

N° 005496-06

septembre 2007

## **Rapport de mission**

# **LUANG PRABANG (LAOS)**

*Site inscrit sur la liste  
du Patrimoine Mondial de l'UNESCO*

RAPPORT DE MISSION

## LUANG PRABANG

Site inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial  
de l'UNESCO



Entraînement avant la fête des pirogues

**4 - 11 septembre 2007**

Michel Brodovitch, architecte des bâtiments de France, inspecteur général de l'Équipement,  
membre associé de l'inspection générale de l'architecture et du patrimoine.  
Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.  
Conseil Général des Ponts et Chaussées, Vème section. Collège de spécialité, espaces protégés et architecture.



## **OBJET DE LA MISSION**

Suite à la décision 31 COM 7B. 73, du comité réuni à Christchurch en juin 2007, Monsieur Francesco Bandarin, directeur du centre du patrimoine mondial a sollicité Monsieur Yves Dauge, conseiller spécial de l'UNESCO, pour prendre l'attache des autorités laotiennes, au plan local et au plan national, et discuter avec elles des modalités de mise en œuvre des décisions adoptées.

Dans le cadre de cette mission, Monsieur Yves Dauge a souhaité que je lui apporte un appui pour produire des recommandations relatives aux outils d'évaluation de l'état de conservation du site et en vue de la tenue d'un comité national du patrimoine dont la réunion était prévue le 6 septembre 2007.

Tel que souhaité par Yves Dauge, dans une lettre adressée le 11 juillet 2007 à Monsieur Lengsavad, vice Premier Ministre, Ministre des Affaires Etrangères, l'objet de la mission était :

- de discuter avec les autorités concernées de la résolution du Comité du Patrimoine Mondial,
- de faire le point sur la mise en place de la taxe patrimoine qui est une condition posée par l'UNESCO et l'Agence Française de Développement pour la poursuite du programme,
- de travailler sur le classement du site de la Nam Khan en réserve de biosphère du programme mondial Biosphère de l'UNESCO, en lien étroit avec le programme Eco Vallée,
- de lancer le programme Hydro-système financé par l'AFD et le fond français pour l'environnement mondial.

Pour ce qui me concerne, cette mission est effectuée dans le cadre d'une mise à disposition auprès d'Yves Dauge et de l'UNESCO, par le vice président du conseil général des ponts et chaussées, du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sollicité à cet effet.

## **DEROULEMENT DE LA MISSION, PERSONNES RENCONTREES**

La mission s'est déroulée du 4 au 11 septembre 2007. Après deux journées passées à Luang Prabang où j'ai pu prendre connaissance de quelques dossiers, à la demande de la directrice de la Maison du Patrimoine, relatifs notamment au projet de l'ancien hôpital et d'un projet d'hôtel situé à proximité, je me suis rendu à Vientiane, le 6 septembre, pour rejoindre Yves Dauge et participer à une rencontre avec Monsieur MOUNKEO ORABOUN, Ministre de l'Information et de la Culture.

Le reste de la mission a été consacré à des réunions à Luang Prabang et à des visites sur le site.

Outre les personnes accompagnant Monsieur Yves Dauge au cours de sa mission, (Pascal Meyer, Cathy Savouret, Anne-Gaelle Verdier et Emmanuelle Robert, du centre du patrimoine mondial) nous avons rencontré au cours de cette mission :

- Monsieur Mounkeo Oraboun, Ministre de l'information et de la culture, accompagné de ses collaborateurs, dont Monsieur Thongsa Sayavongkhamdy, directeur du patrimoine,
- Monsieur le gouverneur de la province de Luang Prabang et ses collaborateurs,
- Madame Manivone Thoummabouth, directrice, et les agents de la Maison du Patrimoine.
- Les services de UDAA, en charge de l'instruction des permis de construire,
- Monsieur Etienne Woitellier, directeur de l'AFD au Laos et ses collaborateurs
- Monsieur Bounnhang Phonghichit, ancien directeur du CTPC

## **LA DECISION DU COMITE DU PATRIMOINE MONDIAL**

La mission avait pour objet principal de débattre et apporter un appui aux autorités Lao, pour répondre aux recommandations et demandes du Comité du Patrimoine Mondial.

Le Comité National du Patrimoine dont la réunion était sollicitée s'étant tenue préalablement à la venue de la délégation conduite par Yves Dauge, cet ordre du jour n'a pas pu être abordé dans ce cadre, mais au cours des diverses rencontres avec le ministre de la culture, le gouverneur de la province de Luang Prabang et le vice gouverneur, ainsi qu'avec la direction de la Maison du Patrimoine.

Une prochaine visite en France d'une délégation conduite par Monsieur Lengsavad, Vice Premier Ministre, au cours de laquelle il rencontrera le Directeur du Centre du Patrimoine Mondial, permettra de préciser les demandes du Comité.

Une mission conjointe d'évaluation, Centre du Patrimoine Mondial/ICOMOS, est également prévue en novembre 2007.

Dans ce contexte, le présent rapport a pour objet, en complément de celui établi en 2006, au cours de ma précédente mission de suivi, d'apporter des éléments d'information sur l'état de conservation du site, les modalités mises en œuvre pour assurer sa gestion, les pressions auxquelles il fait face et les éléments à réunir pour assurer un contrôle du bien protégé.

Les sujets évoqués suivent l'ordre des éléments de la décision du Comité.

## **LA CREATION D'UNE ZONE TAMPON**

L'étude d'un Schéma de Cohérence territoriale a été motivée par le besoin de maîtriser et si possible anticiper les expansions urbaines. La définition d'une zone tampon aurait pour objet de s'assurer de la compatibilité des aménagements avec la préservation du bien protégé.

A titre d'exemple, la réalisation d'un pont sur le Mékong ou la transformation de l'aéroport doivent être évalués au regard de leur impact sur le site, tant au plan visuel qu'au plan des effets induits, notamment sur la fréquentation du site.

Ces éléments ayant fait l'objet d'un débat à l'occasion de l'élaboration du SCOT, il a été suggéré, pour la définition d'une zone tampon, de se caler sur le périmètre du SCOT, en donnant une valeur réglementaire à celui-ci, par révision du Plan de Développement Urbain, tel que cela a déjà été fait au moment de la création du Plan de sauvegarde et de mise en valeur, se substituant au PDU sur le périmètre du site inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial.

Si le périmètre de cette zone tampon reste à définir précisément, ses limites doivent englober les territoires identifiés dans les études du SCOT pouvant générer un impact important sur le bien protégé :

- En rive droite du Mékong, au nord de la partie naturelle du bien protégé,
- En amont du fleuve, à hauteur de l'aéroport et du futur pont,
- En aval, jusqu'au méandre du Mékong depuis lequel on peut découvrir le panorama sur le site,
- Au sud, dans un périmètre permettant d'évaluer l'impact des extensions urbaines sur la péninsule et les zones humides formant transition avec les quartiers nouveaux.

Si le projet de définition de cette zone tampon est motivé par le souci de maîtriser les évolutions à moyen et long terme, l'actualité des opérations peut conduire à accélérer sa mise en place, notamment par le projet récent de création d'une « ville nouvelle » en rive droite du Mékong.

Sur ce projet, les autorités laotiennes ont été sollicitées par des investisseurs chinois leur ayant proposé de réaliser un quartier nouveau sur la rive droite du Mékong, face à la péninsule protégée, dans des modalités où les opérateurs prendraient à leur charge, dans le cadre d'une forme de concession, l'ensemble de l'opération, de l'établissement d'un plan directeur à la réalisation des travaux.

Bien qu'au niveau des prémices, une telle opération, si elle n'était précisément encadrée, pourrait s'avérer d'un impact désastreux sur le site.

Après avoir évalué l'opportunité d'un tel projet, son importance et sa localisation, il conviendrait de s'assurer de son impact éventuel sur le site, tant en matière de volume et de hauteur des constructions.

Les techniciens laotiens ayant eu à rencontrer ces investisseurs leur ont fait part des contraintes liées à l'inscription du bien et de la nécessaire mise en compatibilité de leur projet avec la préservation du site.

La mission de suivi réactif conjointe Centre du patrimoine mondial/ICOMOS, pourra obtenir plus de précision sur ce projet dont je n'ai été informé que la veille de mon départ par Monsieur Bounnhang Phonghichit.

Compte tenu de l'importance d'un tel projet et de ses impacts éventuels sur le site il conviendrait de définir, entre les autorités Lao et le Centre du Patrimoine Mondial, les modalités de suivi de ce projet et son approbation.

## **LA CREATION D'UNE RESERVE BIOSPHERE**

Aucun élément d'information nouveau n'a été apporté sur ce projet durant cette mission.

## **PREVENTION DES RISQUES NATURELS**

Dans un contexte d'urbanisation croissante qui participe à l'étanchéisation des sols et à l'urbanisation de secteurs situés en zone d'expansion des crues et (ou) sur le trajet de zones de ruissellement, la prise en compte des risques apparaît indispensable en accompagnement des projets d'aménagements.

Le projet d'aménagement en rive droite du Mékong fait partie des secteurs où une telle prise en compte des risques est nécessaire avant de valider le choix d'un secteur à urbaniser.

Je ne peux que réitérer cette alerte, sans avoir pu constater une prise de conscience locale pendant cette dernière mission.

En matière de projets hydrauliques sur le Mékong et la Nam Khan, aucun élément d'information n'a pu être recueilli.

## **QUALITE DES PROJETS D'AMENAGEMENT, EVOLUTIONS CONSTATEES APPLICATION STRICTE DU Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

### **L'APPLICATION DU PSMV**

J'avais fait part, lors de ma précédente mission, des conditions dans lesquelles étaient instruits les dossiers, résumées de la manière suivante :

**« Dans le contexte d'un certain relâchement à corriger sur la stricte application des règles, l'attitude de négociation adoptée par les architectes instructeurs est valable pour le lot commun des autorisations. Elle peut s'avérer désastreuse pour les grosses opérations. »**

La pression des opérateurs augmentant, notamment sur les terrains publics cédés par bail à des investisseurs, la Maison du Patrimoine m'a semblé avoir de plus en plus de difficultés à assurer la gestion des demandes d'autorisations, en application des règles du PSMV.

J'ai été sollicité par la directrice de la Maison du Patrimoine pour examiner plusieurs projets, situés sur des terrains de l'Etat donnés en bail à des investisseurs.

Sur ces projets, l'amalgame ne me semble pas devoir être fait entre la question de l'opportunité de céder des biens publics pour une destination quasi exclusivement hôtelière et celle de l'application des règles du PSMV.

La cession de bien de l'Etat, par disparition de l'usage initial contribuant à la diversité de la ville (administration, école, centre de soins...), est une question à laquelle les autorités Lao peuvent apporter immédiatement une réponse en décidant de ne pas procéder à ces cessions où en les encadrant pour contrôler les usages futurs.

C'est, dans une certaine mesure, la position prise pour la réutilisation de l'ancien hôpital, où, bien qu'ayant accepté la réalisation d'un programme hôtelier, les autorités, en accord avec l'UNESCO, ont opté pour un programme limité à 24 chambres, alors que le site aurait permis d'en accueillir plus de 100.

En matière d'application du PSMV, qui n'a pas retenu les propositions de limitation du nombre de chambres d'hôtel faites à l'origine, celui-ci ne peut qu'encadrer les conditions d'utilisation du sol en termes d'implantation, surfaces et hauteur des constructions.

Les exemples qui suivent, examinés à la demande de la MDP illustrent cette problématique.

### **PROJET HOTELIER SUR LE TERRAIN DE L'ANCIEN HOPITAL**

Les changements d'usages observés à Luang Prabang, depuis l'inscription du site sur la liste du patrimoine mondial, majoritairement au profit de programmes hôteliers, constituent une préoccupation croissante des autorités et de l'UNESCO.

Cette tendance concerne les propriétaires privés qui souhaitent valoriser leur bien par des programmes liés à l'hébergement, mais également les propriétés publiques soumises à la même évolution.

C'est la raison pour laquelle, suite à la fermeture de l'hôpital de Luang Prabang et à l'abandon d'un projet de restructuration de celui-ci, les autorités ont concerté avec l'UNESCO pour envisager les conditions de la réutilisation de cet équipement dont une partie des bâtiments est protégée au titre de l'inscription du bien.

Un opérateur s'étant manifesté apportant des garanties suffisantes de restauration des bâtiments protégés et de densification de la parcelle, le principe a été retenu de permettre exceptionnellement la réalisation d'un programme hôtelier sur cette parcelle, à hauteur de 24 chambres.

Ce programme, aujourd'hui au stade du permis de construire, fait l'objet d'une attention toute particulière de la Maison du Patrimoine qui souhaite s'assurer du strict respect des objectifs ayant conduit à accepter le principe d'une telle opération.

A cet effet, une mission d'assistance a été confiée à Monsieur Laurent Rampon, architecte, pour veiller à la bonne insertion du projet dans le site et aux conditions de restauration des constructions protégées.

A l'occasion de la présente mission à Luang Prabang, en appui à celle de Monsieur Yves Dauge, conseiller spécial de l'UNESCO, missionné par le centre du patrimoine mondial suite à la décision 31 COM 7B. 73, du comité réuni à Christchurch en juin 2007, j'ai pu prendre connaissance avec l'architecte et Monsieur Rampon, conseil de la Maison du Patrimoine, de l'état d'avancement du projet.

## **LE PROJET**

### CONDITIONS D'UTILISATION DU TERRAIN

Sur une parcelle avoisinant les 25 000 m<sup>2</sup>, l'hôpital est composé de 32 constructions si on y inclut les annexes. 10 bâtiments font l'objet d'une protection dont 9 peuvent faire l'objet d'une restauration compte tenu de leur état de conservation, le dixième, fortement remanié faisant l'objet d'une restitution, en réutilisant les éléments récupérables tels que menuiseries et éléments de la charpente.

En matière de surfaces, le site compte actuellement 5917,37 m<sup>2</sup> dont 3199,87 m<sup>2</sup> de constructions protégés. Il est proposé de démolir les constructions non protégées et de les remplacer par des constructions nouvelles inspirées du style architectural des bâtiments à restaurer.

Le bilan de l'état futur des surfaces du projet est ainsi de 5723,04 m<sup>2</sup>, soit 200 m<sup>2</sup> de moins que l'état initial pour une surface théorique constructible établie, dans le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé, de près de 25 000m<sup>2</sup>.

Sous cet aspect, essentiel dans le maintien de la préservation du bien protégé soumis à de très fortes pressions relatives à la densification des terrains, l'objectif défini par les autorités est pleinement atteint.

### LA RESTAURATION DES BATIMENTS PROTEGES

Dans la restauration des pavillons protégés, l'architecte et son conseil ont veillé à conserver les structures anciennes et à insérer les fonctions nouvelles dans le souci d'un strict respect des volumes et de la distribution initiale, notamment en matière de réalisation des salles d'eau.

Pour le pavillon H 10, fortement remanié, il est proposé de le déplacer, afin de l'inscrire dans une composition axiale, calée sur le bâtiment principal, en front de rue. Dans le projet de restitution de ce pavillon, charpente et menuiseries existantes seront réutilisées, ainsi qu'une partie des briques des maçonneries.

Pour la restauration des toitures, actuellement recouvertes pour leur majeure partie de bacs en fibrociment, il est convenu de réaliser un retour à l'état d'origine par utilisation de tuiles en terre cuite d'un format de 24x15 cm.

Pour l'approvisionnement de ces tuiles, actuellement indisponibles sur le marché local, les fabricants ont été contactés afin de relancer cette filière et il sera prioritairement fait appel à leur production, pour

peu qu'ils soient en mesure d'assurer la fourniture des matériaux, dans des délais et des quantités compatibles avec le planning de réalisation des ouvrages.

Il est proposé enfin d'adopter pour principe, dans la réalisation du second œuvre des constructions protégées, d'utiliser des matériaux (revêtements de sols par exemple) en strict accord avec les constructions d'origine.

Ce dernier point, comme tous ceux relatif à la restauration des bâtiments, devra faire l'objet d'un suivi permanent de la Maison du Patrimoine pendant la réalisation des travaux.

## LE PROJET ARCHITECTURAL

Tel que souligné plus haut, le parti architectural retenu s'appuie sur la composition initiale pour réaliser les constructions nouvelles, dans un style architectural identique à l'existant, le long d'un axe généré par le pavillon principal.

Les plantations soulignent cet axe, ainsi que la piscine et deux étangs disposés de part et d'autre de l'axe de composition.

La surface des nouvelles constructions est comprise entre 200 et 800 m<sup>2</sup>, surfaces à mettre en relation avec celle des constructions protégées dont la plus importante est de 1055 m<sup>2</sup> pour le pavillon H3.

Cette emprise au sol des bâtiments, dépassant la norme établie dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, est justifiée par l'échelle des constructions de l'hôpital qui conduit à ne pas préconiser de morceler le terrain en multipliant des emprises plus petites.

Cette proposition, justifiée par des raisons architecturale et la bonne implantation des constructions sur le site, constitue la seule adaptation préconisée aux règles du plan de sauvegarde.

La clôture du site, actuellement en béton, sera modifiée en s'inspirant des gardes corps en maçonnerie des bâtiments existants.

A l'intérieur du site, des écrans visuels sont disposés autour des parties privatives des chambres. Leur hauteurs a été ramenée à un mur en brique de deux mètres, surmonté d'un dispositif permettant l'accroche de plantations devant recouvrir ces écrans visuels.

A ce titre, l'importance du projet paysager doit être soulignée dans ce projet. Il participe, au même titre que le projet architectural, à la qualité de l'aménagement de l'ensemble.

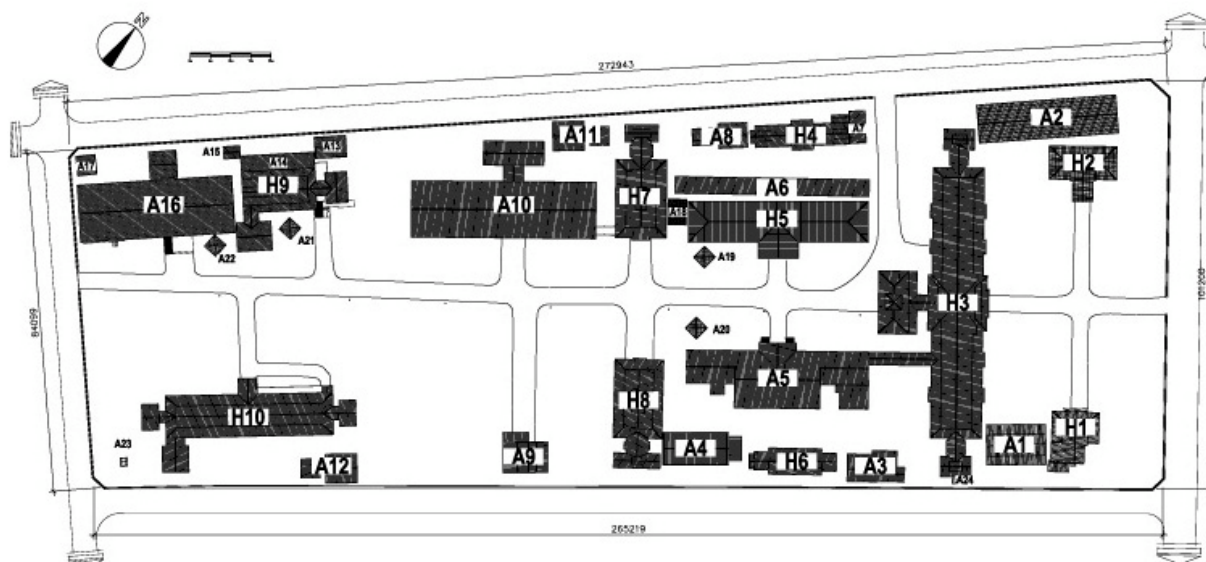
C'est la raison pour laquelle l'attention du maître d'ouvrage doit être appelée sur la nécessité de mettre les moyens nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages, tant architecturaux que paysagers.

En matière de collecte et de traitement des eaux pluviales et des effluents, toutes garanties seront apportées pour une réalisation adéquate de ces ouvrages.

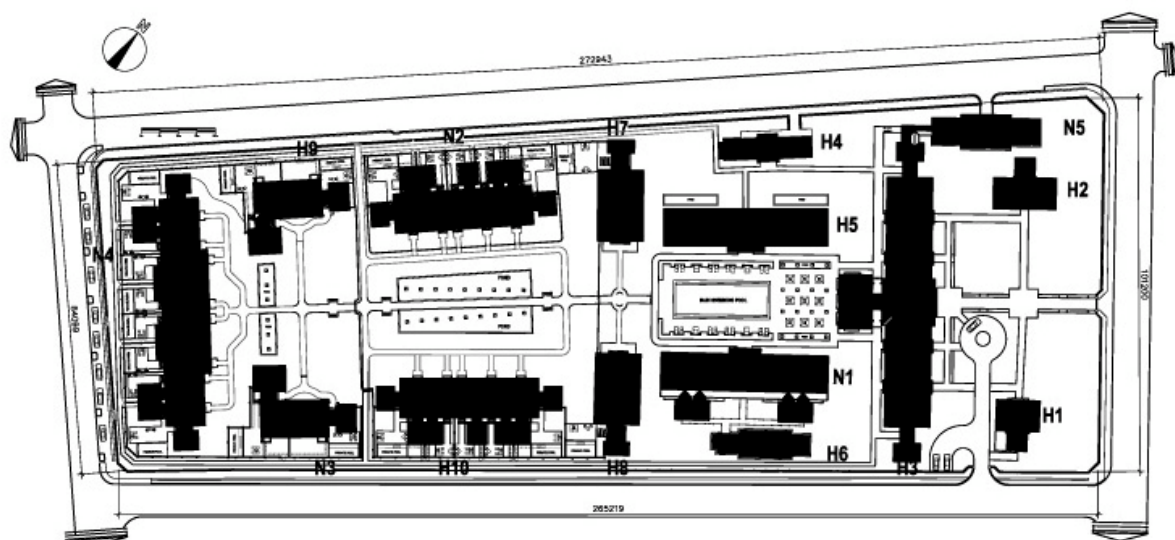
En conclusion, l'attention apportée aux études de ce projet et les modifications apportées suites aux échanges entre l'architecte et le conseil de la Maison du Patrimoine, permettent de satisfaire pleinement aux objectifs fixés sur ce projet par les autorités, en accord avec l'UNESCO, en accord avec les règles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Un suivi attentif de la réalisation des ouvrages permettra de veiller à atteindre pleinement les objectifs fixés à cette opération.





HOPITAL ETAT DES LIEUX



HOPITAL PROJET

### PROJET « ANCIENT CITY HOTEL »

Sur un terrain situé face à l'ancien hôpital, les autorités ont cédé par bail une partie d'une parcelle occupée par des bâtiments administratifs.

Le terrain concerné par l'opération est situé dans la zone UB du PSMV, une construction est protégée dès l'inscription du site (n°373) et une ancienne mare, déconnectée du réseau général, est située sur la partie arrière du terrain.

Il est proposé de réaliser une trentaine de chambres, la réhabilitation des bâtiments à préserver et une salle de restaurant sur la mare restituée.

Au strict plan de l'application des règles, ce projet est conforme au PSMV approuvé.

Un examen par les architectes de la Maison du Patrimoine, rompus à cet exercice, pourrait conduire à faire évoluer ce projet :

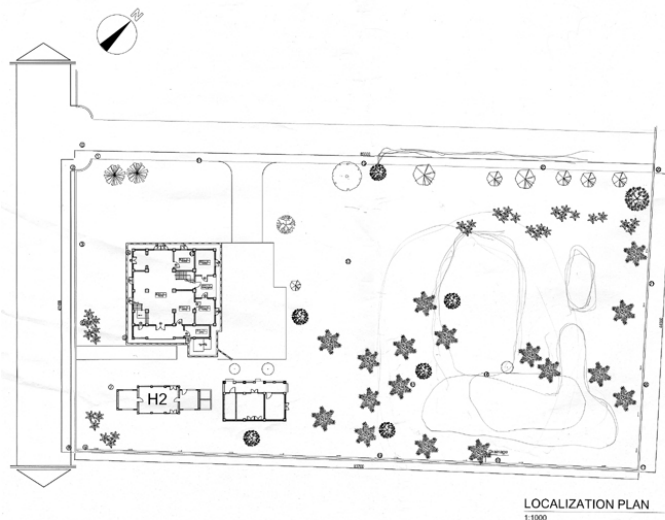
- Par adoption d'une structure plus légère pour les bâtiments nouveaux, afin de les différencier et de minimiser leur impact face aux constructions à restaurer,
- En reprenant la forme et agrandissant la mare de manière à être plus conforme à celle existant à l'origine,
- En proposant de relier cette mare au réseau des mares existantes situé au sud-est du terrain. (ceci nécessitant un accord avec l'utilisateur de la parcelle voisine qui ne pourrait qu'y trouver intérêt, par assainissement de sa parcelle, inondée à l'occasion de mon passage)
- Par conservation du maximum d'arbres existants sur le terrain et remplacement des sujets ne pouvant être conservés.

De telles évolutions, conformes au rôle de conseil de la MDP, peuvent participer à une meilleure insertion du projet.

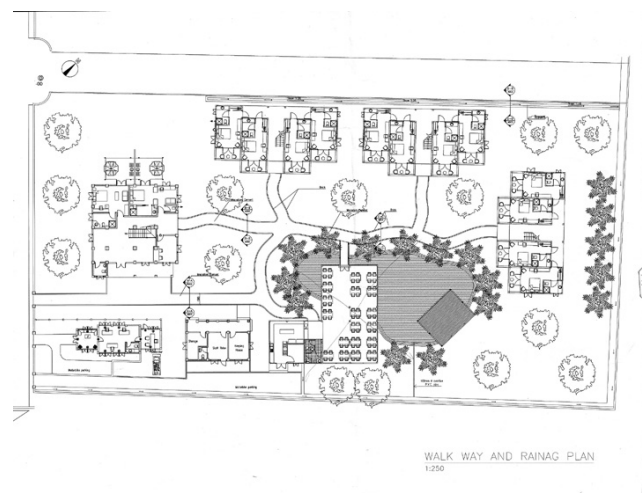
S'opposer à l'opération au motif d'une trop grande prolifération des programmes hôtelier ne rentre pas dans les attributions de la MDP, au titre de l'application des règles.

Pour se faire il conviendrait que les autorités Lao décident, ce qui paraîtrait souhaitable, d'exercer un encadrement plus strict sur les conditions de cessions des terrains de l'Etat, voire suspendent toute cession.

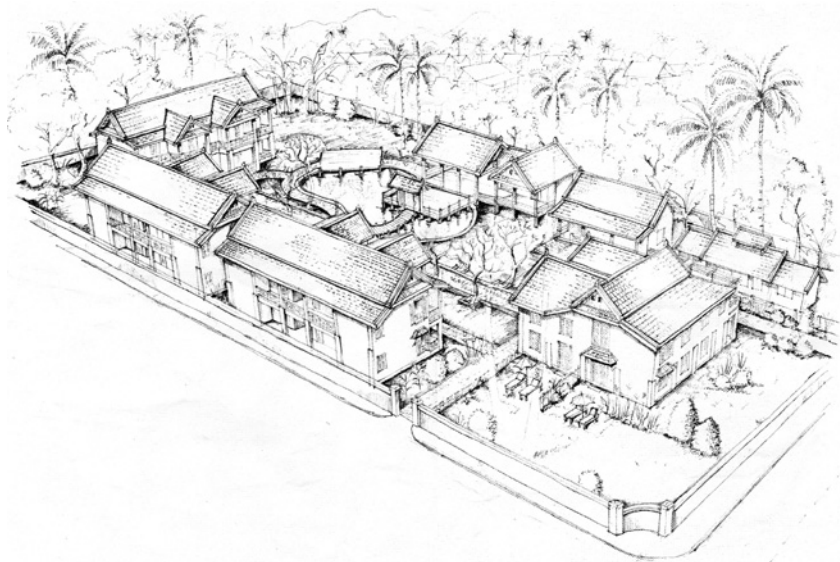
S'opposer à ces projets, une fois ceux-ci ayant été cédés, par une application arbitraire du PSMV ne pourrait que fragiliser l'application d'un document approuvé au plus haut niveau des autorités Lao.



Etat des lieux



Etat projeté



« Ancient city Hôtel » : Perspective du projet

En conclusion de l'analyse de ce projet, dans l'hypothèse où les autorités ne souhaitent pas revoir les conditions de la cession de ce terrain à un opérateur, Je préconise que la Maison du Patrimoine l'examine en application des règles existantes, en tenant compte des orientations proposées plus haut, si elles étaient jugées pertinentes.

### **PROJET A LA CONFLUENCE DE LA NAM KHAN ET DU MEKONG**

La Maison du Patrimoine est sollicitée à nouveau sur la réalisation d'un complexe hôtelier à la confluence de la Nam Khan et du Mékong.

Les occupants du site ayant été déplacés il y a quelques années en vue de la réalisation de ce projet, il serait envisagé, si celui-ci ne voyait pas le jour, de leur redonner l'usage des terrains.

Il conviendrait sur ce dossier, de disposer d'un plan parcellaire plus précis que ceux dont nous disposons jusqu'à présent, donnant la localisation exacte des parcelles dans le site et leur situation par rapport aux zones inconstructible en bordure de la rivière.

Au vu de ces éléments, la MDP pourra formuler un avis au titre des règles applicables.

### **PROJET DU DISTRICT A BAN XIENGMENE**

La MDP m'a transmis, après mon retour en France, une note relative à un projet du district de Chomphet se proposant de réaménager des constructions existantes en programme de valorisation touristique.

Le village de Chomphet est situé dans la zone naturelle du site, sur la rive droite du Mékong.

La partie urbanisée a été classée en zone Ub de manière à faciliter la gestion du village et son développement mesuré.

Au vu des documents qui m'ont été transmis, il semblerait que le terrain concerné par l'opération ait été classé en zone Naturelle, sans possibilité de constructions nouvelles.

Dans cette hypothèse, seule pourrait être admise la réhabilitation des constructions existantes dont le cumul des surfaces est estimé à 3700 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la localisation de ce terrain, face à la péninsule et en bordure du fleuve, son évolution doit être précisément encadrée comme élément participant au rapport entre les parties urbanisées du site, en rive gauche, et la partie naturelle lui faisant face, en rive droite.

Ne disposant pas d'éléments plus précis sur ce dossier, en terme de programme et de besoins en surfaces, je ne puis que recommander qu'il soit porté à l'ordre du jour de la mission de suivi réactif.

-

L'examen de ces divers projets a été fait à la demande de la directrice, sans que les architectes de la MDP ne participent, comme cela se faisait habituellement, à l'examen des dossiers.

Ceci est vraisemblablement dû aux très fortes pressions qui s'exercent sur la MDP, ayant conduit la directrice à reprendre l'ensemble des responsabilités relatives à la gestion des autorisations, précédemment déléguées aux architectes du service.

Je ne peux que regretter cette situation nouvelle, compte tenu de la grande compétence de ces personnels dont les missions nécessitent qu'ils puissent exercer entièrement leur mission, dans le cadre d'une délégation précise.

Un examen au cas par cas des projets qui leurs sont transmis, sans vision générale et appréciation des demandes dans leur globalité risque d'avoir à terme un effet désastreux sur l'application du Plan de sauvegarde.

Je me suis permis d'en faire la remarque à Madame Manivone Thoummabouth, en faisant valoir la compétence de ses agents et le nécessaire mandat dont ils devaient disposer, malgré les pressions croissantes s'exerçant sur son service.

La nécessité d'une direction technique forte, dans l'équipe de direction, est ainsi posée à nouveau, de manière accrue compte tenu des fortes pressions s'exerçant sur le site.

Au cours de l'entrevue avec Monsieur le gouverneur, celui-ci a assuré qu'il s'efforçait de résoudre cette question par un recrutement dont il souhaite qu'il se fasse avant la fin de l'année

## **PRESERVER LE STATUT INCONSTRUCTIBLE DES ZONES NATURELLES**

Le projet évoqué dans le village de Xiengmene, où celui situé à la confluence de la Nam Khan, illustre les pressions auxquelles le site est soumis, y compris dans les zones naturelles.

Hormis quelques constructions réalisées en contradiction avec les règles applicables, les autorités ont globalement réussi à contenir les pressions sur ces zones, notamment les plus convoitées d'entre elles, dans les zones humides.

Il conviendrait qu'un recensement soit effectué afin de mesurer précisément les dérives éventuelles.

## **MAITRISER LA DENSIFICATION DU SITE RECENSER LES CONSTRUCTIONS ILLICITES**

Cette question de la densification est vraisemblablement le sujet sur lequel la MDP a le plus de mal à faire admettre une stricte application des règles.

Afin de clarifier le sujet il serait opportun de procéder à un bilan sur les évolutions de la ville depuis l'inscription du site.

Nous disposons d'une cartographie thématique dressée au moment des études du PSMV, permettant, si elle était actualisée, d'apprécier par comparaison, les diverses évolutions du site en matière de densification, changements d'usages, préservation des éléments protégés, amélioration de la qualité des constructions nouvelles et de l'état des constructions existantes.

Ce bilan serait l'occasion de recenser notamment les constructions illicites où les constructions dont la préservation est imposée qui auraient pu disparaître.

A titre d'exemple j'ai pu constater la démolition d'un bâtiment à préserver au cours de cette dernière mission, dans le quartier Ban Aham, classée sous le n°146 de l'inventaire. Faute d'une vision exhaustive sur l'ensemble de la ville, je ne peux dire s'il s'agit d'un cas d'espèce ou d'une tendance générale.



La construction protégée



Après démolition

En matière de réhabilitation des constructions existantes, un rapide tour d'horizon dans la ville permet de constater qu'elles se poursuivent, notamment pour certaines dont l'objectif de les conserver était jugé, il y a peu, inatteignable.

Pour les constructions nouvelles, dont la majorité ne dépare pas le paysage urbain, on peut constater la réalisation de quelques volumétries pouvant être jugées excessives ou, comme pour la construction en cours de réalisation derrière la Maison du Patrimoine, une référence à un style néocolonial très lourd, dans un site où une construction légère en bois aurait été préférable.



Réhabilitation sur les berges du Mékong



Restauration d'une maison protégée



Réhabilitations dans les quartiers



Des projets nouveaux dont l'insertion est plus problématique

Des visites sur le site permettent de faire un repérage ponctuel des opérations réalisées. Cet éclairage doit être complété par une vue d'ensemble qui sera seule à même, par comparaison avec les données recueillies jusqu'aux années 2000, de donner aux décideurs des éléments d'appréciation sur les évolutions en cours et les mesures à prendre pour affiner la politique de sauvegarde et de mise en valeur.

## **LE RAPPORT SUR LA CONSERVATION DU SITE**

Les thématiques abordées dans le présent rapport, ainsi, me semble-t-il, qu'à l'occasion des recommandations formulées au cours de mes deux précédentes missions, contiennent un certain nombre d'éléments pouvant être utilisés dans l'établissement du rapport sur l'état de conservation du bien demandé au titre 11 de la décision du Comité.

Un bilan, par état comparatif du site, peu après son inscription et aujourd'hui, peut constituer un instrument de mesure assez fiable pour tout à la fois observer les évolutions et servir de base à la poursuite du projet de sauvegarde et de mise en valeur.

La Maison du Patrimoine dispose d'une équipe d'architectes capables de réaliser ce travail, pour peu qu'ils bénéficient d'un minimum d'encadrement.

Si les autorités optaient pour l'utilisation de cette méthode, elles pourraient bénéficier de l'assistance fournie par l'UNESCO et le programme de coopération décentralisé, tel que précisé dans la décision de Christchurch.

Je suis pour ma part disposé, tel que précisé dans mes précédents rapports, à participer à ce travail, en appui à mes camarades architectes laotiens, s'ils le souhaitent ainsi que les autorités.

Michel BRODOVITCH

Secrétariat général  
Bureau  
Rapports  
et Documentation  
TOUR PASCAL B  
92055 LA DEFENSE CÉDEX  
Tél. : 01 40 81 68 12/ 45