



# EDEN

LA PROMENADE SHOPPING  
ET LOISIRS DE SEINE-ET-MARNE



# EDEN EN BREF



Véritable promenade piétonnière et végétale située à Servon (Seine-et-Marne), Eden alliera le plaisir du shopping à celui des loisirs, dans une ambiance conviviale et chaleureuse. A Eden, les visiteurs pourront profiter d'une architecture à ciel ouvert et à taille humaine (signée L35), d'espaces verts généreux, d'aires de jeux et de repos accueillantes et d'une large palette de services pratiques et attentions, sans oublier une œuvre d'art du fameux sculpteur Richard Orlinski. En somme, une expérience de visite à la fois « fun » et « cocon » ! Pensée en synergie avec un retail park existant, l'offre commerciale d'Eden sera attractive et variée, idéale pour les familles : İDKIDS (Okaidi, Obaïbi, Oxybul), La Halle, Camaïeu, Jennyfer, Chaussée, Stokomani, Speed Park (5 000 m<sup>2</sup> de loisirs indoor), Feel Jump, un cinéma Kinopolis de 9 salles (1 200 fauteuils), mais aussi de nombreux restaurants comme Steak 'n Shake, Indiana Café ou la crêperie le Trisk'L. Eden ouvrira ses portes en septembre 2019.

## SOMMAIRE



Eden en bref.....	1
Eden, un « fun cocon » ! .....	2
Une architecture tournée vers la nature .....	4
Une offre commerciale attractive.....	6
Une expérience client généreuse .....	8
Un ancrage local fort .....	10
Les acteurs du projet.....	12
Les dates et chiffres clés d'Eden .....	14

## LES POINTS FORTS D'EDEN

- Une destination à taille humaine, à la fois plaisir et pratique, pensée comme une promenade piétonnière et végétale
- Une architecture chaleureuse et conviviale signée de la renommée agence L35
- Une programmation commerciale attractive, pensée en complémentarité avec le retail park Eden 1 existant, qui allie shopping, loisirs, restauration et services de proximité
- Une expérience client généreuse avec de nombreuses attentions pour les familles et une œuvre d'art créée spécialement pour Eden par Richard Orlinski !
- Une ambition environnementale forte
- Une localisation idéale : un environnement préservé au sein de la Brie, une excellente accessibilité, un projet rattaché au Grand Paris





# EDEN, UN « FUN COCON » !



Situé à un emplacement stratégique en entrée de ville de Servon, Eden alliera le plaisir du shopping à celui des loisirs, dans une ambiance chaleureuse et conviviale de « fun cocon » !

L'agence espagnole L35 a développé pour le projet une architecture à ciel ouvert harmonieuse, urbaine et perméable à la ville, composée notamment de pavillons en bois serpentant le long de grandes allées végétalisées. Des façades propices aux jeux de lumières conféreront rythme et harmonie à l'ensemble de façon naturelle. Tout au long de cette promenade piétonnière et végétale, des espaces de détente et de loisirs donneront au projet une personnalité douce, accueillante et familiale : un écrin de verdure nommé Eden !

L'offre commerciale d'Eden répondra aux besoins des familles en matière de mode, beauté, maison, jouets grâce à des enseignes comme IDKIDS (Okäidi, Obaïbi et Oxybul), la Halle, Camaïeu, Jennyfer, Tape à l'œil, Chaussea, Maxi Zoo, Besson, Stokomani, Fête Sensation... Très attendu dans la région, un pôle de loisirs indoor proposera une offre complète : multiplexe Kinopolis de 9 salles (1 200 fauteuils), Speedpark (5 000 m<sup>2</sup> d'activités ludiques) et Feel Jump (trampoline park de 1 500 m<sup>2</sup>). Les gourmands ne seront pas en reste ! Côté restauration, Eden proposera une offre gourmande et variée de 18 restaurants dotés d'agréables terrasses extérieures, parmi lesquels : Indiana Café, Steak 'n Shake, Old Wild West, Volfoni (3<sup>e</sup> implantation de ce restaurant italien développé par le groupe Bertrand) ou encore la crêperie Trisk'l... Enfin, Eden apportera à ses clients une palette de services de proximité : un cabinet médical de 450 m<sup>2</sup> avec dentistes et ostéopathe, un pressing, deux opticiens, un coiffeur, une salle de fitness...

Comme le nom du projet et son logo l'indiquent, un très grand soin a été apporté au végétal. Les 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts seront composés de 250 arbres et d'espèces végétales locales dont la couleur variera au fil des saisons, de manière à proposer des sensations renouvelées tout au long de l'année.

## EDEN, UN NOM EVOCATEUR

Référence directe au jardin d'Eden et à sa végétation luxuriante, le nom du projet fait écho à ce sentiment de sérénité et de douceur procuré par les lieux. Le nom Eden véhicule cette idée de destination plaisir et proche de la nature.





# UNE ARCHITECTURE TOURNEE VERS LA NATURE

## UNE ARCHITECTURE CHALEUREUSE ET RYTHMEE SIGNEE L35

Imaginé par l'agence espagnole L35, Eden affichera une architecture soignée et contemporaine, inspirée du patrimoine naturel du « pays de la rose ». Situé à un emplacement stratégique en entrée de ville de Servon, Eden proposera une image architecturale harmonieuse, urbaine et perméable à la ville, grâce notamment aux volumes singuliers des entrées qui offriront, depuis l'extérieur, une perspective directe sur l'activité de ce nouveau pôle de vie. Des façades propices aux jeux de lumières rythmeront l'ensemble de façon naturelle.

Structuré autour d'un cœur vert, Eden accueillera des pavillons en bois à taille humaine. Tout au long de cette promenade piétonnière et végétale, des espaces de détente et de loisirs donneront au projet l'ambiance douce, accueillante et familiale d'un jardin.

A l'image du nom du site, un soin particulier sera accordé au végétal, central dans l'expérience de visite. Avec 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés, et plus de 250 arbres plantés, Eden s'inscrit pleinement dans la volonté de la commune de Servon de placer « la nature au premier rang ».

Ces espaces seront harmonieusement composés de flore locale et d'espèces végétales dont la couleur variera au fil des saisons. Emotions et sensations seront ainsi renouvelées tout au long de l'année. Bien plus que de simples plantations aux couleurs foisonnantes, les nombreux végétaux seront de véritables marqueurs visuels de l'identité d'Eden. L'aménagement paysager d'Eden répond, en effet, à une démarche globale, cohérente, valorisée par une recherche esthétique fine sur le plan des matériaux, des couleurs et du mobilier. Les plantations feront le lien avec l'histoire du site tout en offrant un nouvel espace de vie facilement appropriable par les usagers.

## UNE DIMENSION ENVIRONNEMENTALE FORTE

Conçu par Apsys dans une logique de développement durable, Eden vise la certification BREEAM Very Good, en construction comme en exploitation. La réduction des consommations d'énergie, la performance du niveau d'isolation thermique, la perméabilisation des terres, la récupération et le traitement des eaux usées sont autant de moyens mis en œuvre pour répondre à l'ambition environnementale forte qui caractérise les projets d'Apsys. Une attention toute particulière a été portée aux liaisons douces : Eden sera accessible par le biais des transports en commun (3 lignes de bus – 1 arrêt dédié), d'une piste cyclable directe et par les voies piétonnes. Enfin, Eden proposera un programme d'animations pédagogiques (autour notamment d'un espace dédié : « le jardin à cultiver ») pour sensibiliser les visiteurs aux questions de biodiversité.







## UNE OFFRE COMMERCIALE ATTRACTIVE

Développé en 2 phases par le groupe Alphaprim/Marché Frais Géant (phase 1) et Apsys (phase 2), Edén constituera une destination attractive (sur 55 000 m<sup>2</sup> Gla au total) grâce à des programmations commerciales complémentaires et une identité commune.

La phase 1 d'Edén, qui a ouvert ses portes en octobre 2017, propose une offre orientée alimentaire et proximité avec Marché Frais Géant, Boulangerie Louise, Pâtisserie La Romainville mais aussi Intersport, Maxi Toys, Vertbaudet, Au Bureau, KFC.

Déjà commercialisée à 95 %, la phase 2 d'Edén proposera, sur 35 000 m<sup>2</sup> Gla, une programmation attractive autour de 4 piliers :

- le shopping dans tous les univers (mode, maison, beauté, cadeaux et bazar...)
- les loisirs
- la restauration
- les services de proximité

En matière de shopping, Edén déploiera une belle collection d'enseignes familiales telles qu'IDKIDS (Okaidi, Obaïbi et Oxybul), la Halle, Camaïeu, Jennyfer, Tape à l'œil, Chaussée, We are select (vêtements haut de gamme), Maxi Zoo, Darty Cuisines, Besson, Stokomani, Fête Sensation, De Neuville...

Très attendu dans la région, le pôle de loisirs indoor d'Edén proposera sur 14 000 m<sup>2</sup> une offre complète :

- un cinéma Kinepolis multiplexe de 9 salles (1 200 fauteuils) (voir encadré)
- un Speedpark de 5 000 m<sup>2</sup> avec de nombreux espaces ludiques : 12 pistes de bowling, un laser game, des billards et des jeux vidéo, et une piste de kart
- Feel Jump, un trampoline park de 1 500 m<sup>2</sup>
- Gym Place, une salle de fitness.

Côté restauration, Edén proposera une offre gourmande et variée avec 18 restaurants dotés d'agréables terrasses extérieures, dont Indiana Café, Steak 'n Shake, Old Wild West, Volfoni (3<sup>e</sup> implantation de ce restaurant italien développé par le groupe Bertrand), Ayako Sushi ou encore la crêperie Trisk'l. Cette offre gourmande s'ajoute aux enseignes Au Bureau et KFC, situées à Edén 1.

Enfin, Edén proposera des services de proximité qui faciliteront la vie quotidienne des habitants, en créant une offre et des services de centre-ville : un cabinet médical de 450 m<sup>2</sup>, un opticien Krys, un coiffeur, un pressing 5 à Sec...

ARMAND THIERY

AYAKO SUSHI  
REDECouvrez LE SUSHI

chaussée

LA HALLE



OLD WILD WEST  
BURGER & STEAK HOUSE

FÊTE  
Sensation



idkids  
act for kids




STEAK 'N SHAKE

STOKOMANI  
DES PRODUITS DES PAYS





## UNE EXPERIENCE CLIENT GENEREUSE

.....  .....

Convivialité, générosité et partage sont les maîtres-mots de l'expérience client déployée à Edén. Conçu comme une destination intergénérationnelle où le plaisir est le dénominateur commun, Edén offrira à ses visiteurs de bons moments de détente et de convivialité !

### UNE PROMENADE ENTRE L'URBAIN ET LE JARDIN

La promenade piétonnière et végétale d'Edén révélera, au long du parcours de visite, quatre espaces de repos verdoyants aux thématiques variées. En écho à la douceur de vivre du « pays de la rose », le mobilier, la signalétique ainsi que les matériaux de ces lieux proposeront des teintes chaudes et des formes organiques évocatrices de la nature. Plus que de simples espaces de repos, ces jardins conjugueront connectivité, activités ludiques (jardin à cultiver, cabane créative) et ancrage local (marché local et point de collecte Locavor, à l'étude).

### DES ACTIVITES OUTDOOR PLEINES DE FUN

Au cœur de la zone de restauration, des espaces ludiques feront le bonheur des enfants et de leurs parents (qui pourront garder un œil sur eux confortablement installés en terrasses de restaurants !). L'aire de jeux centrale, de 700 m<sup>2</sup>, proposera un parcours accrobranches avec toboggans, trampolines et un carrousel. Ces installations outdoor viendront compléter le large panel d'activités indoor proposées à Edén.

### UNE ŒUVRE SIGNÉE D'UN ARTISTE A LA RENOMMÉE INTERNATIONALE

A Edén, le parcours client est généreux et suscite l'étonnement ! Au détour de la promenade piétonnière, c'est un signal artistique fort, signé Richard Orlinski, qui viendra surprendre les visiteurs : un majestueux cerf rouge de près de 6 mètres de haut ! Sculpteur internationalement connu (et artiste français le plus vendu au monde), Richard Orlinski a été invité à réaliser une œuvre en accord avec les valeurs du projet. Cette sculpture, qui s'inscrit dans sa série inspirée par la vie sauvage (« Born Wild »), représente, pour la 1<sup>re</sup> fois dans le bestiaire de l'artiste (fameux pour ses kongs, ses ours et autres crocodiles) un cerf d'un rouge éclatant. Elle fait écho à la sculpture ours présentée à Edén 1.



# UN ANCRAGE LOCAL FORT

## UN ACTEUR LOCAL IMPLIQUE

Désireux de s'intégrer dans le tissu local, Eden participera d'ici à son ouverture et par la suite à de nombreux événements organisés sur les communes de Servon et Brie-Comte-Robert (vide-greniers, fête du village, forums des associations...). Des partenariats sont en cours de discussion avec différents acteurs locaux référents pour l'animation du site. Le lycée agricole de Brie-Comte-Robert, par exemple, aura la charge du « jardin à cultiver ». Un marché local et la mise à disposition de paniers issus de la production de Seine-et-Marne sont également à l'étude.

## UN ENGAGEMENT VOLONTARISTE EN FAVEUR DE L'EMPLOI

Comme Apsys le pratique sur toutes ses opérations, Eden organise, le 14 juin, un Forum pour l'Emploi conjointement avec la commune de Servon et la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie. Ce dispositif vise à faciliter les démarches de recrutement des enseignes, tout en favorisant l'emploi local. Une vingtaine d'enseignes participantes proposeront plus de 200 postes à pourvoir dans un grand nombre de fonctions (responsables de magasin, vendeurs, hôtes de caisse, barmen, plongeurs et cuisiniers...). Au global, Eden permet la création de 450 emplois : 150 en phase travaux et 300 en phase exploitation.



**EDEN** EDEN-SERVON.FR

***Vous allez bientôt y prendre racine***

**OUVERTURE EN SEPTEMBRE**

**SHOPPING • RESTOS • CINÉ • LOISIRS**



# LES ACTEURS DU PROJET

## GRAND PARIS AMENAGEMENT, AMENAGEUR DE REFERENCE EN ILE-DE-FRANCE

Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP et fusionné avec l'EPA Plaine de France) est opérateur foncier et aménageur durable depuis 1962. Sa compétence territoriale couvre l'ensemble de l'Ile-de-France. La diversité de son intervention (100 opérations actives et en développement et 21 études urbaines), tout comme la pluralité de ses modes d'intervention (en mandat pour l'Etat dans le cadre d'opérations d'intérêt national, en concession d'aménagement pour le compte de communes et d'intercommunalités ou en compte propre par prise d'initiative) font de Grand Paris Aménagement un opérateur singulier restant plus que jamais au service de tous les territoires franciliens.

## LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE LA BRIE

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2004, par arrêté préfectoral du 5 décembre 2003, la Communauté de communes de l'Orée de la Brie regroupe les communes de Brie-Comte-Robert, Chevry-Cossigny et Servon rejointes par la commune de Varennes-Jarcy (Essonne) en 2016. Désirant dépasser le seul niveau des économies d'échelle et constituer entre elles un nouvel espace de gestion publique, elles ont décidé de s'engager résolument dans le développement d'une structure intercommunale. L'objectif essentiel est de se regrouper pour agir ensemble sur des axes essentiels de la vie locale, réaliser à plusieurs ce que les communes ne peuvent pas faire seules, considérer le territoire comme une entité globale dont le présent et l'avenir concernent tout le monde.

grandparis  
aménagement

L'Orée de la Brie

Servon  
Village camp de coast

APSYS  
ICONIC PLACES

L35



## APSYS, L'OPERATEUR GLOBAL DU PROJET

Acteur passionné de la ville, Apsys conçoit, réalise et anime des lieux iconiques qui rendent la ville et la vie plus belles. Foncière de développement présente en France et en Pologne depuis 1996, Apsys gère un portefeuille de 33 actifs (parmi lesquels Beaugrenelle, Manufaktura, Posnania et Muse, tous lauréats du prix ICSC du meilleur centre commercial européen) et pilote 6 projets en développement dont Bordeaux Saint-Jean, opération urbaine cousue-main. Apsys Lab, notre plateforme d'innovation, analyse l'ADN des lieux et anticipe les tendances émergentes, façonnant ainsi la ville, le commerce et les usages de demain. Pour plus informations : [www.apsysgroup.com](http://www.apsysgroup.com)

## L35, L'AGENCE D'ARCHITECTURE

Créée en 1967, L35 est une agence d'architecture espagnole qui réunit 35 partenaires et plus de 200 collaborateurs partout dans le monde (Barcelone, Madrid, Paris, Genève, Istanbul, Casablanca, São Paulo, Bogotá, Santiago de Chile et Mexico City). Pour cette agence de renom, l'architecture est un art, mais aussi un service à la communauté qui implique une responsabilité d'une dimension culturelle et sociale indéniable. La marque de fabrique de l'agence est d'associer l'excellence dans le design à partir de la diversité et de la liberté créative, la rigueur technique et la capacité de maîtriser toutes les étapes du projet, de la conception à la réalisation. Eclectique et visionnaire, l'agence L35 a signé de nombreux projets architecturaux : ensembles résidentiels, immeubles de bureaux et sièges d'entreprises, grands centres commerciaux et de loisirs. Elle intervient aussi sur des réalisations exigeant des savoir-faire spécifiques, tels que des hôpitaux ou des hôtels.

## KINEPOLIS, UN MULTIPLEXE À LA POINTE DE L'INNOVATION

Toujours à la pointe des innovations technologiques, Kinepolis n'a cessé d'offrir à ses spectateurs une expérience cinématographique unique et toujours plus intense. Chez Kinepolis, les spectateurs ne se contentent plus de regarder leur film, ils le vivent ! Avec 9 salles et plus de 1 200 fauteuils, Kinepolis Eden proposera un cinéma nouvelle génération, doté de la technologie laser pour une immersion totale, un confort unique (larges fauteuils numérotés) et une programmation innovante et variée. Kinepolis Group SA a vu le jour en 1997 suite à la fusion de deux groupes familiaux de cinéma et est coté en bourse depuis 1998. Kinepolis Group SA compte 98 complexes (45 au Canada, 53 en Europe : Belgique, Espagne, Luxembourg, Pays-Bas, Pologne et Suisse) dont 13 cinémas en France pour un total de 150 salles et 34 170 fauteuils.



# LES CHIFFRES ET DATES CLES D'EDEN



## EDEN EN CHIFFRES

- 35 000 m<sup>2</sup> Gla (55 000 m<sup>2</sup> Gla avec Eden phase 1)
- 53 unités de commerces (72 unités avec Eden phase 1)
- 91 160 m<sup>2</sup> de foncier au cœur de la ZAC du Noyer aux Perdrix à Servon
- 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés
- 900 places de parking (1700 avec Eden phase 1)
- 450 emplois créés ou maintenus : 300 en phase exploitation / 150 en phase travaux

## EDEN EN DATES

- **NOVEMBRE 2013** : Apsys est désigné lauréat de l'appel d'offres lancé par Grand Paris Aménagement
- **JUILLET 2016** : obtention définitive du permis de construire
- **SEPTEMBRE 2016** : obtention définitive de la CDAC
- **DÉCEMBRE 2017** : obtention définitive de la CDACI
- **NOVEMBRE 2017** : lancement des travaux
- **DÉCEMBRE 2017** : signature de l'acte de vente du terrain d'Eden
- **SEPTEMBRE 2019** : ouverture d'Eden



LE CHANTIER EDEN  
PHOTOGRAPHIÉ EN AVRIL 2019





## A PROPOS D'EDEN

Promenade piétonnière et végétale située à Servon (Seine-et-Marne), Eden alliera le plaisir du shopping à celui des loisirs, dans une ambiance conviviale et chaleureuse de « fun cocon ». Les visiteurs pourront profiter d'une architecture accueillante (signée L35), d'espaces verts généreux, d'aires de jeux et de repos attractives, d'une large palette de services et d'attentions et d'une offre commerciale variée, idéale pour les familles (IDKIDS - Okäidi, Obaïbi, Oxybul, La Halle, Camaïeu, Jennyfer, Chaussea, Stokomani, Speed Park, Feel Jump, cinéma Kinopolis de 9 salles, Steak 'n Shake, Indiana Café...). Eden ouvrira ses portes en septembre 2019.

## CONTACT PRESSE

### Agence Shan

Denise Rodrigues-Viellard – 06 46 47 09 79

Laetitia Baudon-Civet – 01 44 50 58 79

[apsys@shan.fr](mailto:apsys@shan.fr)

[www.eden-servon.fr](http://www.eden-servon.fr)

**EDEN**

**APSYS**  
ICONIC PLACES