



Beyrouth - Liban

CENTRE-VILLE/ BEIRUT CENTRAL DISTRICT

Ville-port, ancienne Biruta, ville romaine de Berytus, ville arabe, ville coloniale, Beyrouth a été fondée il y a 5000 ans sur la côte Levantine de la Méditerranée. Détruite plusieurs fois tout au long de son histoire par les guerres et autres désastres naturels, la ville a réussi à chaque fois à recouvrer son rôle de pôle régional et de carrefour entre l'Orient et l'Occident. La reconstruction du Centre-ville dévasté par la guerre a été confiée à SOLIDERE, société privée d'aménagement établie en 1994 par décret ministériel, en réponse aux besoins de reconstruction du Centre-ville d'après-guerre.



The port city of Beirut, ancient Biruta, Roman Berytus, colonial Beyrouth, was founded 5,000 years ago on the Levantine coast of the Mediterranean. Destroyed several times in its long history, by war and natural disaster, the city has each time succeeded in regaining its role as regional focus and gateway between Europe and the Arab world. The renewal of Beirut's 191 Ha war-damaged city center was conceived by SOLIDERE, a private development corporation established in 1994 by government decree, in response to urgent demands for the post war reconstruction of the City Center

PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

En créant une zone spéciale d'aménagement, BEIRUT CENTRAL DISTRICT (BCD), le Gouvernement a formé une société privée d'aménagement, SOLIDERE, au sein de laquelle les 40,000 agant-droits originaux ont fourni leurs bien-fonds en échange d'actions. De plus, de nouveaux actionnaires ont contribué à élargir le capital de la société.

De ce fait, SOLIDERE est tenue de :

- FINANCER LA RELOCALISATION des familles déplacées, finaliser les procédures légales, construire la totalité de l'infrastructure et du domaine public ;
- PRENDRE EN CHARGE LA TRANSFORMATION ENVIRONNEMENTALE DU REMBLAI ainsi que le système de protection maritime le long du nouveau front de mer ;
- PRENDRE EN CHARGE LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER et la promotion de terrains / immeubles.

En échange de la mise en œuvre de l'infrastructure, des espaces publics et de la transformation du dépôt, le Gouvernement a concédé à SOLIDERE 29 hectares de surface à développer récupérés sur le remblai.

PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Creating a special zone, THE BEIRUT CENTRAL DISTRICT (BCD), the government commissioned its urban planning and formed a private development corporation – SOLIDERE – in which the BCD's 40,000 former owners and tenants pooled their property assets in exchange for controlling shares, with new shareholders contributing the company's working capital. SOLIDERE was required to

- FUND THE RELOCATION OF DISPLACED FAMILIES, undertake the necessary clearances, construct the city center's entire infrastructure and public domain
- CARRY OUT ENVIRONMENTAL RECLAMATION and sea defense works on the new waterfront
- UNDERTAKE DEVELOPMENT and the sale/leasing of land or buildings.

In exchange for financing on behalf of the government, all infrastructure, public space and land reclamation, the company was granted ownership of 29Ha of new development land created on the reclaimed area.



- PREVIOUS SHORELINE
- NEW DEVELOPMENT - LOW DENSITY
- NEW DEVELOPMENT - MEDIUM DENSITY
- NEW DEVELOPMENT - HIGH DENSITY
- DEVELOPMENT BELOW CURRENT LEVELS
- RESTORED BUILDING
- PUBLIC OR RESIDUAL BUILDING
- PUBLIC OPEN SPACE
- PRIVATE OPEN SPACE
- ARCHAEOLOGICAL SITE
- PEDESTRIAN STREET / LANE
- UTILITIES



La Vision : le Centre Ville de Beyrouth n'est pas conçu comme un Quartier d'Affaires (CBD) mais un nouveau type de centre à mixité urbaine : le centre de gravité de la ville.

The Vision: Beirut City Center is not a Central Business District (CBD) but a new kind of mixed-use, residential downtown that is the meeting point of the city.

UN SCHÉMA DIRECTEUR ÉVOLUTIF: LA GESTION DURABLE DE LA CROISSANCE URBAINE

La Vision: le Centre Ville de Beyrouth n'est pas conçu comme un Quartier d'Affaires (CBD) mais un nouveau type de centre à mixité urbaine; le centre de gravité de la ville:

- IL CRÉE UNE IDENTITÉ UNIQUE AU LIEU, en se concentrant sur le contexte, le climat, l'histoire et la culture du lieu avec des quartiers urbains méditerranéens basés sur une trame de rues.
- IL COMPREND UN VASTE DOMAINE PUBLIC, de parcs et jardins, de sites archéologiques, de zones piétonnières, de rues et de boulevards, où les espaces verts, à eux seuls, forment la moitié de l'espace public paysager de Beyrouth.
- LE SCHÉMA DIRECTEUR À 3 DIMENSIONS fixe non seulement l'utilisation du sol mais fixe également les hauteurs et les volumes. Il propose une nouvelle architecture durable et évolutive afin de maintenir les proportions de la rue et de la place.

A DYNAMIC MASTER PLAN: SUSTAINABLE MANAGEMENT OF URBAN GROWTH

The Vision: Beirut City Center is not a Central Business District (CBD) but a new kind of mixed-use, residential downtown that is the meeting point of the city.

- CREATES A UNIQUE PLACEMAKING IDENTITY BY FOCUSING on the context, climate, history and culture of the place with individual Mediterranean street-based city quarters;
- EXTENSIVE PUBLIC DOMAIN OF PARKS AND GARDENS, archaeological sites, pedestrian areas, streets and boulevards, in which the green spaces alone amount to half the landscaped public space of Beirut as a whole;
- A THREE-DIMENSIONAL MASTER PLAN DETERMINES, not the zoning of land use but the maximum heights, building envelopes and control surfaces of new sustainable architecture that varies to retain the form and scale of the street and square.



CLIENT: MAIRIE D'BEIRUT / SOLIDERE
 PHASE DE L'ÉTUDE / PHASE DESIGN: 1994 - en cours / ongoing
 IMPLEMENTATION / OUVRIÈRE / PHASE DE TRAVAIL EN COURS / 1994 - en cours / ongoing

PROGRAMME, ARCHITECTURE / INVESTIGATEUR / INFRASTRUCTURE ET DÉVELOPPEMENT MARITIME, PLANNING, ARCHITECTURE URBAINE / PROGRAM DESIGN, INFRASTRUCTURE

URBANISME / PLANNING & URBAN DESIGN: Dar Al Handasah (Shair) & Partners; Koster Kim Associates; Skidmore, Owings & Merrill; Sasaki Associates; Parsons Brinckerhoff; Tibbalds Planning and Urban Design (TIPUD); Habib Detsi; Ian Hogan; SOLIDERE, Division Développement Urbain / Urban Development Division

ARCHITECTURE PAYSAGISTE / LANDSCAPE DESIGN: Interscene; Gustafson Porter; Mohamed Halawi; Wadimi Ojwawi; Landscape Architecture; Riga Stevenson Consultants; Agronostou; Noukari; Ioannidou & Babalou; Noukari; Machado & Silveira

PLANNIFICATION DES TRANSPORTS / TRANSPORT PLANNING: Dar Al Handasah (Shair) & Partners; Stram

INFRASTRUCTURE: Dar Al Handasah (Shair) & Partners

GÉNIE DE PROTECTION MARITIME / SEA DEFENSE ENGINEERING: Génie maritime / Marine Engineering: Sogreah; Bouygues International / Ingénieurs-conseil / Consulting Engineers: Farhant; Modélisation maritime / Marine Modeling: CWI; Entreprise générale / Contractor: Bouygues International

GÉNIE ENVIRONNEMENTAL ET RÉHABILITATION DES DÉCHARGES / ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND LANDFILL RECLAMATION: Ingénieurs-conseil / Consulting Engineers: Dames & Moore, M2 and Daos; Entreprise générale / Environmental Engineers: MOKES; Contractor: URS - Radian



CONSERVATION DE LA VILLE STRATIFIÉE À USAGE MIXTE

- ENTRE 1993 ET 1998, le centre-ville de Beyrouth est devenu le site urbain archéologique le plus important à l'échelle mondiale.
- UNE APPROCHE STRATÉGIQUE fut développée afin d'intégrer les sites archéologiques dans le tissu urbain et les espaces paysagers.
- UN VASTE PROGRAMME DE RESTAURATION d'environ 300 bâtiments débute, dont la majorité se situe dans le cœur historique.

LE REMBLAI : L'AMÉNAGEMENT DU NOUVEAU FRONT DE MER



OBSTACLE:
A la fin de la guerre civile, un gigantesque dépotoir composé de 25 Ha de déchets dangereux pour l'environnement s'était formé.

SOLUTION:
Un processus de régénération écologique a transformé une catastrophe environnementale en une opportunité de développement urbain ainsi qu'un vaste espace public.

- LE DÉPOTOIR ET LA DÉCHARGE DE GRAVATS de bâtiments détruits ont été recyclés et intégrés dans le nouveau quartier de front de mer de Beyrouth.
- UN SYSTÈME UNIQUE DE DÉFENSE MARITIME en terrassements a été conçu pour résister aux tempêtes centennales tout en tenant compte de l'élévation du niveau de la mer. La structure des caissons est limitée en hauteur à 5,5 m au-dessus du niveau de la mer. Ce dispositif permet des percées visuelles à partir du cœur historique de la ville.
- Une fois terminé, CE DÉVELOPPEMENT DE 73 HA de front de mer inclura: un parc urbain, une corniche, des quais et un réseau piétonnier. Il intégrera également le premier bassin historique du port de Beyrouth.

CONSERVATION OF THE MULTI-LAYERED MIXED USE CITY

- BETWEEN 1993 AND 1998, central Beirut became the largest urban archeological site in the world;
- A STRATEGIC APPROACH to the integration of archeological sites within the urban fabric and landscaped spaces.
- AN EXTENSIVE RESTORATION PROGRAM of close to 300 buildings, the majority of which are concentrated in the historic core

Residential 41%
Offices 34%
Commercial 12%
Governmental cultural 8%
Hotels 4



LANDFILL RECLAMATION: CREATING THE NEW CITY WATERFRONT

PROBLEM:
Postwar shoreline, 25 Ha of environmentally hazardous garbage dump

SOLUTION:
An ecologically sound reclamation process that has turned an environmental disaster into a new public amenity and development opportunity.

- THE DUMPING GROUND AND RUBBLE of destroyed buildings has been recycled and incorporated within Beirut's New Waterfront District.
- A UNIQUE TERRACED SEA DEFENSE SYSTEM designed to withstand centennial storms and meet projected sea level rise. The caisson structures are limited in height to 5.5m above sea level to allowing for a sea view from deep within the city's historic core;
- When completed this 73HA WATERSIDE DEVELOPMENT will include: a city park, a corniche and quayside promenades and trails. It will also integrate the historic First Basin of the Port of Beirut.



VERDIR LA VILLE: LE DOMAINE PUBLIC

L'espace public du Centre Ville de Beyrouth forme 49% de sa superficie totale et consiste en 60 parcs publics, jardins et squares ainsi que des zones piétonnières et des promenades de front de mer.

GREENING THE CITY: THE PUBLIC DOMAIN

49% of the land area in Beirut's city center is public space with 60 public parks, gardens and squares as well as pedestrianized areas and waterfront promenades.



UNE CONCEPTION DURABLE

La vision de cet unique projet de régénération se base sur un cadre de développement durable composé de planification urbaine, d'infrastructures et d'espace public de qualité. Une architecture contextuelle encourage une conception respectueuse du climat; basée sur un rapport défini de vides et de surfaces pleines, sur l'utilisation de la pierre, et sur l'ombrage et l'écologisation des façades afin de parvenir à des réductions d'énergie de 40 à 60% en dessous des standards pratiqués.

ENERGY CONSCIOUS DESIGN

The vision behind this unique regeneration project is a sustainable framework of high quality urban planning, infrastructure and public space. Contextual architecture encourages climate-responsive design with controlled ratio of voids to wall surfaces, use of stone, shading and greening of facades to achieve energy reductions of 40-60% below standard practice.

