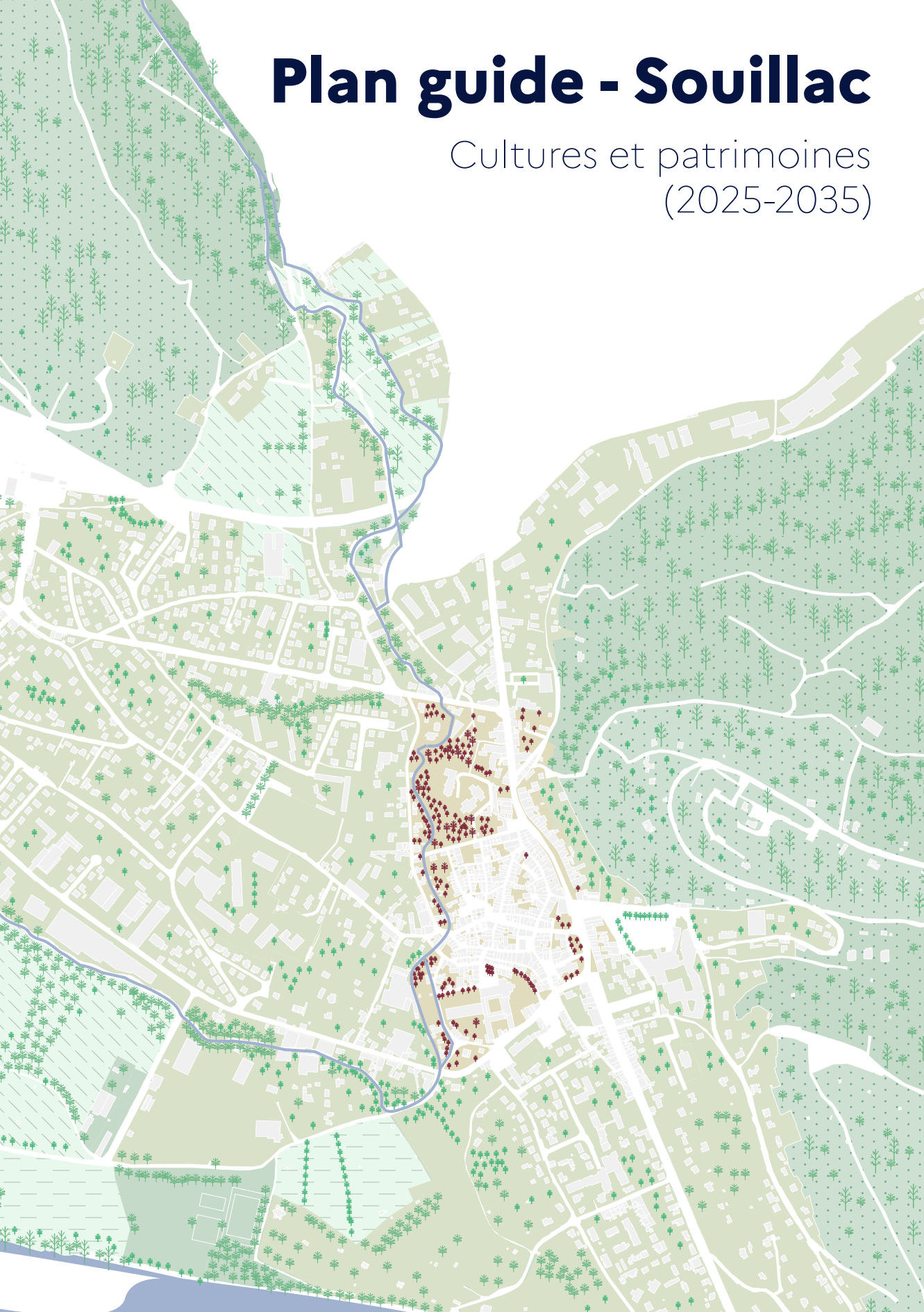


Plan guide - Souillac

Cultures et patrimoines
(2025-2035)



Plan guide - Souillac

Cultures et patrimoines
(2025-2035)

FMAU - Architectes

La ville de Souillac a confié à l'agence FMAU la rédaction d'un plan guide permettant de poser les jalons d'une vision partagée du développement de la ville à l'horizon 2035. Le choix de cette échéance, proposée par FMAU, repose sur une volonté claire de fédérer un projet de ville sur le temps long, au-delà des échéances électorales, puisque la ville a besoin de temps et de constance pour pouvoir se penser.

La méthodologie appliquée est à la fois empirique, technique et sensible. Elle s'appuie sur un travail d'arpentage informel pratiqué par Frédéric Martinet, architecte, urbaniste, associé de l'agence FMAU, et résident depuis 2012. Cet ancrage long a permis une réflexion alimentée par les échanges avec les habitants, très en amont, permettant une analyse anthropologique avant même d'être missionné par la ville.

A cela a été ajoutée une étude technique qui s'est déroulée entre février et décembre 2025. Elle s'est basée sur une analyse objective des données, majoritairement issue de l'Insee. Empirique enfin, puisque les propositions faites émanent d'un arbitrage et d'un pari programmatique, spatial, économique. La proposition ne cherche pas à renouer avec un passé révolu, elle ne porte aucune nostalgie. Au contraire, elle considère, le passé, le présent et l'avenir sur un pied d'égalité, celui de l'exigence intellectuelle et de la précision désintéressée.

Un plan guide ne peut évidemment pas apporter de garantie de sa réussite, puisqu'il repose uniquement sur l'adhésion de ses habitants dans une démocratie. Il incombe donc aux partenaires en place, acteurs de la première heure, habitants, commerçants, élus, partenaires institutionnels, d'assurer la continuité de ce travail intense et passionnant, approuvé en décembre 2025.

Préambule

Gilles Liebus - Maire de Souillac

Depuis plusieurs décennies, Souillac s'est repliée sur elle-même, prétextant l'arrivée de l'autoroute et le poids financier d'être une ville centre avec un taux d'imposition élevé, ce qui l'a plongée dans une inertie et, de fait, dans un déclin, malgré une situation géographique et un patrimoine architectural extraordinaires.

L'intégration de Souillac dans le projet de « petite ville de demain » a révélé la nécessité de renouer avec une politique de projets structurants pour redonner une attractivité et une nouvelle dynamique à la commune.

Après la réalisation du centre scolaire, notre priorité se porte sur l'aménagement de l'école maternelle, tout en l'intégrant à la réflexion générale que nous menons en parallèle. Face au travail accompli et au niveau de réflexion tant sur les projets que sur les montages financiers, l'État, les collectivités territoriales et les institutions nous ont demandé d'inscrire cela dans le marbre.

Après consultation, nous avons retenu l'agence d'architecture et d'urbanisme FMAU ainsi que la Banque des Territoires pour réaliser une analyse de la situation financière de la commune et identifier les opportunités de financement. Pour cela, elle a mandaté le cabinet d'audit Ernst and Young.

Le rendu de cette commande s'est traduit par l'élaboration du plan guide Souillac 2025-2035, que je vous invite à découvrir.

1_Diagnostic

| | |
|---------------------|----|
| Démographie | 13 |
| Climat | 16 |
| Économie | 18 |
| Logements | 20 |
| Mobilités | 25 |
| Cartographie | 28 |
| Diagnostic : bilans | 44 |

2.1_Activation de Souillac en tant que ville des arts et métiers

| | |
|---|----|
| Identifications des flux journaliers | 53 |
| Identification des tracés piétons en centre ville | 57 |
| Identification des rez-de-chaussée vacants | 60 |
| Une reconquête commerciale échelonnée | 62 |

2.2 Communication et attraction

| | |
|---|----|
| Création d'un plan média : Souillac comme ville des Arts et Métiers | 67 |
| Accueil des nouveaux arrivants | 69 |
| Actualités des nouveaux projets publics et privé | 72 |

3_Fiches action

| | |
|----------------------------|-----|
| Mobilités piétonnes | 78 |
| Mobilités cyclables | 89 |
| Rives de la Dordogne | 98 |
| Place du Foirail | 106 |
| Esplanade Alain Chastagnol | 114 |
| Parking de l'Abbaye | 122 |
| Activités commerciales | 128 |
| Zones d'activité | 134 |
| Logements | 144 |
| Palais des Congrès | 152 |
| Musée multi-sites | 160 |

Sommaire général



Diagnostic

Sommaire 1

| | |
|---------------------|----|
| Démographie | 13 |
| Climat | 16 |
| Économie | 18 |
| Logements | 20 |
| Mobilités | 25 |
| Cartographie | 28 |
| Diagnostic : bilans | 44 |

Principe d'analyse

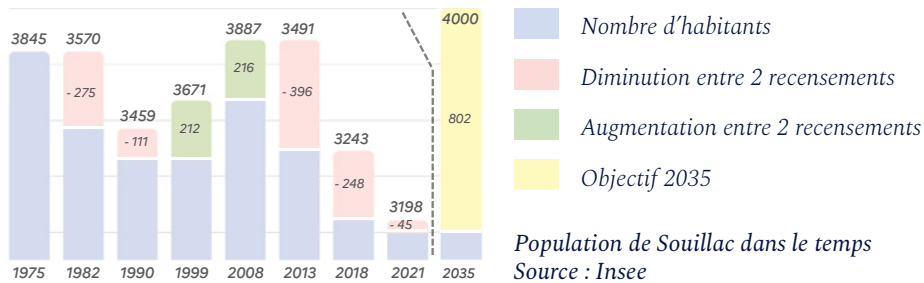
L'analyse des données de la ville de Souillac repose sur plusieurs sources, majoritairement les données INSEE, mais également des données économiques récupérées dans la presse nationale, les sites institutionnels et économiques (SNCF, googlemaps), climatiques (weatherpark et meteofrance), ainsi que par de l'arpentage sur site.

De cette analyse émergent quatre techniques de représentations :

- Histogramme
- Diagramme à barres
- Camembert (ou anneaux)
- Courbes

La cartographie propose 2 niveaux de lecture, à l'échelle de la commune dans son ensemble (25,92 km²) et un zoom sur le secteur centre ville, délimité par :

- la rue de la Borie au Nord
- la rue de la Récège à l'Est
- le boulevard Jean-Louis Malvy à l'Est et l'avenue de Sarlat au Sud



Démographie

Une baisse en trompe l'œil

La population de Souillac est passée de 3845 habitants en 1975 à 3199 en 2021. Mais avec une montée à 3887 habitants en 2008, et même 3970 en 2006.

Il est intéressant de noter que la ville a déjà connu une baisse de population en 1990, suivi d'une nouvelle hausse.

La structure de la ville a montré qu'elle pouvait accueillir près de 4000 habitants. Ce chiffre devient donc l'objectif à atteindre à l'horizon 2035.

Un pourcentage d'actifs en hausse

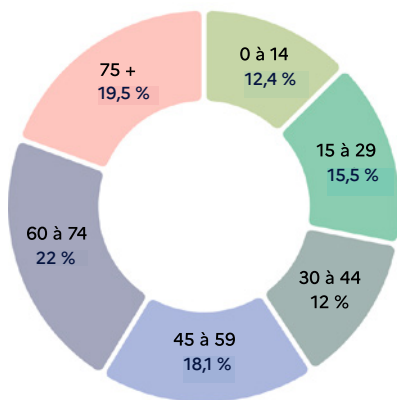
La population de Souillac est passée de 3808 habitants en 2011 à 3199 en 2022.

Sur la même période, le nombre d'actifs est passé de 2284 à 1730, **soit 554 actifs de moins** (population de 15 à 64 ans)

Mais sur la même période le pourcentage d'actifs ayant un emploi a augmenté de 50,9 à 53,9 % en raison du vieillissement de la population, d'une augmentation des habitants de moins de 15 ans et de la baisse d'étudiants et élèves ou stagiaires de plus de 15 ans.

Le taux de chômage a également augmenté de 10,1 à 14,9%.

A noter une dissonance entre les chiffres de l'INSEE et ceux de pôle emploi (étude de 2020, qui indique un taux de chômage de 8,8% au 3^{ème} trimestre 2020).



Pourcentage de la population par tranches d'âges en 2022

Source : Insee

Un vieillissement de la population

La proportion d'habitants de plus de 60 ans passe de 34,8% à 41,5% sur la période 2011-2022. Ce vieillissement est essentiellement lié à une baisse de population des jeunes de 15 à 29 ans (21,5% à 15,5%), même si la tranche d'âge de 0 à 14 ans marque une augmentation remarquable (11,3% à 12,4%).

Le pourcentage de population de la tranche des 30 à 44 ans baisse également de 14,8% à 12,5%. En revanche, le pourcentage des 45-59 ans augmente, traduisant une attractivité de la ville pour sa qualité de vie, confirmé par le solde migratoire de cette tranche d'âge.

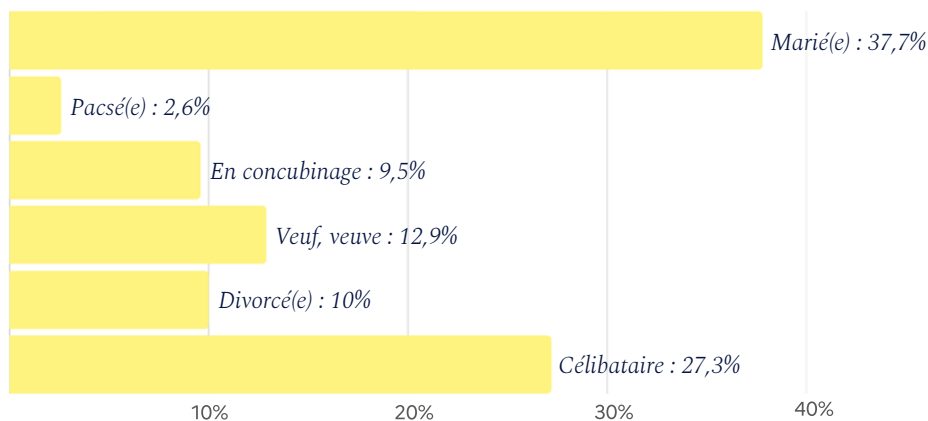
Dans le cadre de Souillac 2035, il sera intéressant de ramener un équilibre à 35% de la population de plus de 60 ans, en agissant sur un renouvellement et ciblant la population des 30-44 ans.

Une baisse de population de Souillac au bénéfice des communes limitrophes

Sur la période 2009 - 2020, la population de Souillac diminue, mais dans le même temps celle des communes limitrophes augmente, en particulier Pinsac, La Chapelle-Auzac, Lonzac.

L'attractivité des communes limitrophes s'explique par la présence de la construction de lotissements pavillonnaires sur des terres agricoles durant cette période. La fiscalité de Souillac héritée des anciennes mandatures est aussi identifiée comme vecteur orientant les acquéreurs vers les communes limitrophes.

L'application de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est une opportunité pour récupérer les nouveaux habitants à l'horizon de 2035.



Statut familial des Souillagais

Source : Insee

Des foyers unipersonnels supérieurs à la moyenne nationale

La composition des foyers souillagais est légèrement en dessous de la moyenne nationale sur le pourcentage de personnes vivant en couple (50,8% vs 58,7%).

En revanche, le pourcentage de veuf(ves) et de célibataires est très supérieur (22,9% Vs 13,5%).

Cette singularité de foyer unipersonnels peut correspondre à la pyramide des âges et au vieillissement de la population, mais également à l'accueil de célibataires dans des typologies de logements plus adaptés qu'offre le centre ville de Souillac.

Le projet de Souillac 2035 doit intégrer l'offre de typologies adaptées, mais également réfléchir sur la qualité des espaces de rencontres qui peuvent animer les rues et les espaces publics.

Une majorité de famille sans enfants

En cohérence avec les tableaux précédents, le nombre de foyers sans enfants est très élevé, avec une augmentation entre 2010 et 2021.

Ce fort taux correspond à des familles dont les enfants sont partis de la commune. Ce chiffre est assez représentatif de l'exode rural des années 90 et 2000 où les enfants partis étudiés dans les métropoles régionales continuent de travailler dans les grands bassins d'emplois après leurs diplômes. Il est en revanche intéressant de noter que les familles avec 1, 3 et 4 enfants ont augmentés alors que les familles avec 2 enfants baissent. Nous ne disposons pas d'informations permettant d'expliquer cette singularité.

Climat

Un climat préservé à l'ère du dérèglement climatique

Les températures sont calculées sur une moyenne journalière diurne et nocturne. Le graphique ne fait donc pas apparaître les pointes de canicules ou de grands froids.

Il est intéressant d'observer que le climat souillagais est plus doux que celui d'autres stations touristiques très prisées comme Arcachon (Atlantique) ou Saint-Paul de Vence.

A l'horizon du réchauffement programmé de +4°C, Souillac représente une alternative de long terme qui se rapprochera du climat actuel de celui de Saint-Paul-de Vence.

Les rapports du GIEC annoncent les migrations climatiques de populations, à la fois pour leurs résidences principales, mais également pour leurs vacances. Souillac, et la vallée de la Dordogne vont évoluer vers un climat méditerranéen, avec des étés sec et des hivers chauds et humides.

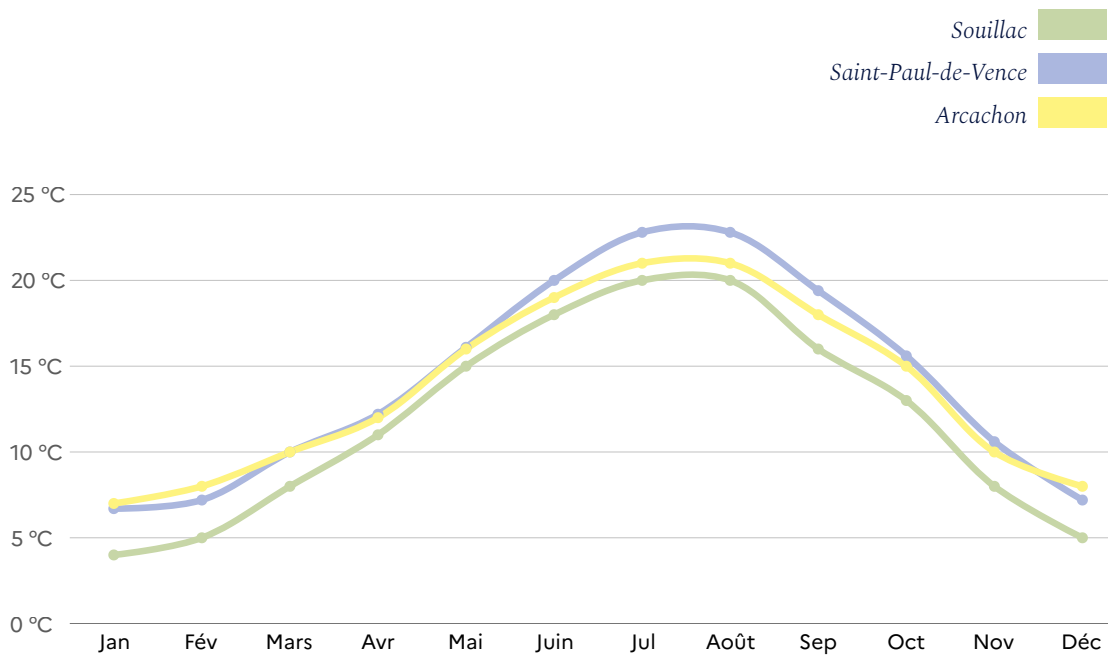
Un village baigné par le soleil

Souillac bénéficie d'une spécificité géographique, protégé par les plateaux du Quercy et des pluies qui s'abattent en Corrèze et sur les contreforts du Cantal et du Massif Central. Cette singularité offre un nombre d'heures d'ensoleillement équivalent à celui de la station balnéaire d'Arcachon, réputée notamment pour son soleil.

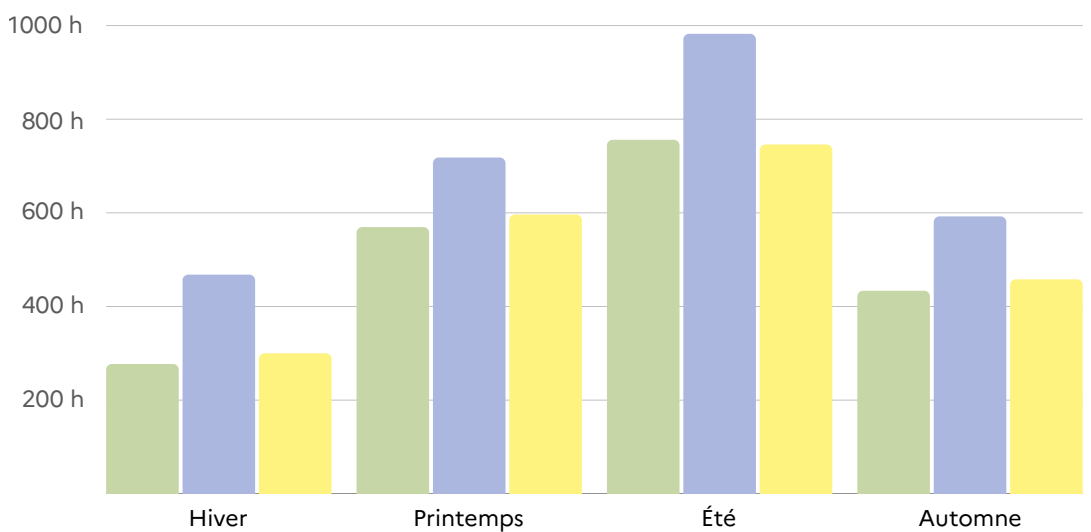
Cet avantage n'est pas forcément mis en avant dans la communication de la ville, mais peut présenter un attrait fort comme choix résidentiel pour accueillir de nouveaux habitants.

Un village ventilé

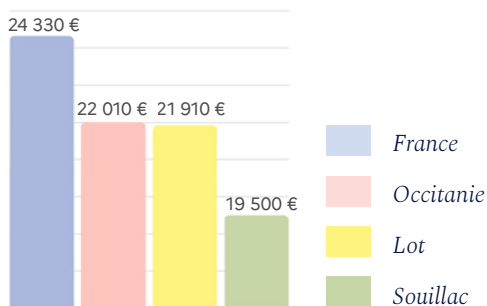
Le vent apporte de la douceur l'hiver mais également de la fraîcheur l'été. La ville de Souillac, qui longe la Borrèze et la Dordogne, est adossée contre les collines qui créent des couloirs de ventilation et rafraîchissent le centre ancien notamment en période de forte chaleur.



Température moyenne par mois
Source : fr.weatherpark.com



Nombre d'heures de soleil par saison
Source : fr.weatherpark.com



Revenu annuel médian

Source : Insee

Économie

Une population aux faibles revenus

Le revenu médian par habitant de Souillac est dans la moyenne nationale basse, à hauteur de 19500 €. La moyenne du Lot est à 21910 €. Mais il est intéressant d'observer les revenus des communes limitrophes, comme Martel (22450 €), Le Roc (22600 €).

La composition des cellules familiales unipersonnelles, mais aussi du nombre de personnes célibataires, retraitées, ainsi que le regroupement sur la commune de Souillac de l'offre d'habitat social influe sur le revenu médian. Ce chiffre mérite donc d'être analysé de façon plus complexe et transversale.

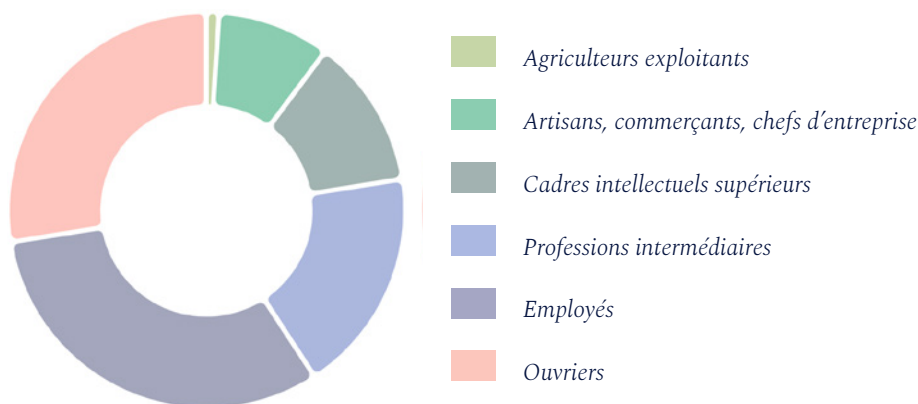
Une ville de services dans un environnement agricole

Bien que située en zone rurale, la ville de Souillac ne possède que très peu d'activités agricoles. L'essentiel de l'activité est consacrée aux commerces et services, notamment touristiques, regroupant 65% des emplois.

L'administration et l'action sociale occupent 16% de l'économie.

L'industrie représente 9% de l'emploi, notamment en raison de la présence de l'entreprise Pivaudran.

Enfin, la construction accueille 8% de l'emploi, regroupé en partie sur la D 804, mais aussi disséminé dans la commune.



Emplois par catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE

Un taux de chômage élevé à pondérer sur le bassin

Le taux de chômage calculé par L'INSEE diffère de la méthode de calcul de France Travail.

Établi à 21,6% à Souillac en 2022, il est en forte augmentation chez les jeunes de 15 à 24 ans sur la période 2011 à 2022 (32 à 37%), ainsi que chez les 25 à 54 ans (de 15,4 à 20,3%).

En revanche, le taux de chômage est bas dans les communes du Roc, Lanzac, Pinsac.

La politique sociale menée pendant de nombreuses années par la ville explique en partie cette sur-représentation, puisque les communes périphériques ne présentent aucune offre locatives (au bénéfice des locations saisonnières).

Le taux de chômage s'apprécie donc sur le bassin d'emploi élargi.

Une ville de salariés

Le profil des emplois est majoritairement occupé par des salariés (88% des actifs). Les professions libérales, chef d'entreprises, artisans et commerçants ne représentent que 10%, les agriculteurs 2%.

Le projet Souillac 2035 doit proposer une réflexion pour augmenter l'attractivité de chefs d'entreprises et de professions libérales.

Répartition des emplois

Pour comprendre la répartition des résidences principales des actifs, il est intéressant d'élargir aux communes limitrophes.

Si Souillac regroupe de nombreux employés et professions intermédiaires, les communes de Lanzac et du Roc regroupent par exemple les agriculteurs, des chefs d'entreprises et des ouvriers.

Logements

Un fort taux de vacance immobilière et une réserve foncière considérable

Lors de l'arpentage et relevé mené du 12 au 17 mai 2025, l'agence FMAU a procédé à un relevé exhaustif de chaque parcelle et chaque immeuble afin d'identifier les rez-de-chaussée commerciaux et les logements vides (non occupés et non destinés à la location saisonnière).

Les données de l'INSEE et de la DGFIP sont largement incomplètes et ne permettent pas de dresser un bilan précis du niveau de vacances.

Ce travail *in situ* à la parcelle, mais aussi étage par étage a révélé un taux de 48% de rez-de-chaussée commerciaux vides mais aussi un taux de 33% de logements vides.

Souillac compte 2561 logements, dont 1770 résidences principales, 243 saisonnières et 548 logements vacants, soit 21%. Ce taux représente une réserve foncière conséquente pour accueillir 800 habitants supplémentaire sans construire.

Des logements généreux

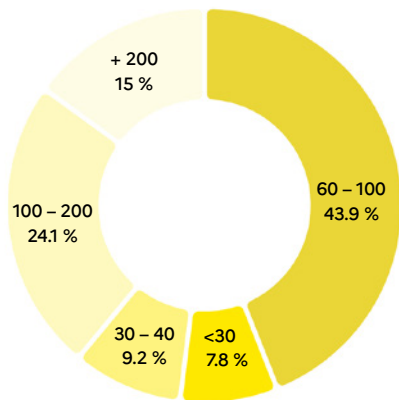
La taille moyenne des logements de Souillac est très grande, puisque 43% des logements mesurent entre 60 et 100m², et que plus de 39% ont des surfaces supérieures à 100 m².

Les petites surfaces, de moins de 40 m² ne représentent que 17%.

La typologie est cohérente avec les surfaces des logements. Le nombre moyen est de 5 pièces (3 à 4 chambres) pour les maisons, et près de 3 pièces (2 chambres) pour les appartements.

Habiter à Souillac est donc la garantie de grands logements, ce qui est un atout dans un contexte de réduction des surfaces.

A noter également le taux de sous-occupation par l'INSEE, avec 69% des logements «modérément» et «grandement» sous occupés.



Surface des logements à Souillac (en m²)
Source : INSEE

4,6

Nombre moyen de pièces
des résidences principales
(maison)

2,7

Nombre moyen de pièces
des résidences principales
(appartement)

33 %

Des logements vides
à l'hypercentre de Souillac

48 %

Des rez-de-chaussée vides
à l'hypercentre de Souillac

Typologies

Sur les 1770 résidences principales, seules 178 logements (moins de 10%) sont des petites typologies de T1.

Ces typologies sont concentrées dans le centre historiques, dans le patrimoine ancien (sans ascenseurs). Le profil des habitants qui les occupent n'est pas identifié par l'INSEE et ne permet pas à ce stade de construire d'hypothèse.

Dans le secteur centre, l'étude menée en mai 2025 a permis d'identifier 392 résidences principales, 255 logements vacants (sur 548) et 123 résidences secondaires.

Le centre historique concentre 46% des logements vacants de la commune, ce qui en fait un des secteurs à prioriser dans le cadre du plan guide.

Une offre locative sociale élevée

Le taux de logements locatifs sociaux est de 9,9% pour la ville de Souillac, soit largement au dessus de la moyenne du Lot.

Ce taux est lié au bassin de vie que couvre Souillac et à une politique sociale développée pendant de nombreuses années.

A ce jour, au regard du taux de vacances et du caractère détendu de l'immobilier, il ne semble pas judicieux de développer de nouveaux logements locatifs sociaux, **mais plutôt d'évaluer d'autres formats, comme l'accession sociale, le bail réel solidaire, ou d'autres dispositifs**, permettant une reconquête du centre ville, une mixité, tout en garantissant la qualité des rénovations du patrimoine architecturale.

Un foncier très attractif

La ville de Souillac, bien que située entre Sarlat et Rocamadour, avec 2,1 millions de touristes pour l'une et 1,7 millions pour l'autre, **est un el-dorado épargné par la spéculation immobilière.**

Cette situation cachée, préservée du surtourisme, permet d'associer la qualité de vie d'un vrai village, et l'acquisition d'une maison ou d'un appartement dans un coût très raisonnable.

Cela est un réel atout pour Souillac, mais le faible coût du foncier doit permettre de réaliser des travaux de rénovation dans le parc immobilier ancien, et de le valoriser.

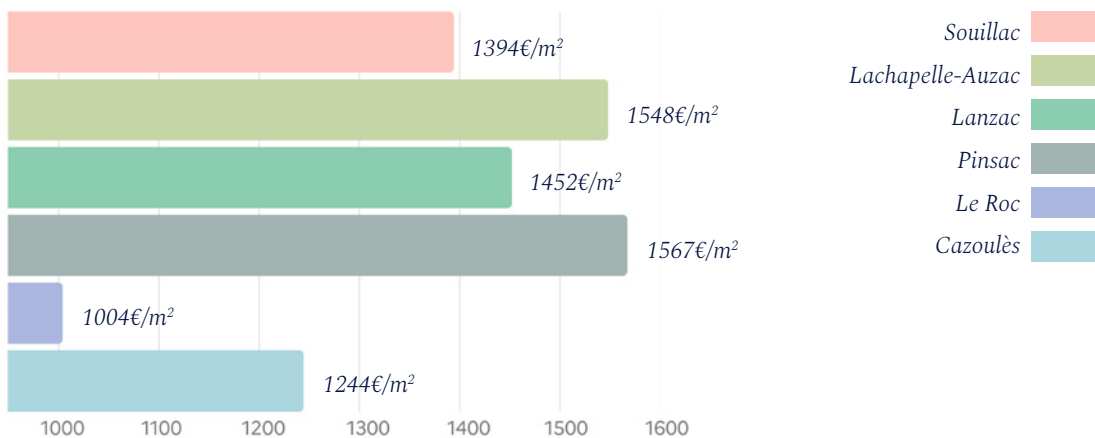
A noter que le prix indiqué par le site immobilier du figaro repose sur les transaction du site DVF Etat lab (Demande de valeur foncières), qui relaient les ventes immobilières depuis sa création. Le site est donc un indicateurs des ventes réalisées. il se peut que sur certaines communes, aucune vente n'ait été réalisée (Le Roc).

Une offre locative rentable

La ville de Souillac et les communes périphériques sont situées entre des sites hautement touristiques, et dans le site prestigieux de la vallée de la Dordogne.

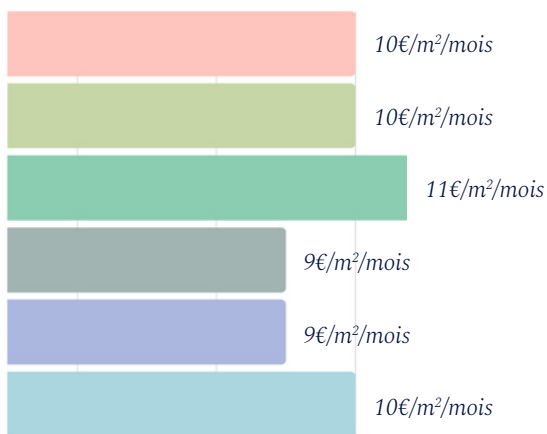
La situation géographique conduit les propriétaires à privilégier les locations saisonnières au détriment des locations annuelles, créant paradoxalement une tension locative, alors même que le parc de logements vacants est surabondant. Le prix des loyers est donc relativement élevé au regard des revenus médians, du fait de la rareté des offres locatives.

Dans le cadre du plan guide, il conviendra de proposer une réflexion pour trouver un équilibre entre résidences principales, résidences secondaires, logements locatifs nus, et meublés de tourisme, toujours dans l'esprit de préserver l'âme des de la ville et de ses habitants, empêcher toute forme de surtourisme, et conserver l'accueil de qualité d'un public extérieur. La mise en place d'un SPR peut être une solution intéressante pour rénover le patrimoine tout en favorisant l'accès à la location nue.



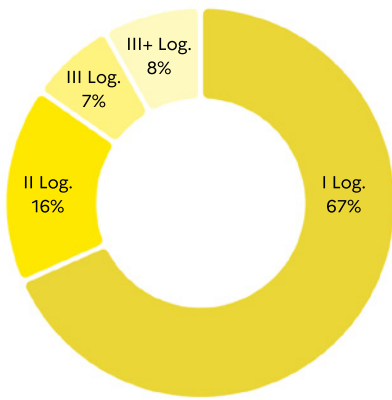
Prix moyen du logement (en €/m²)

Source : immobilier.lefigaro.fr

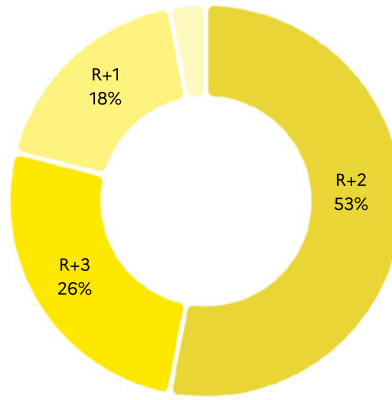


Prix moyen du loyer (en €/m²/mois)

Source : immobilier.lefigaro.fr



Nombre de logements par bâtiment au centre-ville
Source : FMAU



Hauteur des bâtiments au centre-ville
Source : FMAU

Densité résidentielle

Le centre ville présente l'avantage de nombreuses parcelles occupées par un seul propriétaire. Le nombre de co-propriétés ou d'immeubles ne représente que 31% du foncier.

L'architecture, issue de la trame viaire médiévale, est composée en majorité d'immeubles en rez-de-chaussée avec 2 ou 3 étages. La morphologie la plus fréquente est celle d'immeubles avec 1 ou 2 étages + comble. (89%) Les immeubles avec 1 seul étage sont minoritaires avec 18%.

Il en ressort que pour des nouveaux acquéreurs ou investisseurs, il sera plus attractif d'acheter un immeuble entier qu'un appartement au sein d'une copropriété, dans le but de réaliser des travaux complets de rénovation dans le respect du patrimoine existant.

Mobilités

La voiture comme principal moyen de transport

Comme dans de nombreuses communes rurales, la question du déplacement est encore largement motorisé et thermique.

L'étalement des communes limitrophes, l'absence d'infrastructures alternatives, leur coût au regard du nombre d'habitants et de l'économie locale, n'ont pas rendu pertinent jusqu'à présent la réflexion d'une réponse alternative.

Pour autant, la raréfaction des énergies fossiles et le dérèglement climatique induisent d'entamer une réflexion dès à présent sur les mobilités, individuelles et collectives.

Quelque soit les convictions écologiques, la réalité économique de la rareté du pétrole a déjà montré ses limites et l'impact en particulier pour les populations les plus fragiles économiquement.

Une des réponses consiste à recentrer les fonctions éclatées du quotidien, le travail, le logement, le loisir.

Un nombre limité de voitures

Les chiffres INSEE de propriétaires de voitures révèlent une singularité souillagaise.

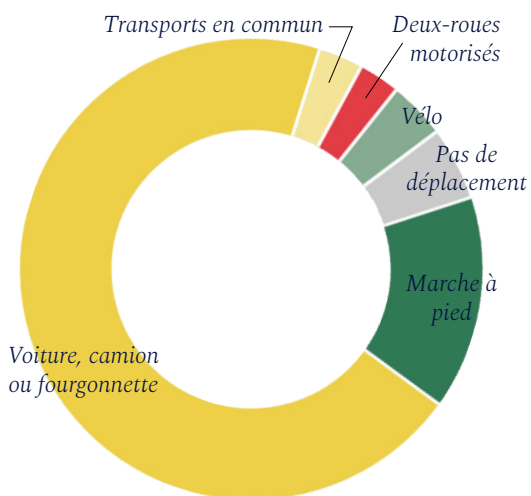
Plus de 23% des foyers n'ont pas de voiture. Et 47% n'ont qu'une seule voiture.

L'autre chiffre à retenir est que 6 ménages sur 10 disposent d'une place privative.

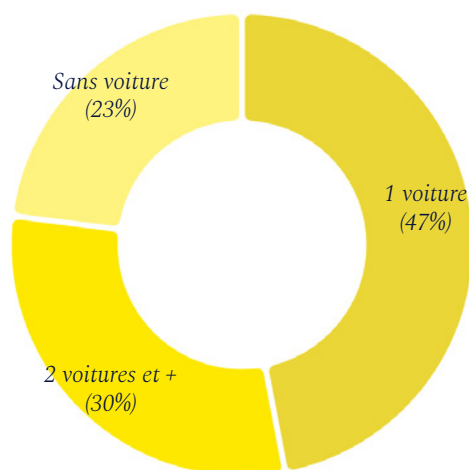
Il y a donc une forme d'équilibre entre l'offre de stationnement aérien dans les rues de Souillac et le nombre de voitures de résidents.

A noter que 1700 voitures pénètrent et se garent à Souillac chaque jour (hors saison touristique).

Même en centre ancien, il est facile de trouver une place de stationnement, contribuant également au maintien de la population du secteur centre.



Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail
Source : INSEE



Motorisation à Souillac
Source : INSEE

| Ville | Distance depuis Souillac | Temps de trajet depuis Souillac en voiture | Temps de trajet depuis Souillac en train |
|--------------------|--------------------------|--|--|
| Brive-la-Gaillarde | 39 km | 35 minutes | 25 minutes |
| Toulouse | 170 km | 1h50 | 2h15 |
| Paris | 516 km | 5h50 | 5h05 |
| Cahors | 64 km | 55 minutes | 40 minutes |
| Montauban | 117 km | 1h20 | 3 heures |

Distances et temps de trajets depuis Souillac
Source : Google Maps, SNCF

Une ville aux infrastructures nombreuses mais sous-utilisées.

Souillac présente une offre de connectivité nationale importante : une gare sur la ligne SNCF Paris-Toulouse, l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne, l'échangeur d'autoroute A20.

Pour autant, la ligne aérienne est peu voire pas utilisée par les Souillagais, la ligne SNCF sert principalement pour les échanges pendulaires (TER vers Brive ou Cahors). La ligne Intercité vers Paris est en travaux jusqu'à 2027 avec des temps de parcours trop longs (6h00). Idem pour la ligne Souillac Toulouse (2h15). La rénovation de la ligne ferroviaire permettra surtout de réduire l'empreinte carbone des véhicules individuels, à conditions que le coût (économique et écologique) soit en faveur du train et en adéquation avec les revenus médians.

Le développement de Souillac 2035 ne peut donc être conditionné par la connexion, même si elle a un intérêt pour l'activité touristique.

Une offre hôtelière élargie

Le bassin Souillac - Sarlat - Rocamadour draine entre 1,7 et 2 M de touristes par an, avec une concentration des flux à Sarlat et Rocamadour.

Souillac a connu 17 hôtels avant la création de l'Autoroute, avant d'en fermer une grande majorité. Aujourd'hui, 8 hôtels perdurent, majoritairement en 3 étoiles. Un hôtel 5 étoiles vient d'ouvrir, ainsi qu'un 5 étoiles déjà existant. 2 autres projets d'hôtel 4 étoiles sont en cours. Sarlat dispose de 15 hôtels compris entre 1 et 4 étoiles (2 établissements).

Le positionnement de Souillac dans l'axe Rocamadour Sarlat est donc orienté vers une montée en gamme de l'offre hôtelière (2 hôtels 5 étoiles + 2 hôtels 4 étoiles) pour proposer un tourisme dédié au patrimoine et à la culture, mais préservé du surtourisme de Sarlat et Rocamadour.

Cartographie

Commerces en activité et commerces vacants

L'ensemble des commerces est regroupé le long du boulevard Louis Jean Malvy, Avenue Général de Gaulle, et Avenue de Toulouse. Quelques commerces sont répartis le long de la rue de la Halle.

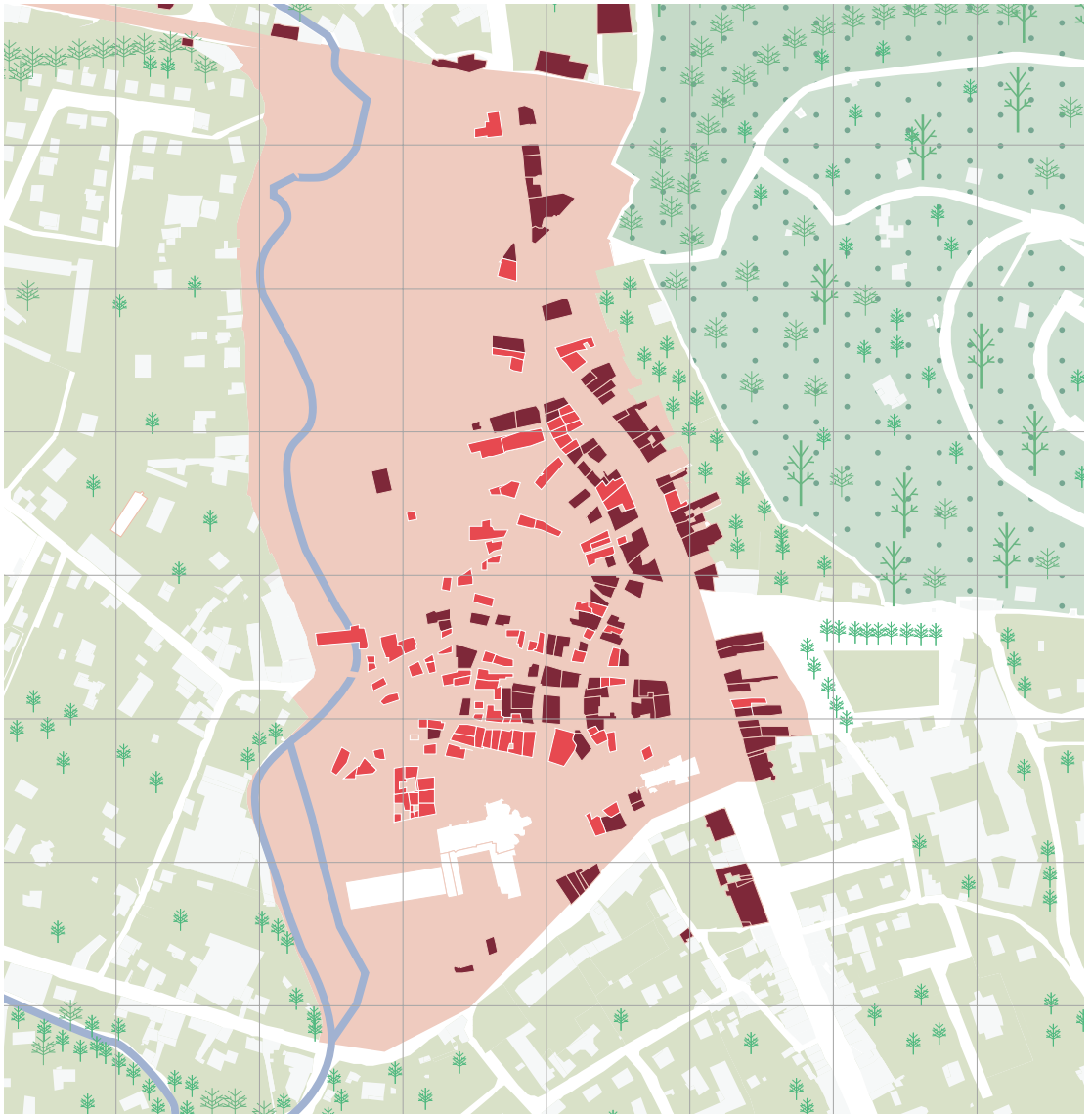
Le reste des commerces, essentiellement des supermarchés, discounter, et des boîtes commerciales, est concentré le long de l'avenue de Sarlat et de la Route de Martel.



L'intérieur du centre ville présente de nombreux locaux commerciaux vides. Cette situation, commune aux villes moyennes, touche particulièrement les communes rurales.

Les raisons sont nombreuses, concurrence des grosses enseignes des zones commerciales, discounter, vente en ligne. Le commerce de centre ville correspond à une cliente militante, ou plus éclairée, souhaitant accéder à des commerces spécialisés.

Ce phénomène est visible dans les métropoles régionales ou capitale, associé à une gentrification des centres anciens. Mais cela ne s'applique pas forcément en zone rurale, pour l'instant. L'autre écueil concerne une activité touristique majoritairement tournée vers le tourisme (comme à Sarlat ou Rocamadour).

Dans la réflexion du plan guide de Souillac 2035, l'objectif consiste à trouver une activité commerciale pérenne, annuelle, dédiée aux Souillagais, mais qui peut aussi passer par une limitation des zones commerciales.



-  *Commerce en activité*
-  *Commerce vacant*



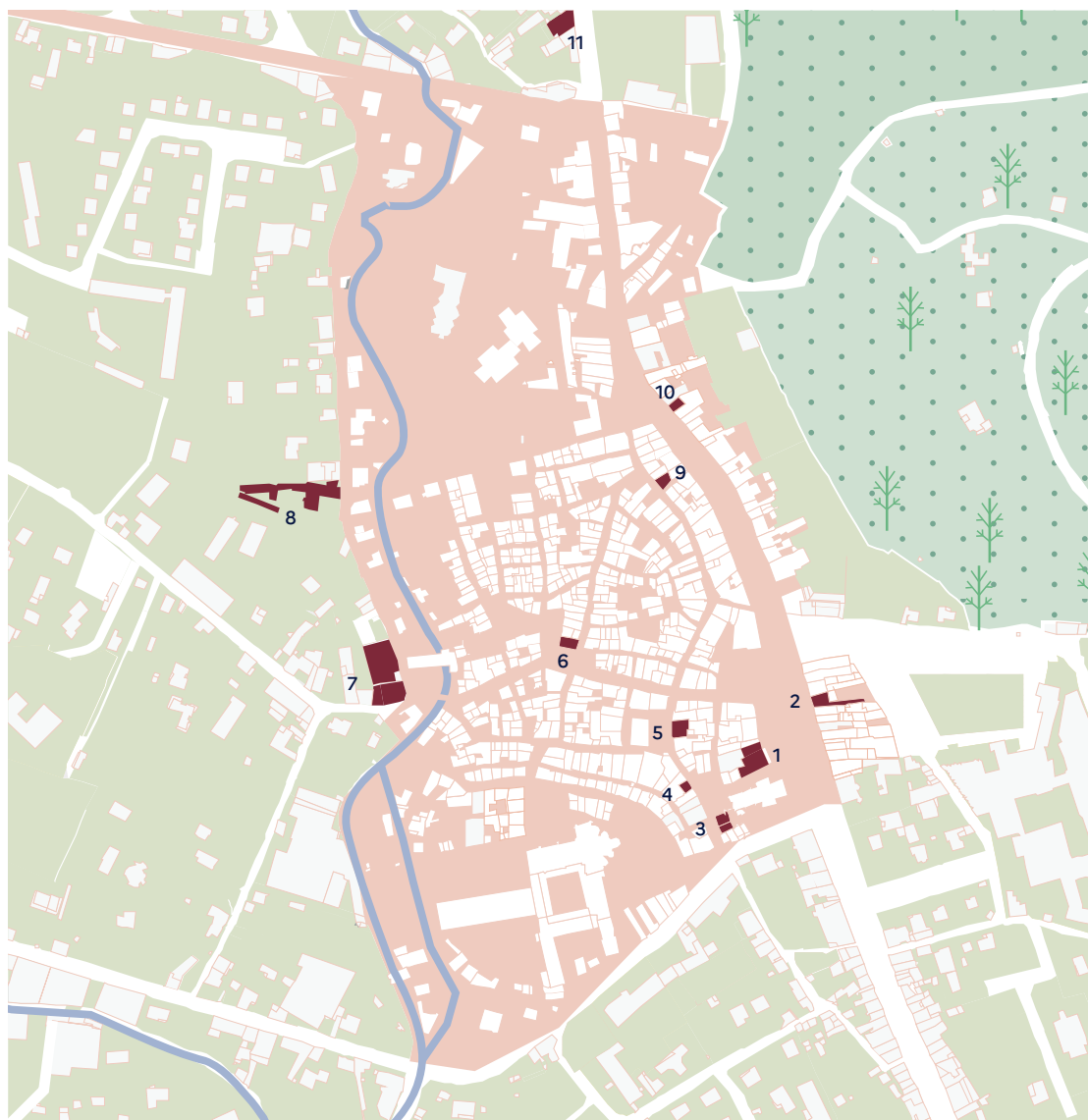
A noter une montée en gamme de l'offre d'hôtellerie avec deux hôtels 5 étoiles (Maison Borrèze + Le Château de la Treyne), un hôtel 4 étoiles (La Truffière), et le projet d'hôtel 4 étoiles de Lanzac (Château de Cieurac).

Hôtels en centre ville

- 1 Grand Hôtel ***
- 2 Le Patio de la Dordogne ***
- 3 Pavillon Saint Martin ***
- 4 Auberge du Puits
- 5 Vieille Auberge ***
- 6 Hôtel du Quercy ***
- 7 Maison Borrèze *****

Hôtels hors centre ville

- 8 Les Ambassadeurs ***
- 9 Hôtel du Puy d'Alon } Hors
- 10 Hôtel Belle vue ** } cadrage

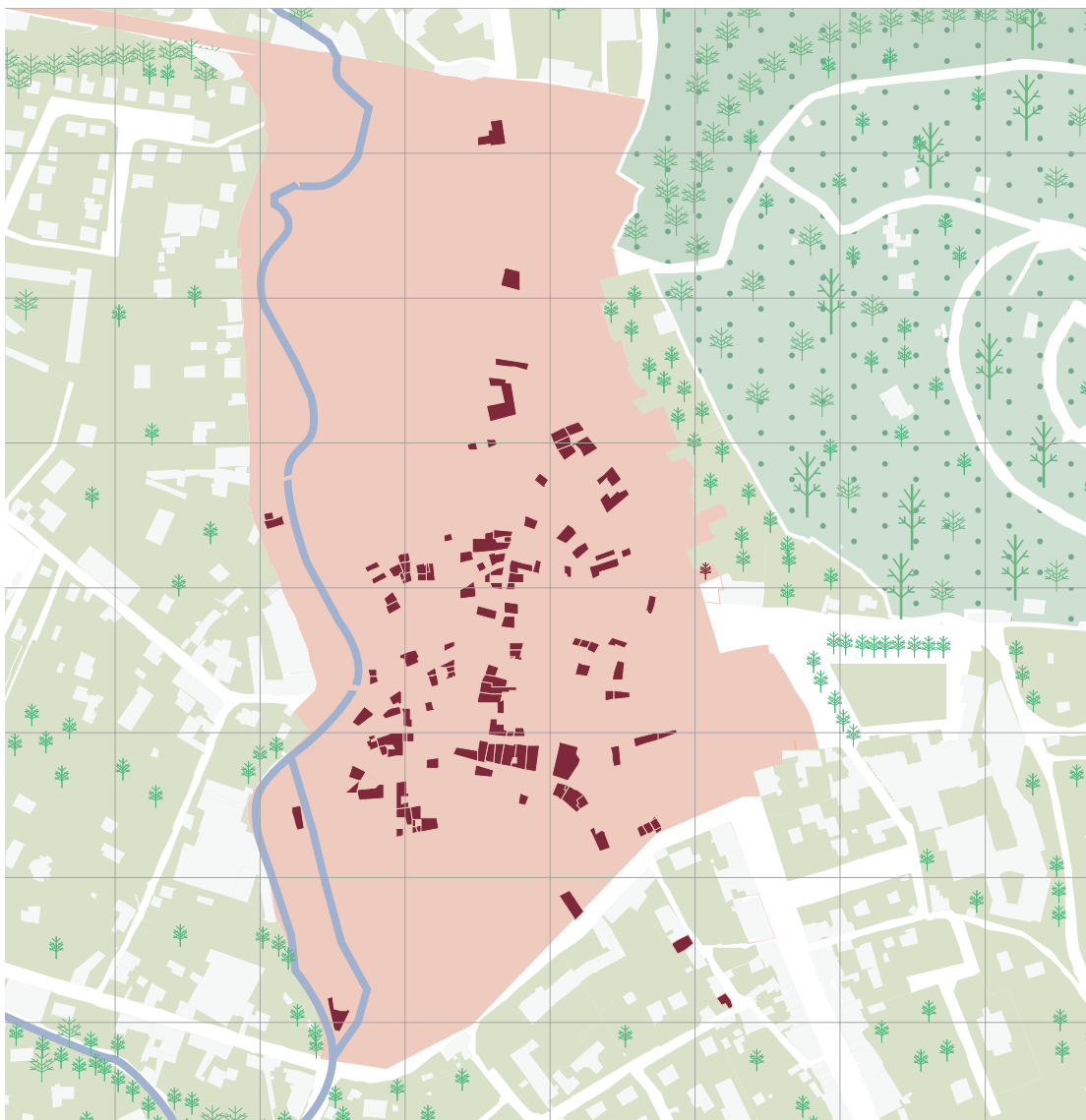


Restaurants en centre ville

- 1 *Le Grand hôtel*
- 2 *Brasserie le Quercy*
- 3 *Le Beffroi*
- 4 *L'Occit'ami*
- 5 *Le bistrot de la Halle*
- 6 *La Presk'île*
- 7 *Vieille Auberge*
- 8 *Maison Borrèze*
- 9 *Mon petit resto*
- 10 *L'Aromate*

Restaurants hors centre ville

- 11 *Le Trinquet*
 - 12 *Chez Dany*
 - 13 *Les tilleuls*
- } Hors
cadrage



Immeubles vacants

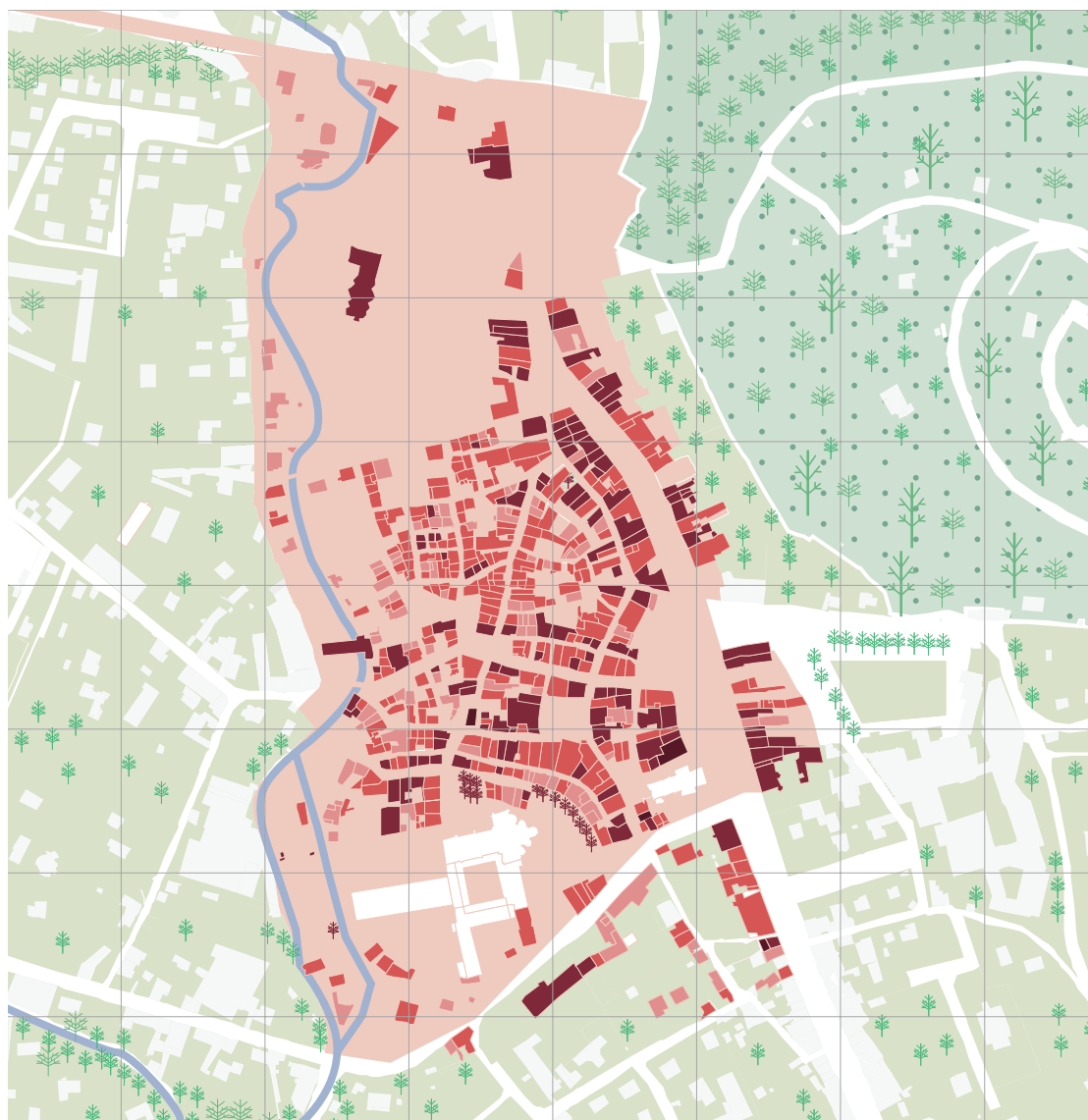
L'intérieur du centre ville présente de nombreux immeubles vacants, ou en état d'abandon.

Les immeubles sont concentrés à l'intérieur des anciens remparts et concerne moins le nord du centre ancien.

Ces îlots sont une opportunité considérable de transformation et d'accueil d'une nouvelle population

pour atteindre le 4000 habitants, en réutilisant les bâtiments ou le tissu viaire déjà là.

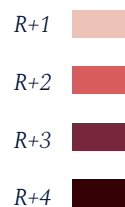
Suivant l'état du bâti, mais aussi son importance patrimonial, une liste des immeubles pouvant être déconstruits pourra être définie conjointement avec les services de l'UDAP, afin d'aérer l'urbanisme du centre ville.

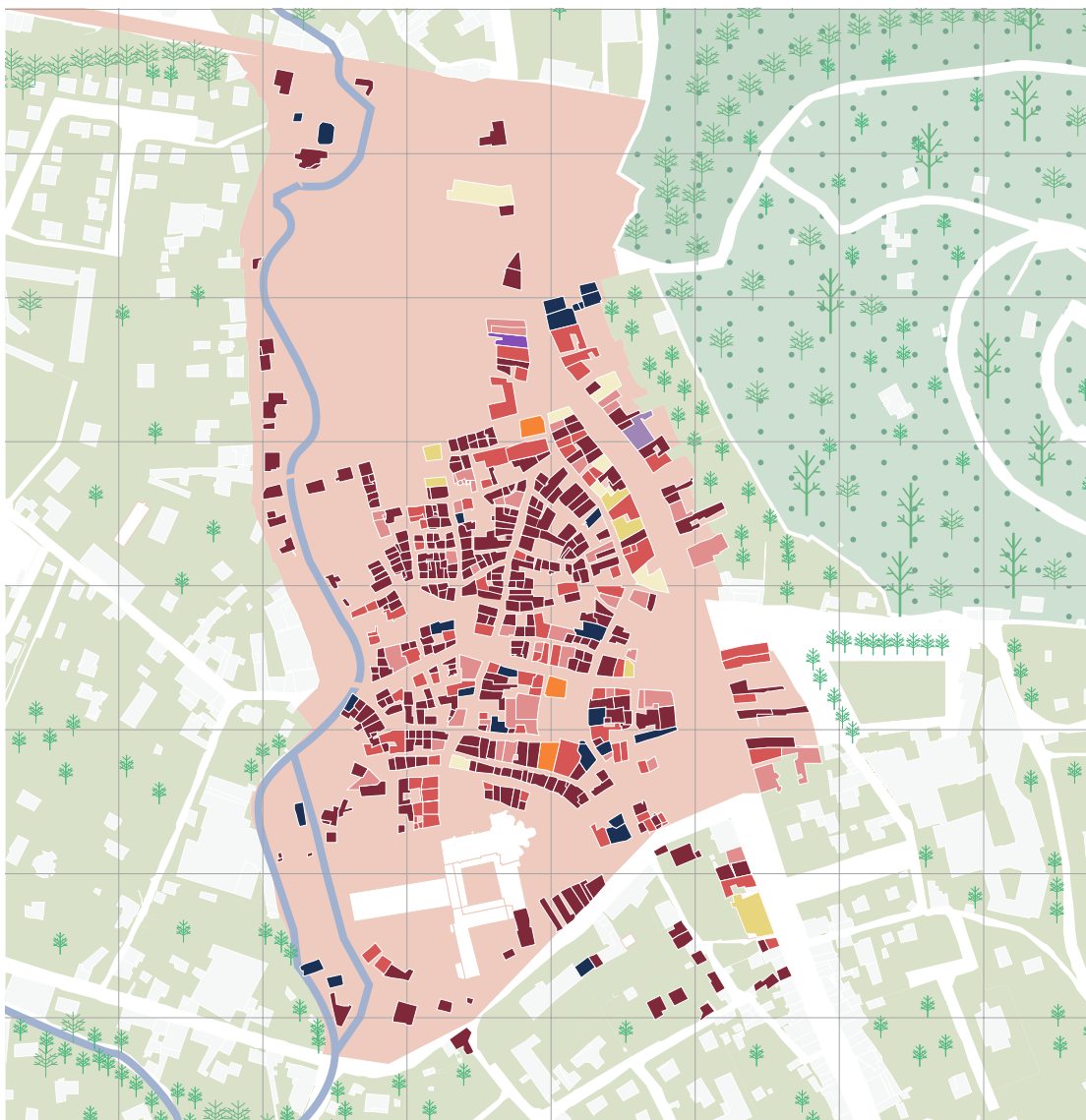


Une densité raisonnée

Les immeubles sont majoritairement conçus en R+2 et R+3, donnant un profil de rue avec une densité raisonnée et adaptée au soleil et au vent.

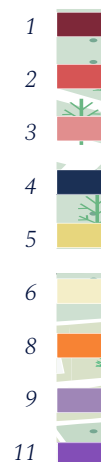
Hauteur des immeubles

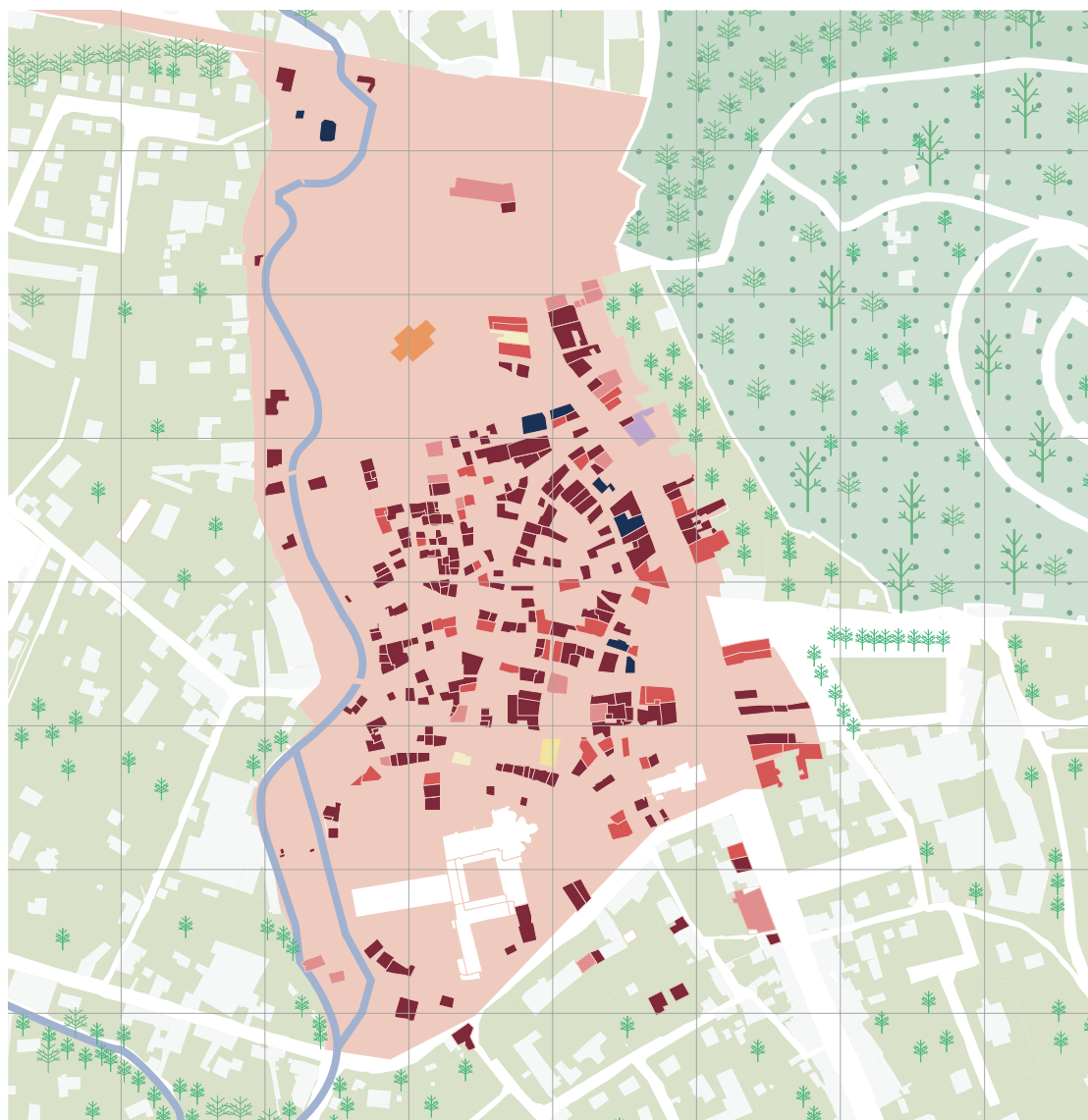




Nombre de logements par immeuble

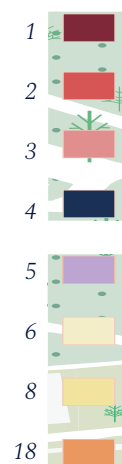
Les immeubles sont majoritairement mono-logements présentant une capacité de revente intéressante pour des résidents ou habitants.

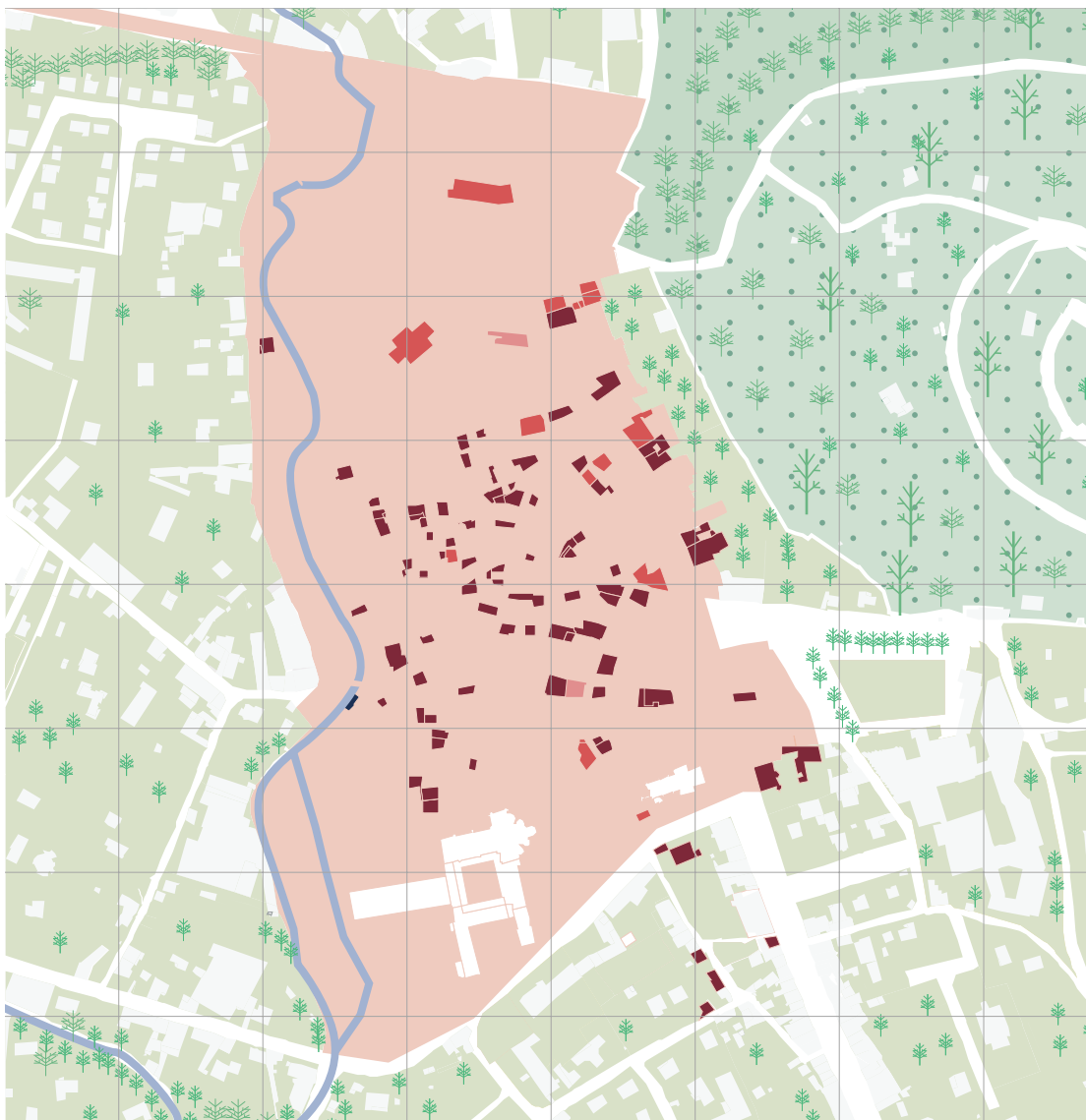




Nombre de logements en résidence principale

Les immeubles du centre ville qui sont habités le sont principalement en résidence principale et assez peu en résidence secondaire.

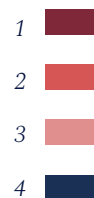


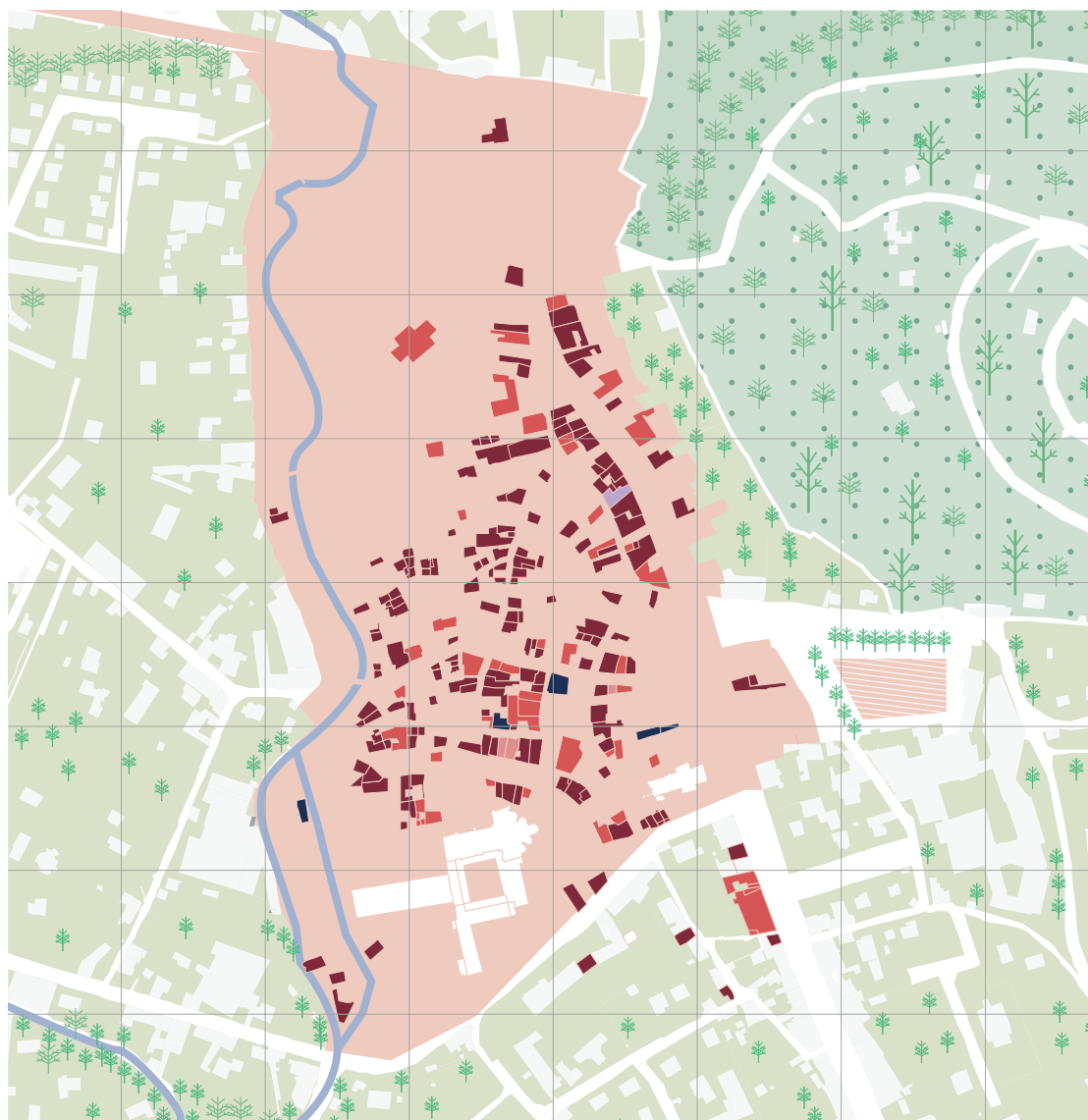


Nombre de logements saisonniers

Les immeubles du centre ville sont ponctuellement sur le marché de la location saisonnière, mais leur proportion est relativement congrue. En effet, nous assistons soit à de la résidence principale soit à de la vacance.

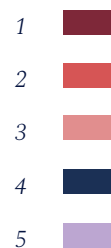
Nous avons comptabilisé quelques rares immeubles présentant entre 2 et 4 logements saisonniers.

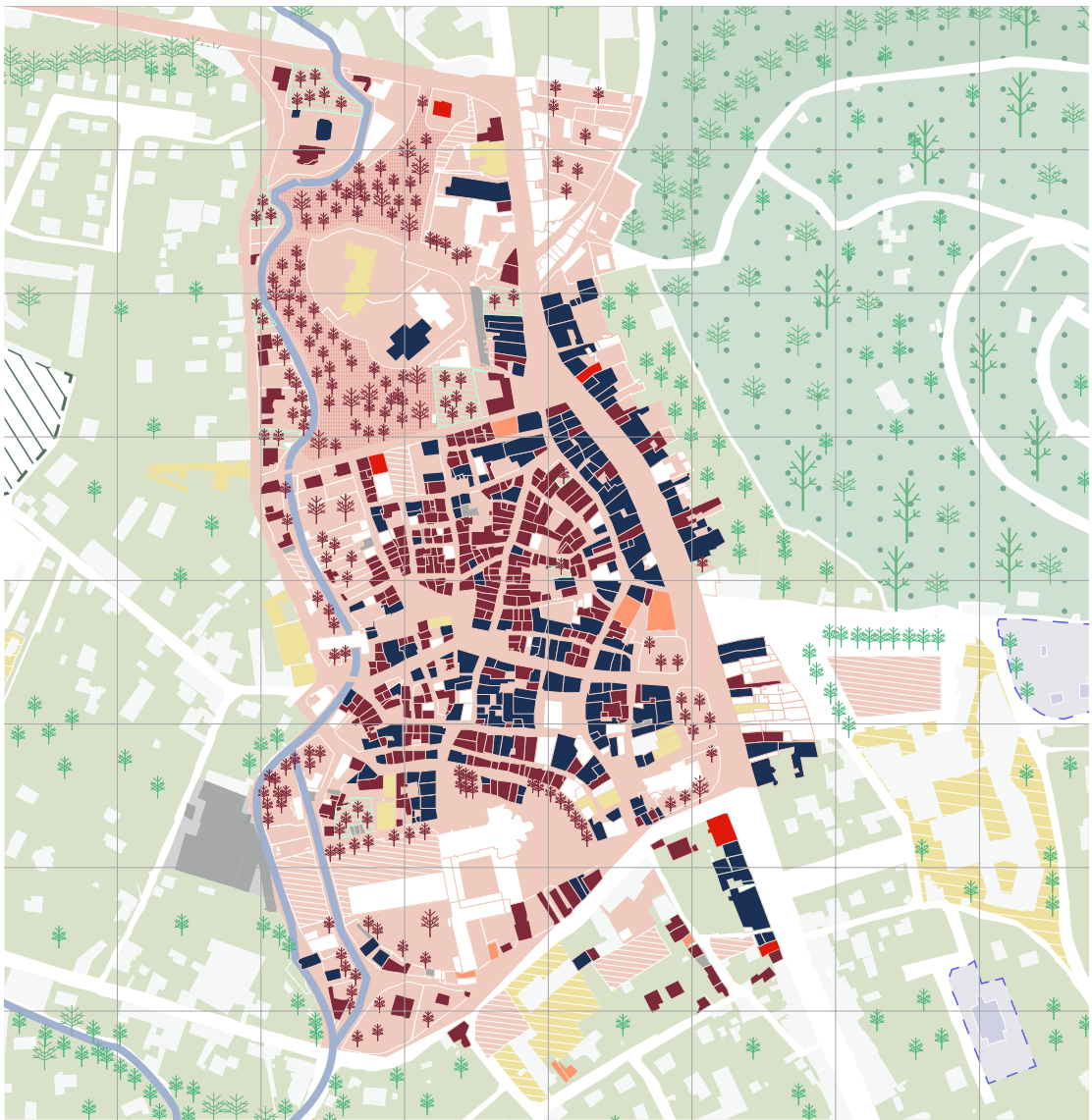




Nombre de logements vacants











Le niveau de vacances est très élevé. Le centre ville regroupe 33% de logements vacants par rapport aux logements habités.

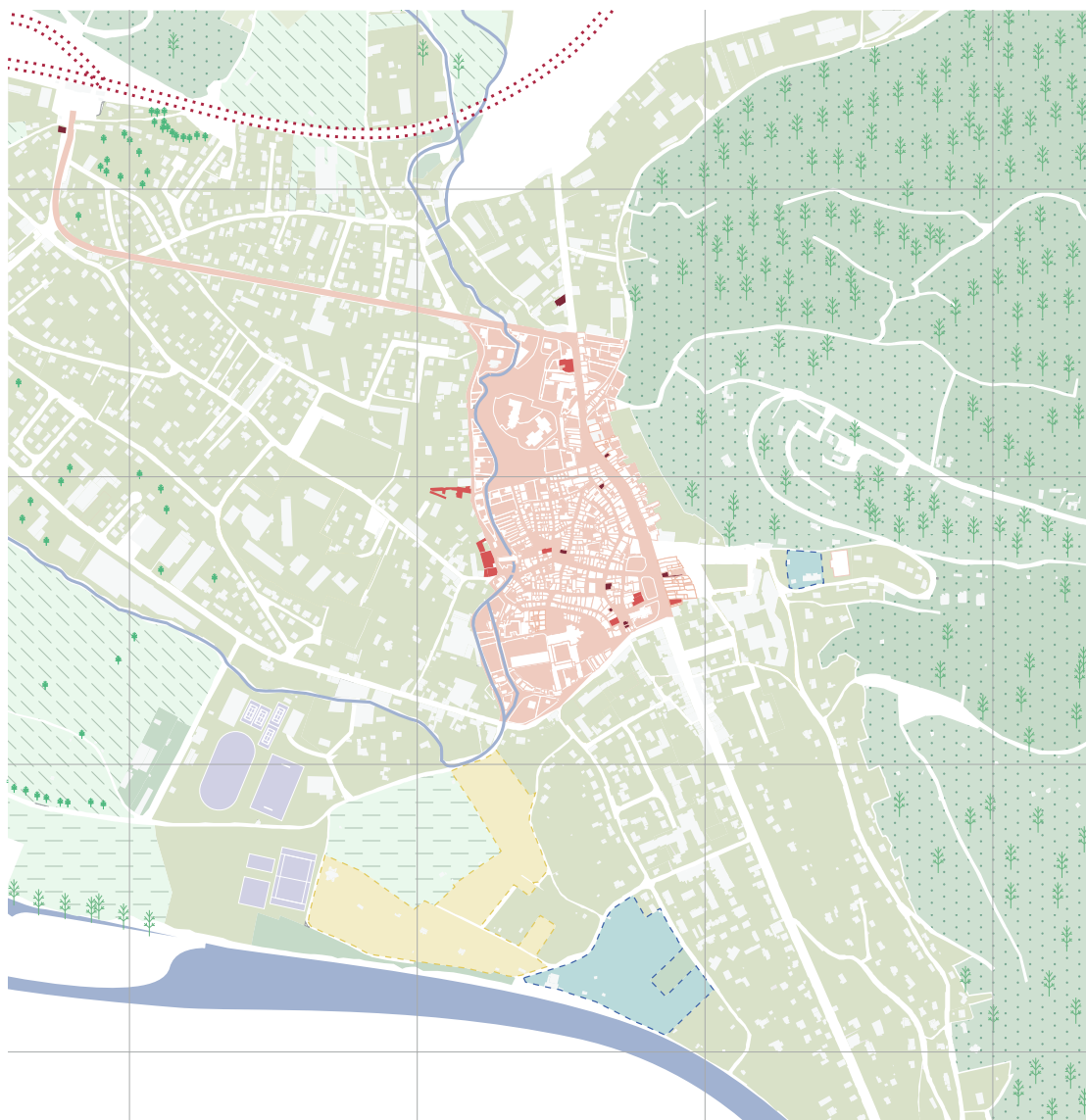




Un hyper centre composite

Le centre ville de Souillac n'est pas aussi délaissé qu'il n'y paraît. Comparativement à certains centre ville de village très touristiques, très peuplés l'été, mais totalement vides l'hiver, Souillac présente un profil humain continu tout au long de l'année.

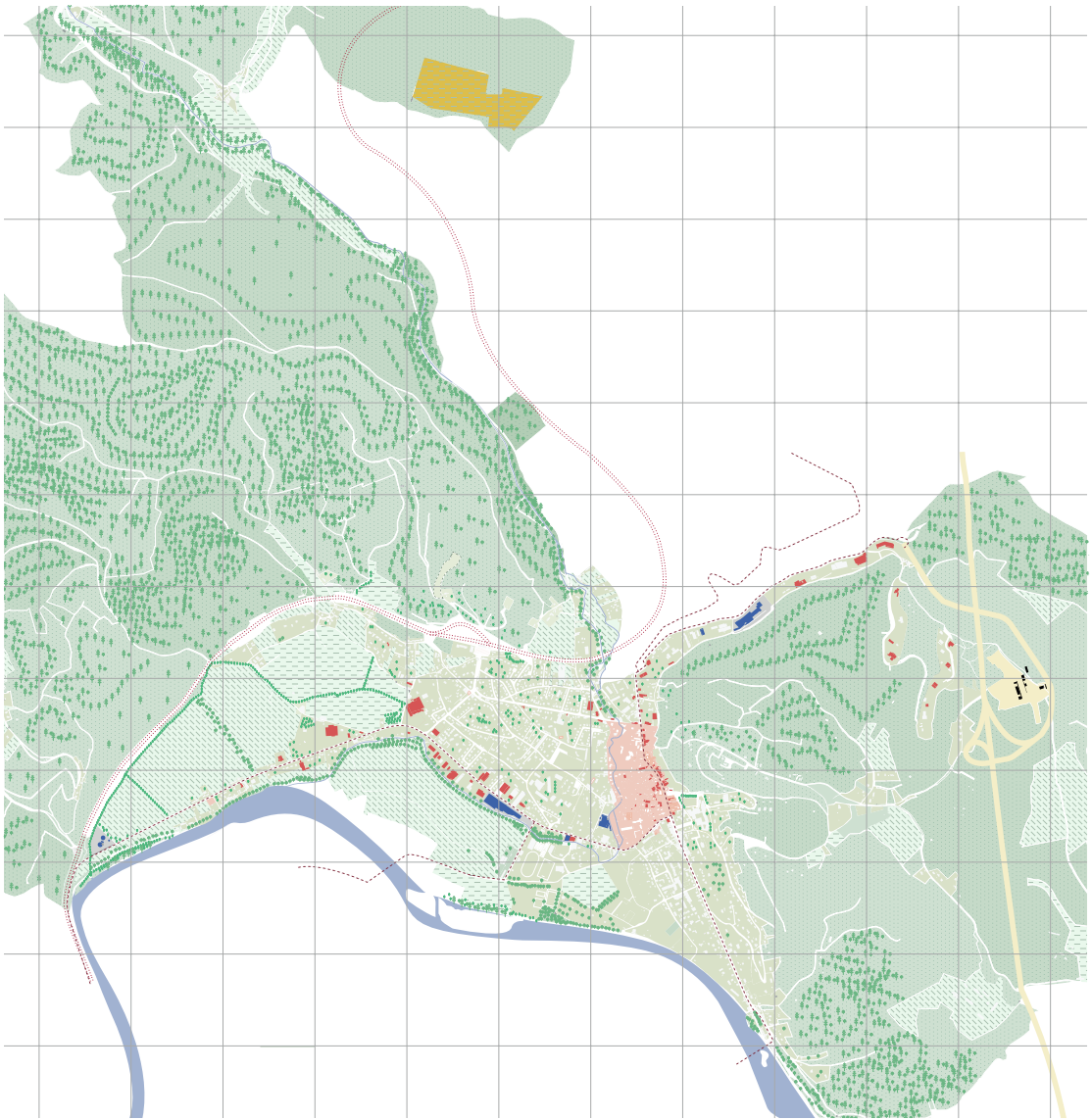
| | |
|---------------------|---|
| Maison |  |
| Immeuble |  |
| Garage |  |
| Equipement |  |
| Hôtel |  |
| Parking |  |
| Commerce |  |
| Equipement de santé |  |
| Equipement éducatif |  |
| Industrie |  |



Activités touristiques



Les activités touristiques sont concentrées le long de la Dordogne et dans le centre ville.

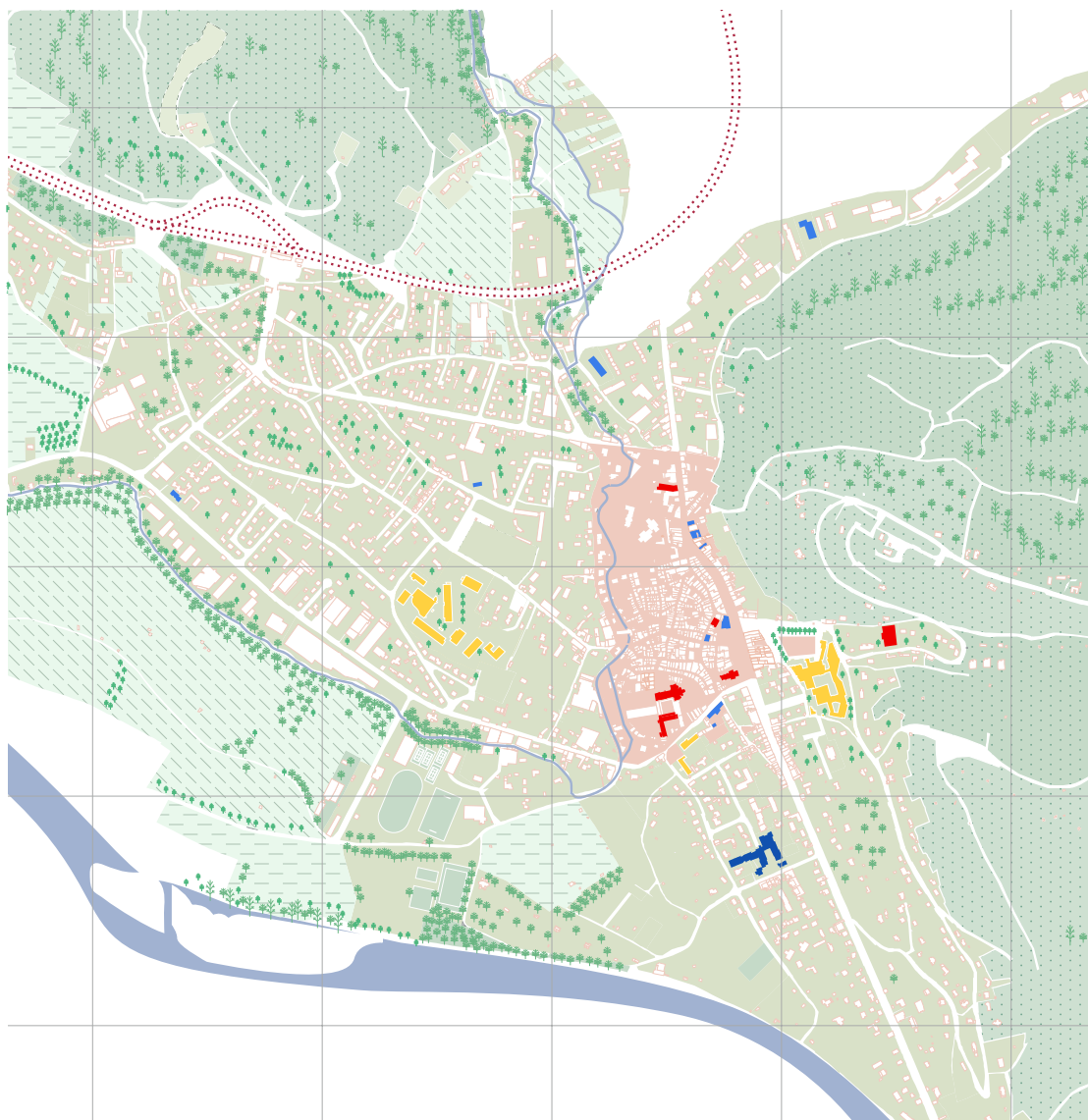
| | |
|-----------------------|---|
| <i>Restaurant</i> | |
| <i>Hôtel</i> | |
| <i>Camping</i> | |
| <i>Parc aquatique</i> | |



Activités économiques

Les activités économiques sont regroupées le long de l'avenue de Sarlat et de la route de Martel sur un axe Est-Ouest.

- Commerce en activité 
- Industrie 
- Péage 
- Ferme solaire 



Équipements

Les équipements administratifs se trouvent dans le centre-ville et en entrée de ville Ouest (siège Cauvaldor). Les équipements éducatifs sont regroupés sur 2 pôles : collège, groupe scolaire et lycée hôtelier sur l'avenue Malvy, et lycée Vicat place du foirail. Avec la disparition du musée, la ville se retrouve dépourvue d'équipements culturels permanents. Il reste ainsi la médiathèque, le palais des congrès, le beffroi, ainsi que le cinéma.

Équipement administratif



EHPAD



Équipement culturel



Équipement éducatif



Biotope

La commune mesure 28,5 km² dont 17 km de forêt.
La biodiversité et le biotope sont donc une valeur ajoutée considérable pour la ville.

Zones urbanisées : 285ha, soit 11%.

Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication : 61ha, soit 2%.

Terres arables : 75ha, soit 3%.

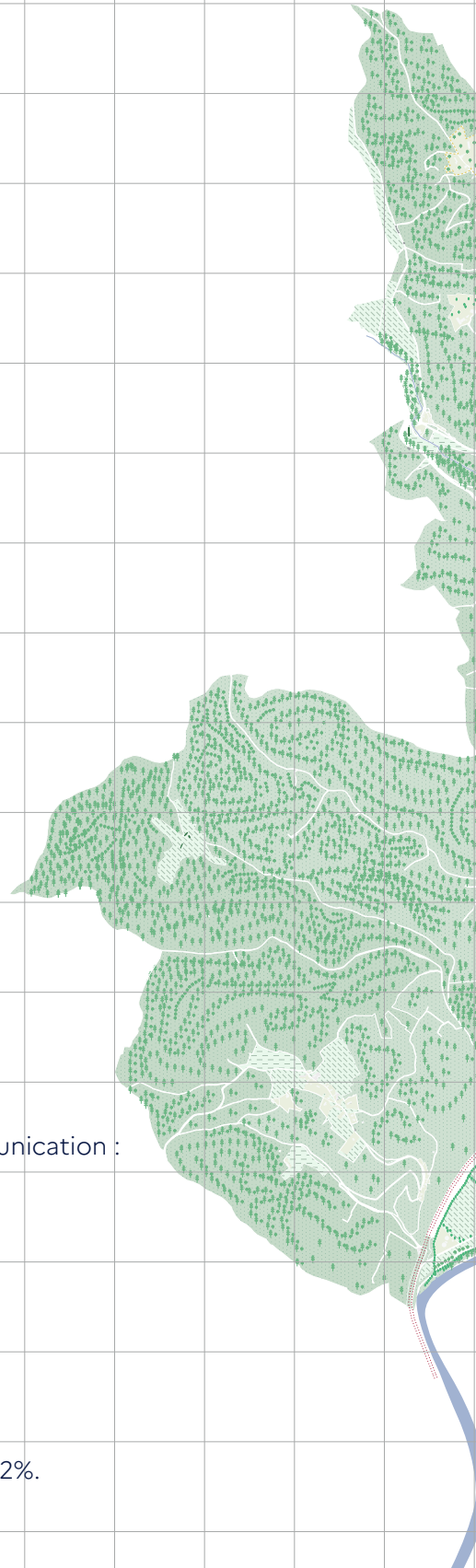
Prairies : 218ha, soit 8%.

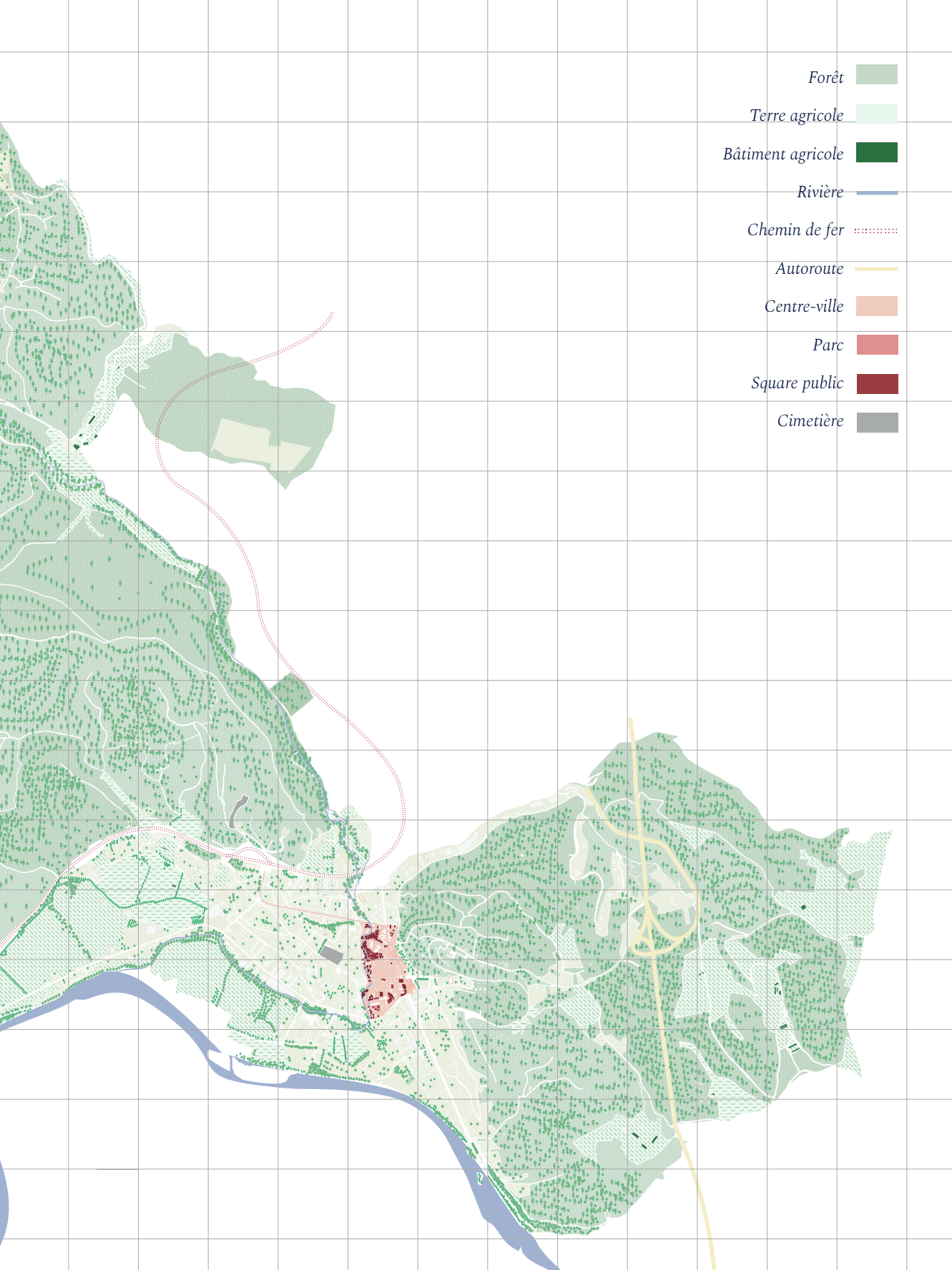
Zones agricoles hétérogènes : 240ha, soit 9%.

Forêts : 1648ha, soit 64%.

Milieus à végétation arbustive et/ou herbacée : 52ha, soit 2%.

Eaux continentales : 31ha, soit 1%.





- Forêt
- Terre agricole
- Bâtiment agricole
- Rivière
- Chemin de fer
- Autoroute
- Centre-ville
- Parc
- Square public
- Cimetière

Diagnostic : bilans

Souillac : Cultures et patrimoines

Le thème central du plan guide a été construit autour d'une réflexion qui met les cultures et les patrimoines au centre du projet de Souillac 2035.

L'analyse des données chiffrées montre la faiblesse de Souillac de ces 20 dernières années :

- désertion de ses habitants partis vivre dans les communes limitrophes
- fermeture des commerces du centre ville au bénéfice des magasins d'entrée de ville,
- mise à l'écart des flux touristiques considérables de Sarlat et Rocamadour
- perte d'attractivité lié à la construction de l'Autoroute
- vieillissement de la population

Mais ces faiblesses sont aussi une qualité rare pour construire Souillac 2035 :

- foncier attractif
- vrai village où il est possible d'habiter toute l'année

- lieu épargné par le sur-tourisme
- patrimoine architectural et urbain exceptionnel
- climat exceptionnel, aujourd'hui, mais aussi à l'horizon 2035 et 2050 (+4°C)
- nouvelle génération de néo-souillagais, amoureux de la ville et insufflant un souffle nouveau

Quel profil de nouveaux habitants ?

- trentenaires et quadragénaires
- chefs d'entreprises et des professions libérales
- artisans, industriels pour réactiver une économie autre que le tourisme
- résidents permanents
- terre d'accueil où les touristes sont les bienvenus, dans des flux dilués tout au long de l'année, et pas uniquement pendant deux mois l'été.

Souillac : Ville des arts et des métiers

Une valorisation des savoir-faire

Le Lot et la vallée de la Dordogne regorgent d'entreprises du patrimoine et des arts et métiers la plupart des entreprises sont isolées dans les villages périphériques.

Souillac peut devenir un showroom à ciel ouvert des savoir-faire artisanaux et des savoir-faire industriels.

Les rez-de-chaussée commerciaux deviennent des vitrines pour ces savoir-faire. Comme une galerie à ciel ouvert, où les savoir faire sont présentés dans un commissariat culturel. Plusieurs entreprises peuvent partager le loyer.

Ces showrooms ne nécessitent pas de personnels, mais sont visitables jours et nuits, et les week-end, attirant une population à l'année.



Maison-Boutique ou Habitation-Commerce



Phase 1

Activation

La première étape consiste en l'activation des rez-de-chaussée commerciaux avec les entreprises présentes sur le territoire, pour présenter leur travaux, sous forme de sculpture, ou échantillons, prototype, à l'instar du musée des arts et métiers ou des musées de compagnons du tour de France.

Une deuxième action consiste à communiquer pour insister à l'installation d'entreprises (MOF ou autre), avec la mise en avant de la ZFR pour les attirer. Ces entreprises sont recherchées à travers l'Europe et le monde.

Souillac devient une ville de production, où tous les savoir-faire existent.

Un artisanat géo / bio-sourcé

L'artisanat du Lot est lié à l'argile, au calcaire, et aux saules, qui ont construit l'architecture et le patrimoine du Lot

Remonter le temps

Une ville qui attire par son atmosphère authentique et le mode de vie d'un bourg français traditionnel.

Phase 2

Communication & Attraction

La deuxième étape consiste à créer un plan média permettant de communiquer sur Souillac comme ville des Arts et Métiers

L'accueil des nouveaux arrivant induit de réintroduire dans le centre ville à la fois le lieu d'habitation et le lieu de production à l'instar de la ville médiéval ou le commerce et le logement était situés dans le même immeuble.

2.1

Hypothèse stratégique 1

**Activation de Souillac en
tant que ville
des arts et métiers**

Sommaire 2.1

| | |
|---|----|
| Identifications des flux journaliers | 53 |
| Identification des tracés piétons en centre ville | 57 |
| Identification des rez-de-chaussée vacants | 60 |
| Une reconquête commerciale échelonnée | 62 |

La phase 2 du plan guide concerne les hypothèses stratégiques émises à l'issue du diagnostic sur les différentes thématiques.

L'orientation centrale de Souillac reste le thème des **cultures et patrimoines**, qui servira de fil rouge partagé jusqu'en 2035.

Il en résulte 2 axes de développement :

- le déploiement de Souillac comme **ville des arts et métiers**
- une **politique de logement** pour les Souillagais et Souillagaises

Identifications des flux journaliers

La ville de Souillac est parcourue quotidiennement par les habitants du bassin d'emploi.

Flux automobiles

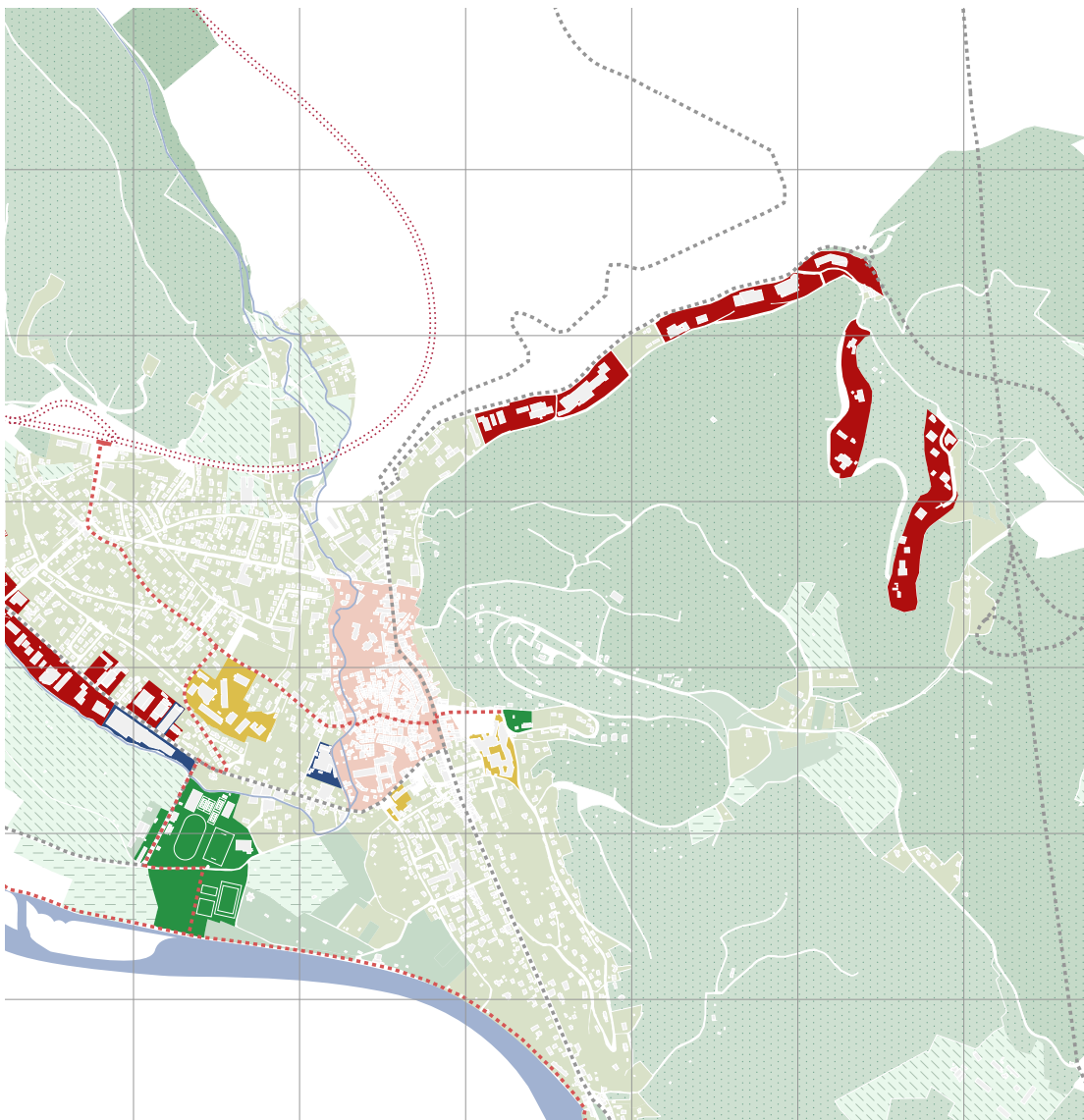
Les statistiques INSEE indiquent 1700 véhicules entrant chaque jour, venant pour travailler ou pour accéder aux services. Pendant la saison touristique, le flux augmente et se concentre sur les axes Est-Ouest (Martel Rocamadour - Sarlat) et Nord-Sud (Brive - Cahors).

Le flux traverse la ville, sauf les vendredis et pendant les journées festives où les véhicules s'arrêtent. Les infrastructures actuelles sont suffisamment dimensionnées pour accueillir le flux automobile quotidien.

Flux piéton

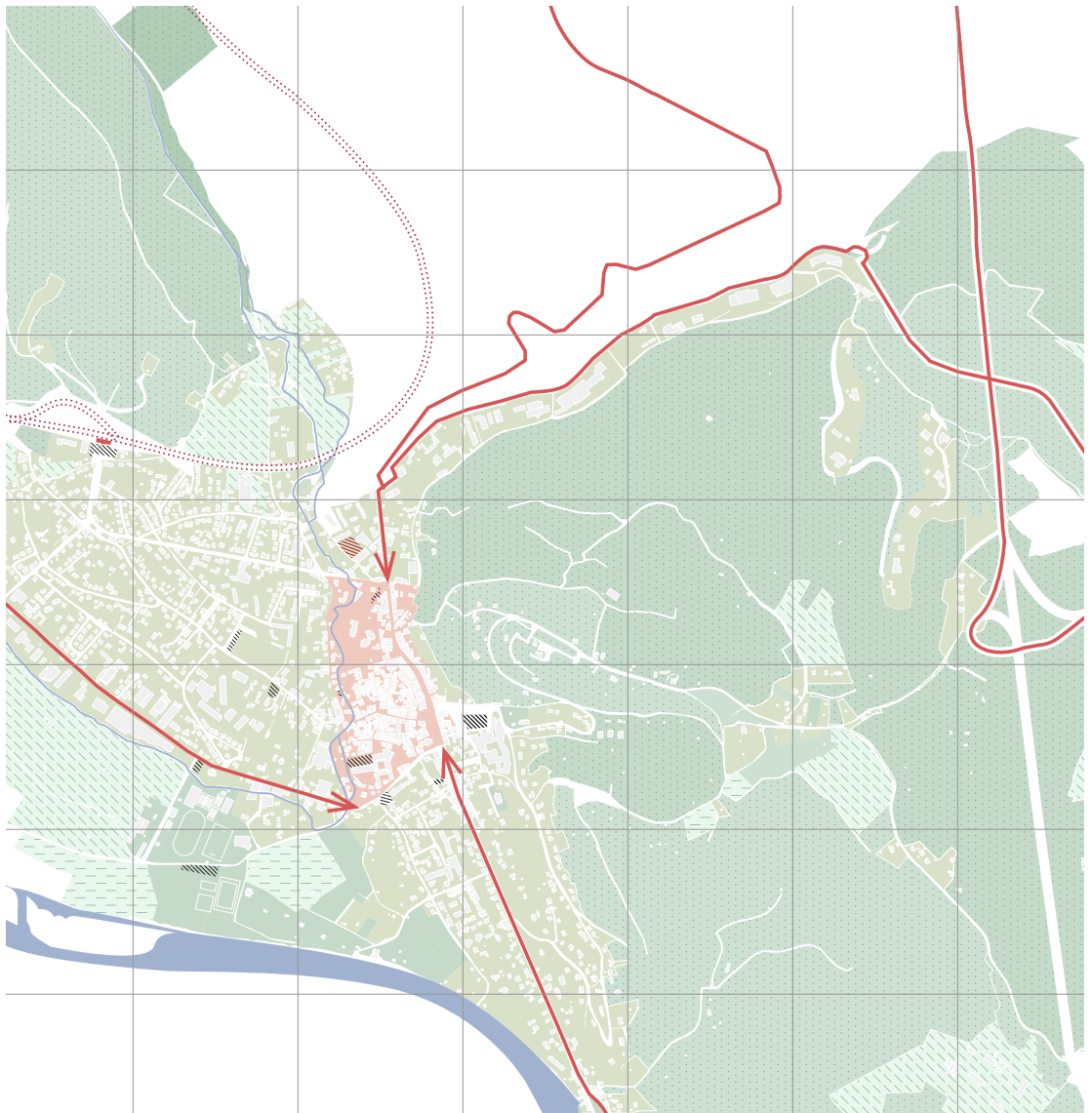
Le flux piéton est concentré sur un axe est-ouest (Gare- Lycée Vicat), en passant par le centre ville, le collège et le groupe scolaire.

Un deuxième flux piéton est identifié sur la rue de la Halle et la rue Gambetta. Il est emprunté par les habitants et les visiteurs ponctuels.






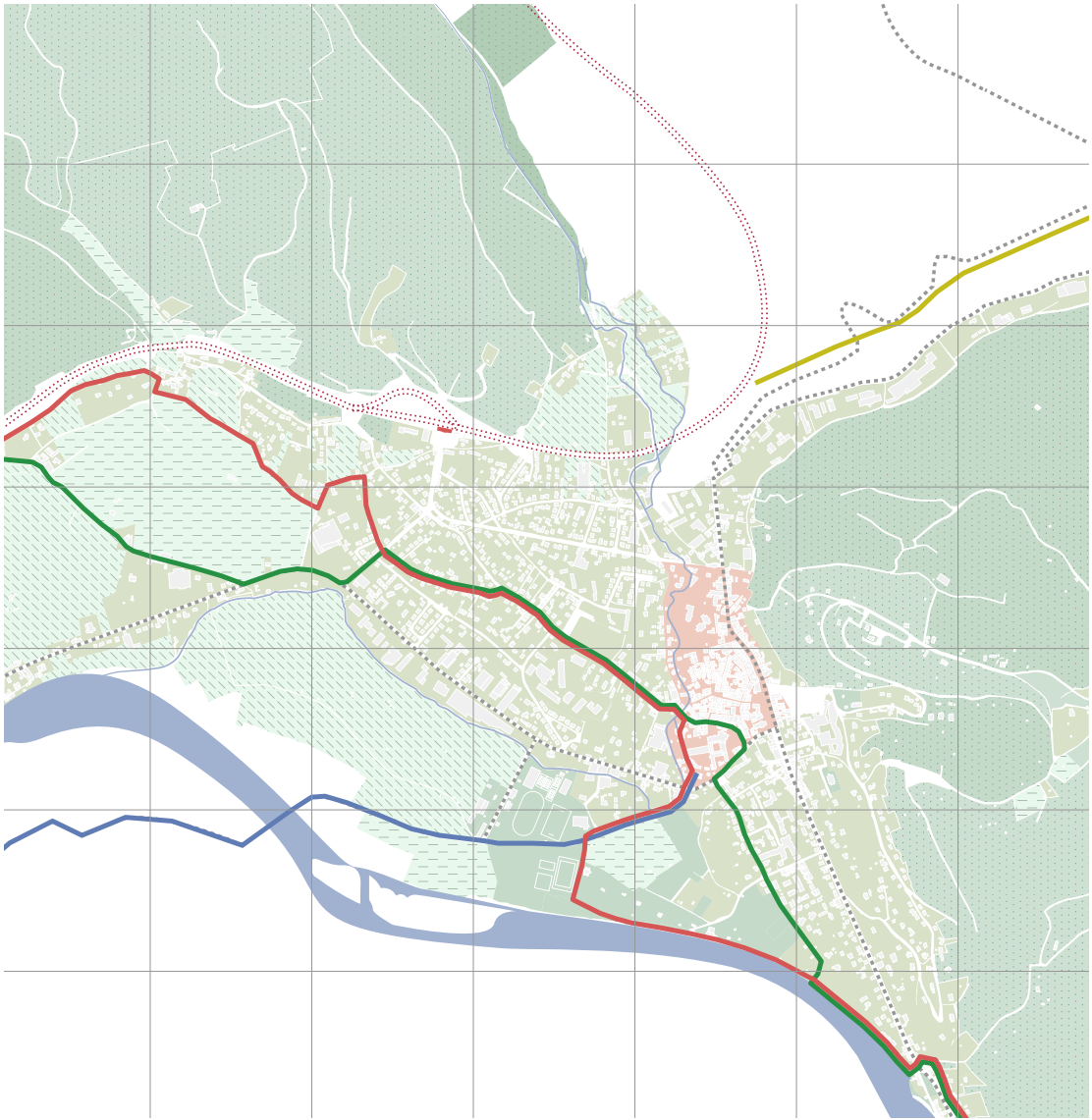
Carte des activités

- Zones industrielles
- Zones commerciales et artisanales
- Equipements sportifs
- Groupes scolaires
- Gare de Souillac
- Flux piétons
- Flux voitures









Tourisme et stationnement

-  Centre ville
-  Stationnements existants
-  Nouveaux stationnements suggérés



Cheminements mobilités douces identifiés

-  *Gare de Souillac*
-  *GR6*
-  *Chemin d'Amador*
-  *Itinéraire permettant de rejoindre en vélo la voie verte Sarlat-Cazoulès*
-  *Viaduc ferroviaire désaffecté*
-  *Centre ville*

Identification des tracés piétons en centre ville

Flux concentrés

Les flux piétons sont très concentrés autour et dans le centre ville de Souillac, et épousent la topographie de la ville. Il est intéressant de noter que deux réseaux sont identifiés, un local et un national.

Réseau local

Le flux piéton local est organisé le long de la rue de la Halle, et entre la gare, les lycées et la plaine sportive le long de la Dordogne. La rue de la Halle et la rue du Pont sont traitées comme des rues piétonnes.

Les autres rues, sont mixtes, avec des trottoirs piétonniers, et des franchissements, notamment au niveau de l'avenue de Sarlat et le rond point du Puy d'Allon.

Ce réseau local est utilisé comme desserte des structures éducatives et sportives.

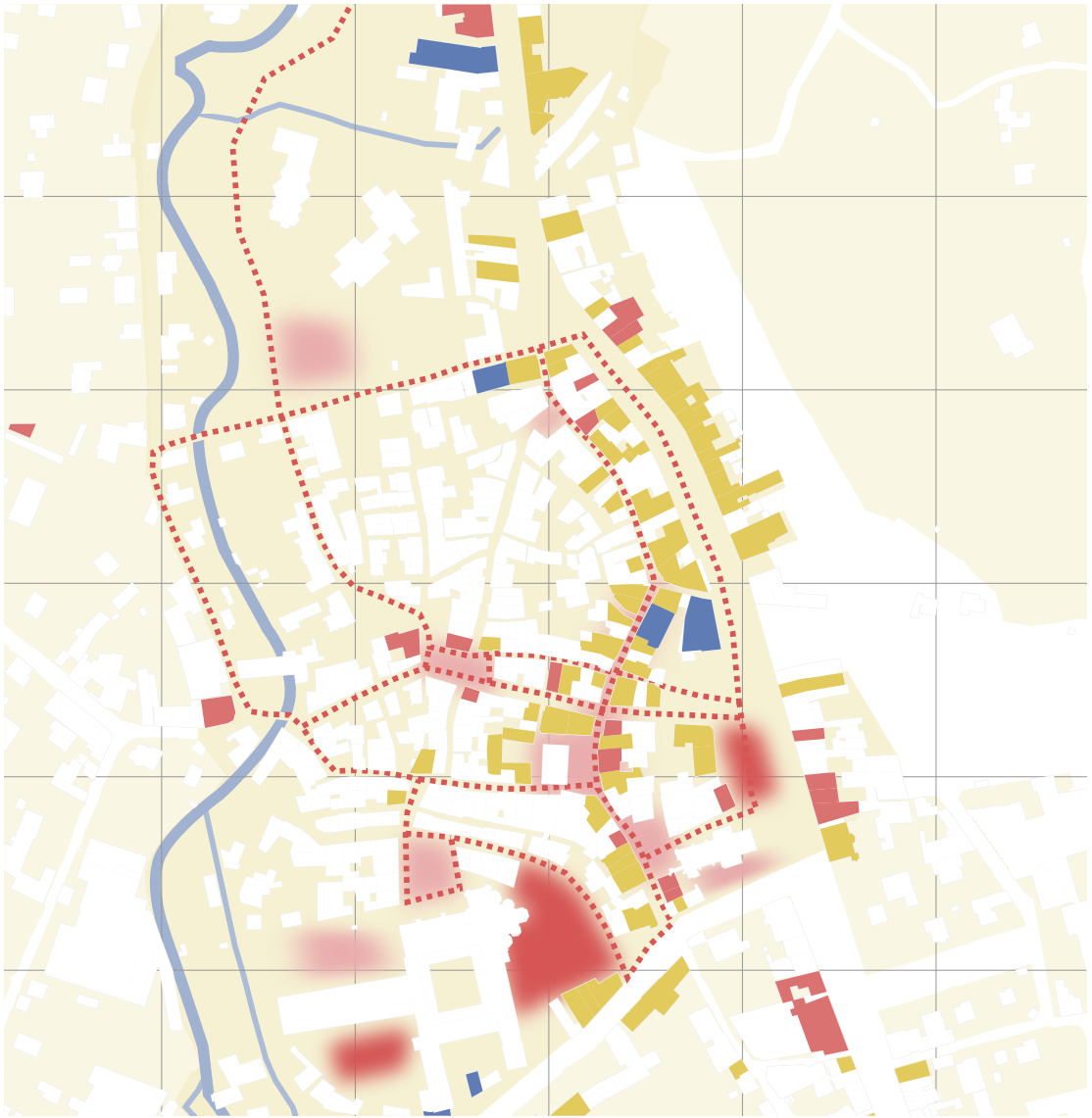
Réseau national

Un deuxième réseau a une portée nationale. Il concerne le GR 6 (qui se jumelle au chemin d'Amadour, reliant Soulac-sur-Mer à Rocamadour sur 500 kilomètres.

Il y a également un réseau de mobilité douce (cyclable), qui relie Souillac à la Cazoulès.

A noter que les réseaux nationaux sont majoritairement utilisés par les touristes, et très peu par les résidents.

Nous proposons de mutualiser ces deux réseaux pour intensifier et rendre visible le réseau national pour les habitants de Souillac.



Identification d'un tracé piéton diurne

Commerces, équipements et restaurants ouverts en journée

- Équipements
- Rez-de-chaussées commerciaux
- Restaurants et bars

Événements festifs ayant lieu la journée

- Moins de 10 fois par an
- Plus de 10 fois par an
- Tracé piéton diurne**



Identification d'un tracé piéton nocturne

Événements festifs ayant lieu après 19h

- 1 à 2 fois par an
- 3 à 10 fois par an
- plus de 10 fois par an

Bars et restaurants avec terrasse ouverts après 19h (nota : de nombreuses adresses ferment à 21h00)

Tracé piéton nocturne

Les deux cartes précédentes montrent l'objectif d'identifier les rues passantes (jour et nuit), pour cibler les bâtiments dont les rez-de-chaussée pourraient être requalifiés. Par ailleurs, ces cartes permettent d'identifier des corridors sonores, pour y intégrer des logements adaptés et des corridors silencieux, pour anticiper le partage de l'espace public pour les résidents permanents, et les résidents temporaires, ou de passage.

Identification des rez-de-chaussée vacants

Une réserve foncière conséquente

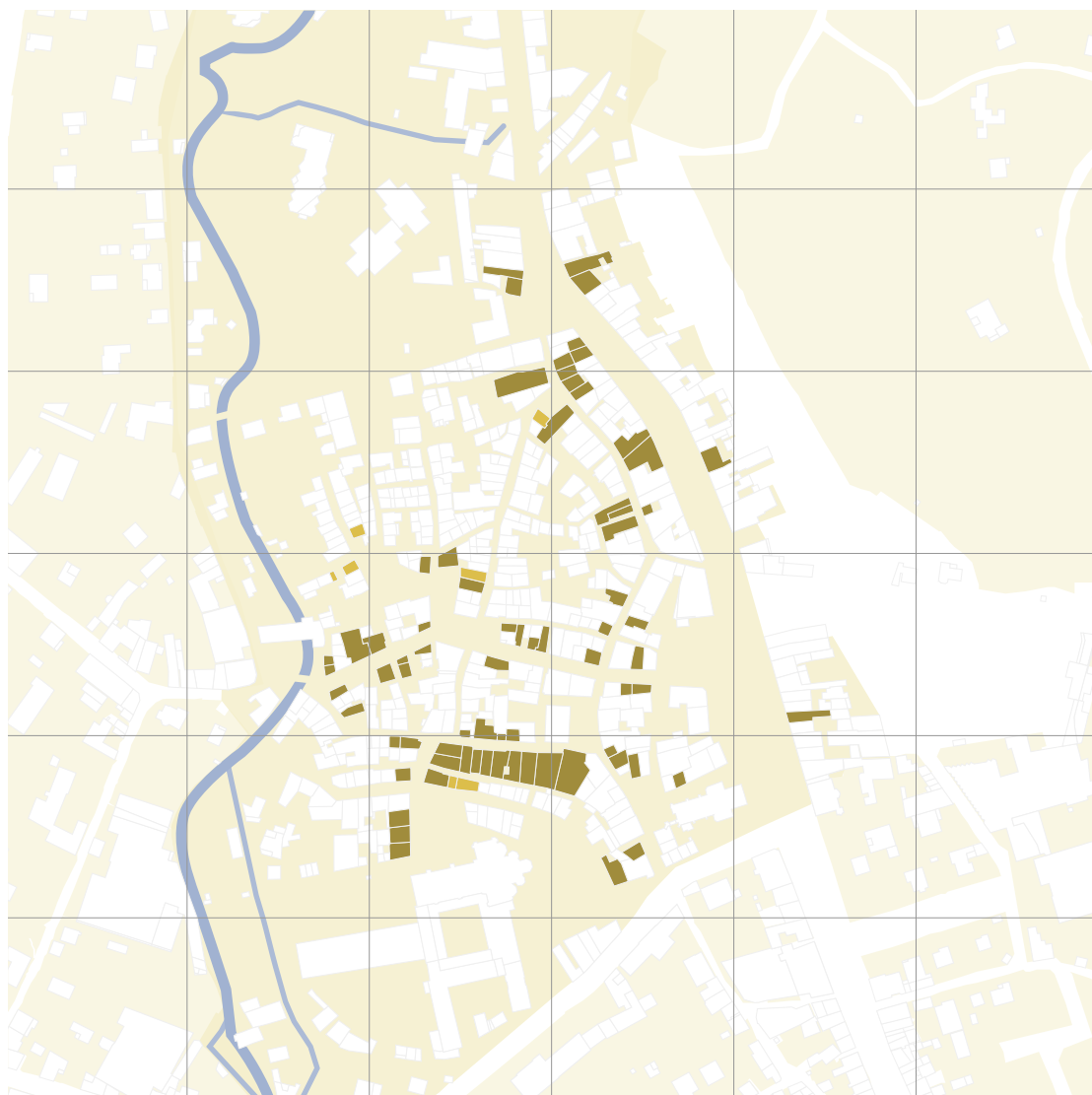
Le diagnostic a révélé un nombre conséquent de rez-de-chaussée commerciaux vacants. Ce constat s'observe nationalement. Il est lié au déport de l'activité commerciale vers les entrées de ville et la périphérie, associée au déploiement de l'automobile.

Dans les zones rurales, ce phénomène est amplifié par la nécessité pour de nombreux foyer de posséder plusieurs voitures pour les déplacements de la famille, faute d'offre de transports en commun ou alternatif. Les habitants privilégient les commerces et services accessibles en voiture.

Dans le cas de Souillac, le phénomène s'est produit dès le début des années 2000, avec l'avantage d'avoir été épargné par l'installation d'enseigne de franchises standardisées.

Il en ressort que les rues de Souillac ont un conservé un charme de village, et que les façades commerciales, même vacantes, possèdent beaucoup de qualités dans le paysage du centre ville.

Nous proposons de cibler en priorité les rez-de-chaussée commerciaux situés sur les axes de circulations piétons déjà présents pour mutualiser les actions urbaines et architecturales, tout en conservant une politique architecturale exigeante sur les projets de rénovation du centre ancien.



Rez-de-chaussée à dynamiser

La surface des rez-de-chaussée disponibles est d'environ 4200m²

-  *Bâtiments totalement inoccupés dont les RDC pourraient être requalifiés*
-  *Rez-de-chaussée commerciaux vides situés le long des cheminements piétons précédemment identifiés.*

Une reconquête commerciale échelonnée

Une réserve foncière conséquente

Comme il a été évoqué en phase diagnostic, la ville de Souillac a su échapper au sur-tourisme qui touche Sarlat et Rocamadour. Même si le tourisme de masse apporte des recettes financières conséquentes, les deux villes souffrent d'un déclin d'attractivité pour les résidents permanents, et induisent des villes à deux visages, surchargées l'été, et désertées l'hiver.

La stratégie de l'offre commerciale doit être définie pour les souillagais

La ville propose actuellement 4 enseignes de **discount et hard discount** (Leclerc, Liddl, Netto, et Aldi), répondant aux données économiques du bassin d'emploi actuel. L'offre de ce type de commerce est aujourd'hui satisfaisante.

En parallèle, les habitants complètent leurs achats via les sites marchands en ligne pour les biens de consommation courantes. Pour les achats physiques, la zone Ouest de Brive propose un panel d'enseignes également suffisantes.

Enfin, l'analyse du centre ville de Sarlat,

majoritairement axé sur le tourisme, propose une offre de commerces saisonniers dédiés à la restauration, au snacking, et à tous types de produits «terroirs», mais qui ne sont pas utilisés par les habitants de la commune.

Une offre commerciale permanente

Le centre ville de Souillac propose un patrimoine architectural exceptionnel. Il serait assez facile d'en faire un nouveau Sarlat, ou un nouveau Collonges-la-Rouge. Néanmoins, ces 2 villes présentent l'inconvénient d'une offre commerciale de centre ville uniquement dédiée au tourisme, souvent de masse et sans qualité.

En explorant plus largement le périmètre d'études, certaines communes rurales ont misé sur l'artisanat d'art, comme Gordes. L'analyse des données montrent que les artisans ou artistes s'installent uniquement pendant la période estivale, mais que la production est décentralisée, les artistes et artisans louant les rez-de-chaussée 3 à 4 mois par an.

L'offre commerciale de centre ville

doit donc être d'un nouveau type, mais ne peut s'envisager que dans une réflexion globale du projet de ville. Concrètement, elle doit répondre à une étude de marché, avec plusieurs rayons d'action et de diffusion. Ultra locale de centre ville, locale souillagaise, locale élargie à l'inter-communalité et enfin régionale, nationale et internationale.

L'offre commerciale de centre ville ne peut être dissociée aussi des phénomènes de raréfaction des énergies fossiles, mais également des mobilités et stratégie résidentielle.

A ce stade nous pensons qu'il est important d'évaluer plusieurs types de «persona», terme marketing utilisé pour désigner une représentation fictive d'une personne dotée de caractéristiques socio-démographiques et psychologiques spécifiques, destinée à représenter un segment précis de la clientèle ou de l'audience, pour définir et partager l'ambition commerciale de la ville sur les 10 prochaines années.

Le diagnostic a identifié deux typologies de rez-de-chaussée commerciaux.

La première est celle de la **boutique maison**. Le commerce et le logement

situé aux étages sont une entité foncière unique. Nous proposons de cibler en priorité cette typologie, pour les nouveaux lieux d'activités, puisqu'un dispositif d'aide à l'installation pourrait être envisagé, avec pour obligation d'en faire une résidence principale et un lieu d'activités, permettant notamment l'installation de familles dans le centre ville.

La deuxième catégorie est celle du **rez-de-chaussée intégré dans une copropriété**.

Ce profil est plus complexe à activer puisque le bail est souvent commercial ou professionnel, et que la vétusté de la copropriété induit un coût de travaux important pour le commerçant, qui n'est souvent pas propriétaire des murs. C'est sur cette deuxième catégorie que nous proposons d'activer la mise en valeur des entreprises des arts et métiers de la région et de faire de Souillac un référentiel national et européen de ses savoir-faire, via un dispositif d'occupation éphémère et tournante de valorisation des savoir-faire, ou «*pop-up store ou showroom*».

2.2

Hypothèse stratégique 2

**Communication et
attraction**

Sommaire 2.2

2.2 Communication et attraction

| | |
|---|----|
| Création d'un plan média : Souillac comme ville des Arts et Métiers | 67 |
| Accueil des nouveaux arrivants | 69 |
| Actualités des nouveaux projets publics et privé | 72 |

Création d'un plan média : Souillac comme ville des Arts et Métiers

1° Pour mettre en avant le programme et les dispositifs déjà existants (comme le ZFRR)

Le Zonage France Ruralités Revitalisation (ZFRR) a été mis en place depuis le 1^{er} juillet 2024 .
Ce classement permet de bénéficier de plusieurs avantages fiscaux. La plupart des communes classées auparavant en zone de revitalisation rurale (ZRR) ont intégré le nouveau zonage ZFRR. Un niveau renforcé « ZFRR + » concerne les territoires les plus vulnérables.

2° Pour accompagner et faciliter l'installation des familles des nouveaux créateurs d'entreprises et/ou industrie innovante ou artisanale dans le centre ville de Souillac.

3° Mise en avant des dispositifs DIIF et VIR pour la rénovation du bâti et des logements

La vente d'immeubles à Rénover VIR
Dispositif D'intervention immobilière
Et foncière DIIF

4° Promotion de la ville de Souillac et de son thème central CULTURES ET PATRIMOINES

Quels avantages pour les entreprises situées dans une zone FRR ?

Les entreprises situées dans une ZFRR seront éligibles à des dispositifs d'exonérations fiscales et sociales. Ces exonérations peuvent concerner :

- l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés
- la cotisation foncière des entreprises (CFE)
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Quelles sont les conditions pour bénéficier des exonérations fiscales et sociales ?

Pour les exonérations fiscales, l'entreprise doit remplir plusieurs conditions :

- employer moins de 11 salariés
- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale
- avoir son siège social et l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation situés dans une zone FRR
- être soumise de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition ;
- être créée ou reprise entre le 1^{er} juillet

2024 et le 31 décembre 2029.

Avec le nouveau dispositif FRR, la durée de l'ensemble des exonérations fiscales est harmonisée.

Ainsi, les exonérations sont applicables pendant 5 ans à 100 % avant d'être réduites de manière dégressive les 3 années suivantes (75%, 50% puis 25%).

Concernant les exonérations sociales, les conditions sont identiques à celles applicables aux ZRR :

- employer moins de 50 salariés
- exercer une activité artisanale, industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale
- embaucher dans un établissement situé en FRR (salarié en CDI ou CDD d'au moins 12 mois)
- ne pas avoir effectué un licenciement pour motif économique dans les 12 mois précédant l'embauche.

Accueil des nouveaux arrivants

Une tradition de l'accueil

La ville de Souillac et le Lot sont des terres d'accueil et de générosité, profondément ancrés dans l'histoire autour des vallées de la Dordogne et du Lot.

Les données INSEE précisent la typologie des habitants de Souillac, comme ville bourg, avec une surreprésentation des famille mono-parentales, des célibataires et des personnes âgées seules.

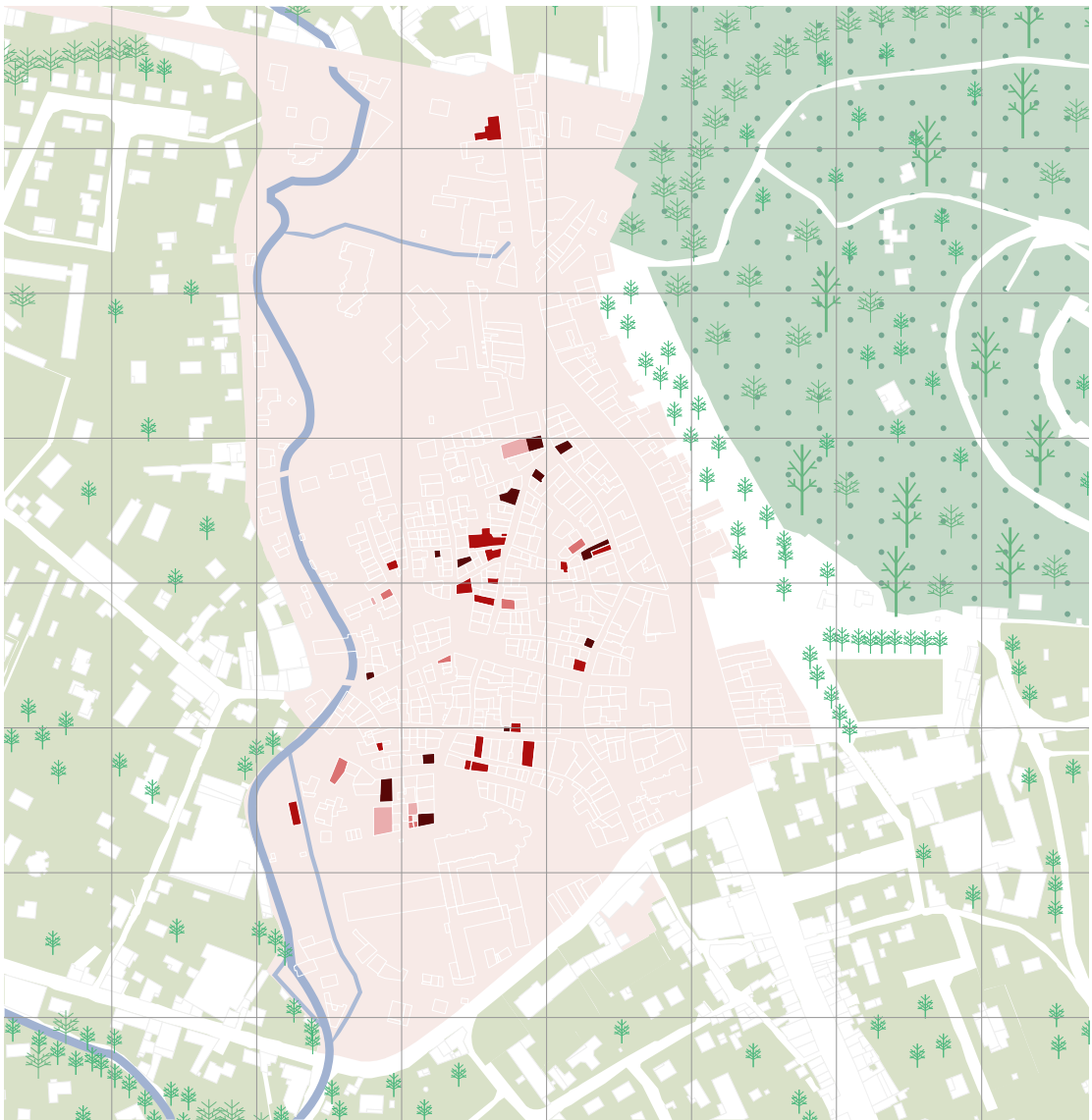
Un rééquilibrage de mixité sociale peut être envisagé via l'accueil de famille et d'actifs, d'étudiants, et de jeunes retraités désireux de profiter des facilités et de l'offre commerciale et de services de la ville bourg. Ces profils s'inscrivent souvent dans une culture de la mobilité douce et une appétence pour la densité urbaine.

Ce rééquilibrage passe notamment par une évolution de l'offre résidentielle, permettant de rendre concurrentiel un arbitrage entre une vie dans un pavillon dans la périphérie de Souillac et les qualités d'une maison en centre ancien. Par ailleurs, l'évolution du cadre réglementaire et des coûts de

constructions infléchissent année après années l'écart entre la construction neuve et la transformation de l'existant.

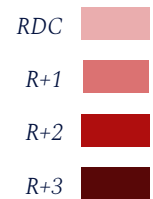
L'accueil des nouveaux habitants sera priorisé dans le secteur centre, via plusieurs dispositifs qui peuvent être mis en place. Activation d'une fiscalité incitative, de dispositifs d'aides à la rénovation des façades (déjà existant), de la qualité du logement, d'aides aux investisseurs, avec la mise en place de grandes typologies (notamment via les dispositifs de valorisation comme le SPR (Site Patrimonial Remarquable).

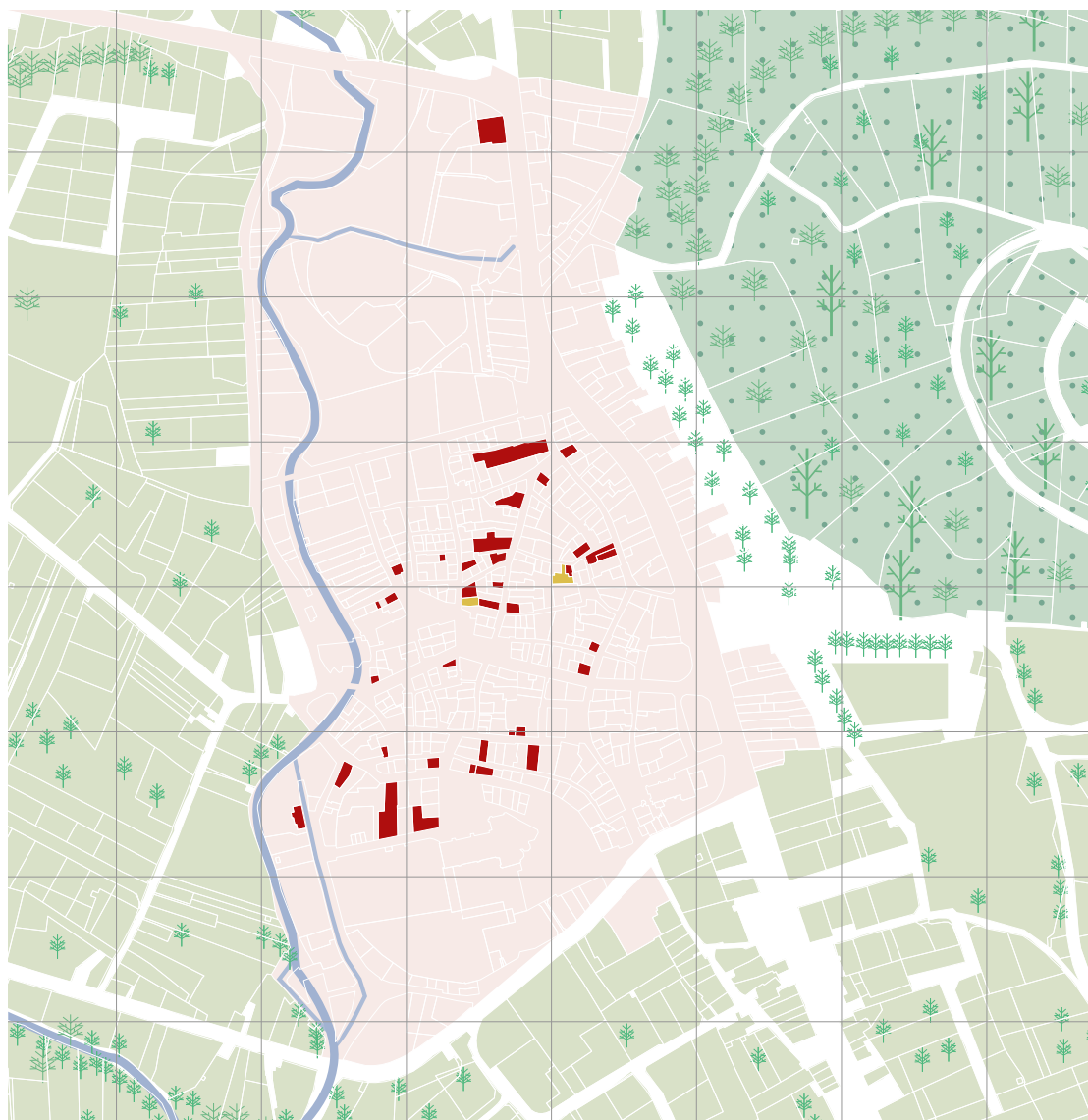
Encourager la réalisation de rénovation pour des locations nues et ponctuellement meublés étudiants et jeunes travailleurs tout en contraignant les locations saisonnières dans l'hypercentre.



Bâtiments totalement inoccupés

La surface de plancher disponible à rénover dans les immeubles entièrement vides est d'environ 5 756 m².







Parcellaire

La surface au sol constructible maximale (si démolition des bâtiments inoccupés) est d'environ 3 721 m².

La surface de plancher atteignable, sur une hypothèse de construction en R+2 serait d'environ 10 000 m².

parcelles non construites 

parcelles construites inoccupées 

2.2 Communication et attraction

Création d'un plan média : Souillac comme ville des Arts et Métiers

67

Accueil des nouveaux arrivants

69

Actualités des nouveaux projets publics et privé

72

Actualités des nouveaux projets publics et privés

Le réveil de Souillac

Depuis 2020, la ville de Souillac est l'objet d'un réveil avec la mise en place de plusieurs projets publics, mais aussi par l'implantation de nombreux projets privés porteurs d'activité économique et d'emploi.

Parmi les **projets publics** en cours ou à l'étude à l'horizon 2035 la liste est présentée dans les deux diapositives suivantes.

Les projets sont en lien étroits avec l'axe de développement autour des cultures et patrimoines, mais aussi de la ville des Arts et Métiers et du nouveau visage de Souillac.

Il convient, dans un respect et un étalement des investissements publics et de leur co-financement, de développer une stratégie et une hiérarchisation des interventions pour assurer une bonne gestion publique et un niveau d'endettement maîtrisé, afin d'en faire également un levier d'attraction pour les futurs habitants.

L'étalement des interventions privées et publiques est également nécessaire

pour permettre au tissu d'entreprises locales, souvent de taille modeste, de pouvoir satisfaire les commandes avec des équipes permanentes et de ne pas créer de tensions et une augmentation artificielle des coûts par l'absence de partenaires disponibles.

Temporalité des projets

Nous proposons d'agir dans un mouvement concentrique, en partant du centre ancien vers la périphérie, avec une action rapide sur un traitement d'un parcours piéton sécurisé depuis la gare jusqu'au lycée Vicat, en passant l'avenue Martin Malvy, et l'avenue Roger Couderc.

Les interventions suivantes seront orchestrées en accord avec la collectivité et ses partenaires. Elles seront définies dans la phase 3 du plan guide et l'élaboration des fiches action dédiées.



Projets privés

- 1 Rénovation et agrandissement du Leclerc
- 2 Projet espace bien-être et sport
- 3 Requalification de la friche
- 4 Construction d'un manège couvert pour le Club Hippique
- 5 Réhabilitation de l'Abbaye
- 6 Construction d'un crématorium

Projets publics

- 1 Réfection de la fontaine place des Toiles
- 2 Rénovation de la Minoterie
- 3 Requalification de l'îlot Cessac
- 4 Aménagement de la rue Orbe
- 5 Restauration globale de l'Abbatiale Sainte Marie
- 6 Réhabilitation du site de l'école maternelle en espace socio-culturel
- 7 Requalification du site et des bâtiments de l'école élémentaire
- 8 Création d'un city Stade - skate park
- 9 Sécurisation de l'aire de jeux pour enfants (plaine des jeux)
- 10 Rénovation du palais des congrès
- 11 Réserve foncière
- 12 Chaufferie bois et réseau de chaleur

3

Fiches action

Sommaire 3

| | |
|----------------------------|-----|
| Mobilités piétonnes | 78 |
| Mobilités cyclables | 89 |
| Rives de la Dordogne | 98 |
| Place du Foirail | 106 |
| Esplanade Alain Chastagnol | 114 |
| Parking de l'Abbaye | 122 |
| Activités commerciales | 128 |
| Zones d'activité | 134 |
| Logements | 144 |
| Palais des Congrès | 152 |
| Musée multi-sites | 160 |

Méthodologie de travail

Le plan guide propose 10 fiches actions, directement issues du diagnostic et des hypothèses partagées avec la collectivité et ses partenaires. Les fiches actions présentent un plan ou un schéma de principe, une image d'illustration générée pour certaines par intelligence artificielle sur la base de photographies réalisées par la maîtrise d'ouvrage. Le choix de l'outil d'illustration assistée s'inscrit pleinement dans un strict respect d'une projection libre d'une situation de projet et non d'un projet à réaliser tel quel.

Les propositions définissent des périmètres d'intervention, des enveloppes prévisionnelles de budgets, sur la base d'indice de prix du dernier trimestre 2025, et des hypothèses de programmation, parfois sous une échéance courte, d'ici 1 à 2 ans, parfois sous un horizon de 10 ans. Ce choix de temporalité prend en compte la transversalité d'une pensée au-delà des calendriers électoraux. C'est pour cela que le projet enjambe 2 mandats, 2026 et 2033.



Fiche action 01

Mobilités piétonnes

La ville des 20 minutes

20 minutes

Il faut 20 minutes à pied pour relier le lycée Vicat à la gare SNCF. C'est également le temps nécessaire pour rejoindre la mairie ou le pont Vicat, ou encore pour se rendre du beffroi Saint-Martin aux supermarchés. La géographie de Souillac permet ainsi de traverser la ville en quarante minutes. La majorité des services et commerces est accessible en moins de vingt minutes depuis le centre-ville.

Souillac s'inscrit pleinement dans ce que l'urbaniste franco-colombien Carlos Moreno a théorisé en 2015 sous le nom de *ville du quart d'heure*. Cette notion prolonge les travaux consacrés aux mobilités urbaines, depuis les cités-jardins et la « ville des 10 minutes » de Le Corbusier jusqu'aux théories du *New Urbanism* de Léon et Rob Krier, ainsi qu'aux différents modèles de ville polycentrique fondés sur le chrono-urbanisme.

Le goût de la promenade

En dépit de la proximité des équipements et du maillage existant, les souillagais privilégient l'automobile, pour plusieurs raisons :

- La fluidité du réseau viaire et l'abondance du stationnement réduisent les temps de parcours intra-urbains par rapport aux mobilités douces ;

- Les cheminements piétons présentent des discontinuités, dans un paysage urbain dont le traitement reste hétérogène. Les enfants, adolescents et personnes âgées sont les principaux usagers des itinéraires piétons.

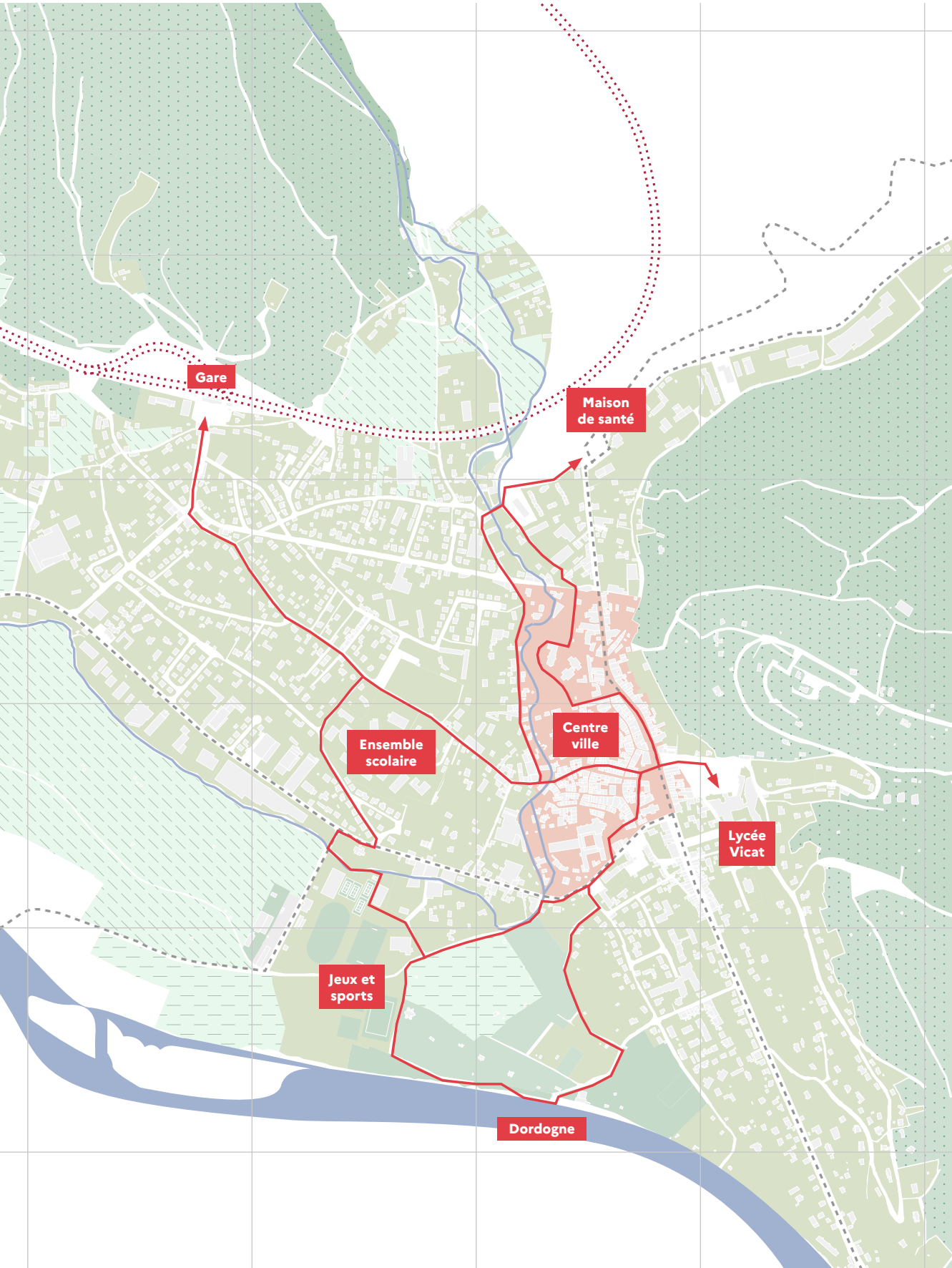
La beauté de l'architecture et des paysages est très forte dans le centre historique, mais également dans les alentours immédiats. Les discontinuités s'observent ponctuellement, à la fois dans le secteur centre, mais aussi dans l'urbanisme des années 70, 80 et 90.

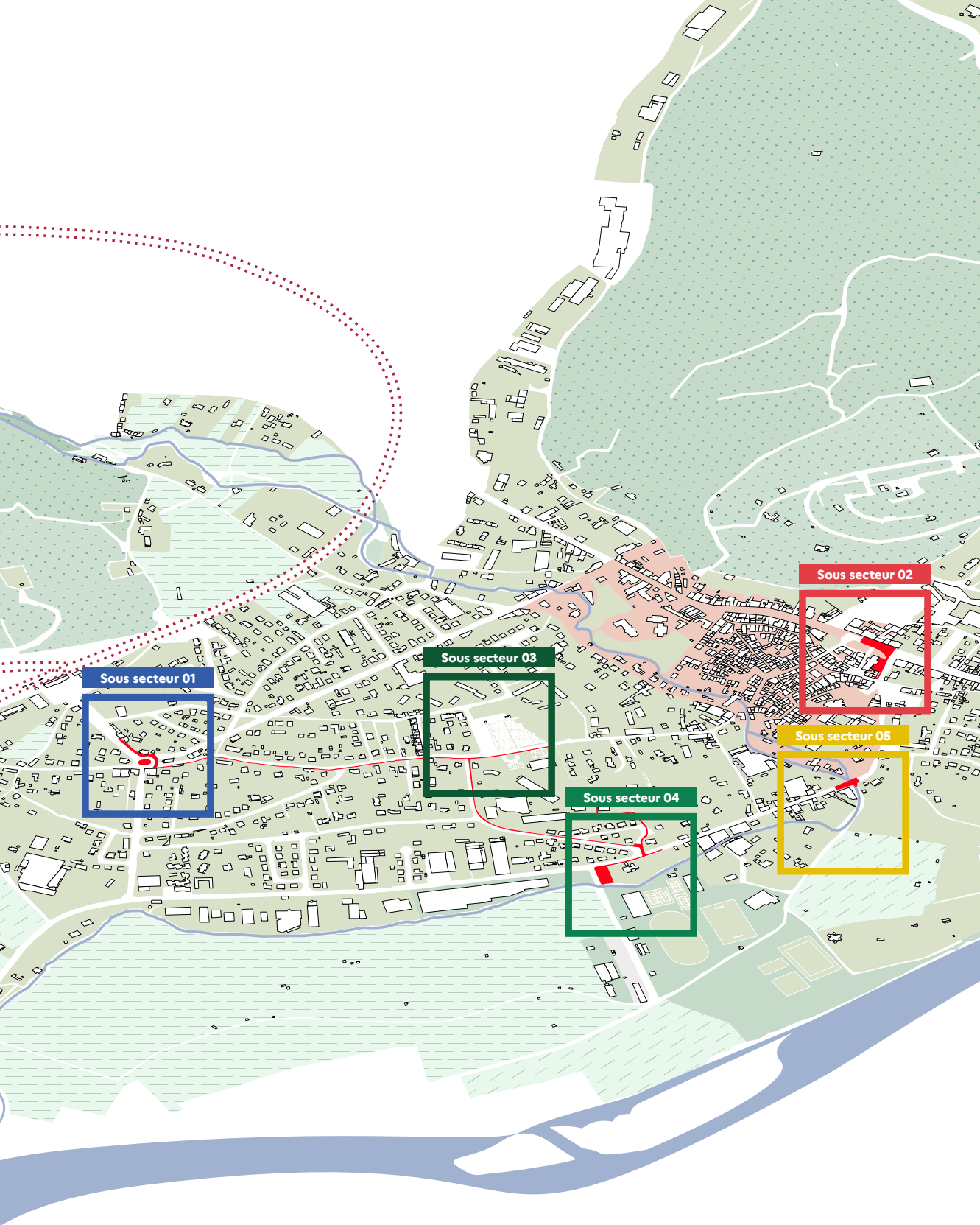
Intensification et mutualisation

Certains axes à fort usage ont été identifiés et nécessitent des adaptations pour renforcer la protection des piétons et retrouver les continuités de parcours.

4 sous-secteurs ont ainsi été définis

avec des interventions majoritairement surfaciques. Ce maillage vient en accompagnement de la future signalétique piétonne et culturelle.





Les différents secteurs



Sous secteur 01

Rond point de la gare

Programme

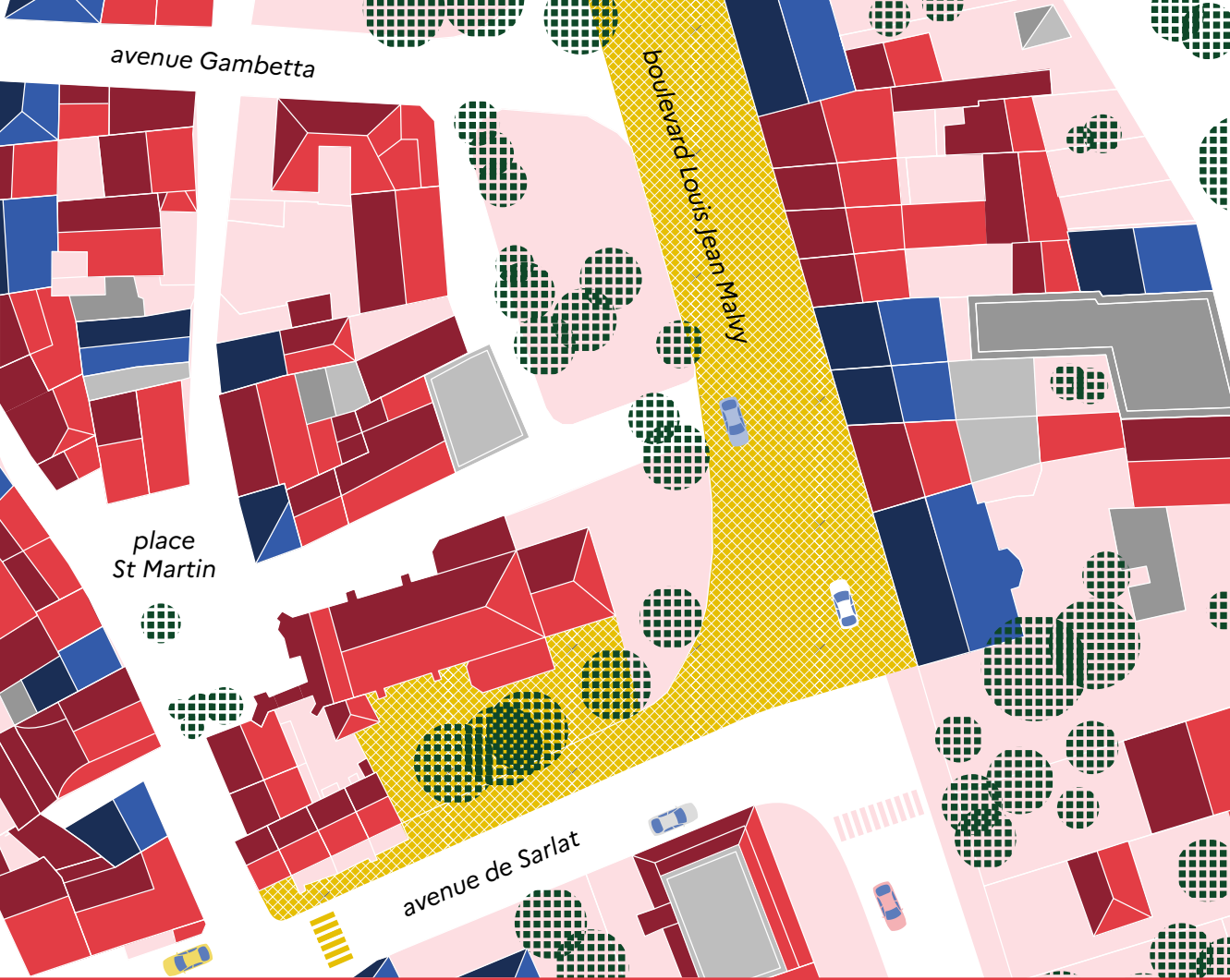
Le rond-point de la gare constitue un espace à forte fréquentation, puisqu'il dessert la ville de Sarlat ainsi que les zones commerciales et industrielles. Le trafic y est très important et la géométrie actuelle rend la traversée dangereuse, du fait de la giration des poids lourds, de l'étranglement de l'avenue de Verdun. Les lycéens et collégiens empruntent le trottoir sud de l'avenue Malvy, puis traversent successivement les deux voies pour rejoindre le trottoir ouest de l'avenue de la Gare.

Notre étude propose de déporter le rond-point, de l'étirer, d'élargir la traversée piétonne avec un revêtement de sol spécifique, de type enrobé clair, qui se prolonge sur le trottoir. La largeur du franchissement piéton doit être significative pour matérialiser un ralentissement et une vigilance des conducteurs.

Aire de projet : 1720 m²

Budget estimatif (ratio) : 400 k€

Planning : avant 2032



Sous secteur 02

Boulevard Louis Jean Malvy / Avenue de Sarlat

Programme

Le bd Malvy, prolongé par les avenues de Toulouse et De Gaulle, est une artère identifiée dans les cartographies des voies romaines, bien avant de devenir la route nationale 20. Elle accueille un trafic routier important tout au long de l'année, avec des pics pendant les vacances scolaires et jours de marchés.

L'étude propose de prolonger le traitement de rénovation du parvis du beffroi et d'assurer une continuité homogène entre les deux rives.

Le feu tricolore de l'angle Bd Malvy / Av Sarlat est décalé vers le nord, avant l'aménagement, pour libérer l'espace pour les piétons et éviter la position arrêtée des voitures. Le franchissement doit permettre de canaliser le flux des piétons jusqu'au foirail, en particulier les lycéens.

Aire de projet : 2577 m² (incl. trottoirs)

Budget estimatif : 700 k€

Planning : études entre 2025 et 2032, projet en 2033 et 2034



Sous secteur 03

Avenue Roger Couderc / Avenue Martin Malvy

Programme

Les avenues Couderc et Malvy concentrent l'ensemble des flux des élèves. Les heures de rentrée des classes, très ciblées sur la journée, sont des moments de forte attention où les voitures affluent et se garent en double file. Le parking de la rue des Ayrals ne permet pas d'accueillir tous les véhicules. L'avenue Couderc et l'avenue du 8 mai sont occupées par les voitures des lycéens.

Notre étude propose 4 actions simples :

- Remplacer les stationnement de l'av. Couderc par des trottoirs piétons
- Créer un nouveau parking sur la parcelle à l'angle des rue des Ayrals et du Puy d'Alon.
- Prolonger le traitement piéton de l'av. Malvy
- Réguler le stationnement au droit du collège

Aire de projet : 454 m² collège + 1727 m² (nouveau parking)

Budget estimatif : 60 k€ + 138 k€

Planning : Aménagement Av Malvy



Sous secteur 04

Avenue de Sarlat / Plaine des jeux

Programme

Dans le prolongement des cheminements des enfants et adolescents, la traversée de l'avenue de Sarlat depuis l'avenue Couderc présente des risques de vitesse et une mauvaise visibilité des piétons. Les scolaires empruntent le passage clouté pour rejoindre la plaine des sports.

Notre étude préconise à cet endroit un traitement de sol avec une forte identité pour assurer une décélération des automobiles dans la ligne droite

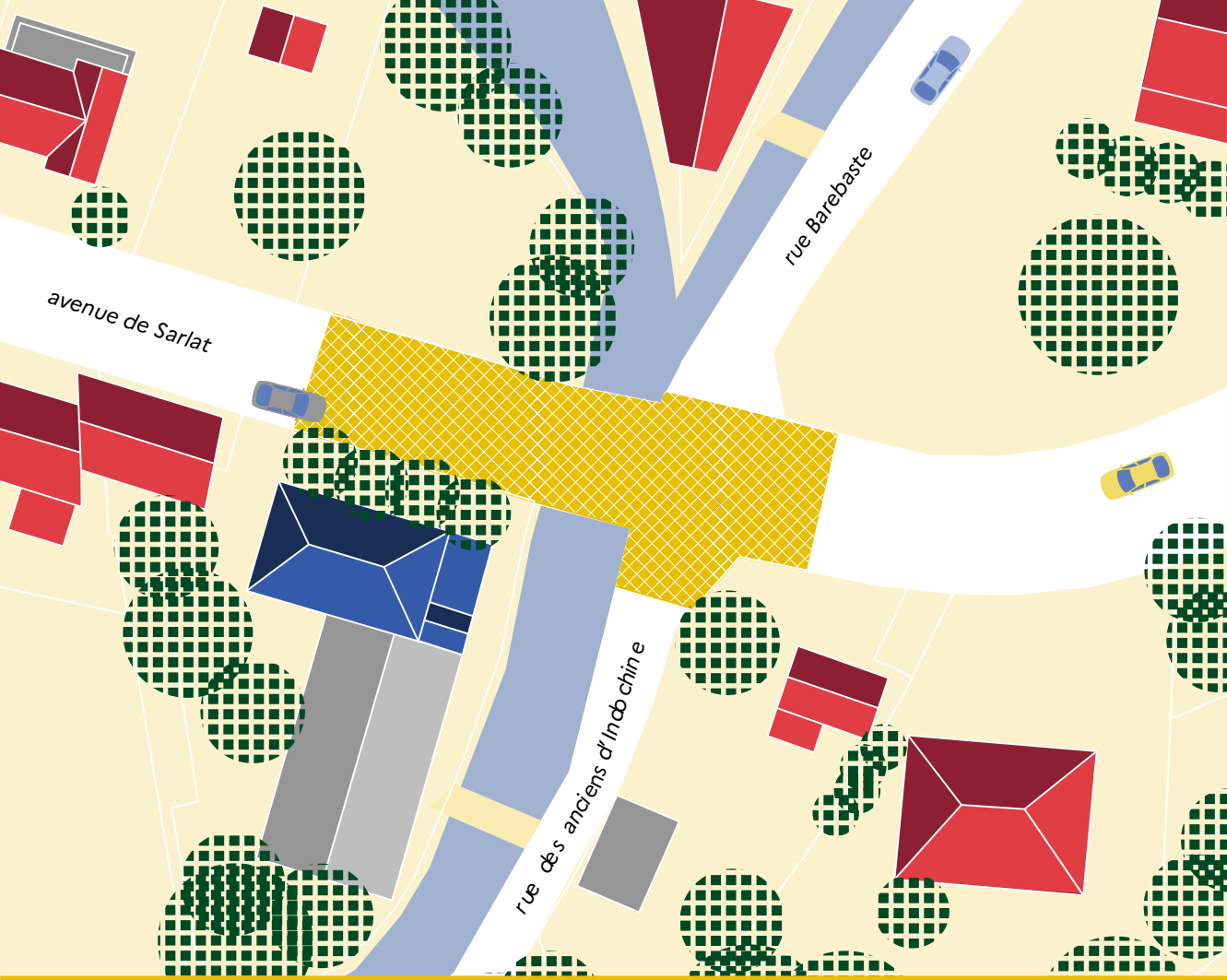
allant de la Mairie à la rue Mercquey.

L'action menée pour le franchissement piéton permet également d'améliorer la sécurité des véhicules sortant de la rue Mercquey et la visibilité. L'installation d'un feu tricolore à cet endroit ne paraît pas nécessairement pertinent, si le traitement de la voirie est satisfaisant.

Aire du projet : 1350 m² (incl. parking)

Budget estimatif : 270 k€

Planning : 2030 - 2035



Sous secteur 05

Pont des anciens d'Indochine

Programme

Le croisement de l'Avenue de Sarlat et de la rue des Anciens d'Indochine est un lieu très fréquenté par les promeneurs qui se dirigent vers la plaine des jeux, mais aussi les cyclistes.

Le pont qui enjambe La Borrèze rétrécit l'avenue de Sarlat avec une interruption piétonne.

Notre étude prévoit de définir une zone partagée en zone 30 avec un traitement de sol spécifique pour

réduire la vitesse des automobiles à cet endroit. L'élargissement du pont pour la création d'un trottoir n'est pas souhaitable, en raison du coût qui serait trop important. Un traitement de sol doit permettre de donner plus de place aux piétons, dans réduire la largeur de voirie.

Aire du projet : 418 m²
Budget estimatif : 84 k€
Planning : 2032 - 2035

Continuum

Articuler les mobilités

Les propositions d'aménagement ambitionnent la vision d'une ville de la réciprocité. Le piéton est cycliste, automobiliste, usager des transports en commun.

Limiter l'habitant à un seul mode de transport est réducteur. Cette réciprocité induit une co-existence des mobilités. C'est notamment la force de Souillac. L'économie de dispositifs séparatifs éveille une intelligence collective. Elle responsabilise l'habitant, le rend conscient de son déplacement.

La faible quantité de mobilier et d'équipement urbain, tels que les potelets, bornes, mais aussi de différenciation des sols rend l'espace public plus fluide, plus doux. Ce principe est particulièrement visible dans le centre ville et doit rester une direction, à la fois économe et qui libère le paysage urbain d'une pollution de la fonte.

Les propositions d'aménagement des différents sous secteurs s'inscrivent dans cette logique d'intelligence collective et d'économie du geste. Les actions menées sont majoritairement minimales avec quelques interventions fortes et très ciblées.

Au lieu de dissocier les mobilités, le projet les unit.

Aménager ou projeter

Il existe deux attitudes de projet d'aménagement des espaces publics. Aménager, (ou ménager) et projeter. La première posture consiste à régler de façon quasi invisible des dysfonctionnements dans l'organisation de l'espace public. Les actions sont discrètes, dans l'accompagnement d'un existant cohérent à l'identité affirmée.

La deuxième attitude induit une démarche d'auteur, d'un projet spécifique et précis dans son environnement. Elle permet de faire signal, pour marquer une volonté, ou une époque.

Dans les différents sous secteurs, les deux démarches sont utilisées. Les secteurs 01, 03 et 04 méritent un acte de projet ambitieux, là où les projet 02 et 05 suggèrent un projet plus léger d'aménagement

Prévision 2026-2030

La mise en sécurisation des sous secteurs peut être envisagée dans un délai proche, avec une priorisation pour les deux secteurs les plus fréquentés, à savoir le rond point du Puy d'Alon et le franchissement de l'avenue de Sarlat depuis l'avenue Couderc.

Budget total (5 sous-secteurs) 1,652 k€
Planning 2026 - 2035



Fiche action 02
Mobilités cyclables

Mobiliser l'existant

Un réseau intra-urbain et national

Penser un plan-guide sous l'angle des mobilités ne peut consister en l'application de solutions développées ailleurs, qu'il s'agisse de réponses métropolitaines ou de modèles issus de communes à la géographie et à la topographie plus favorables.

Souillac est implantée dans la vallée de la Dordogne, avec un développement concentré dans la partie plane de la ville et, depuis 30 ans, sur les contreforts.

La topographie a longtemps été un frein au développement de mobilités alternatives. Même si la technologie permet aujourd'hui d'apporter une assistance électrique, les infrastructures n'existent pas et dans un contexte économique national peu propice à l'investissement *ex nihilo*. Il convient de poser trois questions simples : pour qui ? pour quoi ? et comment ?

Pour qui ?

La mobilité cyclable (et tout autre support à deux roues avec assistance) est majoritairement utilisée par un public valide. Les enfants, adolescents, actifs et jeunes retraités. Les équipements scolaires, sportifs et associatifs constituent les destinations privilégiées des usagers de ces mobilités.

Pour quoi ?

L'usage du vélo, présent dans les années 40 et 50, a laissé place au déplacement automobile. Les infrastructures se sont développées depuis soixante-dix ans autour de cette mobilité prédominante. La raréfaction des énergies fossiles, le coût des véhicules électriques et, plus profondément, un changement de paradigme chez les jeunes actifs nés après les années 2000 rendent le rêve de la voiture moins séduisant.

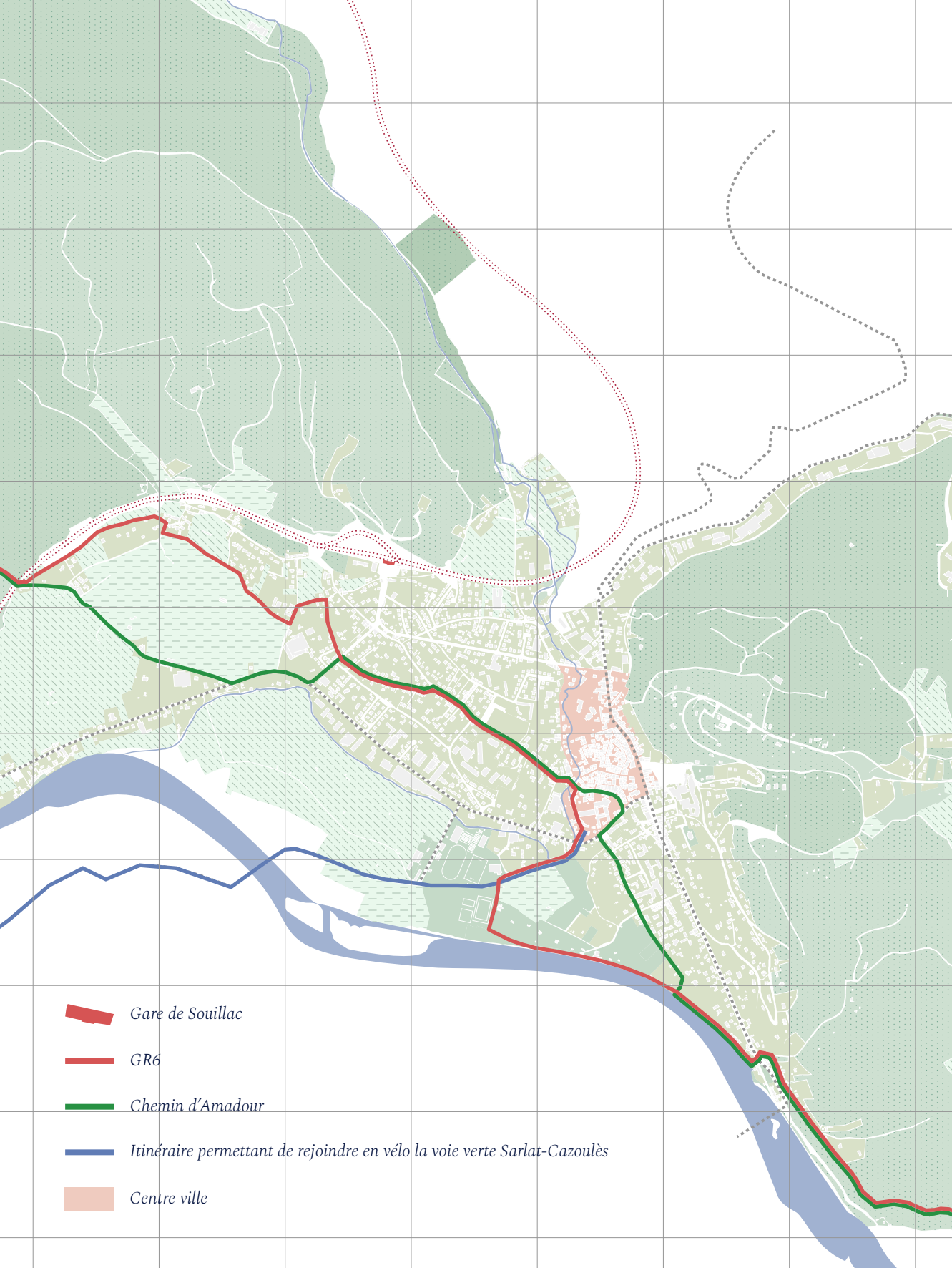
Aujourd'hui, les mobilités cyclables à Souillac sont de deux natures :






- intra-urbaine pour relier le logement à un équipement au quotidien ;
- inter-régionale, associée au loisir, avec l'utilisation du chemin d'Amadour et du GR6.

Le déploiement du trajet vers Saint-Julien-de-Lampon et Sarlat est suspendu à l'accord inter-départemental pour la construction d'une passerelle entre la Dordogne et le Lot, rendant cette option très incertaine.

Comment ?

Sur la période 2025-2035, les mobilités vont évoluer et le nombre de cyclistes augmentera, dans des proportions impossibles à anticiper. Le projet prévoit donc une série d'interventions mesurées, adaptées aux usages actuels et futurs.



-  *Gare de Souillac*
-  *GR6*
-  *Chemin d'Amador*
-  *Itinéraire permettant de rejoindre en vélo la voie verte Sarlat-Cazoulès*
-  *Centre ville*

Maillage cyclable

Hiérarchiser et recoudre

Des voies partagées existent déjà :

- de la gare vers l'avenue de Sarlat
- de l'avenue de Sarlat au centre équestre
- le long de la Dordogne
- entre la Dordogne et le centre ancien
- entre la caserne de pompiers et l'avenue Jean Jaurès

Au regard de la topographie, de la présence d'équipements publics et du maillage existant, il apparaît pertinent de créer quelques coutures pour combler les discontinuités.

L'avenue de Sarlat, très fréquentée par les véhicules motorisés, présente un paysage peu propice à la promenade ou à la déambulation. Pour autant, elle constitue un axe à forte valeur ajoutée et très utilisé par les cyclistes, notamment en période touristique, entre le camping et les supermarchés. Un traitement spécifique, plus ambitieux, devra être envisagé sur cette portion. Il pourra être utilisé toute l'année par les Souillagais.

Le maillage peut être complété avec des actions simples de marquage au sol et d'intervention mineures sur les zones

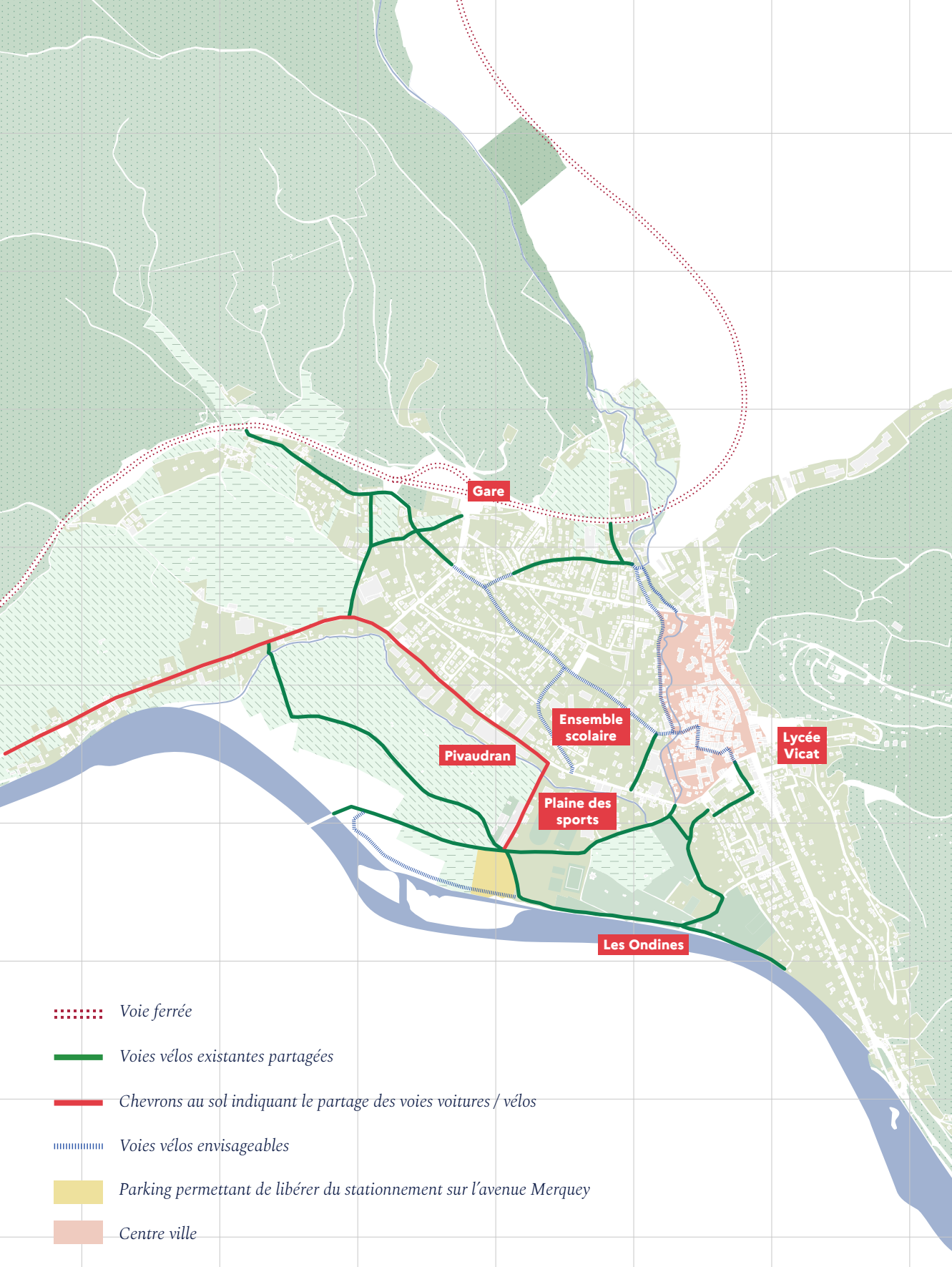
suivantes :

- la rue de la Récège ;
- l'avenue Martin Malvy ;
- l'avenue Roger Couderc ;
- le chemin du Cana.

Ces rues peuvent faire l'objet d'aménagements sobres, mais ayant un fort impact sur les mobilités douces et la sécurisation des usagers.

Nous avons identifié trois types d'interventions :

- La première typologie consiste à transformer une double voie en une voie à sens unique, avec la création de deux voies cyclables.
- La deuxième typologie correspond à la création d'une voie cyclable en site propre, impliquant un réaménagement du trottoir ou la suppression d'une bande de stationnement, ainsi qu'une modification de la coupe de voirie.
- La troisième typologie concerne la création d'une voie cyclable à sens unique, obtenue par la réduction de la chaussée dédiée aux véhicules, sans modification de la coupe de voirie.



Typologies d'actions

Une économie adaptée et ciblée

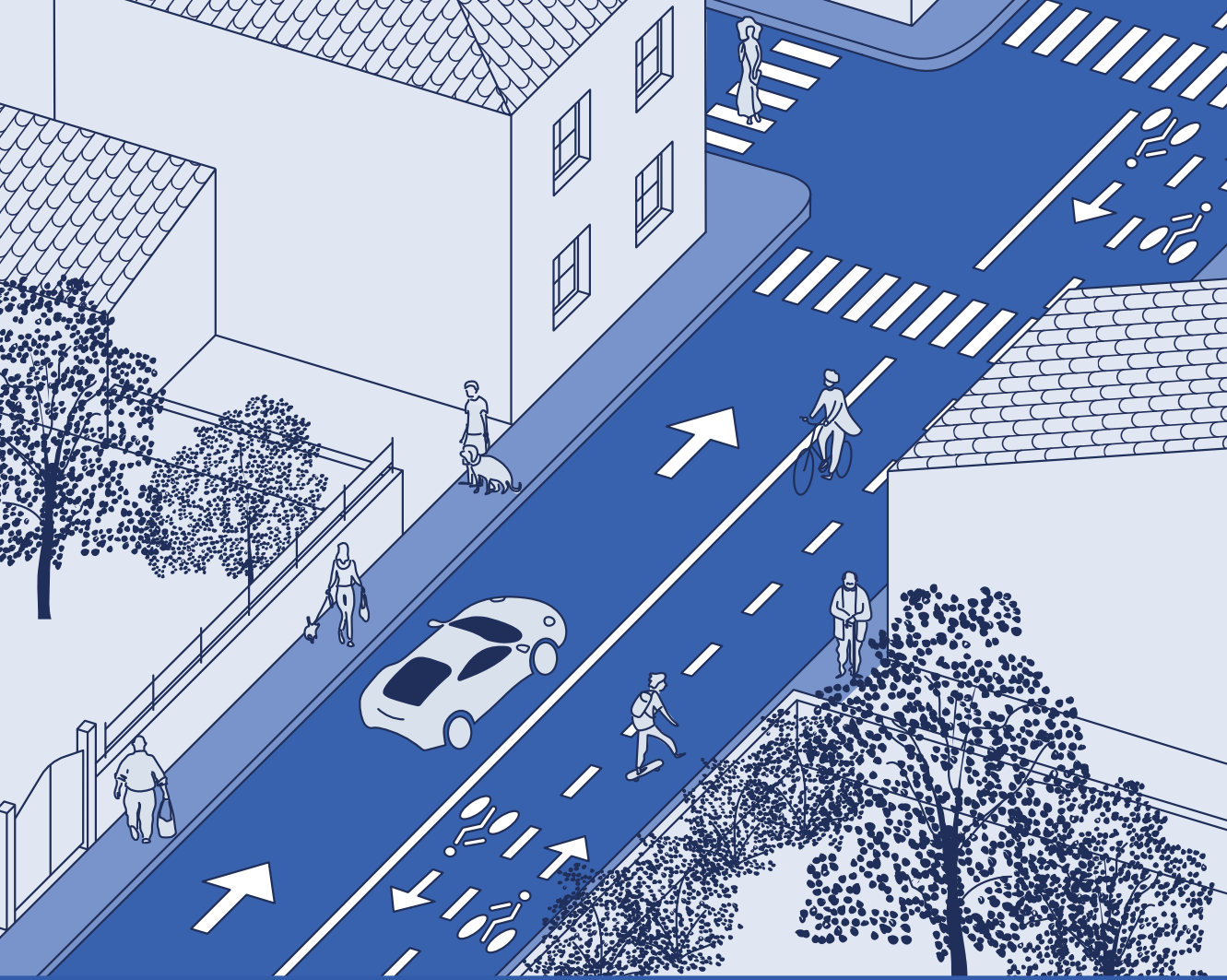
L'axe de la route départementale D820, qui traverse Souillac et franchit la Dordogne via le pont Louis-Vicat, constitue un passage structurant vers l'entrée et la sortie de la ville, la gare ou les communes alentour. Pour sécuriser les cyclistes, la création d'une piste bidirectionnelle en site propre, ou de pistes séparées de chaque côté et protégées du trafic motorisé, peut s'avérer pertinente, en particulier sur le tronçon proche du pont où la circulation est dense.

Les grandes avenues d'entrée ou de contournement — par exemple l'avenue de Sarlat, l'avenue Jean-Jaurès ou l'avenue du Général-de-Gaulle, identifiées sur les plans de la ville — peuvent accueillir des bandes cyclables séparées de la voirie. Elles facilitent les trajets quotidiens entre les quartiers périphériques, les zones résidentielles, le centre-ville et les équipements tels que la maison de santé.

Dans les rues du centre-ville, où les vitesses sont modérées et l'espace souvent contraint, la solution la plus économique et la moins intrusive consiste en la mise en place de bandes

peintes, éventuellement associées à un partage apaisé (zone 30 ou zone de rencontre), afin d'encourager la pratique du vélo sans engager de lourds réaménagements.

Enfin, pour les liaisons entre quartiers résidentiels et équipements publics ou scolaires, notamment dans les rues transversales — plus étroites et à trafic modéré —, des cheminements doux ou des bandes cyclables sur trottoir élargi peuvent suffire. Cette approche permet de relier efficacement logements, établissements scolaires, commerces et espaces de loisirs sans recourir à des travaux importants.



Voie large

Intervention légère et passage en sens unique

Programme

La coupe de voirie n'est pas modifiée. La rue passe en sens unique et une voie est consacrée au vélo et mobilités douces via une bande cyclable bi-directionnelle. Cette configuration permet également d'éviter de modifier les trottoirs trop étroits actuellement.

Ce traitement peut s'appliquer à :

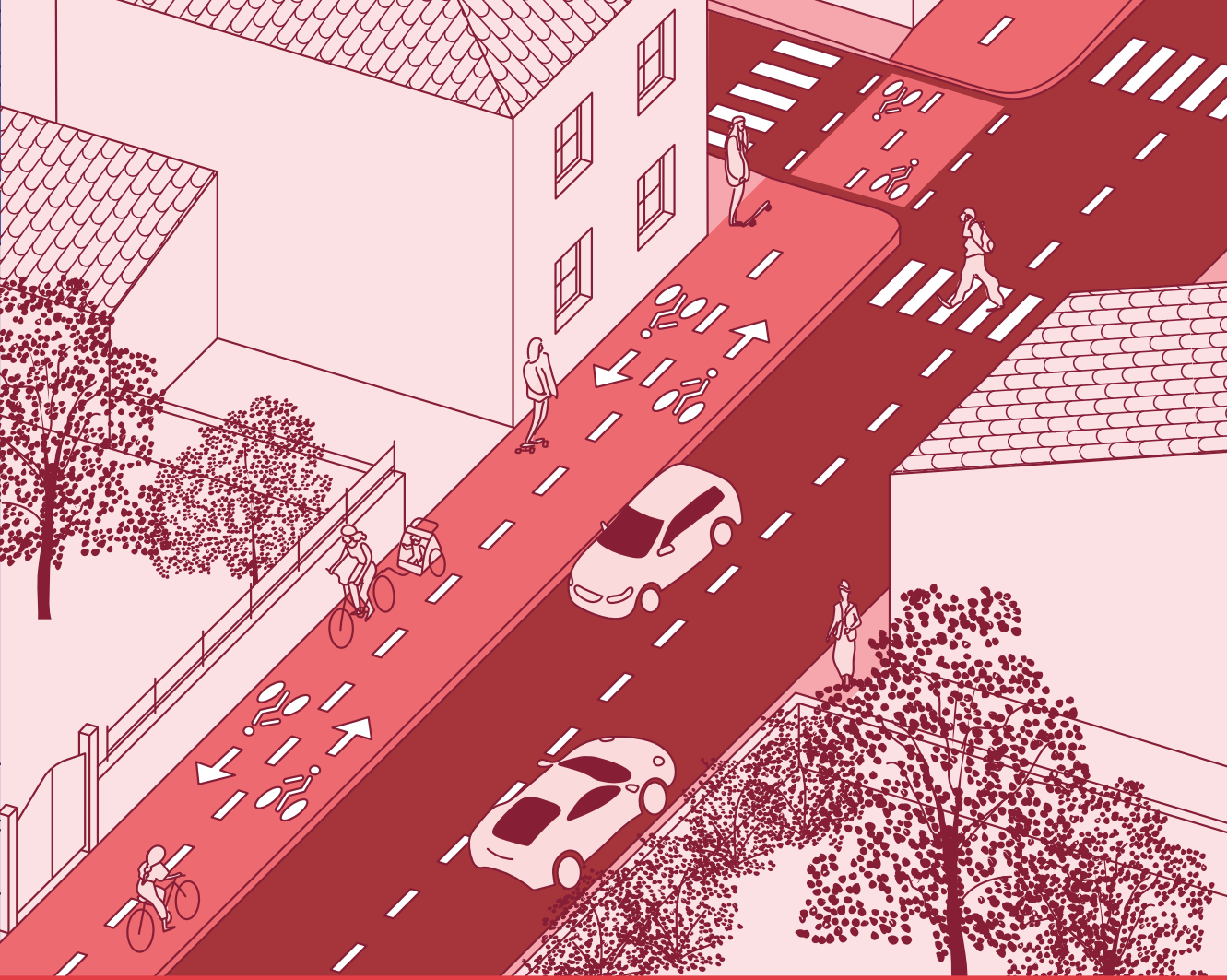
- **la Rue de la Récège** depuis l'avenue Martin Malvy jusqu'à la rue de Aubugues.
- **la Rue des Aubugues**

Longueurs de voiries

Rue de la Récège : 615 m
Rue des Aubugues : 498 m

Budget estimatif

Rue de la Récège : entre 215 et 400 k€
Rue des Aubugues : entre 60 et 110 k€
Prix compris entre 120 et 220 € / m²



Voie large

Intervention lourde et modification de voirie

Programme

La coupe sur voirie nécessite une modification importante, avec l'élargissement et la modification des bordures et la création de pistes cyclables bidirectionnelles et de trottoirs à la place des stationnements. Cette solution est à privilégier sur les axes à fort trafic routier et accueillant de nombreux cyclistes.

Ce traitement peut s'appliquer à :

- **l'avenue de Sarlat et Rue J.Merquoy**
- **D820 - A l'horizon 2035** (depuis le

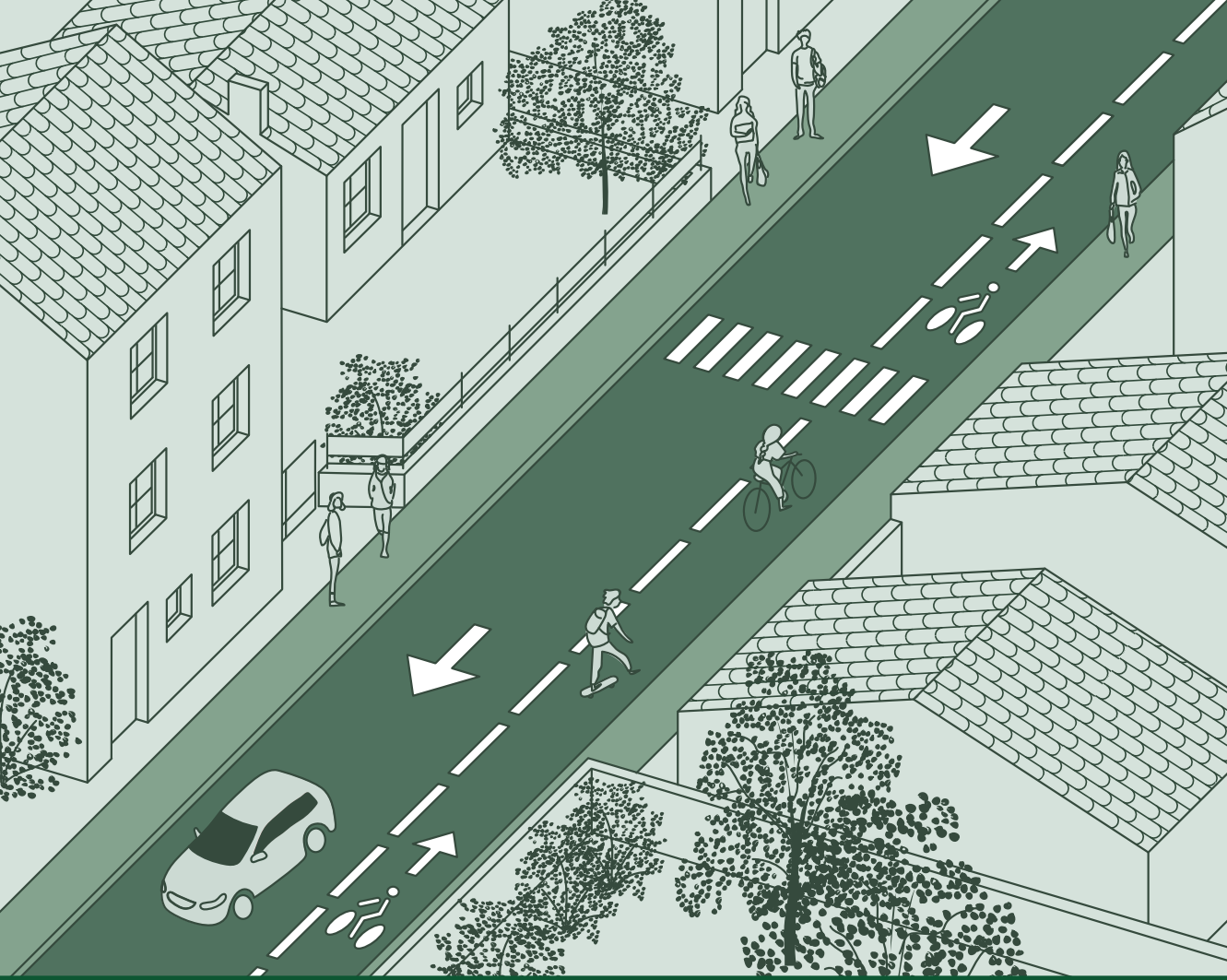
pont Vicat jusqu'à la maison de santé)

Longueurs de voirie

Avenue de Sarlat : 1200 m
Rue J. Merquoy : 345 m
D820 : 2172 m

Budget estimatif

Avenue de Sarlat : 500 à 800 k€
Rue J.Merquoy : 200 k€
D 820 : 1 200 k€



Voie étroite

Création de bande mono ou bi-directionnelle

Programme

La voirie est actuellement en sens unique ou en zone 30. La largeur de rue ne permet pas de voie bi-directionnelle. Le projet prévoit la création d'une bande directionnelle à sens unique.

Ce traitement peut s'appliquer à :

- **l'avenue Martin Malvy**
- **l'avenue de la gare** (Jean Jaurès)

Longueurs de voirie

Martin Malvy : 988 m

Avenue Jean Jaurès (gare) : 188 m

Budget estimatif

Martin Malvy : 480 k€

Avenue Jean Jaurès (gare) : 90 k€

Synthèse et planning

Hiérarchiser les actions

Les actions peuvent être envisagées en fonction de la fréquence des usages actuels, et en prévision de l'augmentation des usages à venir.

Les travaux prioritaires concernent les rues utilisées par les souillagais toute l'année, avec des échéances agissant dès le deuxième semestre 2026, et étalées jusqu'en 2035.

Action imminente :

Avenue Martin Malvy
Rue de la Récège
Rue des Aubugues

Action à 5 ans :

Avenue de la Gare
Rue Jacques Merquey

Action à 10 ans :

Avenue de Sarlat
D 820

Budget total

Fourchette haute 3 280 k€
Fourchette basse 2 745 k€

Action imminente

Av Malvy / Récège / Aubugues 990 k€

Action à 5 ans

Av Gare / Rue Merquey 290 k€

Action à 10 ans

D820 / Av Sarlat 2 000 k€



Fiche action 03

Rives de la Dordogne

Introduction

Une étrangeté géographique

La ville de Souillac est située dans le département du Lot. Elle appartient pleinement au paysage immatériel de ce territoire, dans son art de vivre, son esprit rural et festif, ainsi que dans son sens de l'accueil de l'autre. Le Lot est un territoire de grande tolérance.

La ville de Souillac possède également un ancrage économique, culturel et affectif dans la vallée de la Dordogne, qui a permis son développement depuis plusieurs centaines d'années.

Enfin, la ville se situe à quelques kilomètres du département de la Dordogne et du Périgord Noir, mais l'imaginaire de Souillac se tourne avant tout vers le Lot et la vallée de la Dordogne, marquant un attachement à un sol, une rivière, un terroir, plutôt qu'à des entités administratives.

Une ville de terroirs

Souillac entretient aussi un lien fort avec la rivière Borrèze, qui prend sa source une trentaine de kilomètres en amont, dans le village éponyme. La Borrèze a joué un rôle très important dans l'histoire plus récente, puisqu'elle

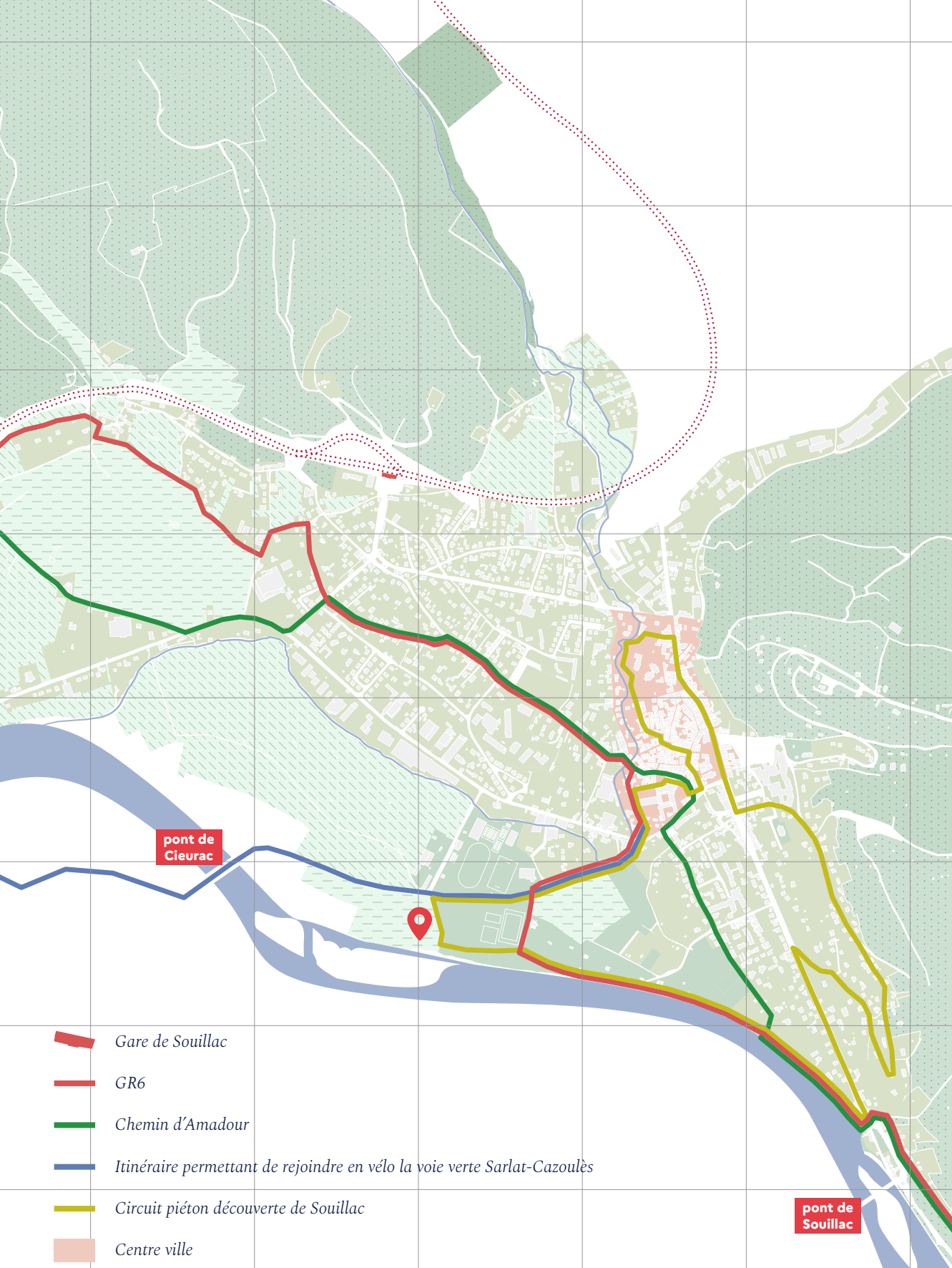
a été utilisée pour le développement des scieries, des tanneries et de la minoterie jusqu'à la seconde moitié du XX^{ème} siècle. La Borrèze — et, surtout, la Dordogne — sortent de temps à autre de leur lit.

Une ville des deux rivières

La Borrèze, qui traverse le centre-ville, entretient un lien fort avec Souillac et participe au paysage quotidien. Elle fut longtemps utilisée comme acteur économique et productif.

La Dordogne, plus éloignée du centre, plus dangereuse, a été utilisée il y a plusieurs centaines d'années comme voie fluviale de développement économique. Mais les crues hivernales et son puissant débit ont longtemps effrayé les habitants et les villes qui la bordaient.

Il faudra attendre la seconde moitié du XX^{ème} siècle et l'apparition des activités de loisirs pour que la Dordogne soit considérée sous un angle plus attractif et permette le développement d'un tourisme implanté un peu à l'écart des centres historiques.



Connecter Souillac à la Dordogne

Valoriser la rive pour la promenade

Dans le prolongement du maillage piéton et cyclable proposé dans le cadre du plan-guide, la connexion des rives depuis le centre historique via la rue des anciens d'Indochine et la plaine des jeux permet de rejoindre la Dordogne en dix minutes.

La promenade est possible aujourd'hui entre la plaine des jeux et le pont Vicat. Mais s'arrête vers l'ouest, alors que le paysage fait face aux falaises boisées de Lanzac, et du soleil du sud, avec des horizons saisissants et peu valorisés.

Un nouveau lieu festif - Café panoramique

Depuis la plaine des jeux, les aménagements actuels invitent moins à longer la Dordogne vers l'ouest, au bénéfice d'une promenade sécurisée (avec un sol en enrobé), vers l'est.

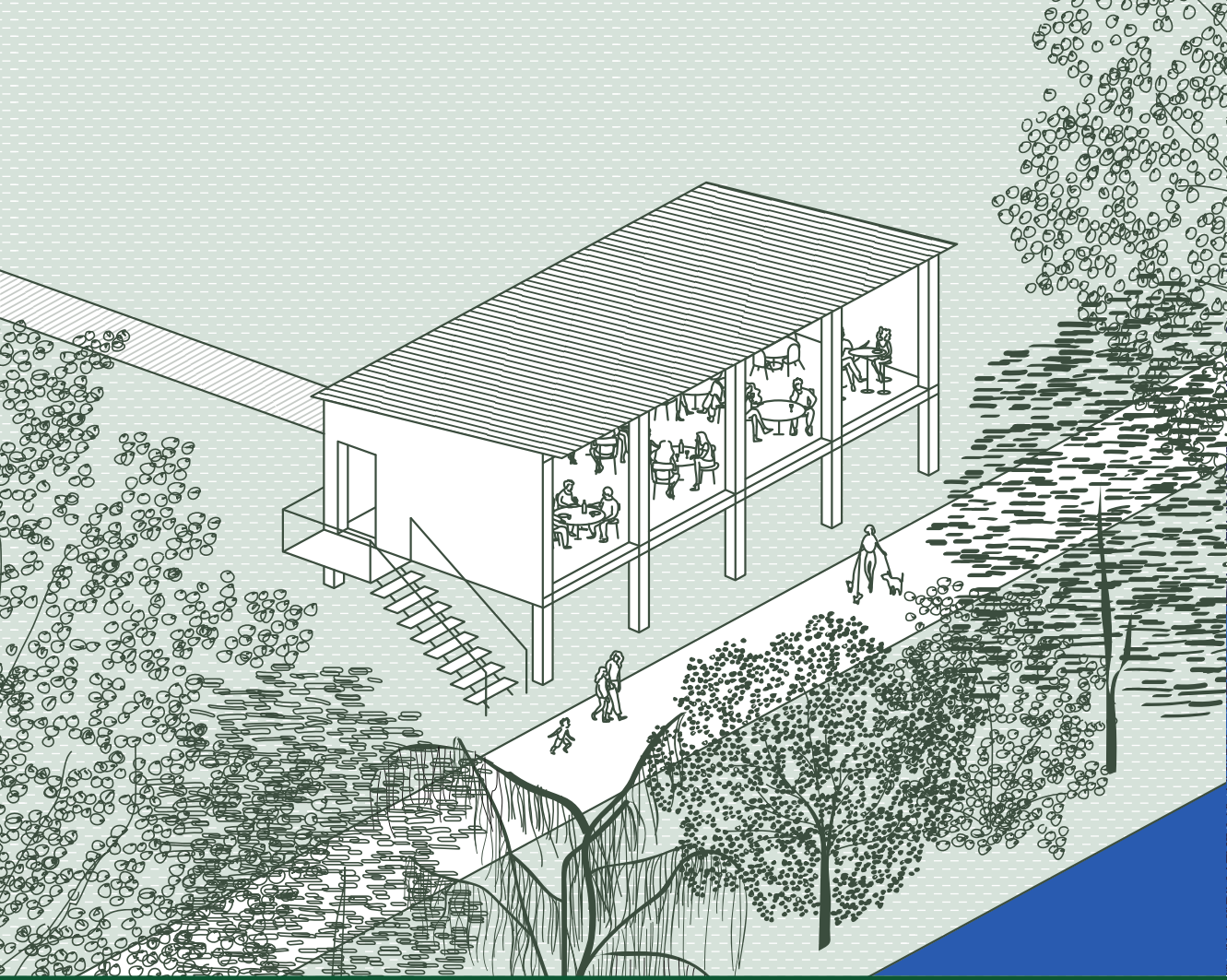
Mais surtout cette partie de la ville manque d'activités ou de point de rencontre. Le camping et la base nautique proposent une buvette, mais dans un espace sans grande qualité architecturale ou paysagère.

Notre étude propose la construction d'un nouveau lieu de rencontre, tel un café avec un petit point de restauration. Ce bâtiment, prévu et conçu pour résister aux crues centennales, est pensé comme un lieu d'observation du paysage, ouvert à l'année, pour accueillir les habitants et réunir les promeneurs.

Des actions mutualisées

L'aménagement des rives s'inscrit dans le projet de mobilités piétonnes et cyclables. Son traitement et l'aménagement joue un rôle préalable à la valorisation du paysage fluvial de la ville. Le prolongement de la promenade est à cheval sur les deux fiches actions dédiées aux mobilités alternatives.

La création d'un commerce / café lieu de petite restauration est donc un investissement avec la possibilité d'amortissement, soit par la collectivité avec des appels d'offres de gestion, soit par un acteur privé.



Scénario 01

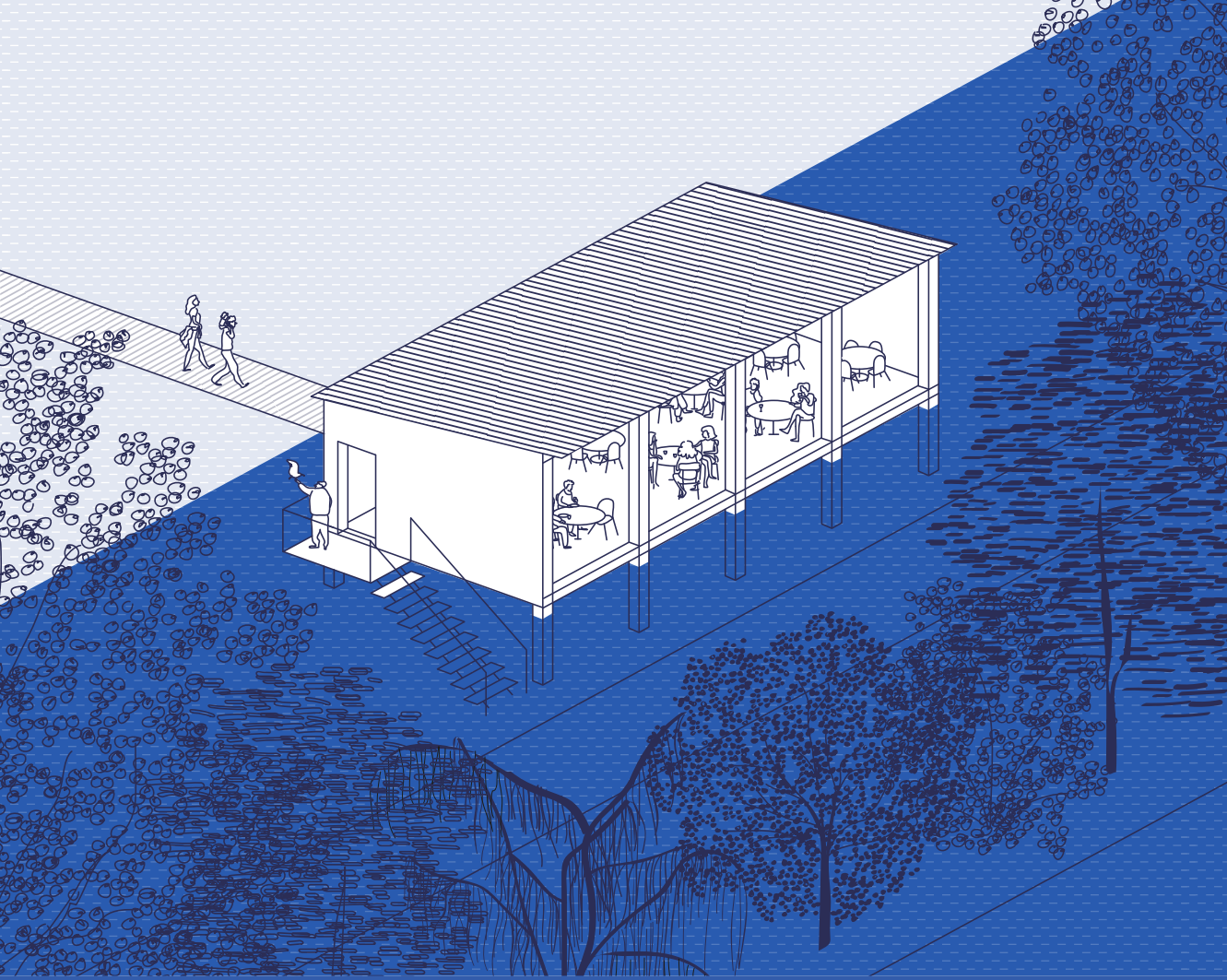
Période sèche

Programme

En période sèche, les rives de la Dordogne sont accessibles depuis le parking de la plaine des jeux.

Chiffrage

Aménagement paysager : environ 150 € par m²
Édifice : 3500 € / m² en fonction du niveau de matériel (fourni par le propriétaire des murs ou du locataires)



Scénario 02

Période humide

Programme

En période humide, un deck permet l'accès directement depuis la route située hors zone PPRI. Il est ainsi possible d'accéder en toute saison au bâtiment qui devient donc une île.

Chiffrage

3500 € / m²

Programme surface environ 200 m²

Coût 700 k€

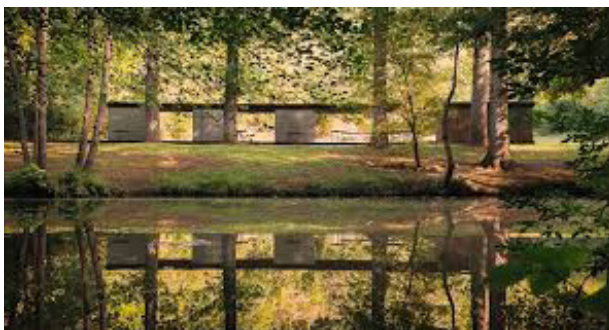
Références



*Javier Garcia
Solera
Café Noray
Alicante
1998-2000*



*RCR
Pavillon pour le bain
Olot
1995 - 1998*





Synthèse

Les possibilités d'une île

Le nouveau café sur la Dordogne devient un nouveau lieu exclusif d'observation de la Dordogne en toute saison, un lieu de rencontre fort du paysage en été, hiver, automne.

Isolé, au calme, il sert d'observatoire au paysage et de lieu de destination, en toute saison.



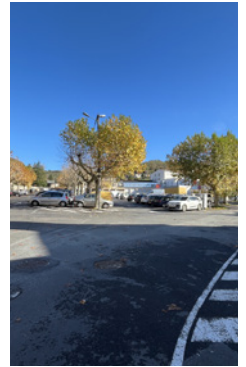
Fiche action 04
Place du Foirail



Photos de la Place du Foirail en 1950



Photos de la Place du Foirail aujourd'hui



Diagnostic

Terrain vague ?

La nature a horreur du vide. Les espaces publics se remplissent, un peu partout en Europe, de décorations, mobiliers, signalétiques qui orientent le regard, la photogénie, et resserrent la flânerie, parfois l'intelligence de l'usage. Les espaces publics deviennent surdéterminés, avec une projection des usages de la part des concepteurs. Les touristes dégagent leurs appareils photo à la sortie du train, sur les parvis où figurent les noms des villes en taille XXL, tout en oubliant d'observer le patrimoine ordinaire ou extraordinaire, la proportion des rues et des places, l'intensité de la lumière, de la nature, en somme, la structuration même des composantes de l'espace public.

On aménage les espaces publics comme on aménage désormais son jardin — ou l'inverse — dans un bon goût générique.

La place du Foirail est un lieu de liberté

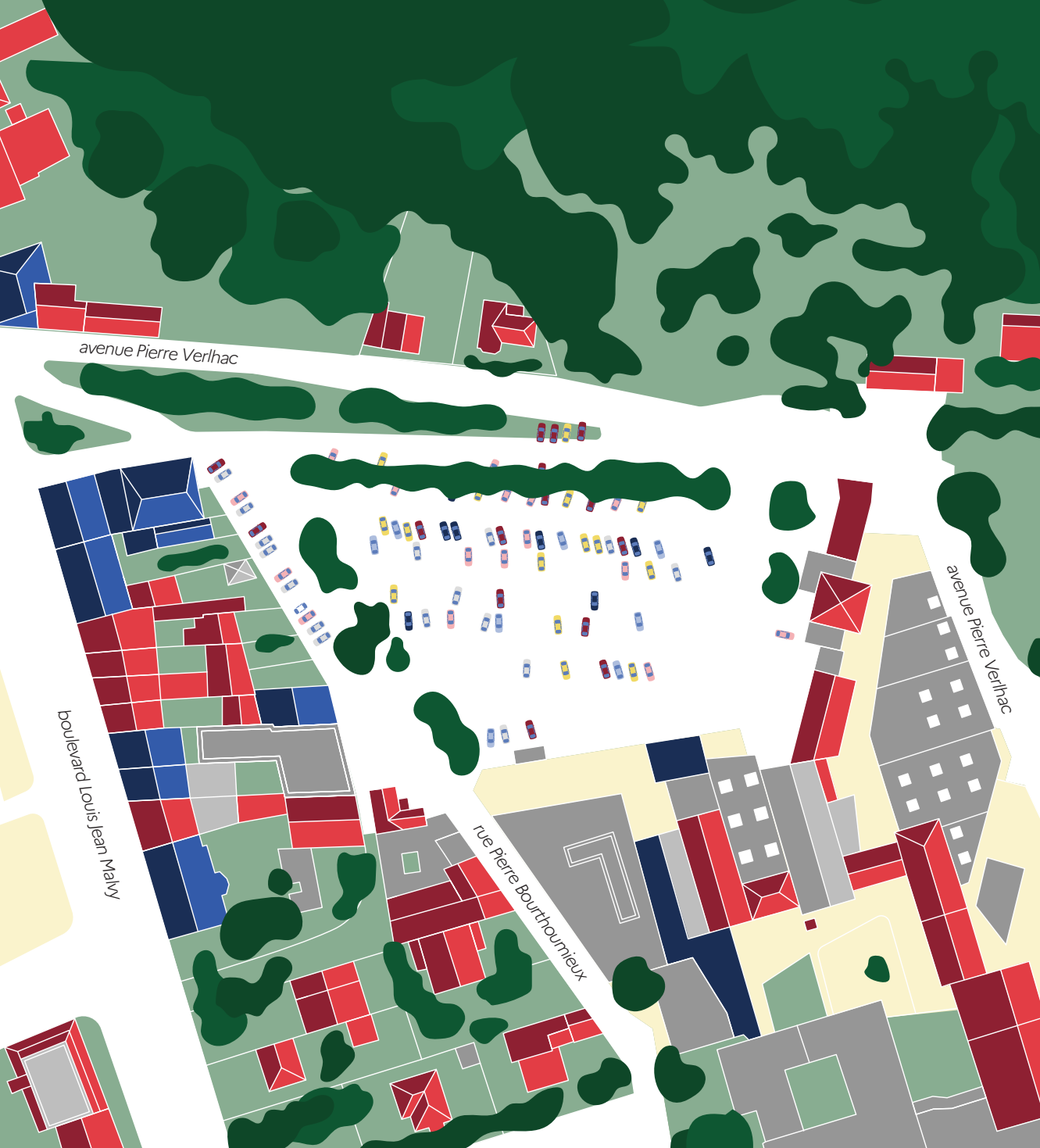
La place du Foirail est un lieu singulier par sa géométrie, sa pente, sa non-détermination. Son accès est dérobé, depuis le bd Malvy. Sa géométrie est bancale, trapézoïdale. Sa topographie forme un plan gauche, qui n'est parallèle à aucune de ses façades.

Ces dernières sont respectivement :

- à l'ouest : les façades arrières des bâtiments de l'avenue Malvy ;
- au sud : les locaux techniques du lycée Vicat, avec néanmoins l'entrée principale du lycée ;
- à l'est une série de bâtiments techniques avec une multitude de portes de garages ;
- au nord : un mur en pierre séparant l'avenue Verlhac, contre lequel viennent s'appuyer des éléments techniques.

La végétation de la place égraine une double allée de platanes plutôt mal en point avec des tentatives d'alignement. Le sol est un simple bicouche, ou enrobé, avec quelques marquages au sol sur les premières allées, puis effacés sur la seconde moitié de la place. Devant l'entrée des lycées, de gros blocs en béton *stop-tout* ont fait leur apparition dans le cadre de Vigipirate et un abri-bus vient parachever cette composition. Par ailleurs, aucun système de gestion des eaux de surface n'est prévu.

On pourrait s'étonner ou se désoler de la simplicité de cet espace public. Et pourtant, chaque point décrit précédemment est précisément ce qui rend le lieu beau, puissant et libre.





Cuve de récupération des eaux de pluie **C**
 Caniveaux —
 Sens d'évacuation des eaux de pluie ←

Volet 01

Améliorations techniques

Hydrologie

La place du Foirail est une surface d'environ 6 000 m², recouverte d'une croûte étanche d'enrobé et de bicouche, selon les zones, de manière homogène jusqu'à sa périphérie. Aucune bordure, aucun plot en fonte, aucune grille ne viennent perturber cette surface.

Les eaux de ruissellement s'accumulent avant de se déverser dans l'avenue Malvy, tel un entonnoir, depuis les trois points hauts de la place. Les platanes reposent sur un sol calcaire non irrigué, ce qui explique leur état de croissance et leur silhouette irrégulière.

En cas de pluie, l'eau est directement évacuée dans le réseau collectif ou se cumule avec les autres eaux de surface.

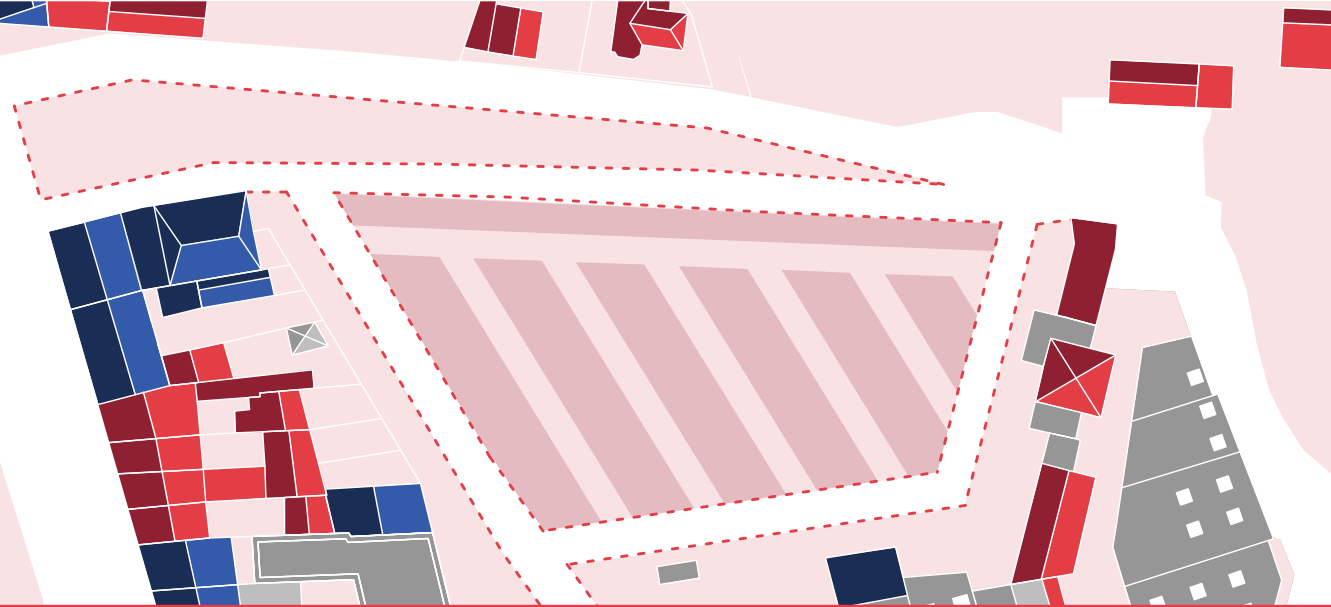
Gestion des eaux de pluie comme projet

L'acte fondateur de la rénovation de la place du Foirail passe par la

gestion des eaux de surface et la désimperméabilisation du sol. Cela induit, comme acte premier, de retirer l'intégralité du revêtement pour remettre le sol à nu, puis de créer un réseau de caniveaux en ligne, espacés de 16 mètres les uns des autres, afin de redéfinir une ossature de la place dessinée par le mouvement et la récupération de l'eau.

Au niveau du petit bois, une cuve de récupération des eaux pluviales est dimensionnée et enfouie dans le sol. Elle peut servir de bassin d'orage, mais aussi de dispositif de stockage permettant une réinjection dans le réseau d'arrosage public.

Le revêtement de sol, plus clair et poreux, permet de lutter contre l'îlot de chaleur produit par l'enrobé et de laisser une partie de l'eau s'évacuer naturellement par infiltration.



Nouvelles limites des voies de circulations - - - -
Zones fléchées pour le stationnement ■■■■

Volet 02

Améliorations d'usage

Hiérarchisation et optimisation

La structure du stationnement est construite à partir de la trame définie par le système hydraulique de récupération des eaux de pluie et par les caniveaux. Les caniveaux en fonte, espacés tous les 16 mètres, permettent un stationnement en épi, avec une voie de 6 m et deux rangées de stationnement de 5 m.

Cette organisation permet d'augmenter la capacité de stationnement par rapport à l'état actuel, pour atteindre environ 230 places. Aucun marquage au sol complémentaire n'est nécessaire, ce qui préserve l'intelligence collective du stationnement, le dessin des grilles étant suffisant.

Redéfinition et clarification du contour

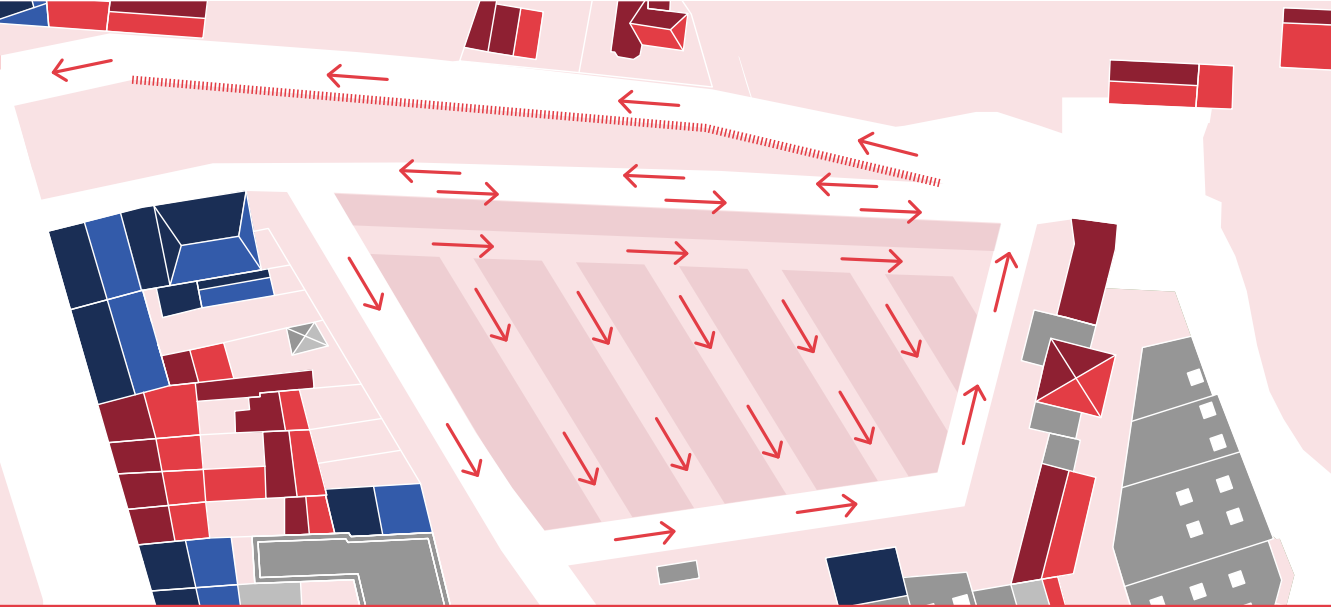
L'ensemble des espaces est défini par un seul et unique matériau clair et poreux. Les pieds de façade sont délimités par une séparation avec la voirie, qui n'existe pas actuellement.

Cette délimitation ne doit cependant pas reposer sur l'usage de bornes en fonte, dont la longévité est compromise par les chocs des véhicules et par diverses déformations, entraînant des coûts d'achat et de maintenance élevés. Une autre solution, possiblement végétale, doit permettre de traiter l'espace entre la chaussée carrossable et les bâtiments.

Une lisibilité forte

La place du Foirail doit être lisible depuis l'avenue Martin-Malvy, avec une connexion piétonne vers le palais des congrès et la piscine.

La surface et le traitement concernent donc l'ensemble de la place, depuis le mur de l'avenue Verlhac jusqu'au pied des parcelles des immeubles situés au sud, à l'est et à l'ouest.



Sens de circulation ←
Mur existant - - - - -

Sécurisation des flux

La place étant située en pente et fréquentée par des mineurs, une redéfinition des flux est nécessaire.

Sur la base des « épines » hydrauliques mises en place, le flux des mobilités est pensé dans le sens montant, afin de réduire la vitesse. L'étroitesse de l'avenue Verlhac ne permet pas un passage à double sens suffisant pour juguler le trafic.

L'allée qui lui est parallèle reste à double sens. Mais le stationnement situé en épi, sous les arbres, qui présente de nombreux angles morts lors des manœuvres, est desservi par une contre-allée intérieure à sens unique.

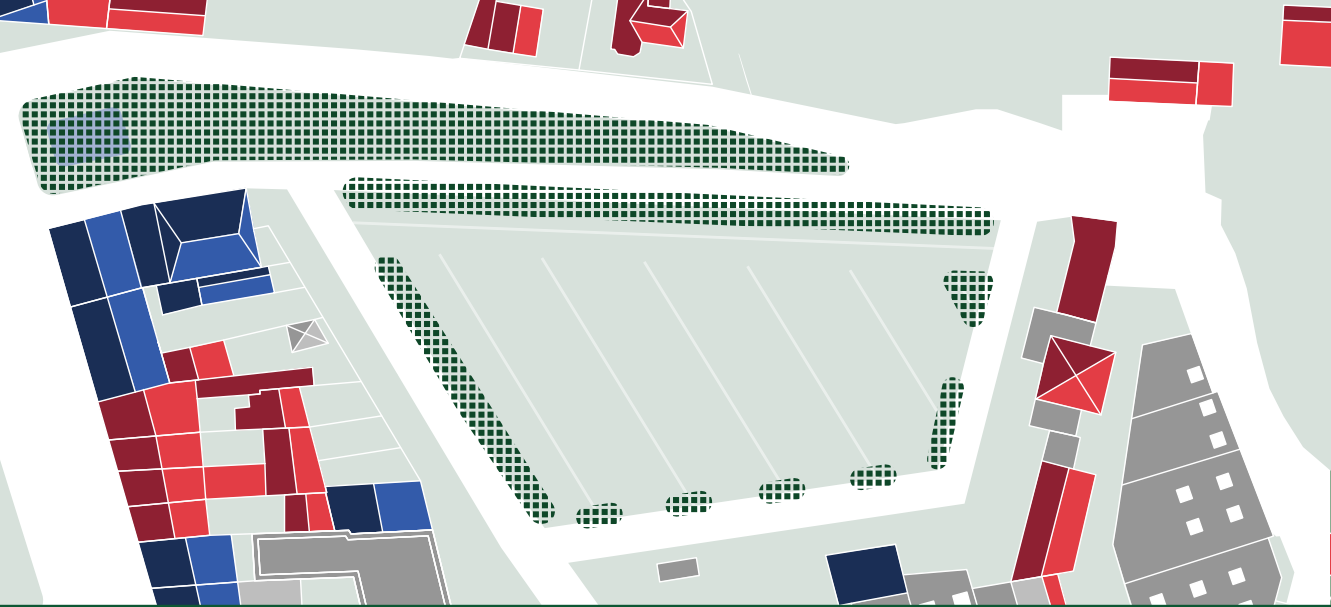
L'irrigation de la chaussée oriente tous les déplacements vers le sens montant, avec seulement deux voies descendantes : l'une depuis la rue Verlhac, l'autre depuis l'allée.

Les bus desservent le lycée dans le sens montant.

En configuration quotidienne, les parcours piétons restent périphériques, entre la voie définie et les parcelles des bâtiments.

En configuration festive, commerciale ou événementielle, la place demeure un espace libéré de tout mobilier ou de toute aspérité, rendant son utilisation ouverte à de nombreuses possibilités.

Il ne s'agit donc pas uniquement d'aménager un parking, mais de retrouver l'âme et les fonctions du foirail, qui peut être utilisé comme stationnement lorsqu'aucune autre activité ne s'y déroule.



Volet 03

Renaturation

Une végétation adaptée

Le réchauffement climatique oblige à repenser la composition et la conception des végétaux utilisés dans l'espace public. Employés depuis la fin du XIX^{ème} siècle comme éléments d'embellissement ou d'ornement, ils sont désormais considérés comme des outils techniques de décarbonation, de gestion hydraulique, de lutte contre les îlots de chaleur ou de support aux biodiversités.

Au-delà de ces considérations et de leurs apports techniques, ils apportent aussi de la poésie dans le paysage urbain. Et parfois, il ne faut pas craindre de supprimer des arbres peu adaptés, pour les remplacer par d'autres espèces plus robustes, moins allergènes, plus endogènes.

C'est ce que l'aménagement du Foirail permettra d'étudier, notamment avec la mise en place d'une forêt à l'entrée du site, et le long du mur en pierre séparant l'avenue Verlhac.

La périphérie de la place doit proposer une nouvelle écriture paysagère, pour accompagner son contour, ses usages, ses allées et contre-allées, et mettre en valeur le patrimoine qui s'y prête.

Cette action de végétalisation peut s'envisager avec un phasage, en laissant la végétation existante coexister avec la nouvelle, le temps que celle-ci soit suffisamment mature, afin d'éviter l'effet de table rase.

Le travail de traitement de la place devra être porté par une équipe pluridisciplinaire réunissant un architecte DPLG / HMONP mandataire et un paysagiste DPLG associé.

Synthèse

Une action avant 2033

L'aménagement de la place du Foirail fait partie des actions qui doivent être menées avant 2033 pour servir de marqueur fort d'une reconquête du centre-ville. Le Foirail est une aire de délestage du centre ancien, ainsi qu'une aire d'accueil et une porte d'entrée vers le centre pour les habitants des communes périphériques et les touristes.

La rénovation de la place est également liée à la piscine et à la mise en conformité du Palais des Congrès. Elle devient enfin essentielle pour répondre aux phénomènes climatiques tels que les pluies torrentielles d'automne, les canicules et l'augmentation des épisodes orageux.

Surface à traiter 9373 m² / **Budget** 1 874 k€ (environ 200 €/m²)





Fiche action 05

Esplanade Alain Chastagnol



Photo aérienne 1950



Esplanade Alain Chastagnol



Un héritage médiéval

Un modèle d'urbanisme poreux

La place publique européenne prend son origine au Moyen Âge. Dans un contexte de conflits et de guerres, les villes médiévales s'entourent de remparts pour protéger les habitants. La population grandissant, la ceinture de protection devient progressivement ceinture de compression. La fabrique de la ville se fait de façon spontanée et individuelle, sans planification. La rue n'est alors pas l'acte fondateur du tissu urbain, mais sa résultante.

Il faudra attendre une saturation des habitants, associée à la création de nouveaux remparts, pour dédensifier les villes et créer des respirations issues de la destruction de bâtiments.

La place médiévale européenne est souvent identifiée par ses proportions irrégulières entourées d'immeubles et ses dimensions souvent restreintes, ce qui lui confère un aspect très intimiste, en comparaison des places royales, puis des places républicaines ou militaires. Les urbanistes du monde entier ont souvent essayé de reproduire cette typologie, mais la stratification humaine à son origine ne peut être reproduite comme un artefact.

Un maillage habité

La ville de Souillac compte 12 places regroupées dans les anciens remparts. Elles jouent le rôle de respirations, permettant à la lumière et à l'air de circuler, et constituent des lieux de rencontre pour les habitants, des points de repère.

L'urbanisme moderne a introduit la mobilité individuelle motorisée, condition d'acceptabilité du maintien de la vie en centre-ville. Aujourd'hui, les places sont presque toutes utilisées comme stationnement gratuit pour les habitants.

Il serait facile de condamner la présence des véhicules dans l'espace public. Pour autant, elles sont essentielles pour rapprocher le quotidien des habitants du centre de ceux des aires périphériques.

Par ailleurs, la répartition des places permet d'irriguer les logements à moins de 60 mètres des voitures. Le projet prévoit de maintenir le stationnement résidentiel et de réguler le stationnement saisonnier.





Esplanade Alain Chastagnol - Marché gourmand

Dessiner et libérer

Un usage pluriel

L'esplanade Chastagnol s'inscrit dans la logique des places de Souillac, majoritairement occupées par les voitures. Le revêtement de la place est un enrobé de goudron qui enserre les troncs de platanes. Sur la périphérie, des trottoirs en béton mettent à distance les voitures.

Aujourd'hui, l'esplanade a une capacité de 34 places, majoritairement utilisées par les habitants du secteur. Elle se transforme également ponctuellement en lieu piéton lors des marchés gourmands ou du festival de jazz.

Désimperméabiliser / hiérarchiser / sécuriser

Le projet prévoit 3 actions pour passer du statut de parking public à celui de place publique accueillant la voiture.

Ce changement de perception et de définition renverse une vision installée: il s'agit de passer d'un simple parking à une esplanade qui valorise l'abbatiale et les façades périphériques. Cela peut aussi passer par une utilisation régulée, avec un espace uniquement accessible aux résidents souillagais.

Une valorisation du patrimoine

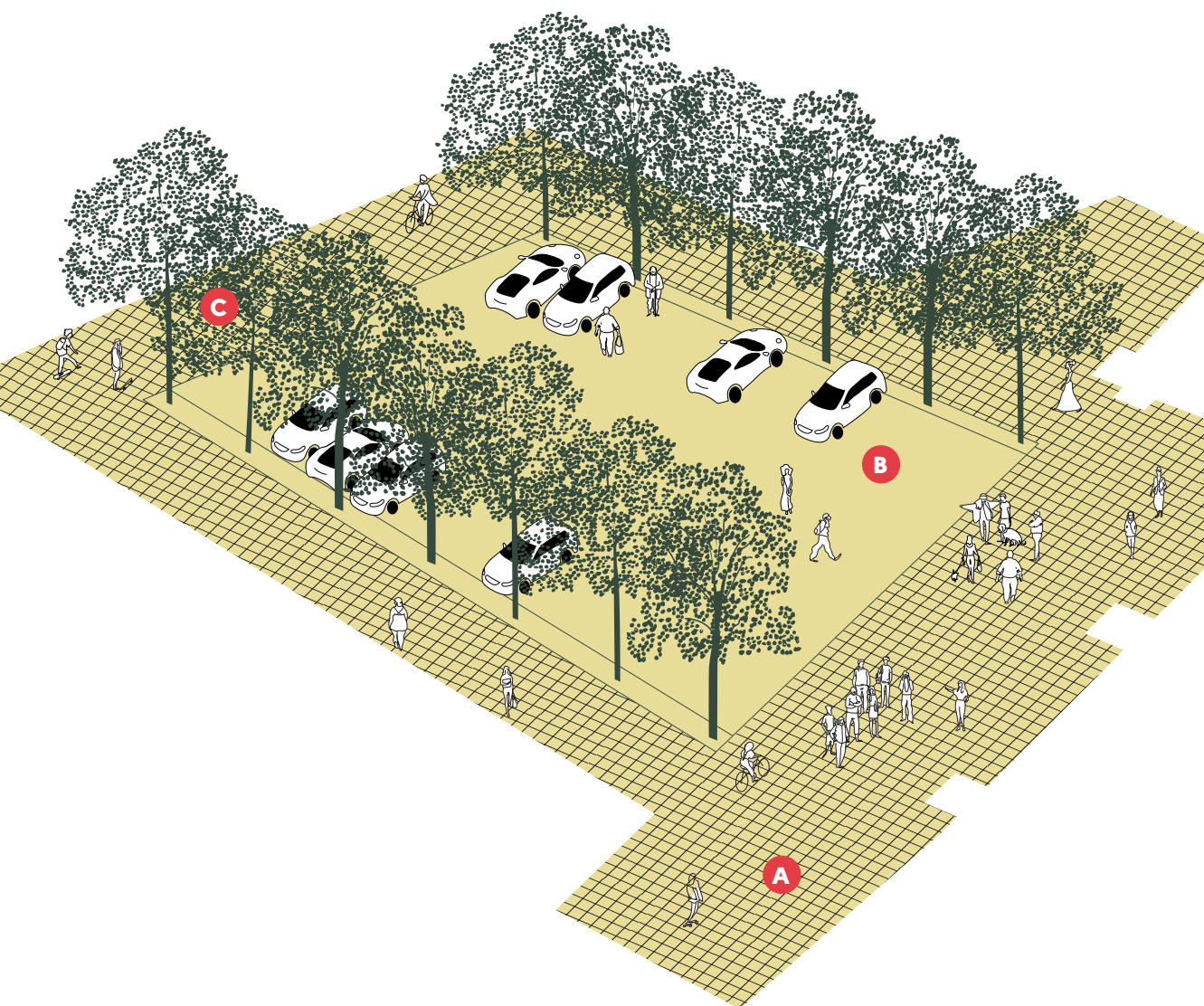
L'abbatiale fait l'objet d'importants travaux de rénovation. Il est légitime de prévoir un parvis d'accompagnement, pour apporter une nouvelle visibilité à ce monument historique et mettre en valeur son portail d'accès.

Aujourd'hui, il n'existe quasiment aucune image publique de la place Chastagnol : ni sur les réseaux sociaux, ni dans les communications officielles. L'esplanade doit pouvoir devenir un argument de communication ; cela passe par un traitement architectural et paysager fort.

Plusieurs traitements sont à définir :

- une redéfinition du dessin du stationnement ;
- une redéfinition de la zone piétonne protégée pour rejoindre la place Pierre-Betz, l'esplanade Chastagnol et le parc Fayret ;
- l'augmentation de l'utilisation de la place pour d'autres usages actuels (festival de jazz, marché gourmand, bandas, etc.) et futurs ;
- la proposition d'un écrin à forte visibilité médiatique et d'attractivité.

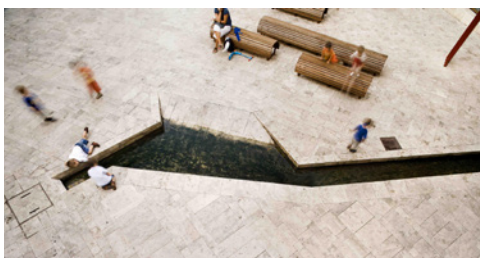
- A** Pavé calcaire
- B** Sol calcaire stabilisé drainant
- C** Arbres de haute tige





Références

*Mias Architectes -Rénovation des espaces du centre historique -
Banyoles - Espagne 2008*





Synthèse

Un investissement à fort retour indirect

Le projet nécessite un investissement durable, utilisant des matériaux nobles et résistants, comme la pierre et le bois. Le dessin de la place, doit être également pensé dans une approche historique, à la fois construire une identité spécifique et précise, mais également trouver le niveau d'effacement au regard des bâtiments limitrophes.

Le projet d'aménagement de la place

devra faire l'objet d'un concours restreint d'architecture réservé aux architectes DPLG ou Paysagistes DPLG, avec une attention portée à la fois à la définition d'une identité de la place, mais au respect et à la valorisation de l'environnement bâti et des usages qui font l'âme de Souillac.

Surface 1188 m²

Budget estimatif : 356 k€ (valeur octobre 2025)

Planning : 2030



Fiche action 06

Parking de l'Abbaye

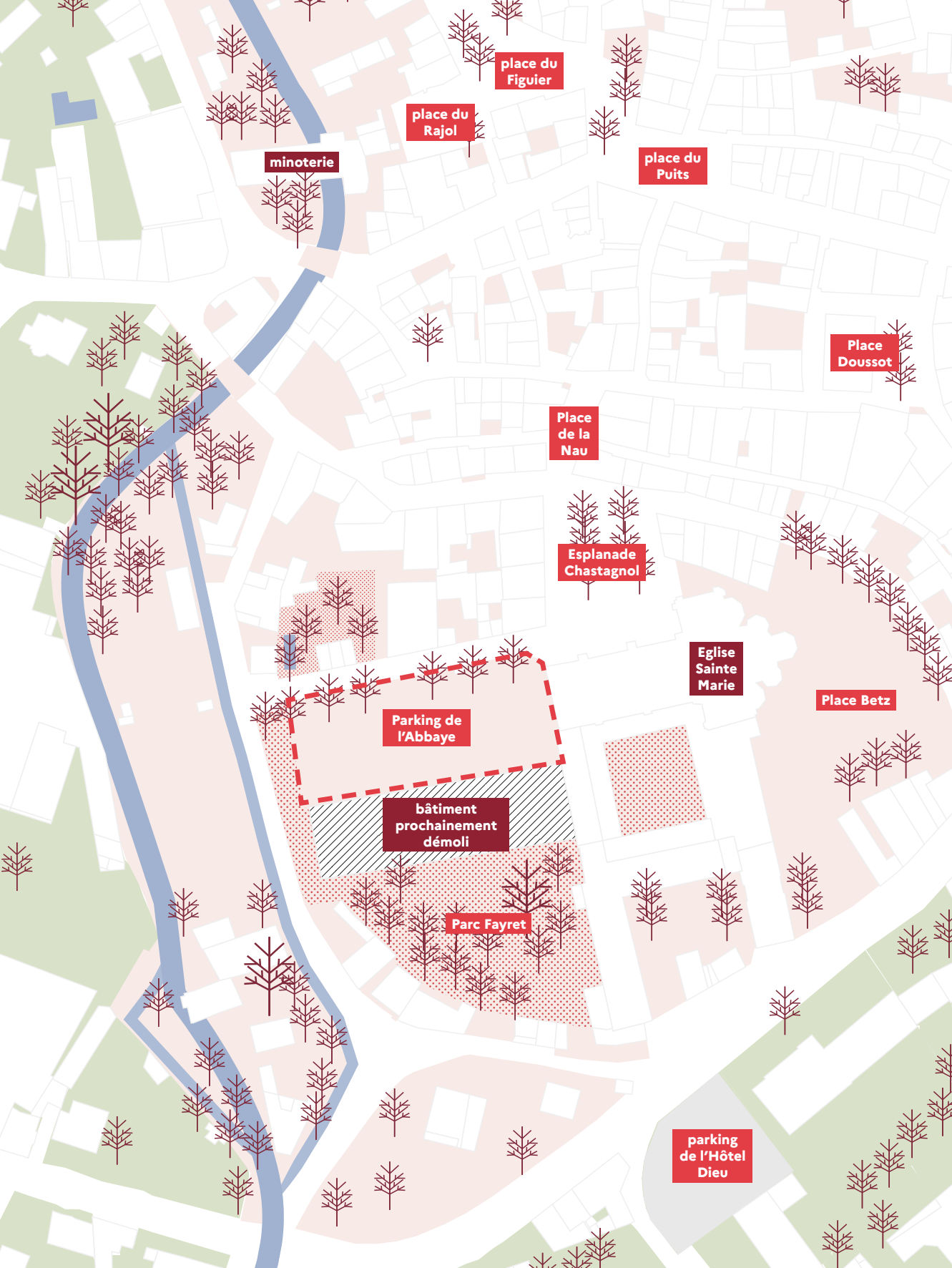




Photo du parking de l'Abbaye

Minimal

Toponymie

L'actuel parking, qui ne possède pas de nom officiel, est appelé par les habitants le parking du musée. Nous proposons de lui donner le nom de Parking de l'Abbaye, ce qui permet d'apporter plus de clarté pour le public extérieur et de simplifier aussi la navigation, grâce à la visibilité.

Mise en valeur de la façade occidentale de l'abbatiale

Le parking de l'Abbaye est actuellement recouvert d'un sol en bitume étanche, qui crée également un îlot de chaleur l'été. Il est ceinturé sur son côté nord d'une haie de platanes et délimité par un muret de pierres scellées, qui assurent également un remblai au niveau de la rue Barebaste. Le parking présente une topographie plane.

Au sud, le bâtiment de l'ancien musée des automates va être détruit, pour reconnecter le parc Fayret à l'esplanade Alain Chastagnol en passant par le parking. Le muret et l'escalier qui séparent le parc Fayret sont conservés, pour assurer la gestion de la billetterie du festival du jazz.

Une action minimale

Le parking de l'Abbaye possède une proportion et un traitement actuel qui ne nécessitent pas d'action majeure ; à peine un léger surfacage de castine ou de stabiliser pour désimperméabiliser les sols et réduire l'îlot de chaleur. Le reste de l'intervention tient dans la démolition du bâtiment qui accueillait le musée des automates, vaste hangar qu'il n'est pas pertinent de réhabiliter.

A la place du bâtiment du musée, le parc de l'abbé Fayret est prolongé jusqu'au parking, pour retrouver le parc originel de l'abbatiale.

Les arbres sont également conservés et un nouvel alignement est créé pour marquer la perspective du portail occidental de l'abbatiale.

Un projet d'extension du parc Fayret

La démolition du bâtiment et son remplacement en parc sont assurés par l'opérateur en charge de la rénovation de l'abbaye avec rétrocession à la collectivité. L'aménagement du parc ne sera donc pas à la charge de la collectivité, mais son bénéfice sera commun.



Plan masse
Projet

Références

Place de village - Saint-Hilaire - 2025
Bernard Quirot Architecte



Place de village - Cabbio - Suisse - 2025
Enrico Sassi Architecte



Planning et budget

Un projet combiné à l'abbaye

Le projet du parking de l'Abbaye se fera après les travaux de démolition du musée et après la création du parc, puisque les engins chantier devront passer par cet espace. L'intervention est une simple castine.

Surface : 1590 m²

Budget : 318 k€

Planning 2035 (après la fin des travaux de l'abbaye, de l'abbatiale et du parc).



Fiche action 07
Activités commerciales

Vacance commerciale

Une réserve foncière conséquente

Le diagnostic a révélé un grand nombre de rez-de-chaussée commerciaux vacants. Ce constat s'observe à l'échelle nationale. Il est lié au déplacement de l'activité commerciale vers les entrées de ville et la périphérie, associé au développement automobile dès les années 1980. Le phénomène de vacance commerciale s'est accentué au début des années 2010 avec l'essor du commerce en ligne.

Dans le cas de Souillac, la vacance commerciale s'est produit dès le début des années 2000, avec l'avantage d'avoir été épargnée par l'installation d'enseignes de franchises standardisées. Les rues de Souillac ont conservé un charme de village, et les façades commerciales, même inoccupées, possèdent de nombreuses qualités dans le paysage du centre-ville.

Nous proposons de cibler en priorité les rez-de-chaussée commerciaux situés sur les axes de circulation piétons déjà présents, afin de mutualiser les actions urbaines et architecturales, tout en conservant une politique architecturale exigeante pour les projets de rénovation du centre ancien.

Quel profil de commerce ?

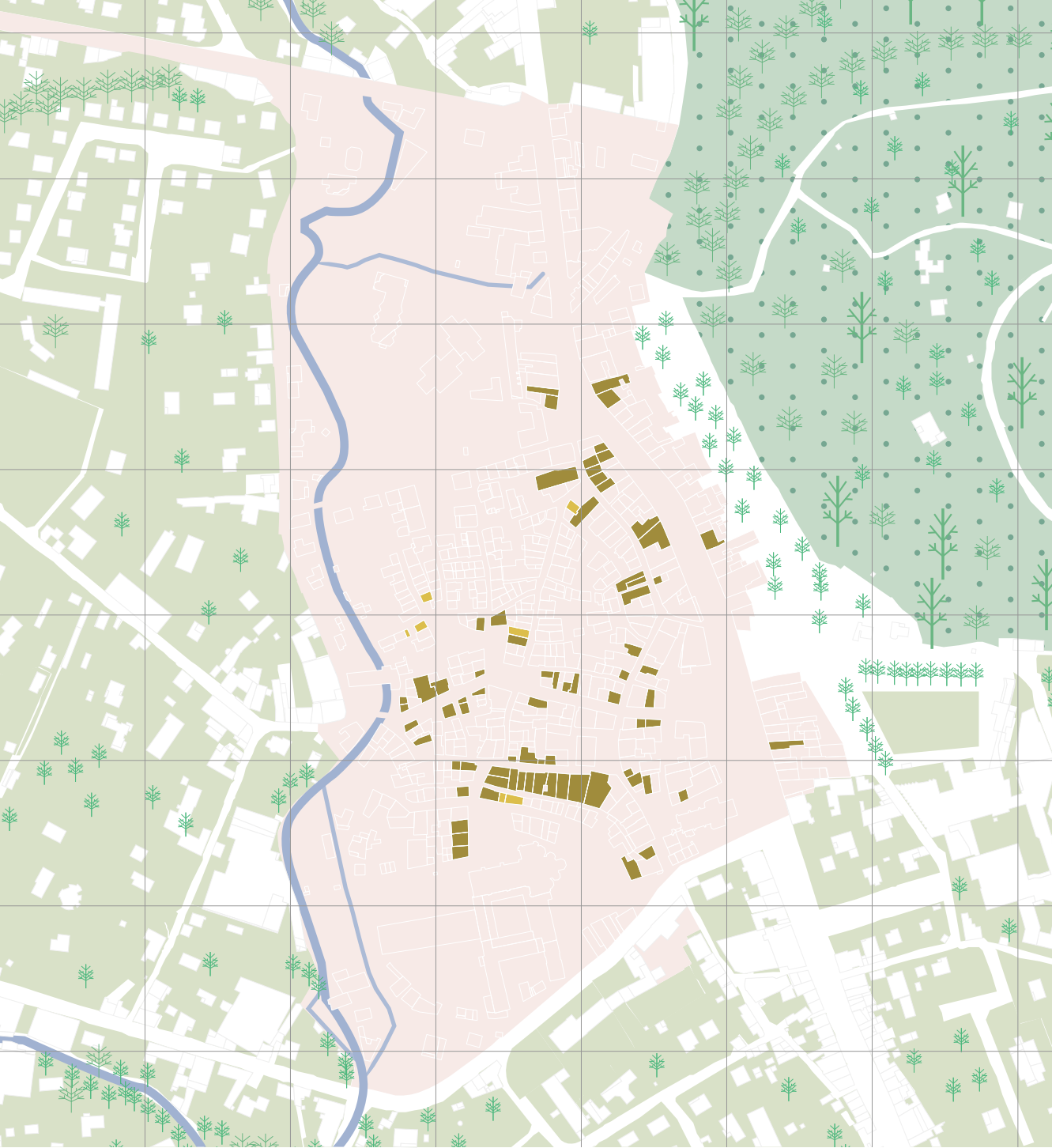
Le centre-ville de Souillac propose un patrimoine architectural exceptionnel. Il serait assez facile d'en faire un nouveau Sarlat ou Collonges-la-Rouge. Néanmoins, ces deux villes présentent l'inconvénient d'offrir un commerce de centre-ville uniquement dédié au tourisme, souvent de masse et sans réelle qualité.

D'autres communes rurales ont misé sur l'artisanat d'art, comme Gordes. L'analyse des données montre que les artisans ou artistes ne s'installent que pendant la période estivale, tandis que la production est décentralisée : les artistes et artisans louent les rez-de-chaussée trois à quatre mois par an.

Une ville des arts et métiers

Dans un contexte où le commerce connaît une mutation profonde, les locaux commerciaux souillagais doivent proposer une offre inédite. Nous avons identifié 2 typologies d'actions, de reconquête et de valorisation de la production des savoir-faire du bassin souillagais, notamment avec la ZFRR :

- la maison associée à l'activité ;
- la vitrine des métiers.



La carte ci-dessus présente les bâtiments dont les rez-de-chaussée sont vides et pourraient être dynamisés par une activité nouvelle.

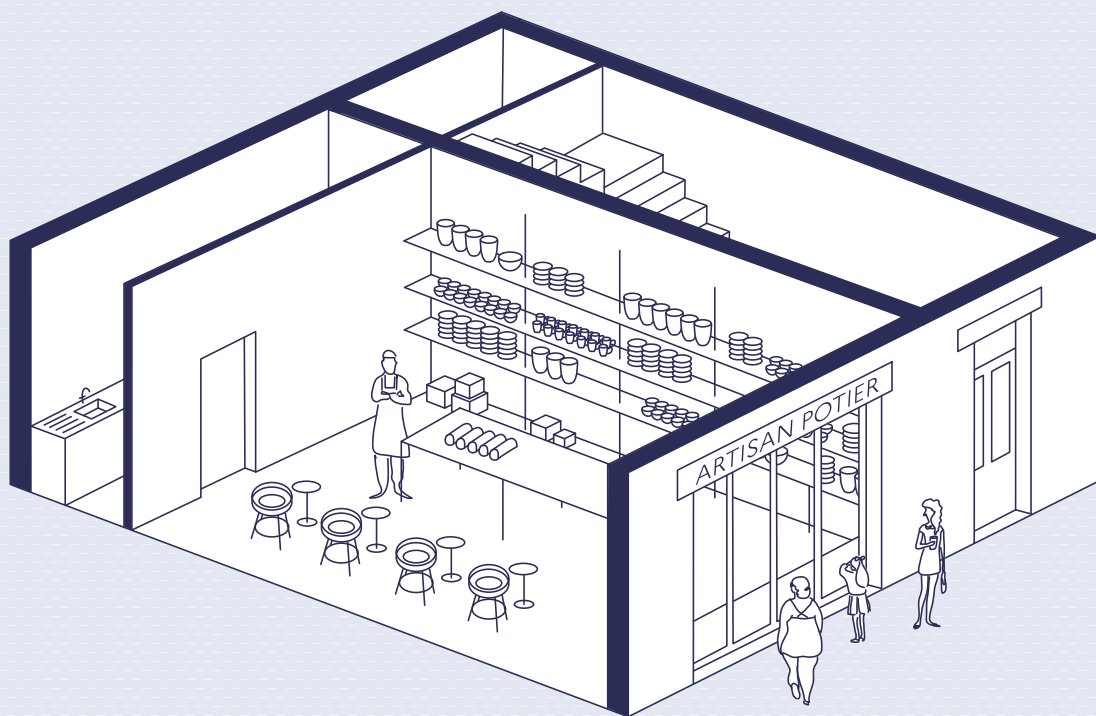
La surface disponible pour les activités serait d'environ 4200 m².

Bâtiments totalement inoccupés dont les RDC pourraient être requalifiés



Rez-de-chaussée commerciaux vides situés le long des cheminements piétons identifiés dans le diagnostic





Scénario 01

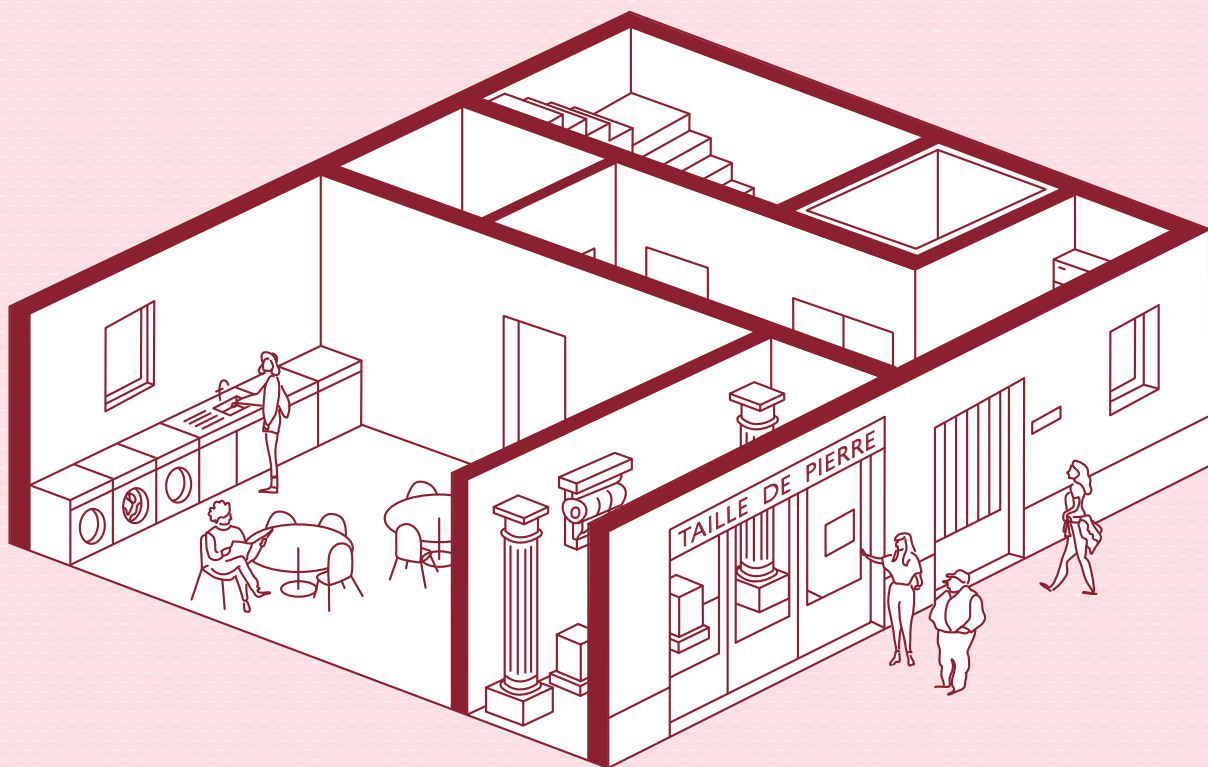
Commerce au rez-de-chaussée

Programme

La première typologie est celle de la boutique / maison. Le commerce et le logement situé aux étages sont une entité foncière unique. Nous proposons de cibler en priorité cette typologie, pour les nouveaux lieux d'activités, puisqu'un dispositif d'aide à l'installation pourrait être envisagé, avec pour obligation d'en faire une résidence principale et un lieu d'activités, permettant notamment l'installation de familles dans le centre ville.

Chiffrage

Rénovation du bâti : 1500 € / m²
Aménagement commercial : suivant activité
Rénovation logement : 2000 € / m²



Scénario 02

Vitrine artisanale sur rue

Programme

La deuxième catégorie est celle du rez-de-chaussée intégré dans une copropriété. Ce profil est plus complexe à activer, puisque le bail est souvent commercial ou professionnel, et que la vétusté de la copropriété induit un coût de travaux important pour le commerçant, qui n'est souvent pas propriétaire des murs.

C'est sur cette deuxième catégorie que nous proposons d'activer la mise

en valeur des entreprises des arts et métiers de la région et de faire de Souillac un référentiel national et européen de ces savoir-faire, via un dispositif d'occupation éphémère et tournante de valorisation des savoir-faire, *pop-up store* ou *showroom*.

Chiffrage

Rénovation vitrine : 2000 € / m²

Synthèse

Quels avantages pour les entreprises situées dans une zone FRR ?

Les entreprises situées dans une ZFRR seront éligibles à des dispositifs d'exonérations fiscales et sociales.

Ces exonérations peuvent concerner :

- l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés ;
- la cotisation foncière des entreprises (CFE), cette exonération se fera en cas de délibération de la commune avant le 1^{er} octobre N pour être applicable à compter du 1^{er} janvier N+1 ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), cette exonération se fera en cas de délibération de la commune avant le 1^{er} octobre N pour être applicable à compter du 1^{er} janvier N+1.

Quelles sont les conditions pour bénéficier des exonérations fiscales et sociales ?

Pour les exonérations fiscales, l'entreprise doit remplir plusieurs conditions :

- employer moins de 11 salariés ;
- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ;
- avoir son siège social et l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation situés dans une zone FRR;

- être soumise de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition ;
- être créée ou reprise entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2029.

Avec le nouveau dispositif FRR, la durée de l'ensemble des exonérations fiscales est harmonisée.

Ainsi, les exonérations sont applicables pendant 5 ans à 100 % avant d'être réduites de manière dégressive les 3 années suivantes (75 %, 50 % puis 25 %).

Concernant les exonérations sociales, les conditions sont identiques à celles applicables aux ZRR :

- employer moins de 50 salariés ;
- exercer une activité artisanale, industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale;
- embaucher dans un établissement situé en FRR (salarié en CDI ou CDD d'au moins 12 mois) ;
- ne pas avoir effectué un licenciement pour motif économique dans les 12 mois précédant l'embauche.

Plan média ciblé

Un plan média ciblé devra être réalisé pour accompagner la démarche du projet.



Fiche action 08
Zones d'activité

«Zones» d'activités

L'origine des zones

La ville moderne du XXème siècle, et en particulier la ville européenne, est délimitée par un zonage fonctionnel de ses activités. Dans l'histoire urbaine, ce zonage est relativement récent. Même si la ville (coloniale) romaine comptait des rues organisées par types d'artisanat, tout comme la ville médiévale, le zonage monofonctionnel n'apparaît véritablement qu'au début du XXème siècle : d'abord à New York en 1916 avec le *New York Zoning Resolution*, puis en 1920 en Allemagne avec les lois d'aménagement (*Baugesetzgebung*). La systématisation idéologique du zonage n'intervient avec les CIAM qu'à partir de 1928.

Une accélération du zoning après-guerre

Lors de la reconstruction, les morceaux de territoire rasés par les destructions offrent l'occasion de massifier le recours à un zonage urbain et monofonctionnel. La Charte d'Athènes, définie en 1933 et publiée en 1943, énonce quatre fonctions de la ville : habiter, travailler, se recréer, circuler.

Cet héritage constituera un substrat à toutes les politiques de la ville depuis l'après-guerre, sans jamais être remis en question jusqu'au début des années 2010. Ce postulat servira à construire l'ensemble des règles d'urbanisme, notamment les POS, les PLU et, encore aujourd'hui, les PLUi-H.

Se libérer du zonage

Les villes sont définies par des zones et des secteurs — Ua, Ub, Uc, Ux, etc. — qui définissent et figent une mixité fonctionnelle. Certains quartiers sont ainsi totalement vidés de leurs habitants, tour à tour en journée ou le week-end.

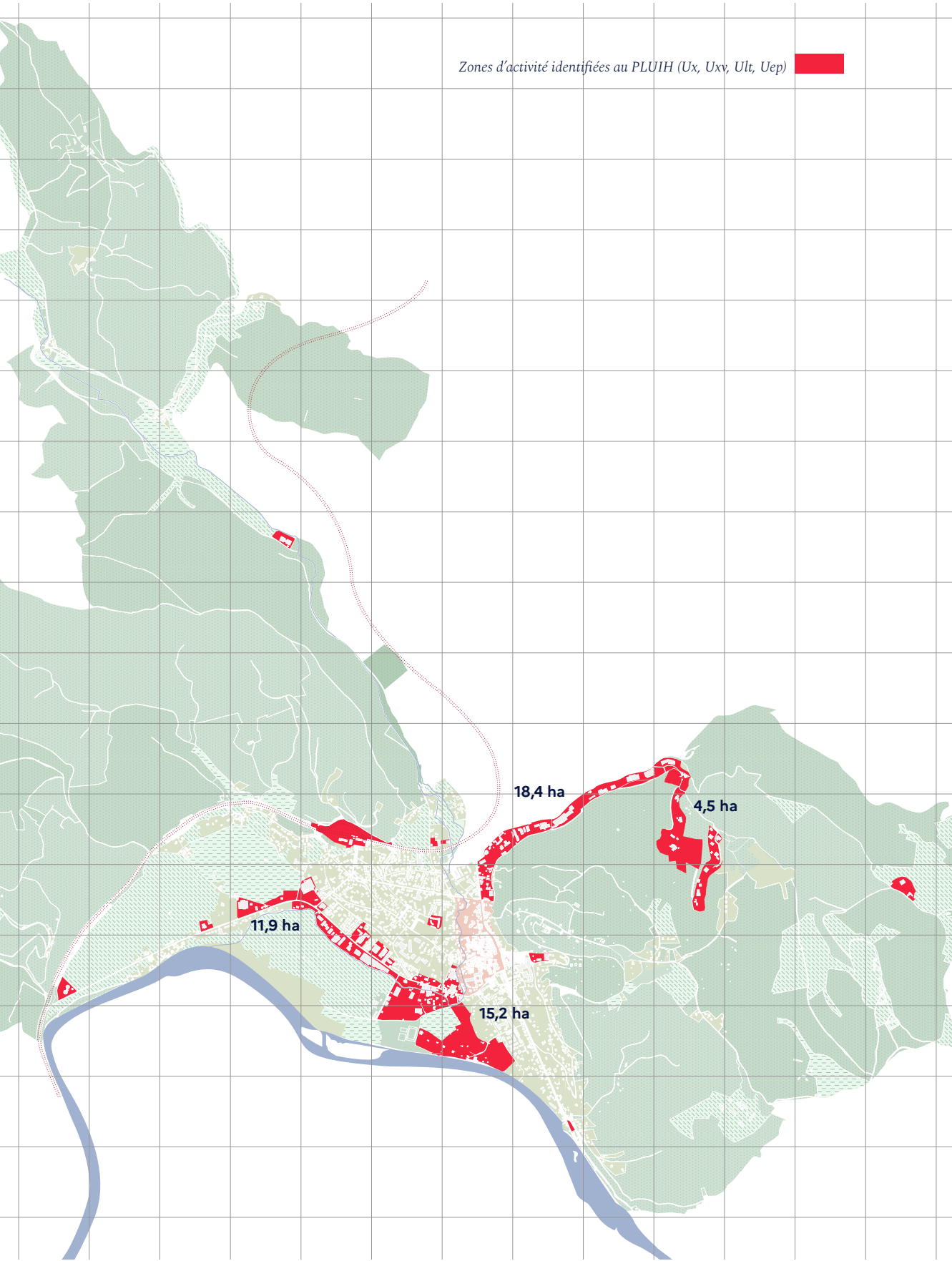
La ville de Souillac compte 50 ha de parcelles dédiées à l'activité artisanale, industrielle et commerciale (hors centre ancien).

La commune couvre 26,02 km² et les surfaces constructibles s'élèvent à 284 ha.

Les surfaces consacrées à l'activité correspondent à 17% de la surface totale des parcelles constructibles.

Dans le diagnostic du plan-guide et dans les hypothèses stratégiques, il a été évoqué que la ville ayant accueilli jusqu'à 3 800 habitants, et au regard des grandes typologies de logements et des surfaces disponibles, la capacité du cadre bâti dédié au logement permettait d'accueillir 600 nouveaux habitants sans consommer de nouvelles terres non bâties.

Nous préconisons que les terrains encore disponibles soient exclusivement dédiés à la création d'activités, ou bien à une forme hybride associant logement et activités. Cette ambition pourra faire l'objet d'une révision du PLUi-H dans les dix prochaines années.



OAP Activités

Habiter l'existant, bâtir l'activité

La topographie de la ville de Souillac est contrainte par les reliefs calcaires du Quercy et par la plaine alluviale de la Dordogne et de la Borrèze. Les aires plates, idéales pour déployer des lieux d'activités, sont en partie situées en zone PPRI, et la commune, malgré ses 26 km², est majoritairement constituée de forêts et de reliefs.

On observe en parallèle un tissu bâti très lâche pour les bâtiments industriels ou artisanaux, souvent construits au milieu des parcelles, avec de vastes zones de stationnement ou des surfaces enherbées non utilisées.

Densifier le foncier existant

Avant de chercher de nouveaux terrains, il convient de densifier les parcelles existantes, soit par extension, soit par redécoupage, soit par modification des règles d'urbanismes permettant de créer une continuité urbaine et une nouvelle silhouette de rue.

Il est également possible de considérer les poches de stationnement privées comme réserves foncières à longue échéance, à la fois pour proposer une mixité programmatique (permettre du logement au dessus d'un parking de supermarché), ou bien comme support de nouvelles activités.

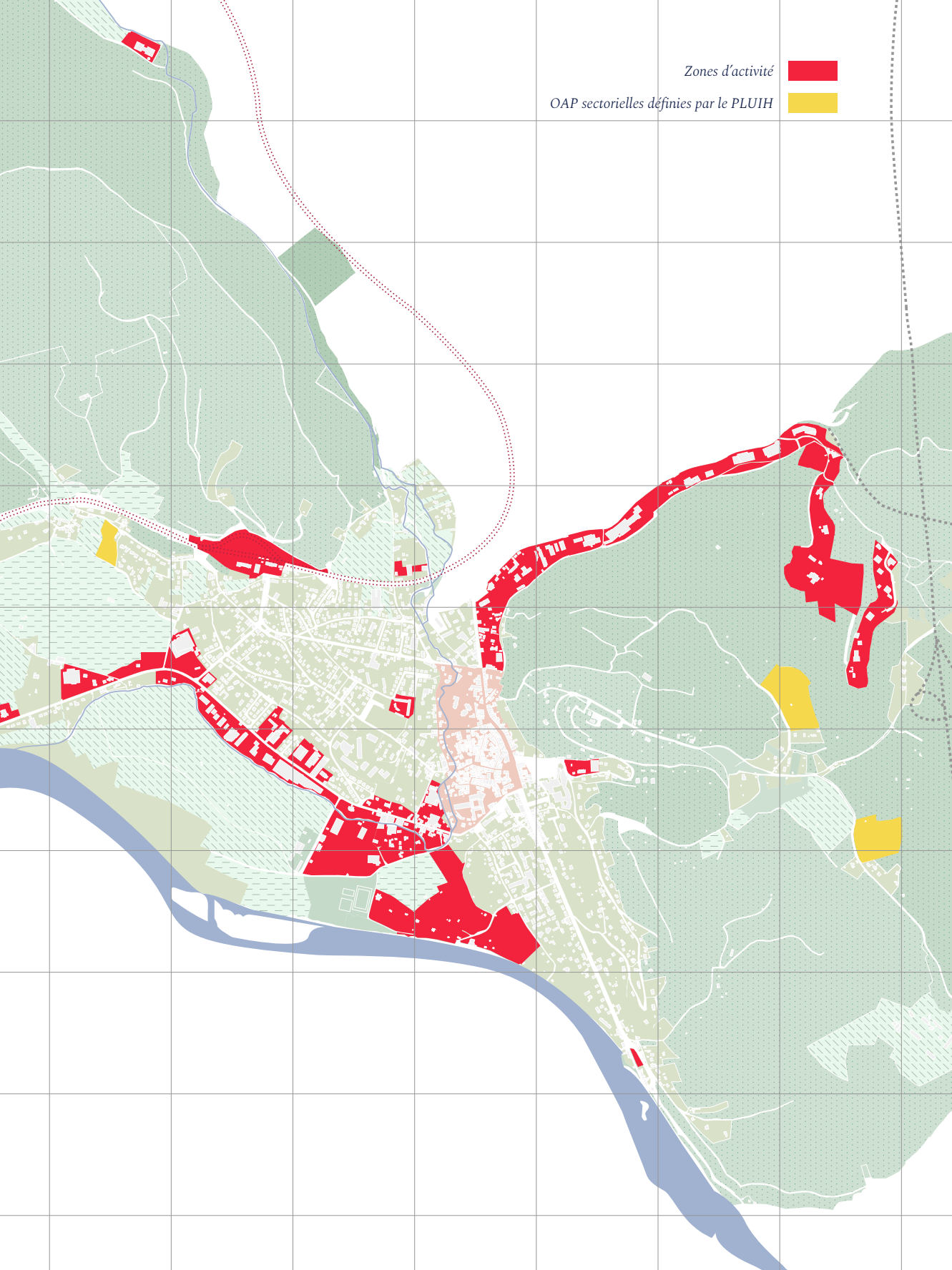
Flécher les espaces non vallonnés à l'activité

À l'horizon 2035, des révisions du PLUi-H pourront faire l'objet de modifications ou de la création de nouvelles OAP. Par exemple, parmi les trois OAP existantes, l'une d'elles pourrait être consacrée à l'activité artisanale ou industrielle, dans une logique nationale de ré-industrialisation et de création ou de maintien de savoir-faire dans la ville, de pérennisation des emplois et d'attractivité pour de nouveaux habitants.

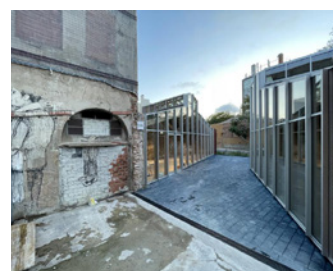
L'autre avantage d'orienter l'installation de nouveaux habitants vers la transformation du bâti existant plutôt que vers la construction neuve s'inscrit également pleinement dans la lutte contre l'étalement urbain, mais aussi — et surtout — dans la réduction des émissions de CO₂ liées à la construction de logements, dans un contexte disposant déjà d'un patrimoine bâti.

Nous proposons de mettre en pause climatique les 3 OAP actuellement présentes dans le PLUiH, le temps de mettre en place la politique de reconquête des logements vacants et de développement économique artisanal et industriel.

Cette démarche s'inscrit donc dans la trajectoire mondiale de réduction des émissions de CO₂.



Reconquérir le paysage post-commercial et post-industriel



De haut en bas, et de gauche à droite :

1_Feilden Fowles - bâtiment industriel et bureaux - Somerset - Royaume Uni 2018

2&3_Dominique Perrault - Supermarché Mpreiss - Autriche 2003

4_Nug Architectes - Rénovation d'une usine en résidence d'artistes - Barcelone 2024



De haut en bas, et de gauche à droite :

1_Rosmaninho Azevedo - Centre d'interprétation de la vallée de la Tua - Portugal 2018

2_Arcgency - Transformation d'une usine en atelier et logements d'artisans - Dk 2020

3_LP Arkitektur - Supermarché Mpreiss - Autriche 2016

4_Feilden Fowles - Bâtiment industriel et bureaux - Royaume Uni 2018

5_Thaler Studio - Rénovation d'un sillot en atelier - Merano - Italie 2021

6_Zeno Architeti - Rénovation d'une usine en ateliers artisanaux - Italie 2019

Synthèse

Augmenter l'activité - leviers

Les données INSEE présentées dans le diagnostic et lors de la présentation des hypothèses stratégiques révélèrent 1730 actifs dans la population. Une croissance raisonnable et crédible de 1 à 2% d'actifs peut être envisagée avec plusieurs leviers.

1° Consolider et renforcer les emplois existants

Industrie et PME locales (effet cluster)

Autour de Pivaudran et d'autres entreprises industrielles/services B2B :

- extensions sur sites existants (densification plutôt qu'étalement, au vu des 13 ha),
- bâtiments multi-locataires pour sous-traitants, co-packing, logistique fine,
- mutualisation de services (formation, R&D légère, maintenance mutualisée).

S'appuyer sur le label Territoires d'Industrie / France Relance déjà activé pour Pivaudran.

Tourisme + hôtellerie + événementiel

Objectif : passer d'un tourisme saisonnier à un tourisme plus étalé et plus qualifié :

- événements hors saison (congrès, séminaires, stages, culture, sport, santé/bien-être),
- montée en gamme d'hébergements et de restauration,
- développement d'emplois permanents plutôt que saisonniers.

Économie présenteielle / services à la population

- emplois dans le commerce de proximité,
- santé, aide à domicile, services à la personne,
- éducation, petite enfance, loisirs.

Télétravail / emplois "délocalisés" mais comptés à Souillac

2° Créer de nouveaux gisements d'emplois

L'INSEE compte comme emploi au lieu de travail un salarié ou indépendant qui travaille à domicile sur la commune ou dans un tiers-lieu.

Digitalisation et l'implantation de télétravail

- fibrer et sécuriser le numérique
- développer 1-2 tiers-lieux bien équipés

(coworking, studios visio, salles projet),
• campagne d'attractivité "travail à distance en Vallée de la Dordogne" ciblée cadres, tech, design, formation en ligne, etc.

Chaque ménage qui s'installe avec 1-2 télétravailleurs = 1-2 emplois supplémentaires statistiquement sans consommer beaucoup de foncier économique.

Aménagement d'activités mixtes

Il s'agit d'une requalification des ZAE existantes (Combes, route de Sarlat, etc.) en quartiers productifs mixtes :

- RDC : ateliers, TPE artisanales, PME, logistique urbaine, ateliers de fabrication,
- étages : logements, bureaux, coworking, services (santé, crèches, restauration).

Ce dispositif permet d'augmenter le nombre d'emplois par hectare (densification de l'activité), de loger sur place une partie des salariés et de limiter les conflits "logement / activité" en jouant sur la qualité architecturale, la gestion du bruit, les horaires, etc.

Filières ciblées à forte intensité d'emplois

Compte tenu des 13 ha «urbanisables», il faut viser des activités intensives en emplois / hectare :

- Services aux entreprises : back-office,

centres de relation client qualitatifs, bureaux mutualisés.

- Artisanat productif / petite industrie propre : fabrication numérique, agro-alimentaire de qualité, packaging (en lien avec Pivaudran), ateliers bois / métal liés au BTP local.
- Silver économie / santé : structures de soins, rééducation, séjours de convalescence, entreprises d'aide à domicile structurées.

3° Reconquête des rez-de-chaussée commerciaux du centre ville

Cette partie fait l'objet d'une fiche action spécifique.

Quel leviers d'accompagnement ?

Actuellement la ville de Souillac compte déjà plusieurs leviers d'attractivité pour la création ou reprise d'entreprises :

ZFRR : objectif permettant l'exonération de charge sociales et patronales, de taxes foncières pour les entreprises de moins de 11 salariés.

Aides à l'emploi ou à l'installation (région, département, Etat). Des dispositifs existent, mais nécessitent des logiques de validations longues et décourageantes pour les entreprises. Une simplification drastique des délais et procédures peut représenter un réel levier.

Mise en place d'une campagne de marketing territorial, via des actions pour attirer une population nomade, urbaine, métropolitaine, désireuse de changer de cadre de vie et d'une meilleure qualité de vie.

Le temps du privé - le temps du public

Le temps économique diverge du temps de l'action publique. Pour autant, le secteur privé a besoin d'un cap clair, d'une ambition, d'une vision du territoire. Cette vision doit être décorrélée du calendrier politique et s'inscrire dans la durée pour exister. C'est pour cette raison que le plan-guide est construit sur une période de dix ans, indépendamment du calendrier électoral.

Un cadre clair et durable est nécessaire pour offrir une visibilité aux entreprises. Pour autant, l'économie privée ne peut être décidée par la collectivité. Elle est portée par ses acteurs, les chefs d'entreprise, uniquement dans un climat de confiance et d'accueil.

Les lois de l'attraction

Qu'est-ce qui rend un territoire désirable ? Dans un contexte mondialisé, l'attractivité d'un territoire se joue sur ses habitants, son glamour, sa réputation, son imaginaire.

L'imaginaire d'une ville s'inscrit dans le temps long et se construit pas à pas. Un marketing territorial forcé ou

agressif produit l'effet inverse. Tout au long de l'histoire, des prescripteurs, des pionniers, ont su avant les autres déceler les qualités d'un lieu et les rendre séduisantes. Ce qui est désiré devient désirable.

L'un des leviers du désir repose sur la jeunesse. Une ville jeune, portée par sa jeunesse, est une ville qui peut devenir attractive. Les données de l'INSEE révèlent une baisse démographique dans la tranche des 25-39 ans. Un effort devra être porté sur cette génération pour que Souillac devienne un lieu de vie et d'épanouissement enviable.

Le planning sera donc celui des actions d'urbanisme (révision du PLUi-H), des actions publiques (aide à la création ou à la reprise d'entreprises) et d'un plan de communication mettant en avant la jeunesse à partir des qualités déjà présentes sur le territoire.



Fiche action 09
Logements

Vacance résidentielle

Une vacance en trompe l'œil

Le taux de vacance du centre-ville est de 34 %, tel qu'il a été identifié lors du diagnostic. Ce taux, certes très important, représente une réserve foncière considérable. Dans une analyse plus fine, nous avons observé que les logements vacants sont dispersés dans l'ensemble du parc résidentiel. Il est donc fréquent de trouver un logement vacant au sein d'une copropriété. Ce scénario est le plus complexe à transformer, en raison des difficultés propres à la copropriété, notamment lorsqu'un propriétaire se retrouve en minorité de tantièmes pour engager des travaux de réfection.

Micro-parcelles héritées du moyen-âge

La trame parcellaire du centre ancien présente un morcellement très élevé, avec des microparcelles de 29 à 35m². Les bâtiments sont construits sur 1 à 3 étages, pour des surfaces oscillant entre 60 et 120 m². Ces parcelles sont celles qui sont ciblées par le projet de reconquête. Nous estimons la réserve foncière non occupée à 5 756 m², ce qui correspond à environ 57 logements sur la base d'une hypothèse médiane de 100 m² par logement.

La rénovation de logements hors copropriété dans le centre permettrait d'accueillir 131 habitants.

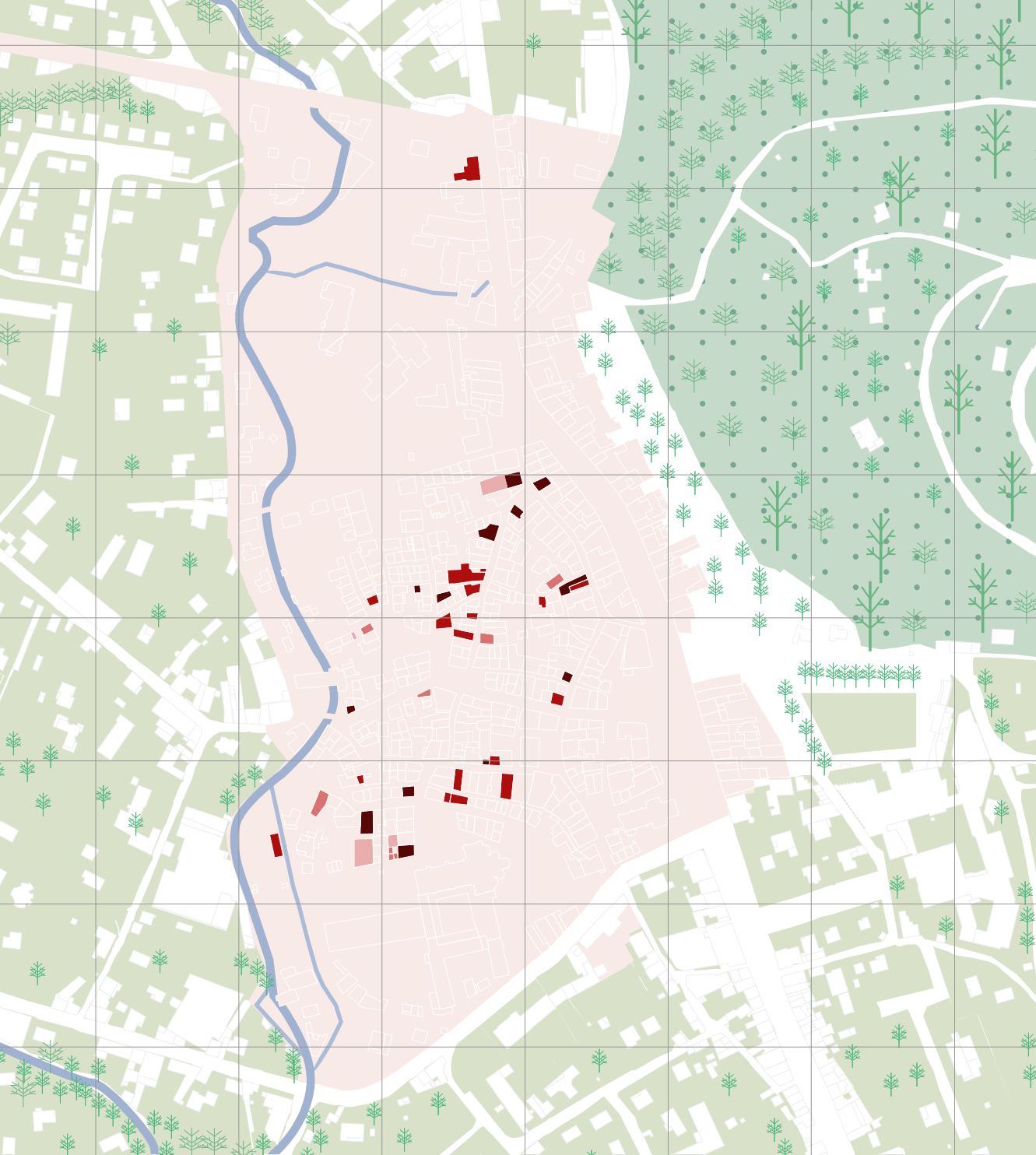
Une répartition des destinations

Dans l'affectation des logements, il existe des copropriétés, mais aussi des immeubles entiers, trop grands pour accueillir une seule famille. Ces immeubles sont pertinents pour y aménager plusieurs appartements destinés à des étudiants ou à de jeunes travailleurs.

Par exemple, l'abbaye pourrait accueillir entre 40 et 50 logements, majoritairement de petites typologies (T1 et T2). Avec un taux d'occupation adapté et une fiscalité fléchée vers la location nue, pour accueillir 50 à 60 habitants supplémentaires.

Enfin, pour l'ensemble des logements n'étant ni des immeubles entiers ni des maisons individuelles, nous identifions environ 200 logements complémentaires, soit une capacité globale d'environ 300 habitants.

En conclusion la reconquête du bâti vacant doit permettre d'accueillir nouveaux 500 habitants.



La carte ci-dessus présente des bâtiments identifiés comme potentiellement totalement inoccupés. La surface de plancher totale disponible à rénover dans ces immeubles est d'environ **5 756 m²**.

- RDC
- R+1
- R+2
- R+3

Scénarios de rénovation

Un lissage des coûts à l'horizon 2030

Depuis le Covid-19, mais surtout depuis 2022, la géopolitique a produit une augmentation mondiale des coûts des matériaux de construction, associée notamment à l'augmentation des coûts de l'énergie. Le modèle de production de la ville et du cadre bâti, tel qu'il s'était établi depuis la reconstruction d'après-guerre, a été profondément remis en cause, tout autant qu'une conscience de l'empreinte carbone des constructions neuves.

L'écart de prix entre la transformation de l'existant et la construction neuve se réduit d'année en année, et rend désormais audible un arbitrage en faveur de la transformation au détriment de la construction neuve. Associé à une prise de conscience des limites de l'étalement de la ville sur les terres fertiles ou de réserves de diversités biologiques, la France s'oriente vers la fin du modèle pavillonnaire.

Différentes typologies de rénovation

L'arpentage réalisé dans le cadre du plan-guide a permis d'identifier par parcelle les édifices pouvant faire

l'objet de rénovations prioritaires.

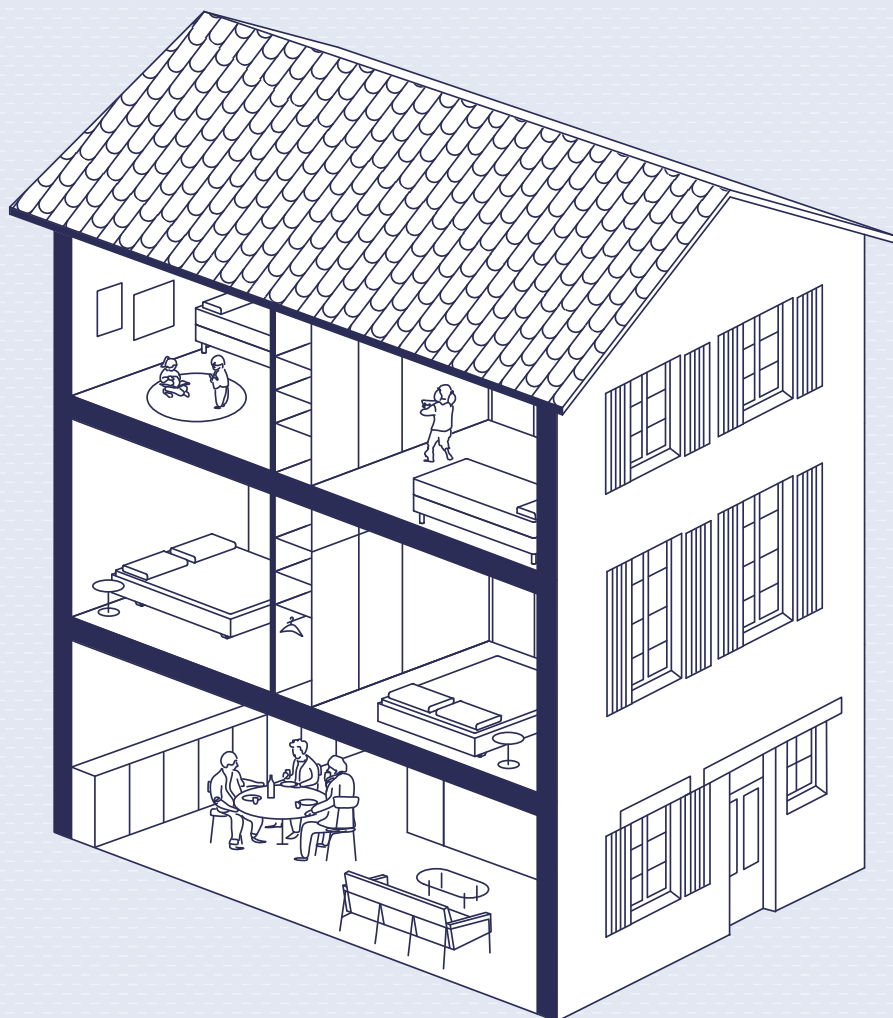
Nous avons identifié en fonction de la taille, mais aussi de la localisation dans le tissu urbain, trois scénarios possibles : le logement unifamilial, l'immeuble de plusieurs logements et le logement associé à un lieu d'activité.

La répartition de ces affectations dans le maillage de la ville peut s'appuyer aussi sur les typologies de rues.

Les logements familiaux sont prioritairement situés dans les rues les plus calmes. Les logements associés à des lieux d'activités sont situés dans les rues commerçantes ou les rues résidentielles, en fonction du type d'activités.

Les immeubles collectifs, composés de petites typologies sont occupés par une population majoritairement célibataire qui peut apporter de la vie dans les rues du centre ancien, mais aussi les lieux de rencontres et touristiques.

La ventilation de ce maillage pourra être accompagnée d'une politique de répartition des rez-de-chaussée commerciaux et des parcours touristiques et festifs.



Scénario 01

Logement unifamilial

Programme

Exemple type : immeuble au 48 rue de Juillet

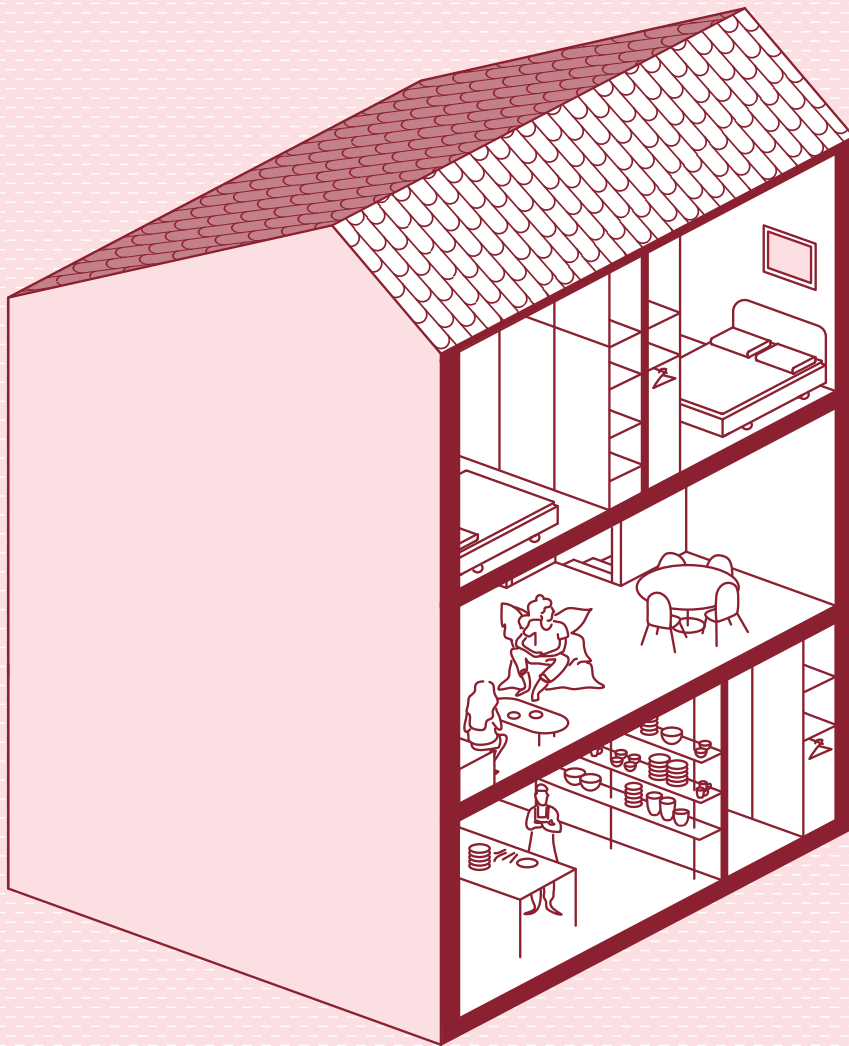
Typologie après rénovation : T5

Surface après rénovation : environ 115m² SDP

Chiffrage

2300 € / m²

264 k€ HT



Scénario 02

Logement et activité

Programme

Exemple type : immeuble au 4 rue du Pont

Typologie après rénovation : T4 + commerce

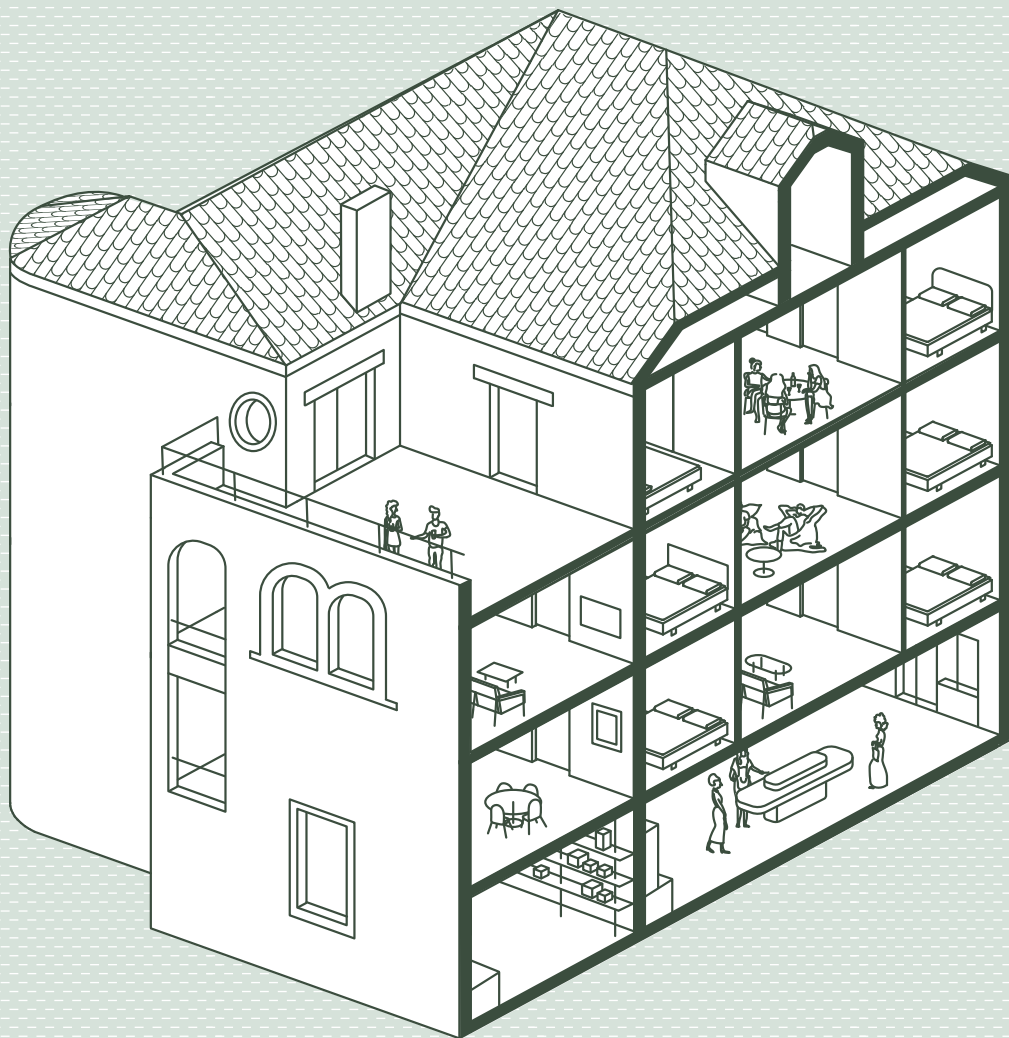
Surface après rénovation : 85m² pour le logement et 37m² pour l'activité liée

Chiffrage

2300 € / m² logement

1800 € / m² commerce

262 k€ HT



Scénario 03

Logement collectif

Programme

Exemple type : immeuble au 48 avenue Charles de Gaulle

Typologie après rénovation : 9 appartements du studio au T3 + surface commerciale au RDC

Surface totale après rénovation : 482 m²

Chiffrage

1500 € / m²

578 k€

Synthèse et planning

Accueillir 600 à 800 nouveaux habitants

Les immeubles monopropriétaires sont plus faciles à vendre, car ils échappent à la gestion d'une copropriété, qui peut freiner leur rénovation. La taille des parcelles est également adaptée à une échelle domestique, pour des maisons comprises entre 70 et 120 m².

Enfin, les quelques immeubles ou grandes maisons de maîtres disponibles (supérieurs à 400 m²), dont le coût de transformation peut être porté par des investisseurs, sont particulièrement adaptés à la location nue.

Reconquérir l'existant

Les parcelles monopropriétaires sont les parcelles les plus ciblées. Nous souhaitons éviter leur fractionnement et leur passage en copropriété ou leur vente à la découpe, sauf pour les très grands projets (comme l'abbaye).

Il conviendra de mettre en place des dispositifs urbains et réglementaires permettant d'empêcher le découpage des immeubles monopropriétaires, via une carte spécifique.

L'objectif de ce repérage est de protéger les biens de toute spéculation, mais aussi de les préserver pour accueillir des familles dans le centre, ainsi que des chefs d'entreprise et des investisseurs.

Inventer une nouvelle modalité de financement

Rénover des bâtiments médiévaux dans des rues elles-mêmes médiévales coûte plus cher que construire du neuf. Le coût doit désormais être appréhendé à l'aune du coût carbone sur le long terme. Les obligations réglementaires liées à la réglementation énergétique de 2025 et l'évolution du prix des matériaux réduisent cet écart.

Pour autant, un système d'aides existe déjà, qu'il s'agisse des aides à la rénovation des façades, des aides à l'amélioration thermique, ou encore — pour les investisseurs — des aides liées à la vente d'immeubles à rénover (VIR) et au Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

Enfin, de nouveaux dispositifs peuvent être mis en place - Vefa inversé, logements communaux, vente directe de bien rénovés par la collectivités au particulier avec marge, etc.

SPR Site Patrimonial Remarquable

Créé en 2016 pour remplacer les AVAP et les ZPPAUP, le SPR peut être doté d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). L'avantage est qu'il permet de bénéficier du dispositif Malraux. La qualité patrimoniale du centre justifie largement la mise en place d'un SPR à Souillac.



Fiche action 10

Palais des Congrès



Construction du Palais des Congrès de Souillac - 1976



Palais des Congrès et foirail jour de marché - 1977

Introduction

Un équipement à fort potentiel

Le palais des congrès a été construit en 1976-1977, à une période où la ville connaissait une forte croissance touristique et économique. Cette dynamique s'inscrivait dans le contexte de la décentralisation. La piscine, construite un an plus tôt, ainsi que l'aménagement du Foirail, portaient une volonté politique de déploiement de l'activité culturelle et sportive dans le creux du vallon, entre la rue du Maquis et la rue de l'Arbre-Rond, toutes deux présentes depuis des décennies.

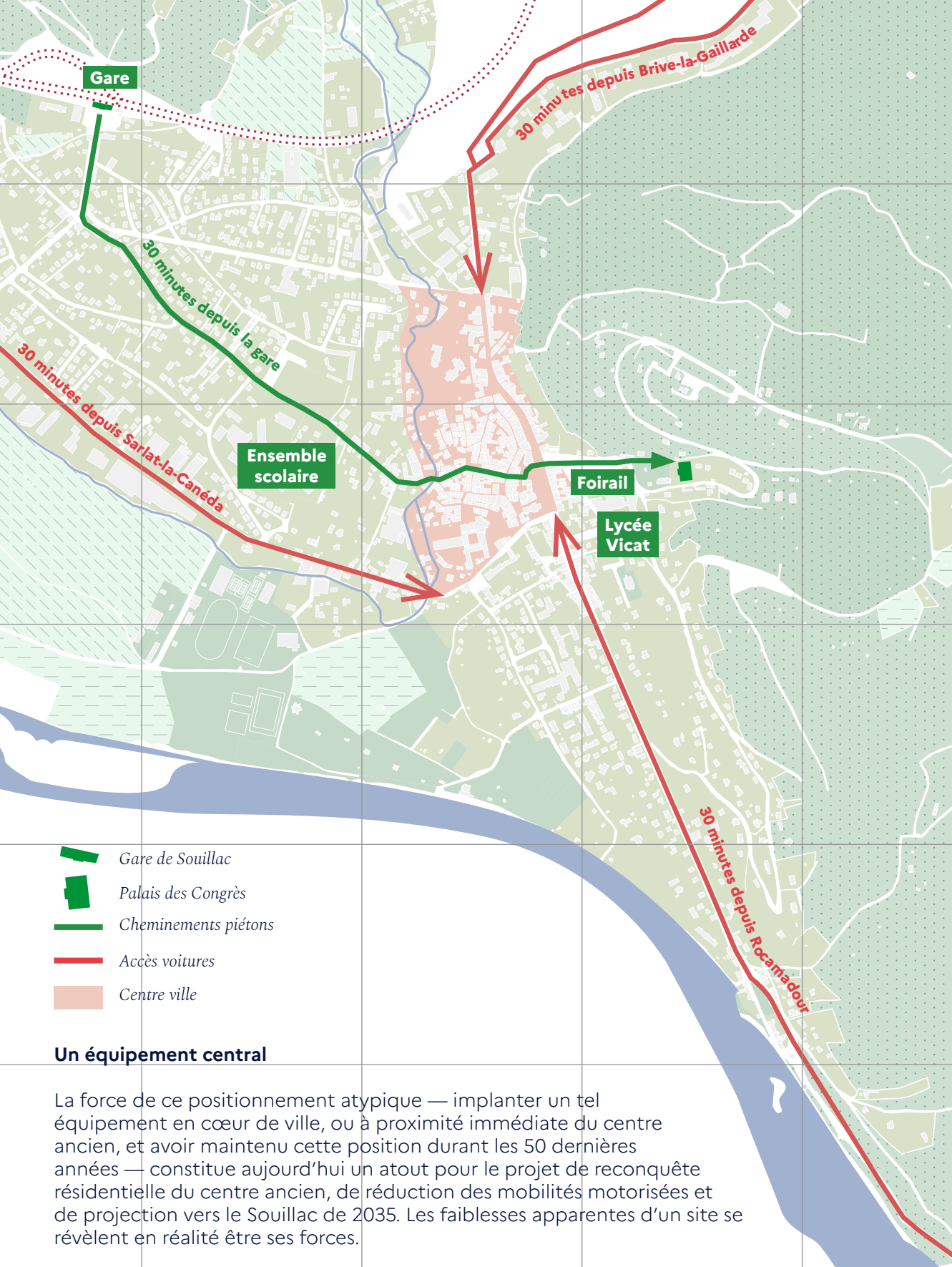
La taille de ces deux équipements permet d'asseoir le rôle de ville-bourg au sein du maillage des communes limitrophes. Pour autant, la situation du palais des congrès, son architecture proche de celle d'un simple hangar et la nécessité de mises aux normes rendent cet ouvrage aujourd'hui largement sous-exploité au regard des capacités qu'il pourrait offrir.

Un équipement enclavé

Le bâtiment est implanté dans un emplacement inhabituel. Coincé entre deux rues étroites, il présente sa façade principale à l'ouest, face à la clôture de

la piscine municipale. La topographie du terrain induit un décaissement qui place le bâtiment en contrebas de la route, dissimulé derrière des cyprès. Son portail et son parking sont situés en retrait de la route et sont difficiles à identifier. Sa façade latérale, qui s'apparente à celle d'un hangar logistique, renforce cette absence de lisibilité : il est possible de passer devant le bâtiment sans l'identifier comme un équipement public.

L'architecture économique des années 1970, et possiblement l'urgence de la commande, constituent aujourd'hui les principaux freins à sa reconnaissance comme équipement public majeur de la ville. Enfin, le choix opéré dans les années 1970 de mutualiser le Foirail comme parking pour la piscine et le palais des congrès traduisait une anticipation intéressante des évolutions futures de mobilité. Cependant, le parcours entre le Foirail et les deux équipements municipaux manque aujourd'hui de lisibilité et d'accessibilité.



Un équipement central

La force de ce positionnement atypique — implanter un tel équipement en cœur de ville, ou à proximité immédiate du centre ancien, et avoir maintenu cette position durant les 50 dernières années — constitue aujourd’hui un atout pour le projet de reconquête résidentielle du centre ancien, de réduction des mobilités motorisées et de projection vers le Souillac de 2035. Les faiblesses apparentes d’un site se révèlent en réalité être ses forces.

Nouvelle enveloppe

Amélioration thermique et acoustique

Conçu dans les années 70, le bâtiment répondait aux normes de l'époque, qui ont évolué en 50 ans. Les besoins acoustiques, pour organiser des concerts ne sont plus satisfaisants. Le bâtiment est également aujourd'hui une passoire thermique.

Mise au normes incendie et accessibilité

Deux autres aspects nécessitant une mise en conformité sont les volets incendie et accessibilité. Pour pouvoir utiliser le bâtiment à sa jauge maximale, la création de nouvelles unités de passage est indispensable, ainsi que la mise en conformité de l'accessibilité de l'édifice, qui nécessitent des travaux conséquents.

Enfin, la scène, située au fond de la salle, induit un chargement des camions depuis la rue du maquis. Il faut donc envisager une refonte complète de l'organisation intérieure de l'établissement, pour correspondre aux besoins contemporains d'un espace scénique polyvalent, permettant d'organiser congrès, spectacles, foires, et autres événements festifs.

Création d'un bâtiment phare

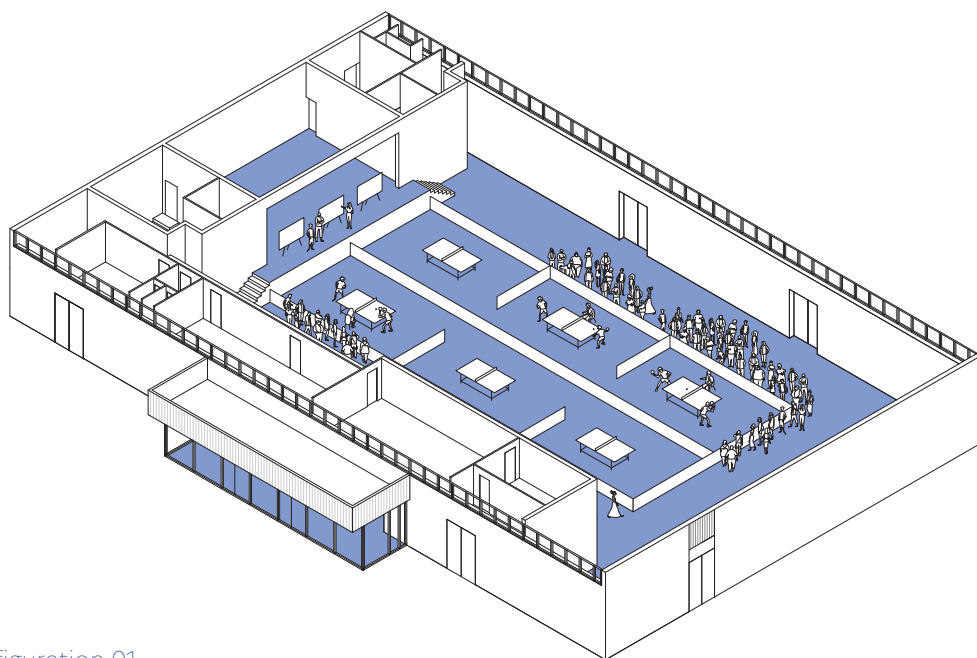
La mise en conformité du bâtiment induit des travaux intérieurs et extérieurs conséquents.

Plutôt que d'envisager une démolition et un déplacement de l'équipement, la création d'une nouvelle enveloppe permet de répondre à l'ensemble des besoins.

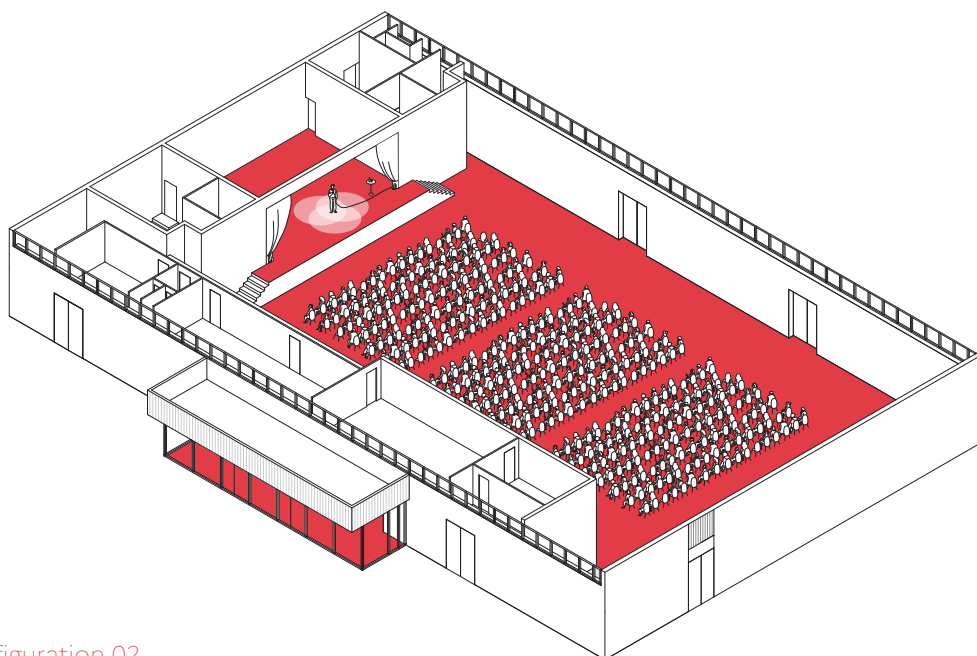
La nouvelle enveloppe permet :

- de régler les problématiques thermiques et acoustiques, grâce à l'utilisation d'une double peau, d'environ 3 mètres de large
- de retrouver un alignement sur la rue du maquis et la rue de l'arbre rond
- d'intégrer les fonctions d'accessibilité telles le rattrapage du niveau du parvis ou la création d'un ascenseur pour accéder à l'étage
- d'augmenter les issues de secours
- de créer une nouvelle organisation de circulation pour les livraisons et supports logistiques
- d'apporter une nouvelle identité forte à cet équipement communal à portée inter-communale.

Plusieurs configurations sont possibles. Dans les illustrations ci-dessous, la scène reste implantée dans sa configuration actuelle. Seuls les usages sportifs sans marquage au sol ou détérioration du revêtement sont autorisés (ping-pong, yoga, danse, etc). Le lieu ne peut être destiné aux sports collectifs.

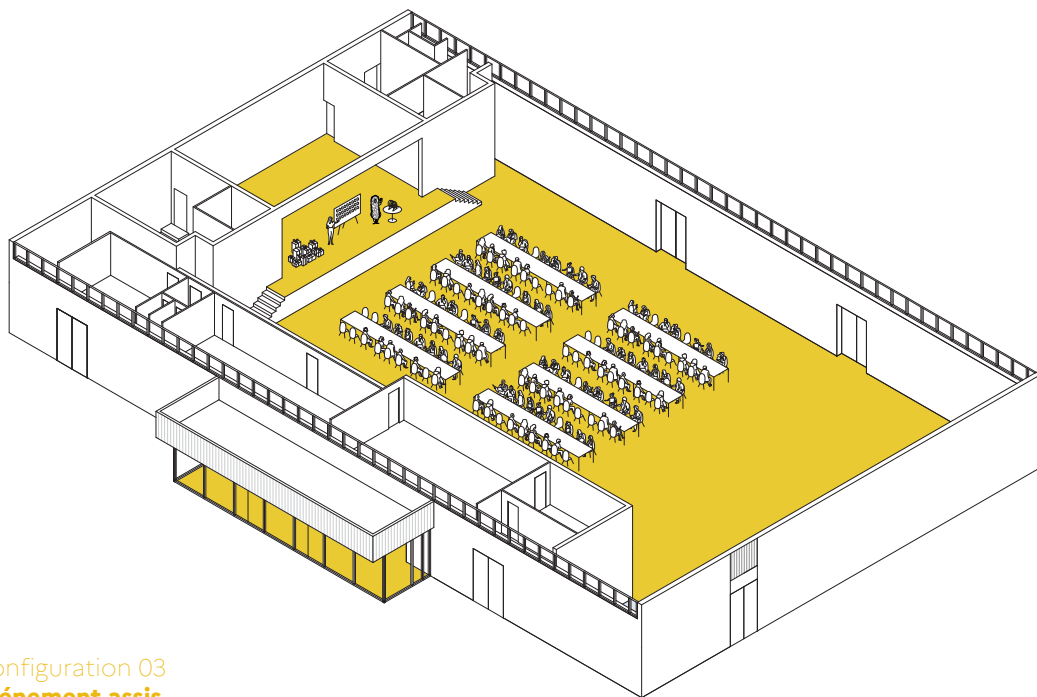


Configuration 01
Événement sportif



Configuration 02
Concert / Spectacle assis
Jauge d'environ 500 personnes assises

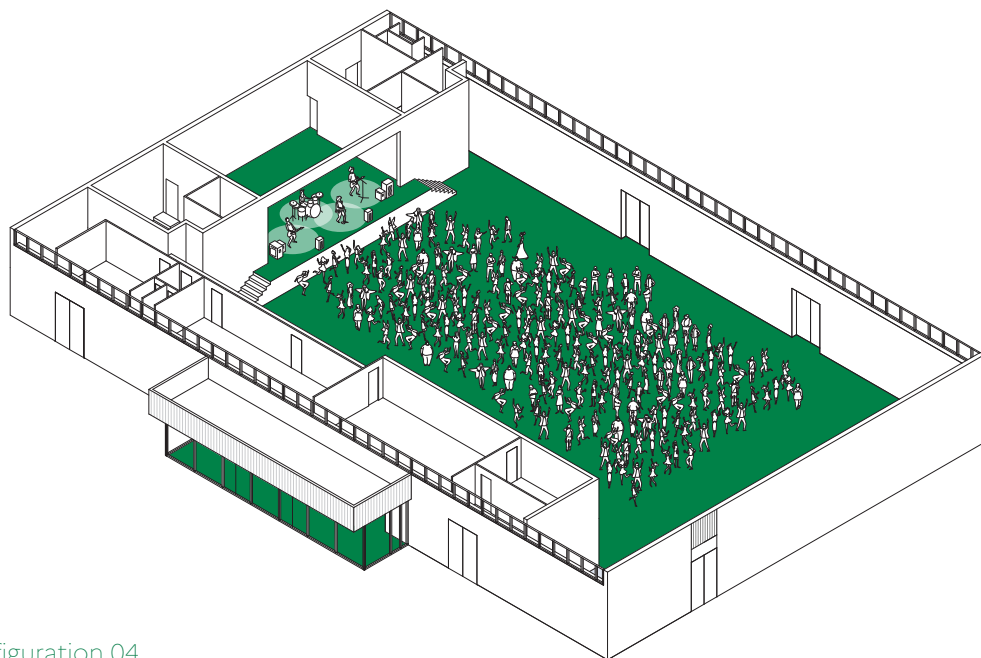
Configurations possibles



Configuration 03

Événement assis

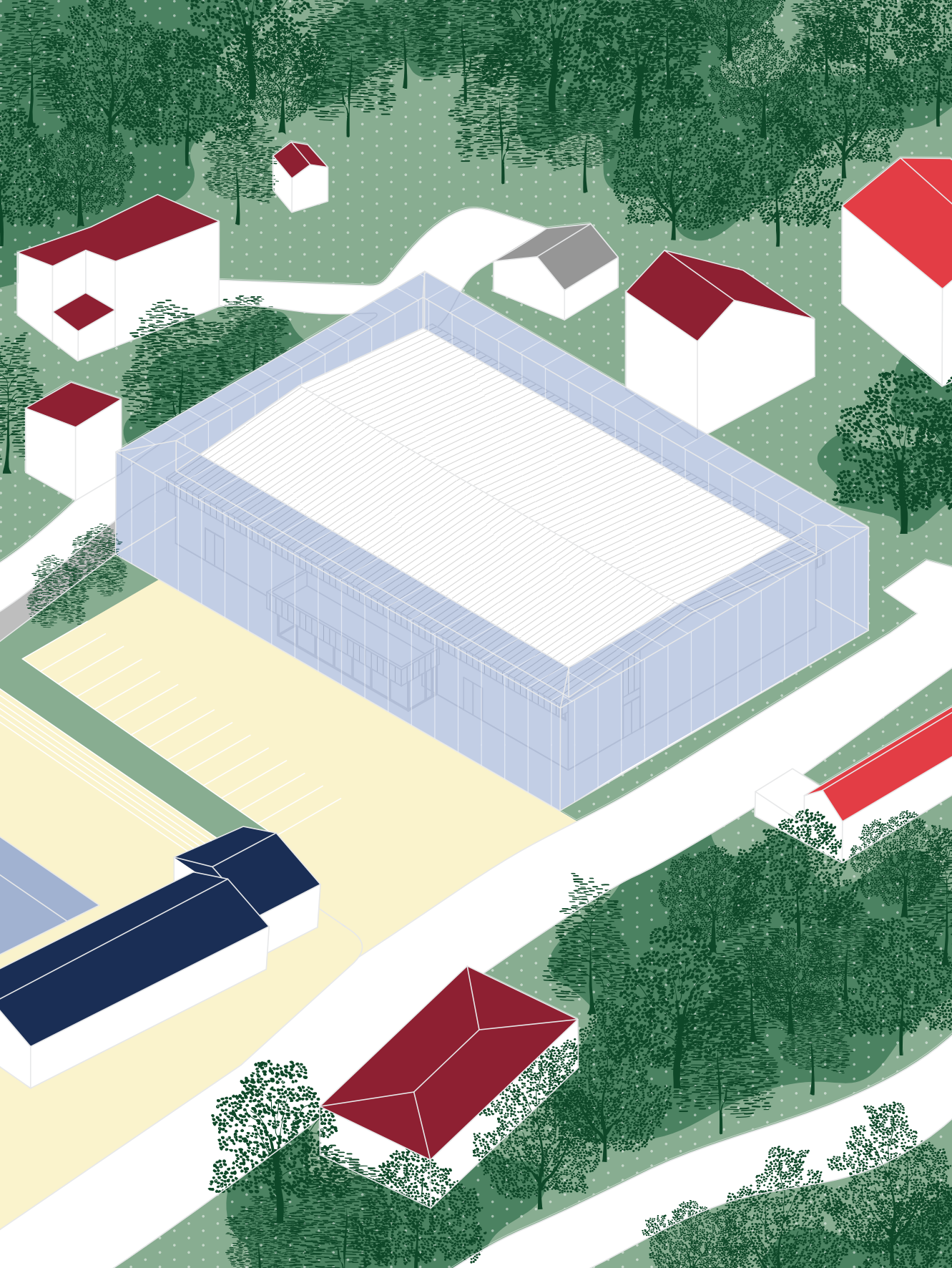
Loto, dîner du 31 décembre



Configuration 04

Concert debout

Jauge d'environ 1000 personnes



Synthèse

Un investissement durable

Le Palais des congrès, en raison des mises en conformité nécessaires, souffre d'une sous-occupation qui rend son coût de fonctionnement élevé.

Un investissement de mise en conformité, associé à la volonté d'en faire une vitrine, permettrait de réintégrer le palais des congrès dans le circuit événementiel auprès des sociétés nationales spécialisées dans l'organisation de congrès, foires et séminaires. Associé à la reconquête de l'hôtellerie sur le bassin souillagais, cet investissement — complété par l'affectation d'une société de gestion événementielle, comme le font désormais toutes les villes disposant d'un tel édifice — permettrait d'assurer la rentabilité financière de la rénovation, tout en s'inscrivant dans la trajectoire souillagaise d'une ville de culture et de patrimoine.

Surface de travaux

Surface rénovée : 1130 m²
Construction neuve : 500 m environ
(possibilité d'augmenter avec un étage)
Voirie : 700 m²

Budget estimatif

Suivant un diagnostic architectural dédié, le coût de la mise en conformité se scinde en deux volets :

- Rénovation du bâti existant : 1 500 à 1 800 € /m² (hors équipements scéniques)
- Construction neuve : 3 000 € / m²
- Réaménagement des extérieurs (voirie et paysage) : 300 € / m²

Estimation financière

- Surface rénovée : 1,695 à 2,034 M€
- Construction neuve (500 m²) : 1,5 M€
- Voirie : 210 k€

Budget compris entre 3,04M€ et 3,74M€.



Fiche action 11
Musée multi-sites



De gauche à droite - Beffroi Saint Martin, Minoterie, Hôtel Dufour - Photos Florian Jomain

Un musée multi-site inédit

Vers une distorsion de l'objet

La politique culturelle des musées a été construite pendant près de 45ans sur une polarisation de l'activité autour d'un édifice, ancien ou neuf, et de son fond. Les collections y sont souvent permanentes, et les réserves débordent. Pour compenser des muséographies parfois trop contraintes, le pari a alors été fait de miser sur des objets architecturaux spectaculaires, comme objets de désirs et d'attractions.

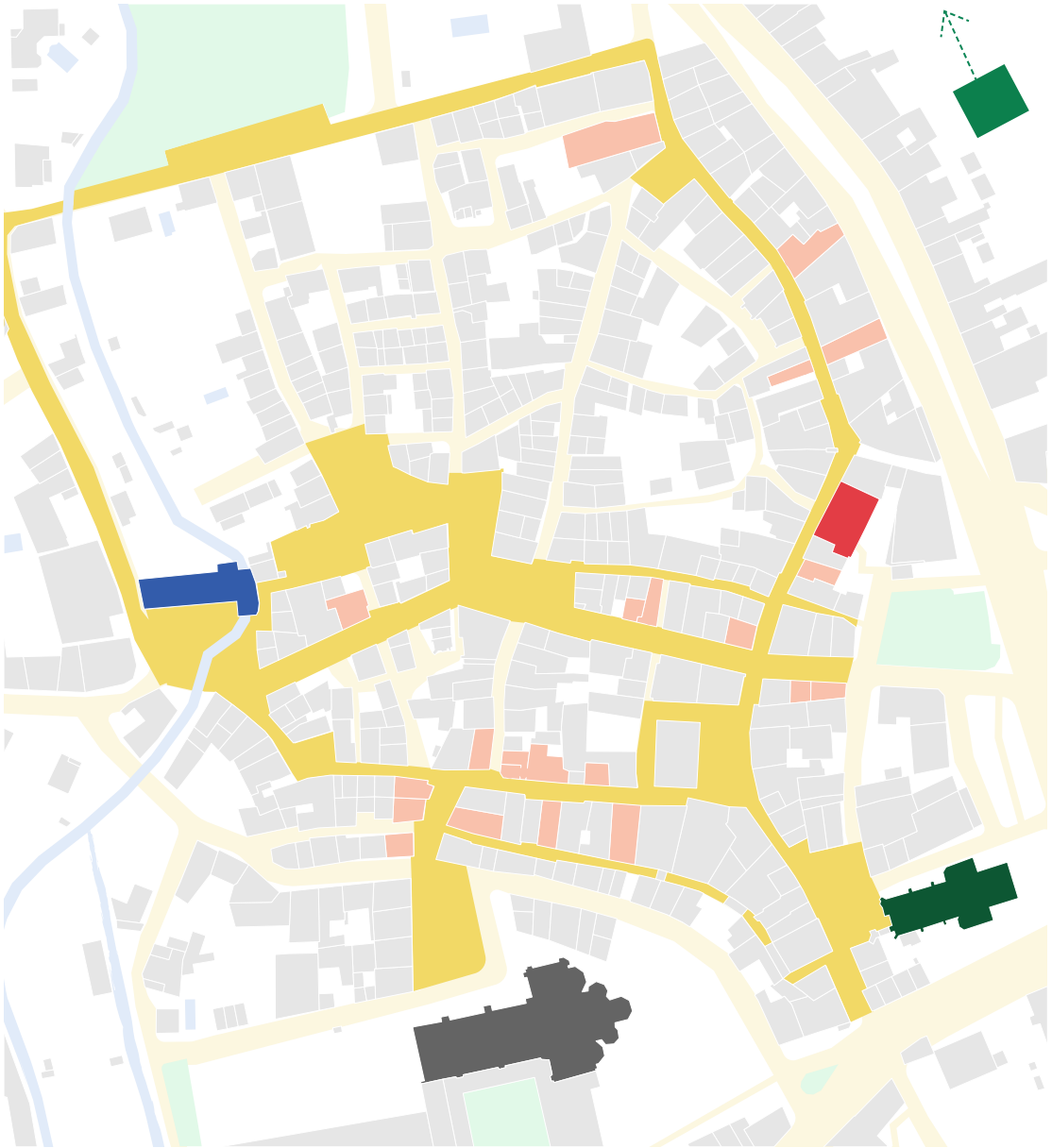
Cette politique a eu plusieurs effets, notamment bénéfiques, puisque le musée, autrefois austère et intimidant, est devenu ludique et plus accessible au grand public. Mais dans un même temps l'insularité qu'il a produite s'est aussi accompagnée d'une autonomie territoriale : on va au musée comme destination, en gommant le trajet qui y conduit.

Le Musée multi-sites propose une nouvelle vision du musée, ouvert sur la ville. Le visiteur passe du statut de déambulateur asservi, guidé par un plan ou un cheminement prédéterminé en fonction des œuvres, à celui de penseur libre de son propre parcours,

à l'instar d'un cheminement urbain. L'objet architectural qui abrite le musée devient donc une pièce d'un ensemble urbain plus vaste.

Le Musée des Arts & Patrimoines comporte 5 secteurs, répondant chacun à une partie du projet muséal multi-site initié par l'Abbatiale :

- La minoterie
- L'hôtel Dufour
- Le Beffroi Saint-Martin
- Un bâtiment commercial reconverti
- Les rues de Souillac, rejoignant les quatre lieux, corridors patrimoniaux, où l'œil glisse sur les façades médiévales et rez-de-chaussée réactivés comme vitrines des Arts et Métiers.



La Minoterie 

L'hôtel Dufour 

Le Beffroi Saint Martin 

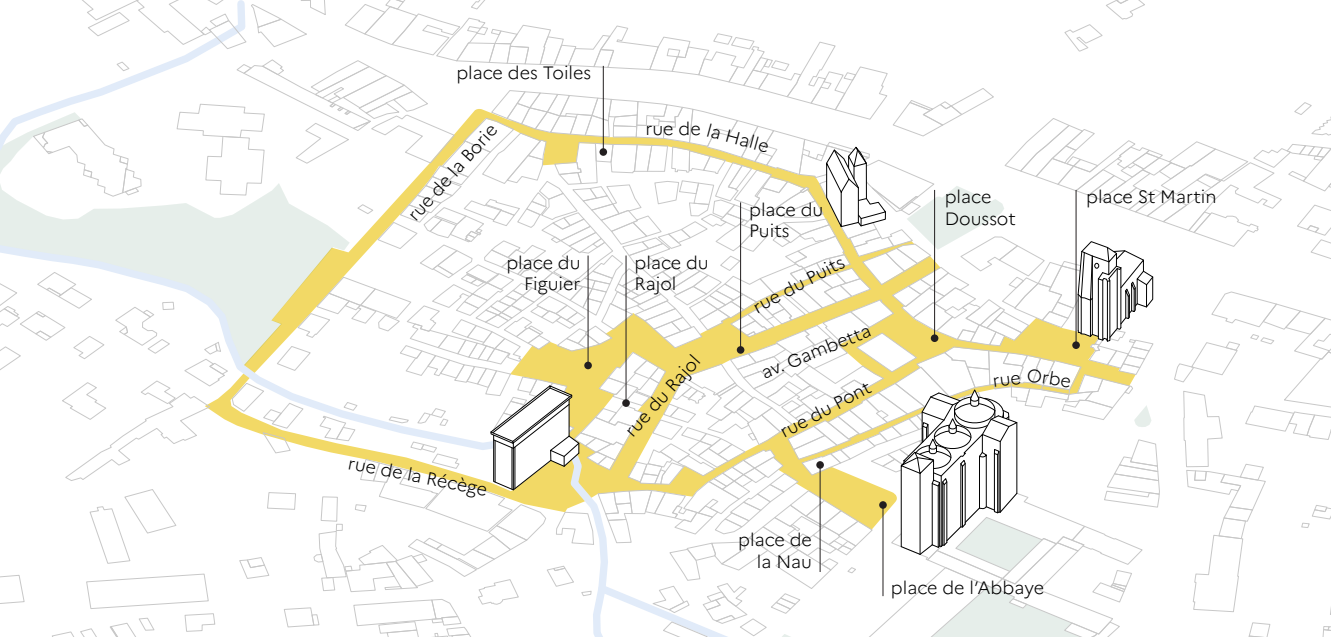
Musée des Arts et du Spectacle 

Abbatiale Sainte-Marie de Souillac 

Le réseau viaire 

Les rez-de-chaussée commerciaux / Arts et métiers 

Les différents secteurs



Réseau viaire Rue des arts

Programme

Dans le dispositif de musée multi-sites comprenant la Minoterie, l'Hôtel Dufour et le Beffroi et évidemment l'Abbatiale, les rues du centre historique sont pensées comme des corridors muséaux, mettant en valeur in situ le patrimoine médiéval (ordinaire et extraordinaire).

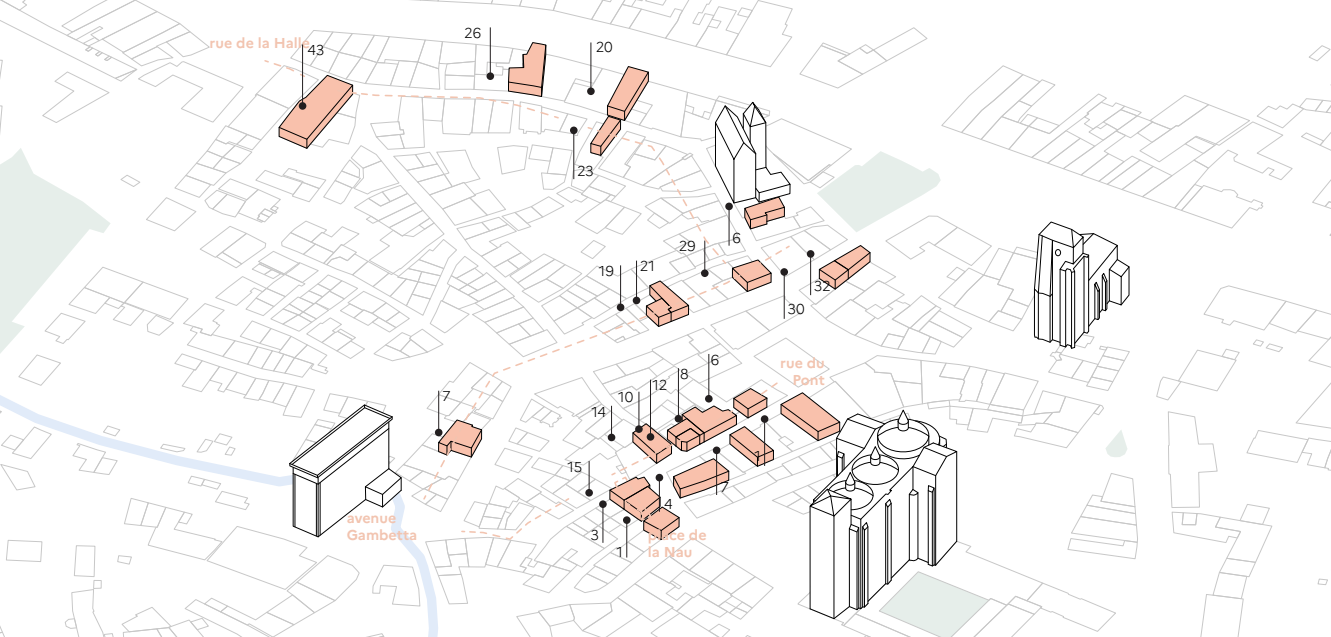
Un parcours est suggéré, intègre les rues déjà rénovées, et accompagne la valorisation des ruelles plus anciennes, dont la toponymie témoigne des activités passées. Rue de l'Orbe (du vieux français, avenue), rue de la Sourde, Rajol (ruisseau), Récège (scierie).

Surface : 7341 m²

Budget estimatif : 3,67 M€
Voirie (surfacique pierre) 500 € /m²



*En haut : Rue Orbe actuellement
En bas : Rue Orbe après travaux*



Rez-de-chaussée commerciaux Galerie des arts & métiers

Programme

Souillac a connu une baisse brutale de sa population liée la création de l'Autoroute A20 en 2001, passant de 3817 habitants à 3192 entre 2010 et 2021. Les commerces ont progressivement fermé, laissant des espaces disponibles et des façades figées dans le temps.

Le projet de musée multi-site reconquiert les rez-de-chaussée commerciaux par plusieurs actions :

- Transfert des activités muséales (bureaux, boutiques, billetterie)
- Création de vitrines show-room des entreprises artisanales, à la fois pour des savoir-faire patrimoniaux, mais aussi de l'innovation, disponibles dans un bassin d'emploi de 50 km environ, entre Lot, Dordogne et Corrèze.

Surface : 22 locaux identifiés sur le parcours (surface moyenne 50 m²)

Budget estimatif : 2,2 M€ (valeur 10/2025)





| | | | |
|---|---|---------------------|---------|
|  | <i>La Minoterie</i> | 1000 m ² | 5,2 M€ |
|  | <i>L'hôtel Dufour</i> | 500 m ² | 2,3 M€ |
|  | <i>Le Beffroi Saint Martin</i> | 280 m ² | 0,15 M€ |
|  | <i>Surface commerciale</i> | 850 m ² | 4,0 M€ |
|  | <i>Le réseau viaire</i> | 7341 m ² | 3,67 M€ |
|  | <i>Les rez-de-chaussée artisanat - plan guide</i> | 2200 m ² | 2,2 M€ |
|  | <i>Abbatiale Sainte-Marie de Souillac / Fondation du Patrimoine</i> | | 4,4 M€ |

Synthèse



De gauche à droite - Hôtel Dufour (x2) et Minoterie (x2)

Ambition européenne

Une ambition d'une ruralité européenne

Le musée des Arts et Patrimoines est un projet à l'ambition maîtrisée, à la fois dans sa mise en œuvre, dans son niveau d'investissements, publics et privés, mais également dans sa gestion.

La mise en œuvre des réserves des musées et institutions publiques, et/ou des institutions et collectionneurs privés, français et internationaux. Bien qu'ancrée dans la ruralité, la commune de Souillac est traversée par 2 millions de visiteurs, qui viennent découvrir Rocamadour, et la vallée de la Dordogne, classée comme réserve mondiale de bio-diversité par l'UNESCO.

Les capacités d'hébergements touristiques et d'accueils sont déjà présents en nombre dans la région. L'offre abondante permet donc de proposer un projet urbain pour Souillac où le tourisme ne doit pas être le seul vecteur de croissance. Au contraire, l'attractivité d'un haut lieu culturel doit permettre d'attirer une population d'actifs, de chefs d'entreprises, de créatifs, et de professions de services grâce aux dispositifs déjà présents.

Un portage partagé

Une commune de 3200 habitants ne peut posséder les infrastructures (économiques et en ingénierie), pour développer et porter un projet d'une ampleur nationale.

Pour autant, elle peut mettre à disposition le foncier, dont elle est déjà propriétaire, ou qu'elle peut acquérir à destination des institutions publiques. La gestion, et l'exploitation peuvent quant à elles faire l'objet d'un PPP, dans le prolongement de la politique nationale du *Printemps de la ruralité* et de *Petites villes de Demain*.

Des expositions temporaires

Un musée en ruralité se doit de proposer des expositions temporaires, pour créer l'événement, et susciter une tension d'attractivité. Selon les bâtiments, la temporalité peut varier entre 10 et 12 mois pour le Beffroi, 8 à 10 mois pour l'hôtel Dufour et entre 11 et 24 mois pour la Minoterie. Pour le musée des Arts et du Spectacle, la galerie permanente serait renouvelée tous les 2 ans.

PLAN GUIDE SOUILLAC - 2025 2035

Sous la direction de l'agence d'Architecture et d'Urbanisme FMAU

Responsable d'études : Frédéric Martinet

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Souillac

Maire : Gilles Liebus

Chef de projet Petites Villes de Demain : Xavier Beauvais

Partenaires :

Etat

Ministère de la Culture

Région Occitanie

Département du Lot

Cauvaldor

Avec le soutien de :

Banque des Territoires

Programme Petites villes de demain

CAUE



FMAU

FMAU - Architecture & Urbanisme

28 rue Delabarre 17000 La Rochelle - office@fmau.fr - Insta fmau_office

SAS au capital de 2000 € - Siret 813 957 289 00024

Inscription à l'Ordre Nouvelle Aquitaine S17777