



# SARLAT LES 50 ANS DE LA LOI MALRAUX



En se plongeant dans les archives photographiques de Sarlat, on comprend ce qu'a pu être la ville au cours des décennies passées et comment elle est devenue la ville actuelle, avec ses transformations mais aussi grâce à la préservation de sa qualité architecturale. Cette préservation, on la doit bien sûr aux différentes municipalités qui se sont succédé, mais surtout à André Malraux. Car c'est vraiment avec la loi Malraux, dont on fête cette année les 50 ans, que des sites comme Sarlat et d'autres ont pu être protégés.

On évoque bien une seconde « renaissance » pour Sarlat. Les travaux de restauration et de mise en valeur du secteur sauvegardé réalisés jusqu'alors sont exemplaires, et ce chantier de longue haleine se poursuit dans le temps avec un souci de respect du passé, d'harmonie urbaine et de renouveau.

Jacques de Poethi

## INTRODUCTION

La loi sur les secteurs sauvegardés, votée le 4 août 1962, donne une nouvelle dimension à la protection et à la mise en valeur du patrimoine. Elle répond à un double objectif, l'un patrimonial, l'autre urbain. Il s'agit de concilier deux impératifs : « *conserver notre patrimoine architectural et historique et améliorer les conditions de vie et de travail des français.* » André Malraux.

En 1964, Sarlat devient l'un des premiers secteurs sauvegardés parmi Lyon, Avignon, Troyes ou encore le quartier du Marais à Paris. Commence alors une véritable renaissance pour la cité qui se voit peu à peu métamorphosée. Non seulement le patrimoine est sauvé et mis en valeur en tenant compte de l'ensemble qu'il constitue, mais la vie économique et sociale est redynamisée par la création et la modernisation de logements, de boutiques, et des espaces publics. Grâce au contrôle des architectes des bâtiments de France qui se sont succédé depuis 1964 appliquant les prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la ville a connu une évolution et un développement remarquable.

Ce livret présente les grands principes de la loi Malraux et retrace l'histoire des chantiers de restauration du secteur sauvegardé de Sarlat, faisant d'elle une ville à la fois respectueuse de son passé, et tournée vers l'avenir.

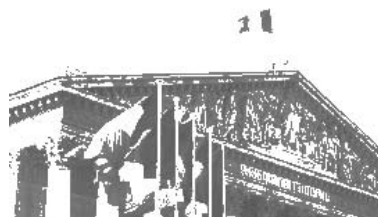
## ORIGINE DE LA LOI MALRAUX

La dégradation rapide des centres urbains après la Seconde Guerre Mondiale a posé la question du patrimoine à une échelle nouvelle, celle des cœurs historiques des villes menacés de disparition. La France d'alors ne disposait pas du nombre suffisant de logements pour faire face aux besoins de sa population en rapide croissance dans les villes. Il devenait urgent d'assurer la prise en compte de leur cadre historique, au risque de les voir détruits.

Les doctrines « hygiénistes » en vogue soulignaient l'importance de la lumière, des voies de circulation et des espaces publics. Les quartiers anciens, au contraire, étaient vus comme obscurs et confinés, sans trame clairement définie. L'accumulation au fil des siècles de constructions disparates empêchait l'évolution de ces quartiers vers la ville nouvelle, claire et aérée. Nombre de villes ont alors pris la décision de raser des quartiers entiers pour les transformer, en secteurs d'activité tertiaire, largement ouverts à la circulation automobile.

C'est en réponse à ce phénomène qu'a été  **votée la loi du 4 août 1962, dite loi Malraux, instituant les Secteurs Sauvegardés**. Elle s'inscrit à **contre-courant des idées de l'époque en matière d'urbanisme**.

La loi Malraux a consacré juridiquement l'extension du champ patrimonial aux ensembles bâtis. Elle a institué pour l'Etat la possibilité de créer et délimiter des « *secteurs sauvegardés* » lorsque ceux-ci présentent « *un caractère historique, esthétique, ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles* ».





Extraits de l'intervention de André Malraux à l'Assemblée Nationale le 23 Juillet 1962

## Loi n° 62-903, dite loi Malraux votée le 4 août 1962 à l'Assemblée.

La loi Malraux est non seulement **une loi de protection du patrimoine mais aussi une loi d'urbanisme qui défend une certaine conception de la ville** en considérant que la **dynamique urbaine doit s'appuyer sur la ville existante.**

« Au siècle dernier, le patrimoine historique de chaque nation était constitué par un ensemble de monuments. Le monument, l'édifice, était protégé comme une statue ou un tableau. L'État le protégeait en tant qu'ouvrage majeur d'une époque, en tant que chef-d'œuvre. Mais les nations ne sont plus seulement sensibles aux chefs-d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence de leur passé. Ici est le point décisif : elles ont découvert que l'âme de ce passé n'est pas faite que de chefs-d'œuvre, qu'en architecture un chef-d'œuvre isolé risque d'être un chef-d'œuvre mort »

« Sauvegarder un quartier ancien, c'est donc à la fois en préserver l'extérieur et en moderniser l'intérieur »

Elle a donc opposé aux tenants de la destruction des quartiers anciens des outils réglementaires et financiers qui en permettent la conservation (par la protection juridique) et la mise en valeur (par une démarche d'intervention opérationnelle). Elle favorise la restauration d'éléments architecturaux, tant extérieurs qu'intérieurs, qui renforcent la qualité et l'identité de ces centres et de ces quartiers.

## REPERES CHRONOLOGIQUES

**1906**

La loi du 21 avril 1906 organise la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique.

**1911**

La loi du 13 juillet 1911 fait de la « *conservation des perspectives monumentales* » un motif permettant de refuser ou d'assortir le permis de bâtir de prescriptions (article R111-21 du code de l'urbanisme).

**1930**

Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

**1913**

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques fixe les règles de classement (immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public) ou d'inscription (immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation). Sarlat possède **73 monuments protégés dont 54 inscrits et 19 classés.**

**1943**

Loi du 25 février 1943 instituant le champ de visibilité de 500 m autour des bâtiments classés : c'est le début du lien entre urbanisme et bâtiments protégés.

**1837**

Création de la commission des monuments historiques. En 1840 elle publie sa première liste de 934 édifices composée uniquement de monuments préhistoriques et de bâtiments antiques et médiévaux. La **Cathédrale de Sarlat y figure.**

**1977**

Loi de finances 1977 : crée un régime fiscal spécifique pour les secteurs sauvegardés.

**1962**

Loi n° 62-903 du 4 août 1962 : création des secteurs sauvegardés par André MALRAUX, codifiée au code de l'urbanisme (articles L et R313 et suivants).

**1983**

Loi du 7 janvier 1983 sur la décentralisation instituant des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU).

**1994**

Extension aux ZPPAUP du régime fiscal spécifique des secteurs sauvegardés.

**1993**

Loi « Paysage » du 8 janvier 1993 élargit le champ des ZPPAU à la protection des paysages en créant les ZPPAUP. Les textes régissant la ZPPAUP et les monuments historiques sont codifiés au Code du Patrimoine.

**2000**

Loi du 13 décembre 2000 «solidarité et renouvellement urbain» (SRU) permet de :  
- mettre en place un périmètre de protection adapté (PPA).  
- d'identifier de localiser les éléments du paysage, sites et secteurs à protéger (article L123-I-5, 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme).

**2010**

Les lois de finances 2008, 2009, 2010, 2011 modifient le régime fiscal spécifique des secteurs sauvegardés et des ZPPAUP. Loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) en son article 28 prévoit que les ZPPAUP deviennent des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

**PORTRAIT  
DE SARLAT  
A L'AUBE DE  
LA CREATION  
DU SECTEUR  
SAUVEGARDE  
EN 1961**



Place du marché aux oies





Cour des fontaines



Place de la Liberté



Rue Albéric Cahuet



Place du Peyrou



Place Boissarie



Rue de la Salamandre



Rue Magnanat

## PRISE DE CONSCIENCE PATRIMONIALE A SARLAT



Bien avant la loi Malraux et la création du secteur sauvegardé de Sarlat, des hommes passionnés ont su déceler la richesse patrimoniale des bâtisses ancestrales de la vieille ville. La préoccupation pour les édifices remonte à la première liste de classement de Prosper Mérimée de 1840 sur laquelle figure l'ancienne cathédrale Saint-Sacerdos. La lanterne des morts, quant à elle, apparaît sur la deuxième liste en 1862. Avant la Seconde Guerre Mondiale, la liste des monuments protégés compte 11 édifices remarquables de Sarlat.

En cette première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les hommes de cinéma sont les premiers à voir la beauté des vieilles bâtisses et des rues sinueuses de Sarlat, dont le pittoresque attire très tôt les réalisateurs de films historiques. Le tout premier tournage est *Le Capitaine Fracasse* d'Alberto Cavalcanti en 1928, suivi par une série de quatre tournages dans les années 40, dont le célèbre *Pontcarra, colonel d'Empire*, de Jean Delannoy, en 1941.



Affiche du film  
*Pontcarra, colonel d'empire*, 1941



Affiche du film  
*Le Capitaine Fracasse*, 1928

Au même moment, grâce à ce **nouveau regard porté sur la ville**, autour de Jean Giraudoux, un petit groupe d'hommes de lettres et d'art s'intéresse lui aussi au patrimoine architectural de Sarlat :

- Henry de Ségogne, conseiller d'Etat, Sarladais d'adoption,
- Albert Laprade, architecte et professeur à l'Ecole des Beaux-arts,
- Yves-Marie Froidevaux, Architecte en Chef des monuments historiques, nommé en Dordogne en 1939,
- Lucien de Maleville, recenseur des monuments historiques,
- Jacques Boissarie, président du Syndicat d'initiatives.



Henry de Ségogne

Ces hommes voient en **Sarlat un trésor qu'il faut protéger et mettre en valeur.**



Portail d'entrée, avant travaux  
Hôtel de ville, rue Fénelon.  
Collection musée de Sarlat



Hôtel de Maleville, avant travaux  
Collection musée de Sarlat

C'est ainsi qu'ils s'attellent au recensement et à la protection de ce patrimoine architectural malmené par les siècles dont la restauration devient urgente. Dans les années 1940, 42 immeubles sont classés ou inscrits monuments historiques . **L'Etat octroie alors des subventions sur les édifices protégés entre 1944 et 1949.** Grâce à cette impulsion de l'Etat, à partir de 1949, la ville alloue elle aussi une somme à l'entretien des bâtiments publics. Ainsi, les premiers chantiers de restauration débutent (église Sainte-Marie, chapelle des Pénitents blancs, cathédrale Saint-Sacerdos, hôtel de ville, hôtel de Maleville, hôtel Plamon).

## L'essor du Festival et le développement du tourisme sont concomitants.



En 1956, la brochure « *Sarlat, nid de pierre et de verdure* » prône la qualité architecturale de la ville et son savoir-faire artisanal. L'image de la ville se crée : les enseignes « *Là est le trésor* » ou « *Sarlat vous accueille* » portent l'attention sur le décor de la ville.

La ville, alors « site pittoresque » commence ainsi peu à peu à être rénovée dans le respect des matériaux locaux et des techniques anciennes, mais **Henry de Ségogne et Jacques Boissarie veulent aller plus loin et imaginent le moyen de mettre en valeur la richesse exceptionnelle de Sarlat et de faire revivre les vieilles pierres.**

C'est à leur initiative que naîtra **en 1952 le Festival des Jeux du Théâtre de Sarlat**. Le succès du Festival des Jeux du Théâtre influe dans le choix des premiers lieux de restauration.

Ainsi en 1960, les arcades de la rue Magnanat, arrière-scène des représentations de la place de la Liberté, sont rénovées.

*« Les boutiques du rez de chaussée viennent d'être déposées d'urgence car les façades s'écroulaient. En effet, les arcs de pierres et leurs pilliers avaient été cisailés au siècle dernier pour y aménager des boutiques avec menuiseries de bois dont les poutres étaient pourries. »*



*Cyrano*, joué au Festival de théâtre de Sarlat en 1975. Photographie Guy Rivière



**MAISON - 1 PLACE DE LA LIBERTE - 1960 - INSCRIPTION EN 1963**



Pendant travaux



Après travaux

Ces arcades serviront de modèle pour plusieurs restaurations dans le secteur sauvegardé.

# MISE EN VALEUR DE SARLAT

Les fils électriques sont enterrés dès 1962 dans l'ensemble de la vieille ville :  
la notion de décor naturel prend alors tout son sens.



Rue Tourny pendant travaux



Rue Tourny après travaux



Rue des Consuls avant travaux



Rue des Consuls après travaux

Photographies Guy Rivière

# LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR : l'outil d'application de la loi Malraux

**La loi du 4 août 1962** a instauré un dispositif spécifique destiné à encadrer et à guider la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs patrimoniaux et urbains : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui constitue donc à la fois :

- le support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain
- le document d'urbanisme du secteur sauvegardé intégrant toutes les dimensions urbaines, sociales, économiques, fonctionnelles...
- le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain.



**LA PROCEDURE** A l'origine, le secteur sauvegardé est créé par arrêté du préfet de département après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés (CNSS), avec l'accord de la commune. Depuis 2007, il est élaboré à la demande de la commune. L'arrêté de création délimite le secteur sauvegardé qui est approuvé après que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été soumis à enquête publique. Ce document d'urbanisme spécifique se substitue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais doit être conciliable avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Il comprend :

- un rapport de présentation (diagnostic démographique, économique, historique, patrimonial et environnemental) -qui explicite et justifie les choix
- un règlement
- un document graphique très proche du PLU (propositions à la parcelle « systématique »)
- une liste des immeubles faisant l'objet de prescriptions particulières et leurs natures.

## LES EFFETS DU SECTEUR SAUVEGARDE

Les mesures de sauvegarde et de mise en valeur s'appliquent dès la création du secteur sauvegardé :

« *A compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des Bâtiments de France.* » (article L313-2 du code de l'urbanisme).

**L'Architecte des Bâtiments de France est le garant du respect du règlement du PSMV. Il émet un avis de conformité sur toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme concernant le secteur sauvegardé.**

## LE PSMV DE SARLAT / CE QUE L'ON PEUT RETENIR...

Sarlat érigé en secteur sauvegardé le 27 août 1964

Etude initiale établie de 1965 à 1967

Arrêté préfectoral du 16 octobre 1979

Enquête publique du 22 novembre au 19 décembre 1979

Avis de la commission locale du secteur sauvegardé de janvier 1982

Délibération du conseil municipal de Sarlat le 21 janvier 1986

Avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés : 9 juillet 1986

Approuvé en Conseil d'Etat : délibération du 28 juillet 1989

« On dresse alors le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur qui, dans le cadre du programme général, précise le détail des opérations à entreprendre, compte tenu de toutes les nécessités esthétiques et techniques, y compris les réseaux d'adduction d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, etc.

Ce plan dressé par un architecte, qui consulte tous les intéressés et d'abord le conseil municipal, est ratifié par décret en Conseil d'Etat. »

Extrait de l'intervention de André Malraux à l'Assemblée Nationale, le 23 Juillet 1962

## MISE EN PLACE D'UNE REGLEMENTATION

C'est **Pierre Prunet, Architecte en Chef des Monuments Historiques**, qui réalise le PSMV de Sarlat. Il établit les plans et rédige les préconisations.

Le secteur sauvegardé représente :

- 10,93 ha, dont 3,47 ha de voirie et places publiques
- 1 300 habitants en 1962 (sur 7 976)
- 1 335 habitants en 1975 (sur 10 880)
- 225 sièges d'activités en 1979
- 14 bâtiments classés et 52 inscrits en 1979
- 543 habitants en 1999

Objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Sarlat rendu public en 1979 :

1. Assurer une relation destinée à équilibrer les activités économiques entre les quartiers est et ouest, de part et d'autre de la « Traverse »
2. Créer de nouveaux logements dans les immeubles existants à restaurer
3. Assainir et rénover divers îlots insalubres
4. Développer les différents réseaux des services publics
5. Assurer la restauration et la mise en valeur : des monuments historiques, des remparts; des immeubles remarquables; des espaces et des sites.

**Pour atteindre ces objectifs, la réglementation mise en place définit précisément la nature et les conditions d'occupation du sol.**



Hôtel Bautreny, 8 place de la Liberté

« Les volets extérieurs sont interdits pour les constructions dont les fenêtres comportent des meneaux ».



4 rue de la Liberté

« L'enseigne sera constituée en matériau durable : métal découpé, matériau de synthèse, etc. »



Rue Fénelon

« Le maintien de certaines devantures anciennes de qualité pourra être imposé, il y aura lieu de les restaurer en conservant les dispositions d'origine ».



Cour du Cloître

« la création de nouvelles lucarnes peut être autorisée, sous réserve d'une exécution conforme à des modèles de l'époque du bâtiment. On évitera leur multiplication afin qu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes ».



**LE PREMIER ILOT  
OPERATIONNEL :  
un chantier  
de restauration  
à l'échelle d'un quartier**

Pour appliquer la réglementation liée à son tout nouveau statut de secteur sauvegardé et faire face à l'urgence de la situation, Sarlat est étudiée et diagnostiquée. Un secteur prioritaire est alors défini, représentant 1,76 ha sur les 11 ha du secteur sauvegardé. Il s'agit du premier îlot opérationnel en France. Cette démarche à l'échelle d'un quartier n'est rendue possible que par la volonté de la municipalité et la collaboration des propriétaires. La Société d'Economie Mixte pour la Restauration de Sarlat (SEMIRESA) portera le projet en tant que maître d'œuvre et nommera Marc Robert, architecte DPLG, maître d'ouvrage.

### **PHYSIONOMIE DU QUARTIER**

71 immeubles - 80 % jugés intéressants -

Partie la plus dense en monuments historiques :

- 4 monuments classés
- 11 inscrits

Partie la plus peuplée :

- 112 logements
- 220 habitants permanents (125 habitants à l'ha)
- 35 artisanats et 15 commerces en rez-de-chaussée
- 2/3 des bâtiments ont une structure solide

Immeubles de hauteur inégale, le plus souvent sans jardin

- 1/5<sup>e</sup> des immeubles dispose d'un cabinet de toilette

Réseau d'assainissement inexistant





# LE PREMIER ILOT OPERATIONNEL : enquête et coût d'une opération d'envergure

## ETUDE PREPARATOIRE

En complément d'une étude économique, sociale et démographique du quartier, **Marc Robert chiffre les travaux grâce à une enquête immobilière réalisée immeuble par immeuble, lui conférant une connaissance précise de chacun (surface, solidité du gros œuvre, etc.)**. Le caractère de l'opération induit d'isoler les travaux d'aménagements intérieurs (proposés suivant la réglementation des HLM) et des restaurations extérieures (variables selon l'édifice et son statut).

## FINANCEMENT DES OPERATIONS

**L'Etat subventionne 1/3 du coût des travaux. Pour les 2/3 restants, la SEMIRESA** passe un contrat avec le propriétaire et obtient pour lui un emprunt à 5% au Crédit Foncier remboursé sur 20 à 30 ans. Le contrat souscrit prévoit même que les vices cachés soient couverts par des subventions. Cependant, la règle du prix plafond mise en place par le Crédit Foncier entraînera l'abandon de certains travaux.

**L'ESSOR SARLADAIS**  
le 21 mai 1965

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RESTAURATION ET DE RENOVATION DU PREMIER SECTEUR OPERATIONNEL DE LA VIEILLE VILLE DE SARLAT**

Il sera procédé à une enquête administrative dans les formes prescrites par le Titre 1er du décret du 6 Juin 1959, sur l'utilité publique de l'opération de rénovation et de restauration du 1er secteur opérationnel de la Vieille Ville de SARLAT.

La dite enquête sera ouverte le 22 Mai 1965 à la Mairie de Sarlat.

Les pièces du projet seront déposées à la Mairie de Sarlat, pendant 15 jours, du 22 MAI 1965 au 5 JUIN 1965 inclus. Toute personne pourra prendre connaissance des pièces déposées, tous les jours ouvrables, aux heures normales d'ouverture de la Mairie de Sarlat.

Un registre destiné à recevoir les déclarations des intéressés sur l'utilité publique du projet sera ouvert durant la même période à la Mairie de Sarlat, où les intéressés pourront consigner directement leurs observations ou bien les adresser, par écrit, au Commissaire-Enquêteur qui les visera et les annexera au Registre d'Enquête.

M. MICHELET, Ingénieur T. P. E. à Sarlat, Commissaire-Enquêteur, recevra à la Mairie de Sarlat, les trois derniers jours de l'enquête, soit les 3, 4 et 5 Juin 1965, entre 14 h. et 16 heures, les déclarations des intéressés sur l'utilité publique des travaux projetés.

Sarlat - La Canéda, le 19 Mai 1965

Le Maire : J. LECLAIRE.

## DEBUT DE LA RESTAURATION A SARLAT

La restauration de l'îlot opérationnel débute en 1966 par le chantier de l'hôtel Montméjat dans la rue J.J. Rousseau qui se situe paradoxalement en dehors du périmètre principal. L'opération se poursuit par l'immeuble Larrey, 10 place de la Liberté, et continue pendant un peu plus de 5 ans. Les chantiers s'ouvrent simultanément pour atteindre un maximum de 34 en 1969. Malgré les études et les prévisionnels, de nombreuses difficultés apparaissent. Les structures de gros œuvre sont souvent plus fragiles que prévu, notamment les charpentes. D'importantes découvertes sont également faites -cheminées, ouvertures anciennes- obligeant le maître d'ouvrage et les artisans à s'adapter. Mais dans l'ensemble, tous les acteurs de ce projet se félicitent de sa réussite. En 1971, alors que les chantiers se terminent peu à peu, un premier bilan de cette gigantesque opération semi-publique est dressé. 22 immeubles sur 42 sont pris en compte, représentant 70 logements rénovés, 4 801 m<sup>2</sup> habitables, pour des travaux s'élevant à 3 595 486 Frs. A la fin du programme, **Sarlat deviendra un modèle pour les restaurations exemplaires des immeubles du premier secteur opérationnel.** Les objectifs fixés sont atteints. Les immeubles sont sauvés, mis en valeur et rendus habitables. Des logements ont été créés jusque dans les combles et des boutiques rouvrent en rez-de-chaussée à la place des débarras. Le quartier entier est rendu à la vie. Mais au lendemain de cet immense chantier, se pose déjà la question de la poursuite des travaux afin que cette première tentative de mise en œuvre de la loi Malraux ne demeure pas sans suite. Une nouvelle opération publique semble plus exclue et **on réfléchit désormais aux incitations à mettre en place pour encourager les opérations de restauration privées.**

**HOTEL MONTMEJAT - 9 RUE J.J ROUSSEAU - 1966/ 1969 - INSCRIT EN 1944**



Avant travaux



Pendant travaux

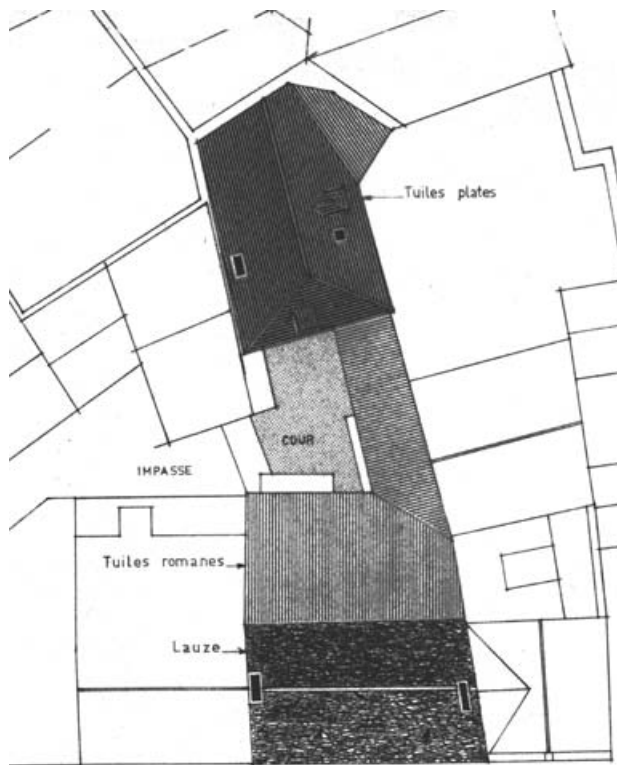


Pendant travaux



Après travaux

# MAISON LARREY - PLACE DE LA LIBERTE - 1966/1969 - INSCRIPTION EN 1944



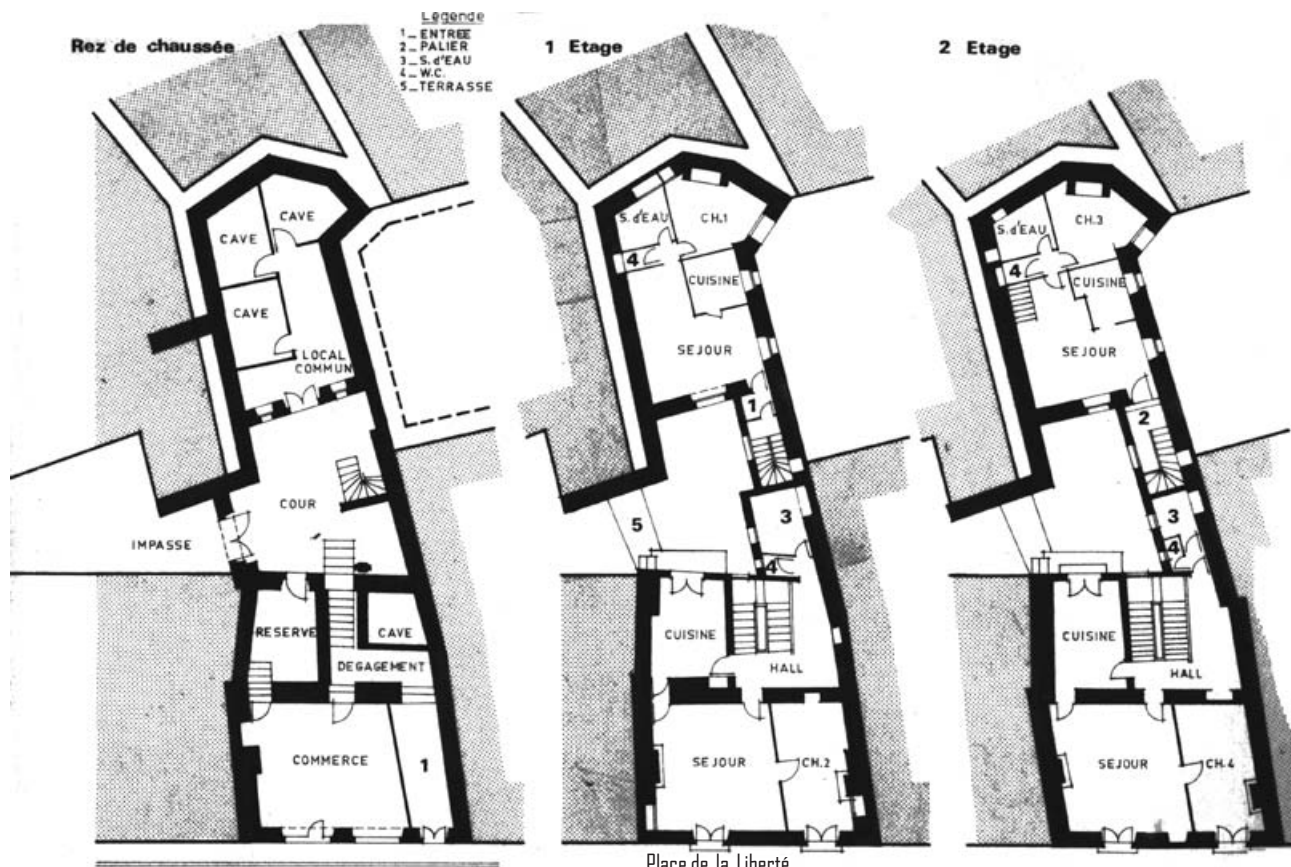
Place de la Liberté

Plan des couvertures



Façade après travaux

# MAISON LARREY - PLACE DE LA LIBERTÉ - 1966/1969 - INSCRIPTION EN 1944



Plan des aménagements réalisés

Place de la Liberté

**MAISON ARLIE LIGMANN - PLACE DE LA LIBERTE - 1967/ 1972 - INSCRIPTION EN 1931**



Avant travaux



Pendant travaux



Pendant travaux



Après travaux



MAISON - 7 RUE MONTAIGNE - 1967 / 1971 - INSCRIPTION EN 1977



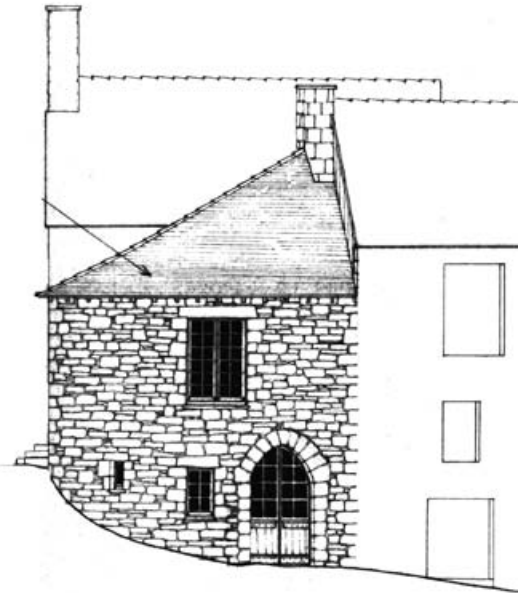
Avant travaux



Pendant travaux



MAISON LABROT - 7 RUE D'ALBUSSE - 1968/1971

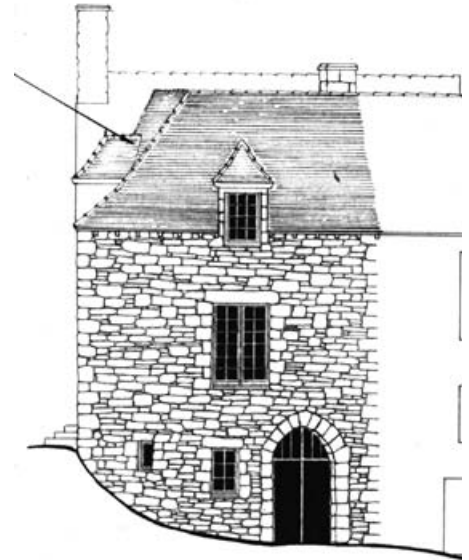


façade Rue d'ALBUSSE

Etat des lieux



Pendant travaux



Façade Rue d'Albusse

Etat futur

# MAISON BIZAC - PASSAGE HENRI DE SEGOGNE - 1969 / 1970



Avant travaux



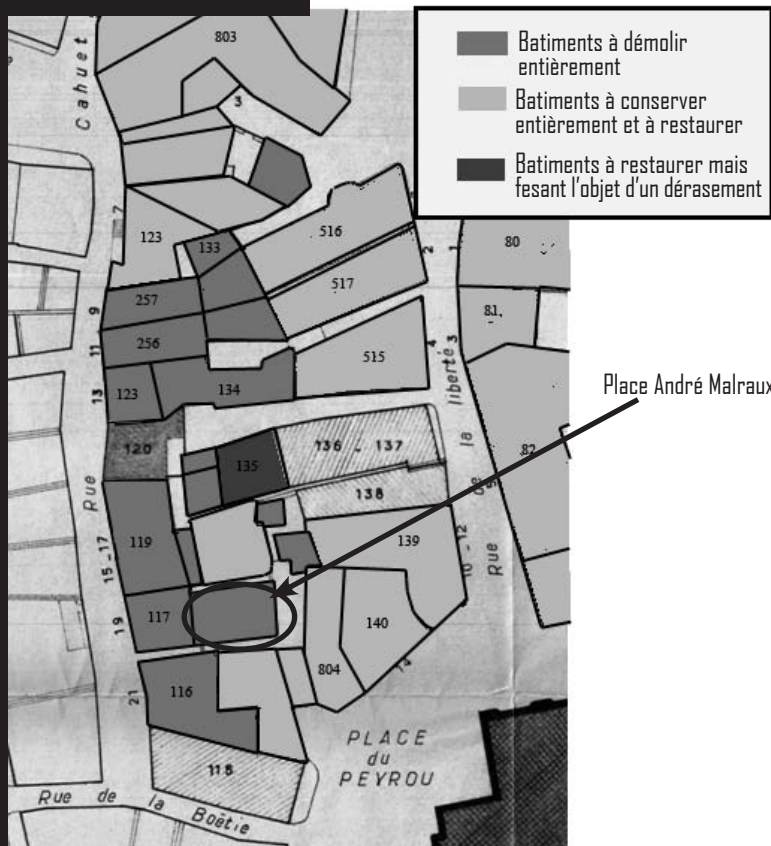
Pendant travaux



Après travaux

# AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS

## CREATION DE LA PLACE ANDRE MALRAUX - AUTOUR DE 1970



Plan des immeubles à démolir



Pendant travaux

Plan et photographie Marc Robert

## AMENAGEMENT DU JARDIN DES ENFEUS - 1965/1966



Photographie Max Sarradet



## REOUVERTURE DE LA FONTAINE SAINTE-MARIE - ANNÉES 60



Avant travaux



Après travaux

## REPRISE DES RESTAURATIONS DES MONUMENTS HISTORIQUES

La loi Malraux, avec son programme de protection d'ensemble et l'immense chantier de restauration qui s'ensuit à Sarlat, ne marque pas pour autant la fin des protections individuelles des édifices. Rien que dans les années 60, 17 nouveaux monuments sont protégés. Mais au-delà de la protection des monuments historiques, la création du secteur sauvegardé de Sarlat va relancer la restauration de certains monuments emblématiques de la ville.

Une quinzaine d'années avant la création du Secteur Sauvegardé de modestes travaux débutent, mais le manque de moyens se fait sentir.



L'hôtel Plamon avant restauration  
Photographie Guy Rivière, 1960



L'hôtel Plamon après restauration  
Photographie Guy Rivière, 1975

Néanmoins, ces premières façades rendues au passé, comme le **chantier exemplaire de l'hôtel Plamon**, ont marqué les esprits et ont ouvert la voie aux grandes restaurations à venir. En effet, **bon nombre d'immeubles du premier secteur opérationnel sont des monuments inscrits ou classés** : hôtel de Maleville, de Grézel, de Royère-Roquefeuil, Dautrery, etc. De plus, la remise en état d'un quartier doit tenir compte de ses principaux monuments - églises, chapelles, ou encore bâtiments publics -. C'est ainsi que les restaurations de la chapelle des Pénitents bleus, des Pénitents blancs, de l'ancienne cathédrale Saint-Sacerdos ou encore de l'ancienne église Sainte-Marie, reprennent ou se poursuivent dans les années 60.





Yves-Marie Froidevaux

**Yves-Marie Froidevaux, Architecte en Chef des Monuments Historiques,** intervient à Sarlat depuis 1939. C'est lui qui **supervise les opérations menées sur les monuments classés ou inscrits.** Il porte une **attention particulière à la chapelle des Pénitents bleus et l'hôtel Plamon.** Ce dernier est « *l'édifice le plus intéressant de la ville* ». C'est en effet pour leurs restaurations qu'il met en œuvre pour la première fois **l'analyse archéologique afin de conserver l'authenticité du monument en respectant les dispositions anciennes, les formes, les volumes, les styles, en retrouvant des matériaux parfois en voie de disparition et l'art de bâtir d'origine.** Cette recherche doit lui éviter le piège de l'illusion. A l'origine, l'hôtel Plamon est dans un état d'extrême dégradation.

« L'ensemble fut entièrement dénaturé au XIX<sup>e</sup> siècle par des ajouts, des percements ou des bouchements de baies, au point de remettre en jeu l'équilibre général des structures. »

Ecrit de Yves-Marie Froidevaux

Le mur occidental menace de se déverser sur la Guze. Il est nécessaire de reprendre l'immeuble en sous-œuvre, de le ceinturer par une chape de béton. Les premières réparations doivent donc assurer la sécurité publique. L'État prend en charge le gros œuvre. L'architecte ne souhaite pas rendre intégralement les dispositions du XIV<sup>e</sup> siècle.

Il est cependant **nécessaire de remettre au jour les éléments anciens afin de pouvoir « déchiffrer sans peine cet immeuble aux différentes étapes de son histoire »**. Les baies gothiques du premier étage sont restituées grâce à la découverte des pierres de remplage utilisées pour murer ces ouvertures au XIX<sup>e</sup> siècle. Les remplages sont retailés selon leur modèle. Yves-Marie Froidevaux fait rechercher les anciennes carrières de pierres et de lauzes, et travailler des artisans dont le savoir-faire est transmis depuis des générations : le tour de main traditionnel est encore en pratique dans les années 1960 à Sarlat qui s'avère être « *le conservatoire vivant des métiers du bâtiment* ». La technique des toitures de lauzes est étudiée en priorité. Les grands arcs des ouvertures du rez-de-chaussée sectionnés par les devantures du XIX<sup>e</sup> siècle sont reconstitués. L'escalier de la cour intérieure à balustres en bois à la française achève le chantier qui, commencé en 1953, se termine en 1968. Dès lors, la restauration des monuments protégés, publics ou privés, continue d'être mise en œuvre. Ainsi **naîtront quelques grands projets comme celui de l'abbaye Sainte-Claire réhabilitée en logements HLM dans les années 90**, ou, plus près de nous, celui de l'ancienne église Sainte-Marie accueillant désormais un marché couvert et un ascenseur panoramique.



Escalier de la cour intérieure, avant restauration, 1960/ 1970  
Hôtel Plamon.  
Photographie Guy Rivière, 1960



Escalier de la cour intérieure, après restauration, 1960/ 1970  
Hôtel Plamon.  
Photographie Guy Rivière, 1960

# ANCIENNE ABBAYE SAINTE-CLAIRE - INSCRIPTION 1944 - REHABILITATION EN LOGEMENTS SOCIAUX - 1992/1994



Avant travaux



Pendant travaux



Pendant travaux



Après travaux

**EGLISE SAINTE-MARIE - CLASSEMENT EN 1905 - REHABILITATION PAR JEAN NOUVEL - 1995/2000**



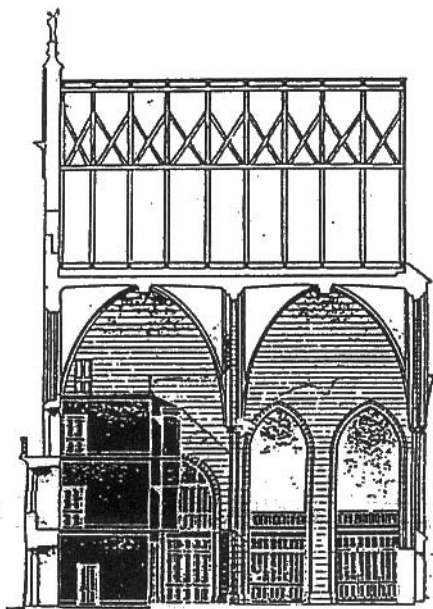
Avant travaux



Pendant travaux

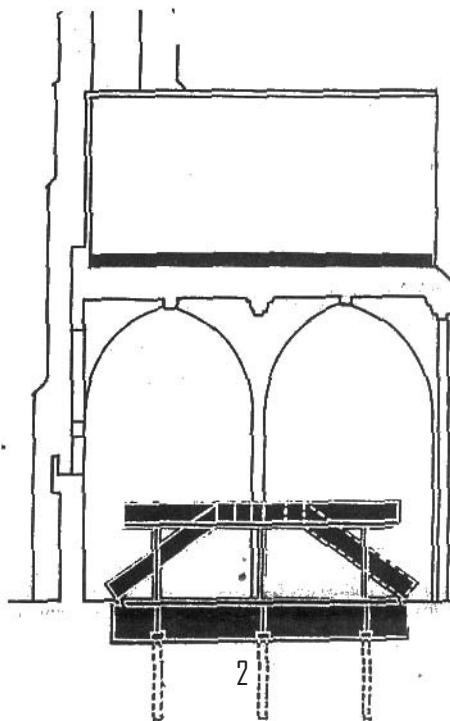


Après travaux



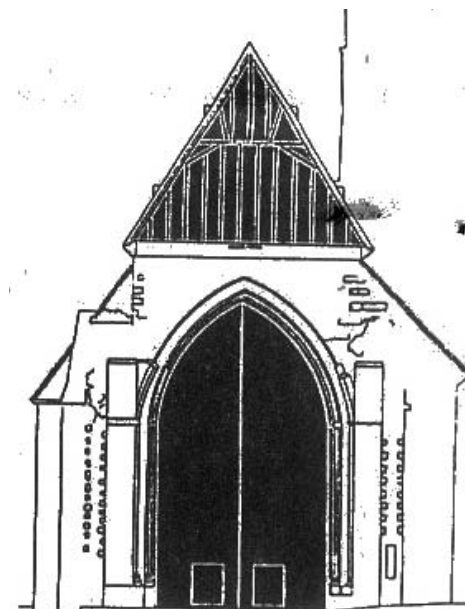
1

1 - Démolition des aménagements actuels dans le volume de la nef du sol et du sous-sol



2

2 - Aménagement de la nef par l'installation de plateforme mobiles pour le marché



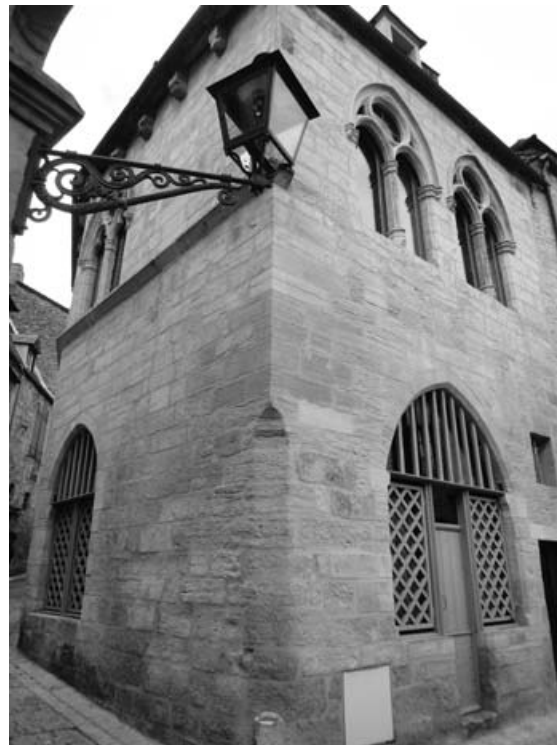
3

3 - Création d'une paire de grandes portes pour l'entrée est

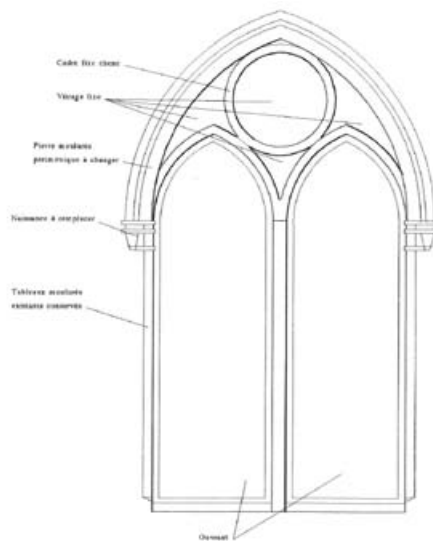
**MAISON - 8 RUE DU SIEGE - INSCRIPTION EN 1944 - RESTAURATION ET AMENAGEMENT - 2000**



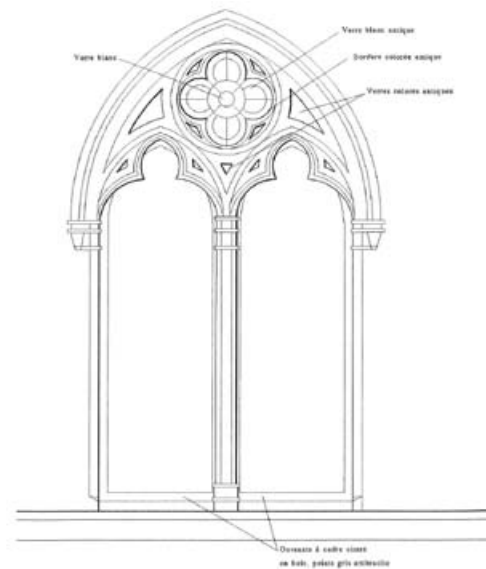
Avant travaux



Après travaux



Détail baie restaurée Rue de Sige



Baie restaurée Rue de Turano

## REHABILITATION DES ESPACES PUBLICS : Emmanuel Payen créer une renaissance

Il aura fallu 27 années de procédure administrative et la relance de la municipalité Delmon pour aboutir à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par décret du Conseil d'Etat, le 28 juillet 1989. Au lendemain de cette approbation, Emmanuel Payen, architecte des bâtiments de France, reprend le dossier en main. Un projet ambitieux de réhabilitation des espaces publics est proposé.

*« Pour être complète la renaissance de Sarlat devait s'accompagner d'une véritable reconquête des espaces publics. Les efforts considérables réalisés au chevet de la cathédrale par le service des Monuments Historiques qui redonna vie... au cimetière médiéval, et par la municipalité au cœur de l'îlot opérationnel ou à l'arrière de l'Hôtel de ville, nous apparaissent pourtant aujourd'hui tout à fait insuffisants. En effet, l'essentiel des rues et des places du secteur sauvegardé est goudronnées ou grossièrement cimentées, seuls quelques vestiges de calages calcaires de pavés et caniveaux apparaissant par endroits. Totalement banalisés, ces espaces publics pourtant remarquables sont ainsi livrés aux voitures. »*

Emmanuel Payen



Rue Fénelon

Croquis de principe de Emmanuel Payen, 1992



La réussite de la sauvegarde et de la mise en valeur du secteur sauvegardé passe en effet par la restauration et le repeuplement des immeubles, mais aussi et surtout par la prise en compte des rues et des places qui sont autant de liens entre les monuments. Les espaces publics, lieux de vie économique, sociale et culturelle, ne peuvent être négligés au risque de passer à côté de l'esprit même de **la loi Malraux qui s'attache à respecter un ensemble urbain.**

**Emmanuel Payen plaide pour une véritable renaissance des espaces publics du secteur sauvegardé qui représentent 27 % de la superficie.** Il souhaite donner la priorité aux piétons et réhabiliter les sols anciens. Pour ce faire, il définit une dizaine de tranches de travaux s'étalant sur autant d'années.



Rue des Consuls, avant travaux  
Photographie Guy Rivière



Rue des Consuls, après travaux - tranche I - 1990  
Croquis de principe de Emmanuel Payen, 1992

## PLACE BOISSARIE - TRANCHE 2 - 1991



Avant travaux  
Photographie Guy Rivière



Après travaux  
Croquis de principe de Emmanuel Payen, 1992

## RUE FENELON - TRANCHE 3 - 1992



Avant travaux



Pendant travaux



Après travaux

## REHABILITATION DES ESPACES PUBLICS : un projet ambitieux à long terme

Dans le même temps, il travaille à la réinstallation de l'éclairage public au gaz avec une technique innovante de lanterne à manchon renversé, favorisant l'émission lumineuse. La nuit, grâce à Jacques Rouveyrollis, les ruelles sont ainsi plongées dans une atmosphère lumineuse chaleureuse et feutrée. De plus, les travaux sur les sols sont l'occasion de réviser tous les réseaux de distribution de la commune : eau potable, eaux pluviales, assainissement, téléphone, gaz et électricité.



Rue Touny, pendant les travaux  
Tranche 4, 1993  
Photographie mairie de Sarlat



Après travaux

En parallèle, un premier groupe de travail est conduit et animé pour instituer des zones de réglementation spéciale en application de la loi sur la publicité et les enseignes.

## COTE DE TOULOUSE - TRANCHE 6 - 1995



Avant travaux



Pendant travaux



Après travaux

# BOULEVARD VOLTAIRE - TRANCHE 8 - LA TOUR DU BOURREAU ET LES REMPARTS - 1999



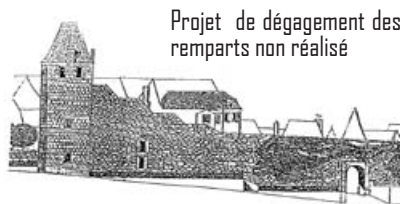
Avant travaux



Pendant travaux



Après travaux



Projet de dégagement des remparts non réalisé

## RUE DE LA REPUBLIQUE - TRANCHE SPECIALE - 2004



Avant travaux



Pendant travaux



Pendant travaux



Après travaux

Photographies mairie de Sarlat

# EXEMPLES RECENTS DE RESTAURATION ET D'AMENAGEMENT D'IMMEUBLES DU SECTEUR SAUVEGARDE

IMMEUBLE - RUE TOURNY - CREATION DE BOUTIQUES - 1994



Avant travaux



Après travaux



# IMMEUBLE - RUE TOURNY - AMENAGEMENT DES ETAGES - 2008



Avant travaux



Après travaux

# IMMEUBLE - 8 RUE MAGNANAT - 2008



Avant travaux



Après travaux

# IMMEUBLE - 8 RUE MAGNANAT - 2008



Avant travaux



Après travaux

# IMMEUBLE - 2 RUE DE LA PAIX - 2010

architectes  
**Coq & Lefrancq**



Avant travaux



Projet de rénovation



Après travaux

## MAISON - 7 COUR DES FONTAINES - 2011



Avant travaux



Après travaux

## MAISON - COUR DES FONTAINES - 2012



Avant travaux



Pendant travaux



Après travaux

La création du secteur sauvegardé de Sarlat constitue l'une des illustrations magistrales et précoces de la volonté affirmée, tant par l'Etat que par la collectivité, de se doter des moyens nécessaires pour préserver, transmettre et valoriser un patrimoine urbain d'exception.

Au delà de la stricte politique de restauration des 42 Monuments Historiques émaillant, par leur qualité et leur densité, le tissu urbain, c'est bien en 1962 la conception d'un patrimoine désormais conçu comme une globalité indivisible qui constitue une approche inédite.

La chair de la ville ancienne se trouvait ainsi, au travers de programmes de restauration et de réutilisations exemplaires, désormais au cœur du projet urbain du centre historique.

La réussite de ce projet a été le fruit d'un travail inscrit dans la longue durée, après 25 années d'une longue élaboration suivies de 23 années d'une gestion qualitative et rigoureuse.

Concrètement, chaque projet, quel qu'en soit l'échelle, a depuis fait l'objet d'un suivi de la part des Architectes des Bâtiments de France successifs, ces derniers s'adossant à un règlement précis et s'attachant à révéler, à restituer ou à compléter le patrimoine bâti comme à qualifier les espaces publics de la ville ancienne.

Souhaitons que cette année anniversaire soit l'occasion de prolonger cette action en renouvelant l'intérêt de tous pour l'outil précieux que constitue le Secteur Sauvegardé, au service du patrimoine et de ceux qui l'habitent ou le parcourent.

Philippe Rochas  
Architecte des Bâtiments de France  
Chef du STAP-UT DRAC

