MINISTERE DE LA CULTURE

MINISTERE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

secteur sauvegardé
SARLAT

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

pièce n° 2

RAPPORT DE PRESENTATION

Bruno STEINMANN

Le directeur-adjoint au directeur général des collectivités locales

Jean ARIBAUD

Plan rendu public par arrêté préfectoral du 16.10.1979

Enquête publique du : 22.11 au 19.12.1979

Avis de la Commission Locale du secteur sauvegardé : 28.01.1982

Avis du Conseil Municipal de SARLAT - Délibération du : **21.01.86**

Avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés : **09.07.86**

Approuvé en Conseil d'Etat - Délibération du :

345126

Vu à la Section des Travaux Publics du Conseil d'Etat

Le 31 JAN. 1989

Le Rapporteur,

Pour le Ministre et par délégation
le Directeur Adjoint du Cabinet

Jean-Marie DELARUE

P. PRUNET ARCHITECTE EN CHEF DES MONUMENTS HISTORIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L' EQUIPEMENT DE LA DORDOGNE

S O M M A I R E

Page

PREMIERE PARTIE : LES GRANDES ORIENTATIONS

1.1 - LES DONNEES DE BASE..... 1

1.1.1. - Eléments quantitatifs..... 1

a) Evolution de la population..... 1

b) Situation des activités..... 2

c) Situation de l'occupation des sols..... 2

1.1.2. - Eléments qualitatifs..... 3

a) Etat des documents d'urbanisme antérieurs Leur application..... 3

b) Caractères du territoire..... 4

c) Contraintes majeures préexistantes..... 4

d) Grands événements récents..... 5

1.2 - LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT..... 6

DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN DE SAUVEGARDE

2.1. - Assurer une relation, destinée à équilibrer les activités économiques entre les quartiers Est et Ouest, de part et d'autre de la "Traverse" de SARLAT..... 9

2.2. - Créer de nouveaux logements dans les immeubles existants à restaurer..... 9

2.3 - Assainir et rénover divers ilôts insalubres..... 10

2.4 - Développer les différents réseaux des services publics... 10

2.5 - Assurer la restauration et la remise en valeur..... 11

- des Monuments historiques, des remparts
- des immeubles les plus remarquables
- des espaces verts et des sites.

PREMIERE PARTIE

L E S G R A N D E S O R I E N T A T I O N S

SARLAT est une des rares villes de France qui aient conservé en majeure partie intact leur décor ancien. Habitée dès l'époque gallo-romaine elle ne devint importante que sous Charlemagne, par suite de la fondation d'une puissante Abbaye. Soumise à l'Abbé lors de cette fondation, SARLAT obtint les libertés communales en 1298, et fut érigée en évêché en 1317. La guerre de cent ans n'épargna pas la cité, située à la limite des possessions du Roi de France, mais, fortifiée par ses consuls, elle résista aux assauts renouvelés des Anglais. Elle fut toutefois livrée à Edouard III par le traité de Brétigny, et ne redevint française que sous Charles V. Puis vinrent les guerres de Religion et leur cortège de troubles et de pillages. Henri IV ramena enfin une paix qui n'a pas cessé de régner depuis dans la petite capitale du Périgord noir actuellement sous-préfecture.

1.1. - LES DONNEES DE BASE

SARLAT est située à 71 km au Sud-Est de PERIGUEUX et à 62 km au Nord-Ouest de CAHORS, elle est bâtie à 145 m. d'altitude dans un agréable site au relief assez accusé, à 6 km environ au Nord de la partie la plus touristique du cours de la Dordogne.

1.1.1. - Eléments quantitatifs

Le centre-ville "intra-muros" a été érigé le 27 Août 1964 en Secteur Sauvegardé de la loi du 4 Août 1962, dont le périmètre est celui de la présente étude.

Il occupe une surface totale de 10,93 ha, dont 3,47 ha de voirie et places publiques.

a) Evolution de la population

La population de SARLAT est demeurée à peu près stationnaire du Moyen-Age jusqu'à une période récente. La commune comptait 7 976 habitants en 1962, dont 5 012 agglomérés au chef-lieu.

La population totale a rapidement évolué depuis cette date. Il a été recensé 9 534 habitants en 1968, puis 10 880 en 1975, soit une progression de 1 300 à 1 600 habitants environ entre chaque recensement.

Ce taux d'accroissement élevé se manifeste également pour la population agglomérée au chef-lieu. Celle-ci comprenait 8 191 habitants en 1975, dont 1 335 recensés dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

- Evolution de la population dans le centre-ville "intra-muros" :

1962 - 1 300 habitants
1975 - 1 335 habitants
évolution + 35

Cette situation témoigne du dynamisme relatif de la population et des activités dans le Secteur Sauvegardé, qui se sont trouvées renforcées par les actions de restauration et d'assainissement entreprises au cours des dernières années.

En effet, la population s'accroît légèrement, malgré le "phénomène" actuel de dépeuplement des centres anciens.

b) Situation des activités

SARLAT constitue traditionnellement le centre d'attraction de l'importante région agricole et touristique qui l'entoure, et son marché hebdomadaire connaît une grande activité. 225 sièges d'activités économiques sont localisés à l'intérieur des remparts et se décomposent en :

- 26 artisanats
- 134 commerces
- 53 activités diverses
- 12 bâtiments publics ou d'intérêt public.

A elle seule, la rue de la République compte : 77 activités. La majeure partie des autres sont situées à l'Est, place et rue de la Liberté, rue Fénelon, rue Tourny, rue des Consuls.

c) Situation de l'occupation des sols

Contrairement à la population, le domaine bâti a peu évolué, en quantité.

En effet, en 1962, il était recensé 256 immeubles comprenant 594 logements à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé.

Les enquêtes menées sur place en 1966 ont apporté quelques précisions sur les densités de construction :

- sur les 7,46 hectares de surface du Secteur Sauvegardé, voirie déduite, l'emprise privée occupait 6,79 hectares, dont 4,89 de surface bâtie. Au total, y compris les bâtiments publics, la superficie hors oeuvre des planchers bâtis était estimée à 94 000 m², soit un coefficient de densité moyen d'environ 1,25 pour l'ensemble du Secteur Sauvegardé.

En 1975, le recensement fournissait les chiffres suivants :

- nombre d'immeubles 253, soit trois de moins qu'en 1962
- nombre de logements 618, soit 24 de plus qu'en 1962.

Il est ainsi vérifié que la consommation annuelle de terrain est nulle. Les autorisations de construire délivrées dans le Secteur Sauvegardé correspondent en effet exclusivement à des restaurations, aménagements ou reconstructions d'immeubles existants. L'accroissement du nombre de logements est le résultat de cette situation.

Par contre, la forte densité de construction et l'importance des alignements commerciaux le long des rues "actives" du centre (rue de la République, rue Fénelon, rue de la Liberté, rue des Consuls) expliquent le coût élevé de libération des sols dans ces zones. En bordure de la rue de la République, notamment, la densité de construction au sol atteint presque 100 %, les immeubles sont en majorité solides, et les alignements commerciaux sont continus ; la libération du sol impliquerait donc l'acquisition de fonds et de logements de valeurs vénales très élevées pour des parcelles très réduites (40 à 100 m² au sol). Pour des immeubles solides, les prix tombent de 30 % dans la zone périphérique moins dense mais très résidentielle et de 60 % dans les îlots défavorisés situés au centre du quartier Ouest.

1.1.2. - Eléments qualitatifs

a) Etat des documents d'urbanisme antérieurs - Leur application

L'étude initiale du plan de sauvegarde et de mise en valeur a été établie de 1965 à 1967, dans le contexte de la règlementation applicable aux Plans d'Urbanismes Directeurs. Ce document, qui a notamment permis d'entreprendre les actions de rénovation de l'îlot opérationnel, ainsi que la restauration d'autres immeubles à l'extérieur de celui-ci, n'a jamais été rendu public en raison de certaines difficultés de mise en oeuvre.

Le présent document a été mis au point à partir de l'année 1977 en tenant compte de l'effet des difficultés antérieures. Il a été successivement corrigé par l'avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés du 14 Juin 1978, puis par les effets de l'enquête publique effectuée du 22 Novembre au 19 Décembre 1979 (Avis de la commission locale du 28.01.82 ; délibération du conseil municipal du 21.01.86). La Commission Nationale, dans sa séance du 9 Juillet 1986, a apporté quelques améliorations et mises à jours complémentaires. Le plan actuel est totalement compatible avec le Plan d'Occupation des Sols de SARLAT LA CANEDA rendu public le 1er Décembre 1986. Le secteur sauvegardé occupe le fond de la vallée de la Cuze, avec un périmètre très facilement identifiable géographiquement et visuellement par la coupure des Boulevards, et les zones du P.O.S. qui le jouxtent sont bien marquées : l'habitat dense, de type faubourg, occupant les parties basses est regroupé en plusieurs unités de zones UA. Les pentes faibles et terrasses intermédiaires des versants forment la zone UB, de part et d'autre de la vallée. Le secteur sauvegardé est d'une configuration générale très minérale, par conséquent :

- Les parcs publics ou privés, riverains ou proches du centre ancien sont protégés en espaces boisés classés à conserver.

- Les reliefs conservant des espaces naturels résiduels aux abords visuels du secteur sauvegardé sont protégés en zone ND (Oppidum de Demouret) ou en terrain à aménager en jardin public (Terrasses de Pissevit).

b) Caractères du territoire

Le plan d'ensemble de SARLAT montre une ville étirée en longueur selon une orientation Nord-Sud commandée par la Vallée au fond de laquelle le noyau historique de SARLAT s'est édifié, au point de passage obligé de la route romaine de LIMOGES à CAHORS. Autour de ce noyau ancien, la ville s'est progressivement étendue à l'extérieur des anciens fossés. A l'intérieur de cette ceinture, la vieille ville, entièrement inscrite à l'inventaire des Sites, constitue un ensemble architectural d'une rare qualité. Une voie récente, la rue de la République, plus connue à SARLAT sous le nom de la "Traverse" la coupe brutalement du Nord au Sud, reliant ainsi les deux tronçons de la grand'route auparavant séparés par l'agglomération, mais rompant l'unité de celle-ci et isolant les quartiers Ouest de la cité du coeur constitué par l'axe Place du Peyrou, Place de la Liberté. Cette artère rectiligne, commerçante et sans charme, masque au touriste pressé un ensemble architectural d'un exceptionnel intérêt.

A part la rue de la République, la majorité des bâtiments de la vieille ville date en effet des XIV°, XV°, XVI° et XVII° siècles, et constitue un témoignage précieux de l'art de bâtir dans cette région, au Moyen-Age, sous la Renaissance et la période classique. 14 bâtiments sont classés Monuments historiques, 52 sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire. La construction est dense, sans grand souci d'alignement, et les toitures à forte pente s'imbriquent souvent les unes dans les autres. Les rues sont étroites et sinueuses, bordées de part et d'autre de hautes et nobles façades. Les intérieurs des bâtiments sont souvent obscurs, insalubres, sans confort et mal entretenus, mais le gros-oeuvre demeure généralement solide.

c) Contraintes majeures préexistantes - Problèmes auxquels le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit apporter une solution ou une amélioration

En analysant l'état actuel du Secteur Sauvegardé de SARLAT, on constate que le percement de la rue de la République a provoqué un bouleversement considérable dans l'aspect et la vie économique du centre-ville "intra-muros".

Les plans du cadastre antérieurs à cette époque montrent une ville moyennageuse, aux tracés sinueux, enserrée dans son enceinte de remparts, où les activités se distribuaient harmonieusement sur l'ensemble du vieux noyau, avec une partie plus particulièrement administrative et commerciale, intéressant l'espace compris entre la Cathédrale et l'ancienne église Sainte-Marie. Autour de ce centre urbain venaient s'agglomérer des quartiers à vocation plus résidentielle ou artisanale, avec de nombreux couvents et monastères dispensant l'enseignement. Il s'agissait donc d'un tout très homogène, particulièrement vivant, correspondant aux besoins courants d'une petite ville de cette importance, avant la grande révolution industrielle du XIX° siècle.

Le percement de la nouvelle artère centrale en 1860 a créé un pôle d'attraction considérable sur la population. La ville sectionnée d'une façon brutale en deux parties inégales a vu ses activités déserter la périphérie du vieux centre pour venir s'agglutiner le long de cette voie nouvelle, dispensatrice de tous les biens. Ainsi, petit à petit, les deux poumons de SARLAT ont commencé à s'asphyxier progressivement et plus particulièrement le quartier situé à l'Ouest, aux ruelles très étroites et montantes, très difficilement accessibles. Si l'autre quartier, plus important quant à sa superficie, est resté partiellement vivant, il ne le doit que parce qu'il était, avant le percement de la traverse, le centre commercial et administratif de SARLAT. Les monuments publics se présentant à toutes les époques sur des places bien dégagées, il avait aussi un caractère résidentiel plus aéré, aristocratique et bourgeois, caractère qu'il a partiellement conservé.

d) Grands événements récents

La mise en oeuvre des dispositions du plan de sauvegarde établi en 1967 dans le périmètre de l'îlot opérationnel n° 3 (compris entre les rues des Consuls et A. Cahuet à l'Ouest, rues Magnanat et Fénelon au Nord, rue du Présidial et rue Landry à l'Est, rue La Boëtie, place du Peyrou et rue Montaigne au Sud) a mis en évidence l'intérêt des actions de restauration, de décongestion du tissu bâti (démolition de constructions parasites, curetage, ouverture de passages piétons, etc...) et de mise en place des réseaux publics, pour un centre historique tel que SARLAT. La partie centrale des quartiers Est constitue maintenant un siège d'activités économiques renouvelées, et un centre d'attraction touristique vital pour l'ensemble de l'agglomération.

A partir de l'exemple de ce noyau central se sont développés des actions de rénovation ponctuelles, à caractère privé, qui n'ont atteint que très faiblement les quartiers Ouest. C'est pourquoi la municipalité de SARLAT LA CANEDA a décidé, par délibération du 10 Août 1979, d'engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) sur le secteur délimité comme suit :

- Rue de la République (côté pair de la côte de Toulouse à la rue du siège)
- Rue côte de Toulouse en entier
- Boulevard E. LEROY (côté impair n° 19 et 21) et Boulevard Voltaire (côté impair n° 3 au n° 15)
- Rue du Moulin à vent
- Rue Barry
- Rue Emile Faure.

L'îlot comportait 150 logements répartis dans 116 immeubles en voie de dégradation mais présentant un grand intérêt architectural, 230 personnes occupaient l'îlot.

La convention d'opération, d'une durée de 3 ans a été signée le 17.12.1982. Sur les 88 logements qu'il était prévu de restaurer, 25 seulement ont été réalisés, soit :

- 18 logements locatifs financés par l'ANAH
- 7 logements occupés par les propriétaires.

Les difficultés rencontrées pour la mise en place des réseaux, en particulier l'assainissement eaux usées, expliquent le relatif échec de cette opération.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat ville relais de SARLAT, la restauration et l'aménagement de l'église Ste Marie en centre d'animation économique et maison de promotion des produits sarladais est actuellement en cours.

Les actions de rénovation et de mise en valeur des immeubles n'ont pas résolu les difficultés liées à la circulation automobile à l'intérieur du Secteur Sauvegardé.

Dans le cadre de l'ancienne procédure des plans de circulation, une réflexion a été réalisée en 1976. Elle a donné lieu à une étude globale intégrant les problèmes de circulation, de stationnement et de liaisons piétonnes. Les études confiées à deux organismes : la Société SOGELERG et le cabinet ROYER, n'ont malheureusement débouché que sur l'aménagement des deux carrefours extérieurs de la traverse et l'instauration de sens uniques. Le programme piétonnier notamment, jugé hors d'échelle à l'époque, n'a pas été suivi d'effet.

Actuellement, l'étude d'une déviation Ouest du chemin départemental 704 tangentant la zone agglomérée dense est toujours d'actualité. L'aménagement du carrefour dit "du Pontet", entrée Sud de SARLAT pour les usagers venant de la vallée de la Dordogne, est également envisagé.

Il faut ajouter que les points de saturation sont nombreux et quotidiens surtout en période estivale. La quasi totalité du trafic emprunte les voies des boulevards qui contournent le secteur sauvegardé ; la traverse Nord Sud s'avère quasiment impraticable dans ces périodes.

1.2. - LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

En partant de la situation actuelle de cette ville qui formait autrefois un tout homogène, aujourd'hui coupée en deux parties, la première idée qui vient à l'esprit consite à chercher une solution pour les relier, de façon à insuffler de l'oxygène dans les deux poumons, c'est-à-dire à développer une activité économique plus harmonieusement répartie dans l'ensemble de la ville.

Restituer le tracé des voies anciennes, antérieures au percement de la rue de la République, relève évidemment de l'utopie.

Le plan de sauvegarde initial prévoyait la création d'une place très commerciale, réservée aux piétons, qui était axée sur la rue de la République au niveau des rues Liarsou, Bonnet et de Vienne.

Elle était destinée à recréer une sorte d'axe économique Est-Ouest, par opposition à l'axe Nord-Sud existant, par le truchement d'un "immeuble-pont" enjambant la rue de la République au droit de la rue de Vienne, qui aurait permis de reloger les commerces disparus du fait de la création de la place.

Cette option ambitieuse s'est révélée d'une mise en oeuvre très difficile, et a constitué l'élément majeur qui n'a pas permis de rendre public ce plan établi en 1967.

Le plan actuel maintient l'esprit de cette option fondamentale en utilisant des solutions plus légères, destinées à revitaliser les quartiers Ouest, en relation avec le développement des circuits piétonniers à l'intérieur du centre-ville.

En dehors de cette option majeure, les autres objectifs d'aménagement intéressent :

1) La création de nouveaux logements à aménager dans les immeubles existants à restaurer.

2) L'assainissement et la rénovation des divers îlots insalubres.

3) Le développement des différents réseaux des services publics.

4) La restauration et la remise en valeur :
   . des Monuments historiques, des remparts
   . des immeubles les plus remarquables
   . des espaces verts et des sites.

DEUXIEME PARTIE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN DE SAUVEGARDE

La mise en oeuvre des objectifs d'aménagement définis en première partie pourra intervenir en application des dispositions du Plan de Sauvegarde de SARLAT qui sont décrites ci-dessous, dans l'ordre des options d'aménagement retenues.

2.1. - ASSURER UNE RELATION DESTINEE A EQUILIBRER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ENTRE LES QUARTIERS EST ET OUEST, DE PART ET D'AUTRE DE "LA TRAVERSE" DE SARLAT

Cette option est destinée à revitaliser les quartiers Ouest qui souffrent d'un resserrement particulier des constructions, d'une absence quasi totale d'activités économiques, et n'ont pas encore été concerné par des actions de restaurations et de rénovations des immeubles existants.

Il s'agit, d'une part de créer des points d'attractions qui atténuent les resserrements de constructions les plus "asphyxiants", d'autre part d'instaurer des cheminements piétons dans le sens Est-ouest, qui permettront de drainer les activités économiques à partir des quartiers Ouest et de la rue de la République. Ces dispositions intéressent les quartiers les plus denses, au Sud de la rue de la Boëtie.

Dans ce but, le Plan de Sauvegarde prévoit :

- la création d'un espace planté et aménagé en jardin en bordure de la rue Rousset (Emplacement réservé n° 3)

- la création d'une placette, au carrefour de la rue de Vienne et de la rue des Trois Conils (Emplacement réservé n° 2)

- Ces espaces sont destinés à servir de point de convergence et d'animation pour les cheminements piétons assurant une liaison entre le boulevard Voltaire et le boulevard Eugène Leroy d'une part, la rue de la République d'autre part. Ainsi seront mis en relation, les remparts situés boulevard Voltaire, et le centre d'activités économiques de la rue de la République aux points de traversée aménagés et matérialisés prévus dans le cadre du plan d'aménagement piétonnier (rue Liarsou et rue de la Boëtie). Au passage, les principales rues de ce quartier seront mises en valeur (rue du Siège, rue de Turenne, rue des Trois Conils, rue de Vienne, rue Rousset, rue de la Boëtie, rue J.J. Rousseau, Côte de Toulouse, rue des Armes).

2.2. - CREER DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES IMMEUBLES EXISTANTS A RESTAURER

Il s'agit d'un objectif majeur qui est obtenu par la convergence de la protection des immeubles existants assurée par le plan et de l'application des dispositions du règlement qui permet de réaliser leur aménagement dans des conditions satisfaisantes.

La création de nouveaux logements dans les immeubles anciens existants est actuellement bien amorcée, notamment à partir des actions menées dans l'îlot opérationnel n° 3.

A titre indicatif, le bilan des actions entreprises dans ce cadre, établi en 1977, a mis en évidence les résultats suivants :

- intervention directe des organismes à caractère public (S.E.MI.RE.SA.PER)

  - restauration de 44 immeubles comportant 100 logements (pour une superficie habitable de 6 600 m², soit 66 m² en moyenne par logement) et 29 locaux commerciaux.

- restaurations à l'initiative des propriétaires

  - 14 immeubles comportant environ 40 logements restaurés
  - 11 immeubles comportant environ 20 logements en cours de restauration

2.3. - ASSAINIR ET RENOVER DIVERS ILOTS INSALUBRES

L'assainissement et la rénovation des îlots insalubres a intéressé plus particulièrement l'îlot opérationnel n° 3. Elle est maintenant réalisée.

Ailleurs, il s'agit essentiellement d'opérations isolées.

C'est en remodelant les îlots insalubres et en les reconstruisant qu'on remettra parallèlement en valeur le site du quartier ancien. Mais certains quartiers ou certains îlots de la ville ancienne devront être détruits et ne pas être reconstruits. Il s'agit d'abord des constructions vérues, annexes, dont certaines sont en bon état, qui dissimulent une grande partie des remparts encore existants.

Le plan d'aménagement définit clairement les emplacements où les murs et les tours de ville devront être dégagés et où des engazonnements devront être semés, entourés de haies vives basses.

2.4. - DEVELOPPER LES DIFFERENTS RESEAUX DES SERVICES PUBLICS

La création et le développement des différents réseaux des services publics intéressent avant tout l'amélioration de la circulation automobile, rendue nécessaire notamment par le développement important du Tourisme.

A ce titre, les apports du plan de circulation de SARLAT et du plan d'aménagement piétonnier viendront compléter et affiner les dispositions spécifiques du plan de sauvegarde.

La mise en oeuvre de ces études aura pour effets principaux :

- l'élimination de la circulation automobile transitaire empruntant encore actuellement la "Traverse" de SARLAT.

- la création de circuits piétons matérialisés à travers les principales rues du centre-ville "intra-muros".

- la règlementation du stationnement automobile, pouvant aller jusqu'à son élimination totale, dans les artères les plus fréquentées par les piétons.

Du point de vue des réseaux d'infrastructure :

- Il conviendra de poursuivre et de terminer la mise en place des réseaux d'assainissement et des renforcements d'adduction d'eau, comme indiqué au dossier d'annexes sanitaires.

- L'électricité, le gaz et le téléphone sont distribués dans tout le centre-ville.
Des renforcements de réseaux seront encore nécessaires, dont certains sont prévus à court terme.
La distribution électrique et téléphonique est souvent encore aérienne. Les programmes de travaux récents, et ceux à venir, permettront progressivement la mise en souterrain de la majeure partie des réseaux, en application des dispositions du règlement du Secteur Sauvegardé.

- L'éclairage public, considérablement renforcé au cours des dernières années améliore la mise en valeur de nuit des façades intéressantes, en s'harmonisant avec l'atmosphère des vieilles rues.

2.5. - ASSURER LA RESTAURATION ET LA REMISE EN VALEUR

- des Monuments Historiques, des remparts
- des immeubles les plus remarquables
- des espaces verts et des sites.

Il s'agit en fait d'un objectif très vaste concernant la protection et la mise en valeur des paysages naturels et urbains du secteur sauvegardé de SARLAT.

- La restauration et la remise en valeur des Monuments Historiques ont été entreprises à SARLAT depuis plus de vingt ans, du moins sur les immeubles protégés au titre de la loi du 31.XII.1913.

Pour sa part, le Ministère des Affaires Culturelles a réalisé un certain nombre de travaux exemplaires. Ils ont porté sur quelques édifices remarquables : la Cathédrale, la Chapelle des Pénitents Blancs, la Maison des Consuls... Mais dans ce domaine, beaucoup reste encore à faire.

Les travaux entrepris dans l'îlot opérationnel n° 3 ont renforcé l'effet de ces interventions.

Cependant, nombreux sont les bâtiments dont les affectations sont critiquables, par exemple :

- l'Eglise Sainte-Marie est aménagée en dispensaire ; dégagée des services qui l'encombrent, elle pourrait dans l'avenir être utilisée comme auditorium à l'occasion du Festival annuel d'Art Dramatique.

- L'ancien Hôpital est occupé par un négociant en gros ; il pourrait, moyennant un réaménagement complet, être utilisé comme hôtel ou comme surface commerciale.

- La mise en valeur des remparts du boulevard Voltaire est une opération de première grandeur qui reste à entreprendre pour compléter l'action conduite jusqu'à présent. L'emplacement réservé n° 1 qui vise à dégager les remparts des constructions qui les masquent entre la tour du Bourreau et la rue du siège représente donc un objectif majeur du Plan de Sauvegarde.

- Les espaces libres, généralement aménagés en jardins privés, font l'objet de servitudes de protection spéciale, qui doivent assurer leur maintien en affirmant leur caractère totalement inconstructible.

De plus, le plan prévoit un certain nombre de plantations à réaliser, sur des terrains actuellement mal mis en valeur, plus ou moins occupés par des constructions à démolir. Ce programme est complété par la délimitation d'emplacements réservés destinés à créer des espaces verts publics, tels les emplacements n° 2 et n° 3 déjà cités.

Le chevêt de la Cathédrale qui a fait l'objet d'un aménagement de la part du Service des Monuments Historiques, pourra être mis en valeur par une extension des travaux d'aménagement extérieur déjà réalisés.

Il serait souhaitable de dégager la Lanterne des Morts, monument conçu pour être isolé, et de réaménager la totalité des espaces verts situés derrière la Cathédrale en jardins en terrasses.

- Enfin, et c'est l'essentiel, le problème le plus important à résoudre est celui de la restauration immobilière proprement dite.

Les siècles passés ont laissé un ensemble d'habitations d'un grand intérêt architectural, par la diversité des volumes, la qualité de la modénature, les proportions des percements. Les dispositions du règlement d'urbanisme doivent permettre, par l'éventail de leurs prescriptions, et notamment celles concernant l'aspect extérieur des constructions, de corriger les atteintes les plus graves apportées par notre siècle, du fait de l'ignorance ou de l'abandon.