



↑
ÎLOT
MONTAIGNE



L'îlot Montaigne, un nouveau lieu : des liens créés

Capitale du Périgord, Périgueux associe son dynamisme économique à un patrimoine culturel et architectural marqué par l'empreinte du moyen-âge. Ce potentiel touristique et commercial est renforcé par la création de l'îlot Montaigne, un nouveau quartier parfaitement intégré dans le tissu urbain et historique de la ville.

Un véritable pôle commercial et urbain

La place Montaigne, marquée par la présence du Cénotaphe, est aujourd'hui principalement dédiée au stationnement de surface. Profondément transformée, elle accueillera dès l'été 2019 un nouveau pôle commercial et urbain : l'îlot Montaigne.

Un public drainé vers 7 500 m² de surfaces commerciales aménagées en cohérence avec l'espace public.

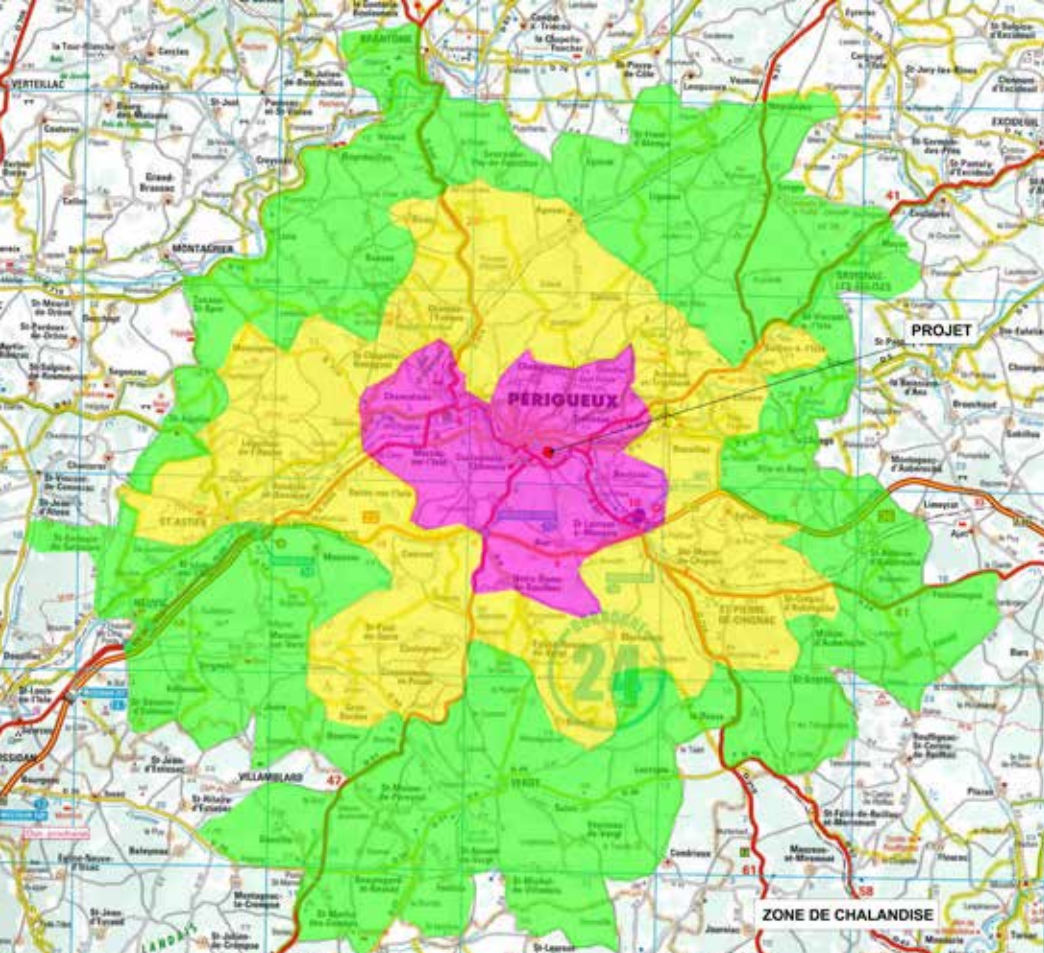
Des liens créés

Respectueux de la structure des rues existantes, ce programme ambitieux crée une continuité visuelle, physique et économique avec des allées et des promenades favorisant des rues piétonnes qui assurent le lien entre le centre-ville et le cœur historique de Périgueux.

Une déclinaison en trois lieux

Dans l'esprit des Ramblas animant les boulevards, l'îlot Montaigne centre commercial à ciel ouvert, associera trois bâtiments aux identités, fonctions urbaines et économiques bien définies.





Les zones de chalandise

ZONE PRIMAIRE : 59 847 HABITANTS

ZONE SECONDAIRE : 32 192 HABITANTS

ZONE TERTIAIRE : 32 649 HABITANTS

TOTAL : 124 688 HABITANTS

- Un fort potentiel commercial lié au tourisme local, national et international.
- Taux d'évasion vers la périphérie avant l'opération : 14 %.
- Une bonne desserte par les transports en commun.
- Un trafic automobile dense : 24 780 véhicules/jour (sur le Boulevard au niveau du site).
- 590 places de stationnement en sous-sol maintenues.



Un pôle commercial qui renforcera l'économie locale

L'îlot Montaigne, une offre complémentaire préservant les activités existantes et renforçant le commerce de centre-ville. Des enseignes et une typologie d'activités aujourd'hui complémentaires pour Périgueux. Ces nouveaux circuits commerciaux seront créateurs d'attractivité et d'emplois.

Compléter l'offre commerciale

En proposant des surfaces supérieures à 300m², aujourd'hui absentes du centre-ville, l'îlot Montaigne permet l'installation d'une offre plus généraliste composée d'enseignes et activités attendues des habitants.

Un fort pouvoir d'attraction

Le positionnement commercial de l'îlot Montaigne vise à dynamiser l'ensemble du tissu économique local en retenant en cœur de ville les consommateurs attirés par l'offre périphérique dense.

En consolidant la "boucle marchande" et les flux commerciaux, il participe également à promouvoir le rayonnement de la capitale du Périgord et son potentiel touristique.

Au-delà des animations communes proposées avec l'ensemble des commerçants du centre-ville, un programme de fidélité et des supports d'actions de promotion seront mis en place.



6 types d'activités à développer

JMP Expansion a élaboré ce programme afin de répondre aux attentes de diversification de l'offre que la ville a établi en concertation avec les associations locales des commerçants et les acteurs locaux.

- Espace alimentaire spécialisé
- Culture / Loisirs / Cadeaux / Souvenirs / Produits locaux
- Équipement de la maison
- Hygiène / Beauté / Soins du corps / Prêt-à-porter / Bijouterie
- Restauration
- Services

Le projet en chiffres

7 492m² de surface de plancher total

3 îlots sur 2 niveaux

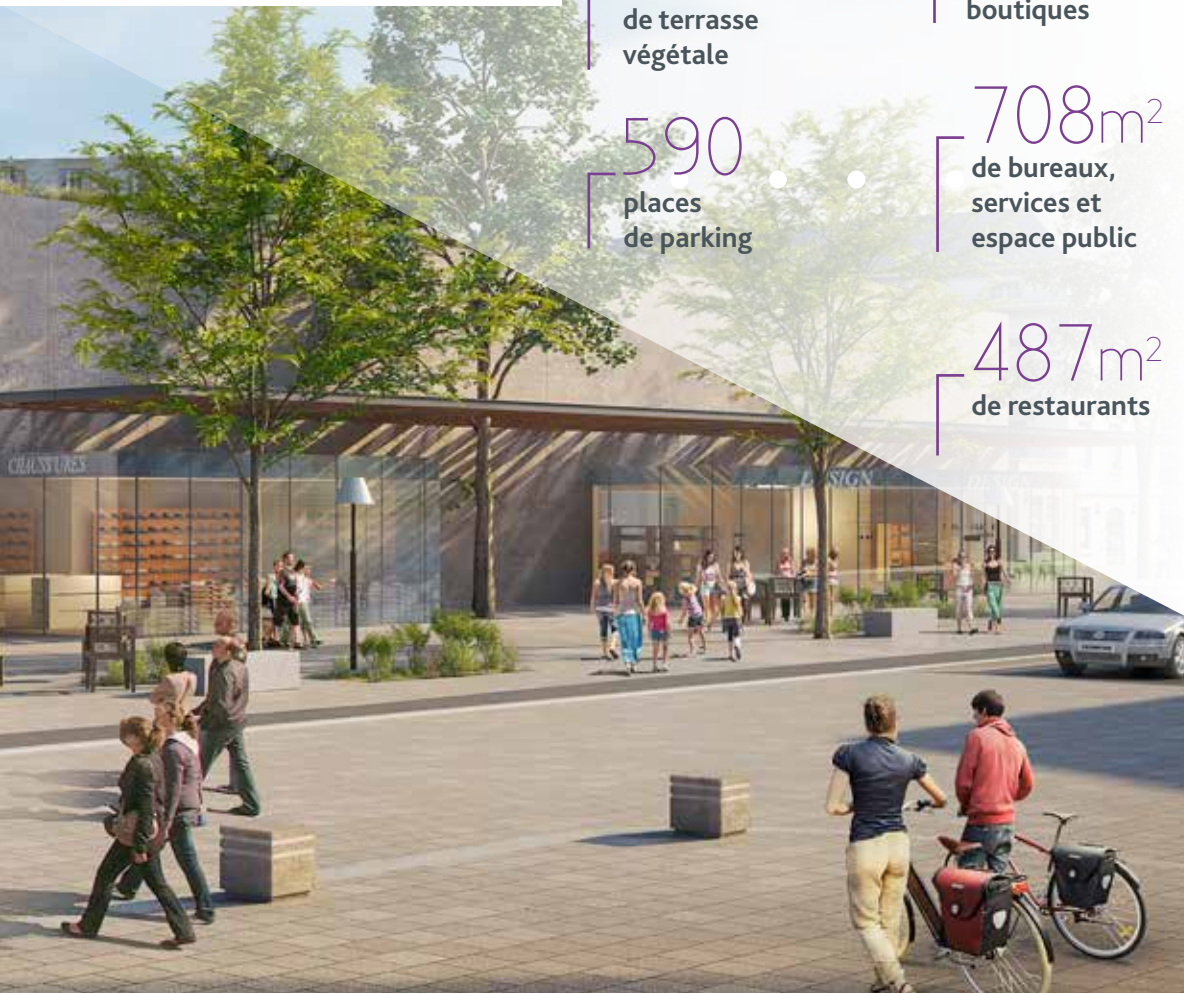
2 228m² de terrasse végétale

21 boutiques

590 places de parking

708m² de bureaux, services et espace public

487m² de restaurants



Une dynamique d'attractivité partagée

L'îlot Montaigne renforcera l'attractivité commerciale et touristique de la ville, en créant une nouvelle centralité respectueuse de la continuité urbaine et des circulations notamment piétonnes. Les unions commerciales locales comme l'ensemble des acteurs du territoire sont mobilisés autour d'une dynamique d'animation, associant dimension culturelle et de loisirs.

Un concept architectural novateur respectueux du patrimoine

L'îlot Montaigne est conçu pour prolonger le réseau des espaces publics existants du cœur historique jusqu'aux boulevards, tout en mettant en valeur les éléments de patrimoine remarquables. Respectueux de l'environnement, il offre des prestations de qualité dans une volonté de développement durable.

Un patrimoine valorisé

La façade principale de l'îlot Montaigne, tel un mur miroir, offre par un jeu de reflets une vision inédite de Périgueux réunissant le clocher de la cathédrale Saint-Front et le fronton du Palais de justice.

Le Cénotaphe, lieu de mémoire phare de Périgueux, s'ancre à proximité de son ancienne implantation et s'enrichit de gradins pour mieux accueillir le public.

Pour s'inscrire le plus naturellement possible dans l'histoire de la ville de Périgueux, un soin particulier a été accordé aux choix des matériaux. Ainsi, le revêtement uniforme des voies et du parvis fait écho aux pierres de pavage présentes dans le quartier historique.

Évoquant la variété des textures des édifices médiévaux, les façades s'inspirent de leurs teintes beiges et affichent en alternance des motifs évoquant leurs pierres : veines en relief, aspects rugueux ou régulier.

Des espaces publics pacifiés

L'îlot Montaigne s'inscrit dans une démarche de pacification des espaces publics, en pérennisant l'échelle piétonne et médiévale de la vieille ville.

Côté jardins : des terrasses végétalisées s'inscrivent dans le prolongement de la ceinture verte des boulevards. Des ponctuations végétales évoquent les cours et les placettes du cœur historique et animent les parcours.

Côté animation : pour susciter une démarche événementielle, JMP Expansion souhaite aménager le toit du bâtiment central.



Certification BREEAM

La conception de l'îlot Montaigne intègre une forte démarche de Qualité Environnementale et de Développement Durable, qui va au-delà des exigences réglementaires en termes d'écologie, de transports ou d'énergies.

La certification BREEAM atteste l'exemplarité d'une opération porteuse d'une ambition vertueuse, attestée par des solutions pertinentes et adaptées.



Une identité forte

Conjuguant pierre, verre et vert, l'îlot Montaigne s'inscrit entre le quartier médiéval et les boulevards du XIX^e siècle pour proposer une écriture urbaine spécifique.

Cet esprit de géode, façades épaisses et minérales laissant découvrir un jeu de transparence des vitrines : geste architectural aux volumétries maîtrisées, fort et novateur qui engage clairement la ville dans le XXI^e siècle.





Un pôle commercial pour écrire un quartier en devenir

L'îlot Montaigne défend une identité singulière et pérenne tout en s'inscrivant dans l'histoire et l'environnement urbain de la ville.

Il incarne un nouveau quartier, un lieu de vie et de shopping au cœur du quotidien et des attentes des Périgourdins.

- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- Culture et loisirs
- Espace services
- Espace restauration
- Espace alimentaire spécialisé





PROMOTION

57 rue de Chartres
78610 Le Parray-en-Yvelines
T : 01 34 57 82 52
F : 01 34 57 83 30
www.jmp-expansion.com



ARCHITECTE

17 rue Brézin
75014 PARIS
T : 01 45 41 47 48
F : 01 45 41 47 44
www.reichen-robotert.fr

WHITE STONE
WHITE STONE

COMMERCIALISATION

55 rue Thiers
92100 Boulogne-billancourt
T : 01 49 10 68 90
F : 01 49 10 68 99
www.whitstone.fr
jlegatelois@whitstone.fr

AGENCE LACHAIZE YVES

COMMERCIALISATION LOCALE

36 Rue Taillefer
24000 Périgueux
T : 05 53 53 69 48



21 boutiques, restaurants et services
sur 3 îlots en cœur de ville à Périgueux