementales dans les procédures d'autorisation et de planification. Elle implique également la généralisation des évaluations et des contrôles environnementaux pour les projets à incidences significatives, l'amélioration de la transparence administrative, le renforcement des sanctions en cas de non-conformité, une participation accrue du ministère de l'Environnement et des collectivités territoriales aux processus décisionnels, ainsi qu'une meilleure effectivité des instruments de planification territoriale.

4. Conclusion

L'analyse du droit libanais de la construction révèle une fragmentation normative persistante entre les règles relatives à la construction, à l'urbanisme et à l'environnement, qui limite l'intégration effective des exigences environnementales dans les projets de construction. Cette fragmentation juridique se double de déficiences institutionnelles, dans un contexte marqué par l'intensification des défis territoriaux, urbains et écologiques.

L'étude implique ainsi que ces difficultés ne relèvent pas de dysfonctionnements isolés, mais traduisent une problématique systémique caractérisée par cette fragmentation. Dans ce contexte, le droit de la construction peine à remplir pleinement sa fonction de régulation territoriale et d'intégration des impératifs environnementaux. C'est que ce « pays dont la fragmentation sociale, le poids des communautés et les lignes de fractures géopolitiques, et partant, la faiblesse de l'État, sont devenus légendaires, à tel point que toute explication de l'inefficacité de l'action publique, notamment urbaine, y est inévitablement renvoyée en dernière instance à son idiosyncrasie politique et territoriale » (Verdeil et al., 2009, p. 27).

Ces contraintes structurelles se traduisent également dans l'évolution des politiques réglementaires et des réformes adoptées dans le secteur de la construction. Les réformes successivement adoptées apparaissent souvent davantage comme des mécanismes d'adaptation que comme de véritables instruments de transformation des pratiques d'urbanismes et de construction. La promotion de « bâtiments verts » dépourvus de mécanismes effectifs de contrôle et de responsabilité contribue ainsi à entretenir une forme d'illusion réformatrice.

Au regard de cette analyse, la construction durable ne peut demeurer un objectif déclaratif ni une simple orientation technique. Sa mise en œuvre requiert une transformation radicale du cadre juridique et institutionnel, au-delà d'une simple adaptation technique des textes.

L'émergence d'un modèle territorial plus cohérent, plus résilient et véritablement durable suppose ainsi le dépassement d'une approche fondée principalement sur la production normative au profit d'un modèle davantage orienté vers l'effectivité juridique, la cohérence institutionnelle et l'intégration environnementale.

Dès lors, le vrai défi du Liban ne se limite plus à l'existence d'un arsenal juridique environnemental, mais dans sa capacité réelle à produire des effets concrets sur les pratiques constructives et les dynamiques territoriales. Alors que les travaux antérieurs se sont principalement concentrés sur les aspects environnementaux, urbanistiques ou institutionnels de manière séparée, cette étude propose une analyse intégrée du droit de l'urbanisme, du droit de la construction et du droit de l'environnement.

Dans cette logique, la révision du cadre juridique devrait progressivement conduire à l'adoption de normes davantage définies par les « résultats à atteindre » que par « les moyens permettant d'atteindre desdits résultats ». Les normes de construction et de reconstruction devraient ainsi évoluer vers une logique davantage « performante », condition essentielle à l'émergence d'une politique de construction durable capable de dépasser l'illusion d'un progrès écologique purement déclaratif.

Références

Ouvrages :

- Bachy, É. (1997). La forme urbaine de la médina, perceptions et analyse. Dans *Madina : Saida* (No. 3, p. 49). Organisme Médina-Cité du Monde.
- Born, C.-H. (2015). Mobiliser la société par l'éducation et la sensibilisation à l'environnement et au développement durable : une priorité à l'heure de l'anthropocène. Dans C.-H. Born & F. Jongen (Éds.), *D'urbanisme et d'environnement : Liber amicorum Francis Haumont* (pp. 483–500). Bruylant.
- Cornet, B., & Moucharafieh, C. (1993). Au Liban, la citoyenneté est à inventer : l'expérience de l'association sociale et culturelle. Dans *Construire la paix* (Documents de travail No. 56, p. 95). Fondation pour le progrès de l'homme.
- Deffairi, M., & Deguegue, M. (2015). *La patrimonialisation en droit de l'environnement* (Vol. 61). Institut de recherche juridique de la Sorbonne.
- Fawaz, M. (2005). *Al-Tanzim al-Moudouni fi Loubnan [L'urbanisme au Liban]*. Éditions de l'ALBA.
- Fawaz, M. (2017). *Planning and the Politics of Reconstruction in Lebanon*. Presses de l'Ifpo.
- Harb, M., & Deeb, L. (2015). *Le Liban face à ses transformations urbaines*. Karthala.
- Lebanon Ministry of Environment. (2002). *Rapport sur l'état de l'environnement au Liban 2001 (SOER 2001)*. <https://www.moe.gov.lb/ledo/soer2001.html>
- Lebret, L.-J., & Malsagne, S. (2014). *Chronique de la construction d'un État : Journal au Liban et au Moyen-Orient (1959–1964)*. Geuthner.
- Lamy, S. (2017, 29 septembre). Entretien avec Sébastien Lamy sur le droit de l'urbanisme au Liban : la nécessité d'une doctrine juridique. *Jadaliyya*. <https://www.jadaliyya.com/Details/34419>
- Lamy, S., & Ibrahim, S. (2014). *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*. MAJAL, Observatoire Académique Urbain (ALBA).
- Mallat, H. (2003). *Le droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban*. Bruylant; Delta; LGDJ.
- Malsagne, S. (2011). *Fouad Chéhab (1902–1973) : Une figure oubliée de l'histoire libanaise*. Karthala.
- Navez-Bouchanine, F. (2012). *Effets sociaux des politiques urbaines : L'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales*. Karthala.
- Norberg-Schulz, C. (1998). *Système logique de l'architecture* (4e éd.). Pierre Mardaga Éditeur.
- Richaud, I. (2017). *Réflexions sur une nouvelle ère écologique et citoyenne : L'humanité face au miroir*. L'Harmattan. <http://www.harmatheque.com/ebook/9782343116969>
- Schneider-Maunoury, G. (1999). *La responsabilité environnementale : De l'État à l'entreprise, en France et aux Pays-Bas, en Allemagne*. L'Harmattan.
- Verdeil, É. (2007). *Atlas du Liban : Territoires et société*. Presses de l'Ifpo.
- Verdeil, É. (2010). *Beyrouth et ses urbanistes : Une ville en plans (1946–1975)*. Presses de l'Ifpo. <https://doi.org/10.4000/books.ifpo.2101>

Articles :

- Awada, F. (2000). Quel programme socio-économique pour le Liban ? Dans *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation* (p. 4). Rapport de synthèse, Diwan el-Mimar (Center for the Study of the Built Environment, Jordanie).
- Banque Byblos. (2025). *Lebanon This Week, Issue 859: Economic Research & Analysis Department*. Byblos Bank. <https://applications.byblosbank.com/Library/Assets/Gallery/Publications/LebanonThisWeek/Lebanon%20This%20Week%20859.pdf>
- Fatôme, É., Jegouzo, Y., & Lebreton, J.-P. (2010, octobre). *Le droit de l'urbanisme : État des lieux et évolutions envisageables*. Rapport de séminaire, GRIDAUH & MAJAL, Beyrouth.
- Fillion, E., & Torny, D. (2015). De la réparation individuelle à l'élaboration d'une cause collective : L'engagement des victimes du Distilbène. *Revue française de science politique*, 65(4), 583–606. <https://doi.org/10.3917/rfsp.654.0583>
- Ghorayeb, M. (1989). *Mécanismes mis en place sous le mandat français pour la transformation du mode de production de l'espace de la ville de Beyrouth* (Mémoire de recherche, Université Paris VIII).
- Ghorayeb, M. (1994). L'urbanisme de la ville de Beyrouth sous le mandat français. *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, 73–74, 327–339. <https://doi.org/10.3406/remmm.1994.1685>
- Inspection centrale – Présidence du Conseil des ministres. (2019). *Démolition de constructions illégales suite à l'enquête et au suivi effectués par l'Inspection centrale*. République libanaise.
- Lamy, S. (2010, 14–15 octobre). *Le droit de l'urbanisme au Liban*. Rapport présenté au séminaire scientifique « Le droit de l'urbanisme au Liban », ALBA, MAJAL & GRIDAUH, Beyrouth.
- Lebanese Transparency Association – No Corruption. (2014). *Étude sur le système national d'intégrité : Liban 2014*. Lebanese Transparency Association.
- Marot, B., & Yazigi, S. (2012, 11 mai). La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ? *Métropolitiques*. <https://metropolitiques.eu/La-reconstruction-de-Beyrouth-vers.html>
- Ministère de l'Intérieur et des Municipalités. (2013). *Circulaire relative au contrôle et à la répression des infractions de construction*. République libanaise.
- Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), Ministère de l'Environnement (Liban), & ECODIT. (2011). *État de l'environnement et ses tendances au Liban 2010*.

- Saliba, R. (2000, avril). *Emerging trends in urbanism: The Beirut post-war experience*. Rapport présenté à Diwan el-Mimar. Center for the Study of the Built Environment (CSBE). <https://www.csbe.org/material-on-water-conservation-1-1>
- UN-Habitat. (2021). *Lebanon Urban Profile*. United Nations Human Settlements Programme.
- Verdeil, É. (2002). *Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction* (Thèse de doctorat, Université Paris I–Panthéon-Sorbonne). <https://theses.fr>
- Verdeil, É. (2015). *Écologie politique des énergies urbaines : Villes sud-méditerranéennes sous tension* (Habilitation à diriger des recherches, Université Lumière Lyon 2). <https://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-02267356/document>
- Verdeil, É., & Allès, C. (2010). La réforme du secteur de l'eau au Liban-Sud face à l'urgence de la reconstruction après la guerre de juillet 2006. *Géocarrefour*, 85(2), 141–151. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.7729>
- Verdeil, É., Féré, C., & Scherrer, F. (2009). De la rétroaction entre différenciation territoriale et modèle universel des services urbains en réseau : Les enseignements du cas libanais. *Flux*, 75, 27–41. <https://doi.org/10.3917/flux.075.0027>

Législation et jurisprudence :

- Arrêté n° 235. (1935, 8 novembre). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Arrêté n° 5616. (1994, 6 septembre). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Arrêté n° 8803. (2002, 4 novembre). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Arrêté n° 10608. (2003, 5 août). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Arrêté n° 10609. (2003, 6 septembre). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Décret n° 5. (1977, 24 janvier). Modifié par les lois n° 247 (2000) et n° 295 (2001). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Décret n° 61. (1940, 30 août). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Décret n° 69. (1983, 9 septembre). Modifié par les lois n° 2 (1989) et n° 215 (2000). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Décret n° 118. (1977, 30 juin). *Loi sur les municipalités*. *Journal officiel de la République libanaise*.
- Décret n° 631. (2006, 17 août). Relatif à la reconstruction après la guerre de juillet 2006.
- Décret n° 14293. (2005, 24 mars). Relatif aux conditions générales de sécurité dans les bâtiments.
- Décret n° 10490. (1997, 21 juin). Modifié par les décrets n° 482 (1999), n° 4830 (2001), n° 9069 (2002) et n° 16870 (2006). *Journal officiel de la République libanaise*.
- Décret n° 8213. (2012, 24 mai). Relatif à l'évaluation environnementale stratégique.
- Décret n° 8633. (2012, 7 août). Relatif à l'évaluation de l'impact environnemental. *Journal officiel de la République libanaise*.
- France. (2001). *Code de l'urbanisme* (articles L123-1 à L123-20). *Journal officiel de la République française*.
- Juge pénal de Joya. (2004, 31 mai). *État c. Hussein Sleiman*, jugement n° 80.
- Juge pénal de Joya. (2005, 17 janvier). *État c. Ali Chehadé*, jugement n° 16.
- Juge pénal de Nabatiyeh. (2007, 29 novembre). *État c. Ali Chehadé*, jugement n° 1451.
- Juge pénal de Ras Baalbek. (2005, 3 décembre). *État c. Nadim Jaber*, jugement n° 27.
- Liban. (1962, 24 septembre). *Loi du 24 septembre 1962 relative à l'urbanisme*. *Journal officiel de la République libanaise*.
- Liban. (1971, 13 septembre). *Décret-loi n° 59 du 13 septembre 1971*.
- Liban. (1983, 16 septembre). *Décret-loi n° 148 du 16 septembre 1983*.
- Liban. (1989, 5 janvier). *Loi n° 2*.
- Liban. (2000, 7 août). *Loi n° 247*.
- Liban. (2001, 3 avril). *Loi n° 295*.
- Liban. (2002, 29 juillet). *Loi n° 444 relative à la protection de l'environnement*.
- Liban. (2004, 11 décembre). *Loi n° 646 portant Code de la construction*.
- Liban. (2019, 9 juillet). *Loi n° 139*.