
OPEN
SKY
OPEN SKY
GRAND-EPAGNY
GRAND-EPAGNY

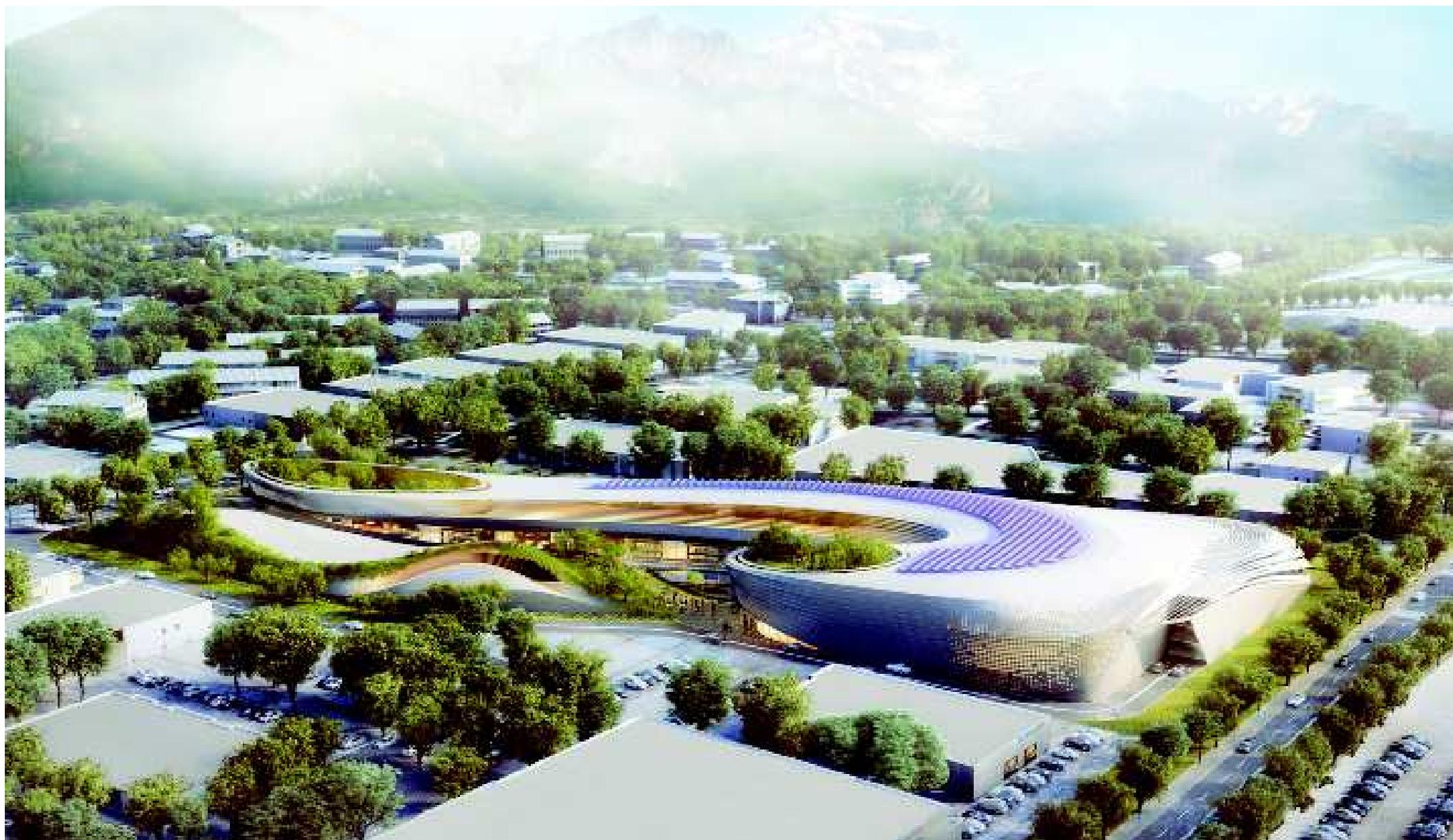
PRÉSENTATION DU PROJET

UNE ARCHITECTURE EXCEPTIONNELLE

1

L'architecture imaginée par GR Design et AER est un élément essentiel du projet OPEN SKY GRAND EPAGNY. Ce nouveau lieu de vie doit être porté par une architecture iconique, capable de générer une émotion aux clients, mais aussi un projet parfaitement intégré dans son environnement urbain et paysager. OPEN SKY GRAND EPAGNY sera ainsi un lieu inédit et novateur.

Car au-delà du geste architectural, nous avons demandé à notre équipe d'imaginer un projet capable de bouleverser les pratiques sur le Grand Epagny en proscrivant la voiture et les parkings en surface pour réserver ses espaces nobles aux piétons et aux arbres.



DEPUIS L'AVENUE
DU CENTRE



OPEN SKY GRAND EPAGNY



AU CŒUR DU MAIL PIÉTON





OPEN SKY GRAND EPAGNY est né de la rencontre entre un territoire unique, une ambition architecturale et une approche environnementale engagée.

Entre le dynamisme de l'agglomération annécienne et la beauté des franges des Alpes, OPEN SKY GRAND EPAGNY sera la nouvelle composante commerciale et loisir du Grand Epagny, zone commerciale d'envergure régionale mais de conception ancienne.

OPEN SKY GRAND EPAGNY s'inspire de son environnement. Les courbes de sa vêtture font allusion au paysage de montagne environnant. Son mail central, parcours sinueux entre lac et massif boisé, rappelle la plaine originelle d'Epagny.

OPEN SKY GRAND EPAGNY a été conçu pour répondre aux nouvelles aspirations des visiteurs, habitants, clients, employés...

Sa conception a été guidée par trois objectifs :

1

Créer un ensemble parfaitement intégré dans son environnement urbain, paysager et économique, porteur de continuités

2

Imaginer un écrin d'architecture et de nature à taille humaine, propice aux rencontres, aux surprises et aux expériences authentiques, associant commerce, loisir et restaurants

3

Bâtir la France de demain, en créant un ensemble aux performances environnementales et thermiques exemplaires pour le Grand Epagny

A travers ces objectifs ambitieux, notre volonté est de faire d'OPEN SKY GRAND EPAGNY le nouveau modèle de développement du Grand Epagny.

A l'échelle de l'agglomération d'Annecy, le Grand Epagny constitue une de ses entrées de ville.

Pour le visiteur venant de l'ouest, la zone commerciale est le premier contact visuel avec Annecy. Il représente donc un enjeu d'image important. OPEN SKY GRAND EPAGNY propose donc une façade iconique sur la Route de Bellegarde. Sa façade dynamique est une allégorie de la vitalité économique d'Annecy. Légère, elle s'anime la nuit et laisse entrevoir l'effervescence qui se déroule, le soir venu à l'intérieur d'OPEN SKY GRAND EPAGNY. Par ces traits de lumière subtils, elle donne une vraie réalité urbaine et restructure fortement l'entrée d'agglomération.

Visible depuis les hauts d'Epagny, OPEN SKY GRAND EPAGNY restructure le paysage de la plaine, avec son relief de courbes et de végétation. Fortement imprégnée par ce paysage, les courbes de sa vêtture jaillissent au milieu des toitures planes de la zone commerciale. OPEN SKY GRAND EPAGNY redessine l'horizon de la zone commerciale pour les habitants d'Epagny et annonce sa mue.

Ces terrasses végétales masquent le parking silo depuis les hauts d'Epagny. A l'inverse, elles offrent des points de vue exceptionnels sur le grand paysage pour les clients du Grand Epagny. A l'écart des nuisances visuelles et sonores de la circulation automobile, le client porte le regard sur la Mandallaz ou le Parmelan.

Au sol, OPEN SKY GRAND EPAGNY se structure autour d'un mail piéton généreux. Deux larges entrées sont positionnées aux extrémités du mail. Au nord, le client est accueilli par des fontaines. Ils aimentent les piétons à l'intérieur

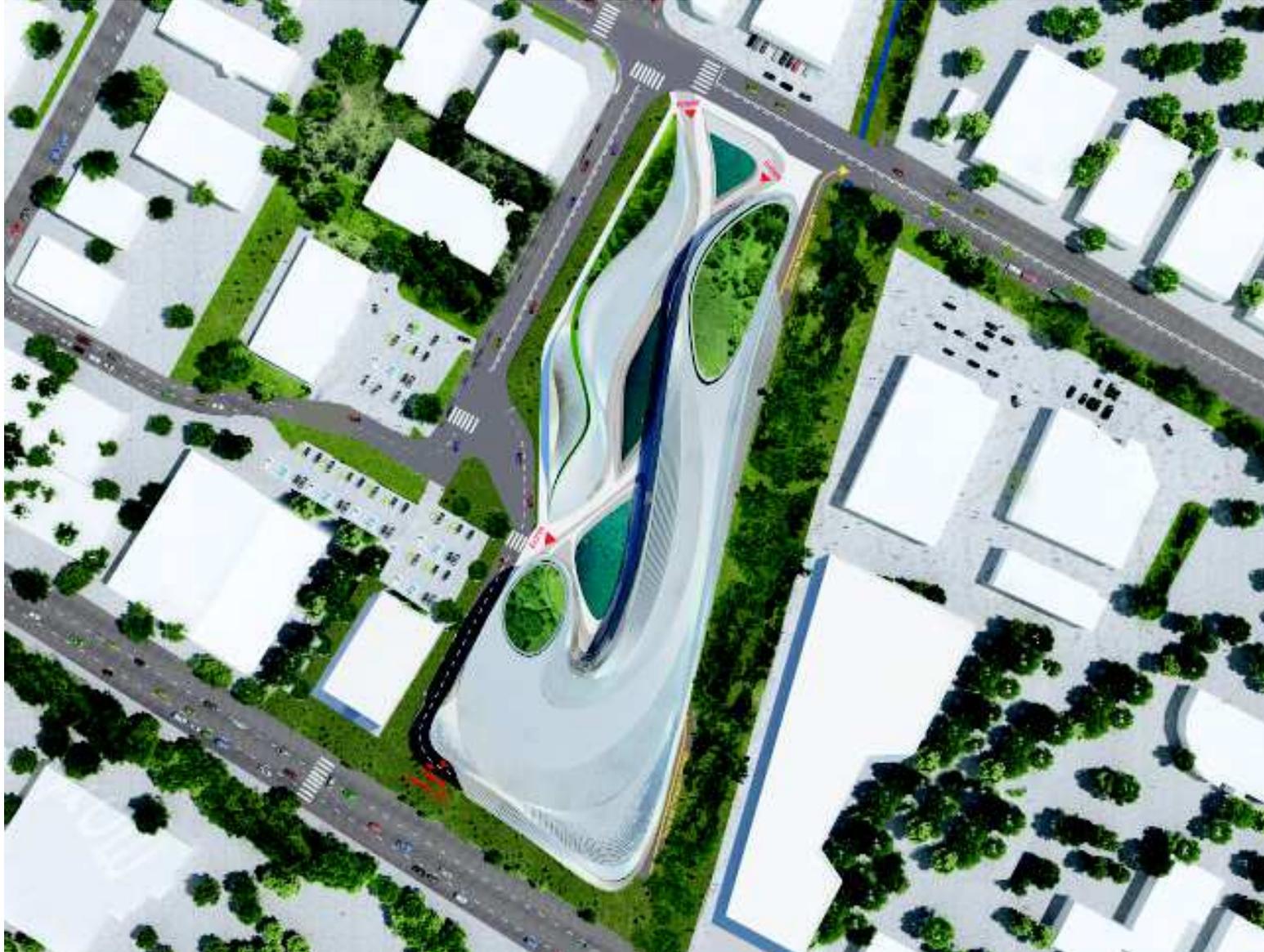
du mail où rapidement se mêlent îles végétales et lacs. Là, complètement déconnectés de la circulation automobile, les restaurants et leurs terrasses, les espaces de détente invitent les clients dans un écrin de verdure et d'architecture. En vis-à-vis des restaurants, les façades commerciales se déroulent le long du mail jusqu'au parking silo. En étage, les surfaces de loisirs profitent des vues sur le grand paysage et d'un accès aux terrasses.

Depuis l'Avenue du Jura, au sud, une seconde entrée ouvre OPEN SKY GRAND EPAGNY sur les commerces existants. Ici, les voitures disparaissent grâce au parking silo d'environ 600 places dont les niveaux exploitent parfaitement la hauteur offerte par le PLU.

Les aires de livraison, masquées par la vêtture qui se retourne, sont complètement masquées et largement indépendantes des flux clients.

Véritable cocon de verdure au centre de la zone commerciale, OPEN SKY GRAND EPAGNY et sa végétation exceptionnelle préfigure le renouveau de la zone commerciale.

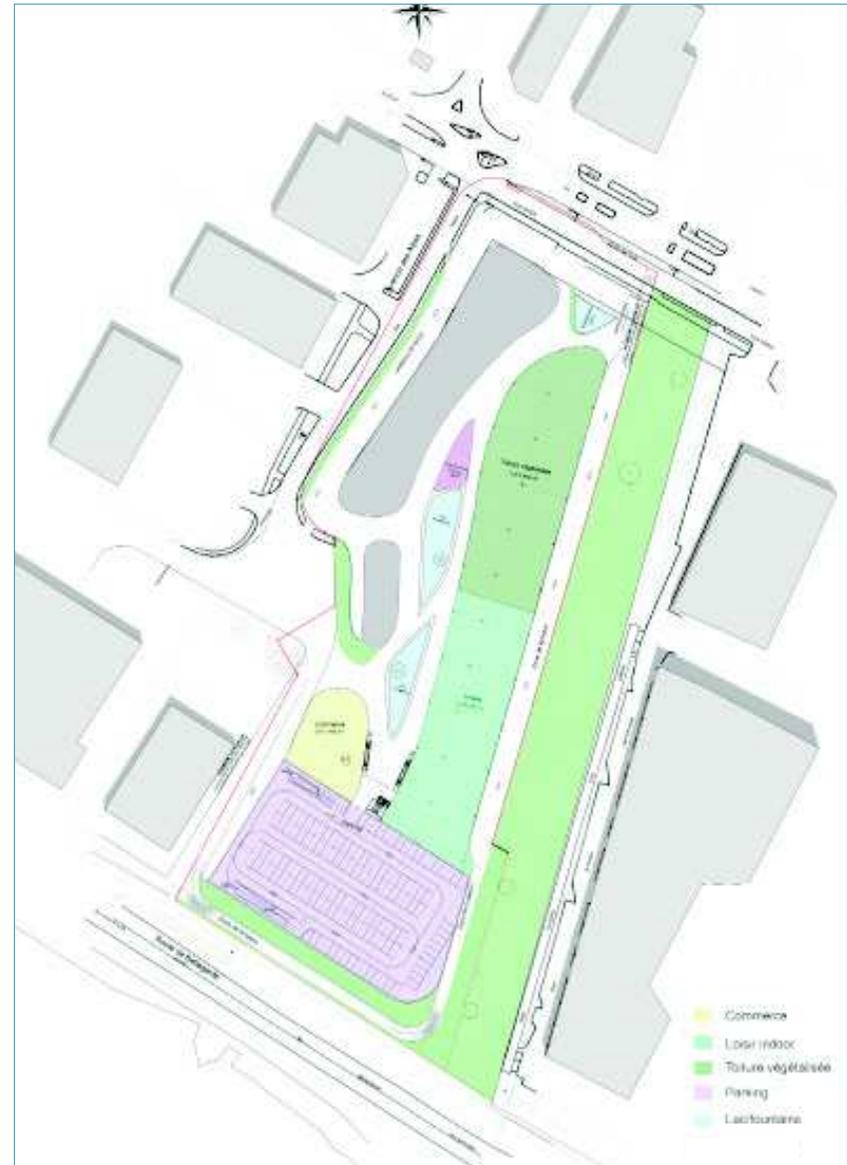
PLAN DE MASSE



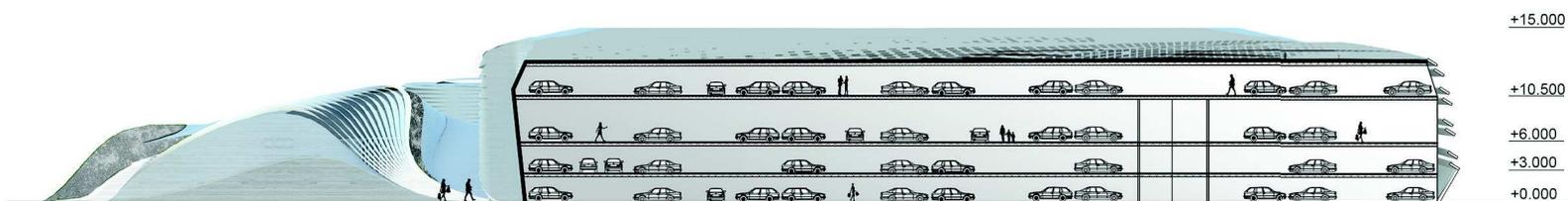
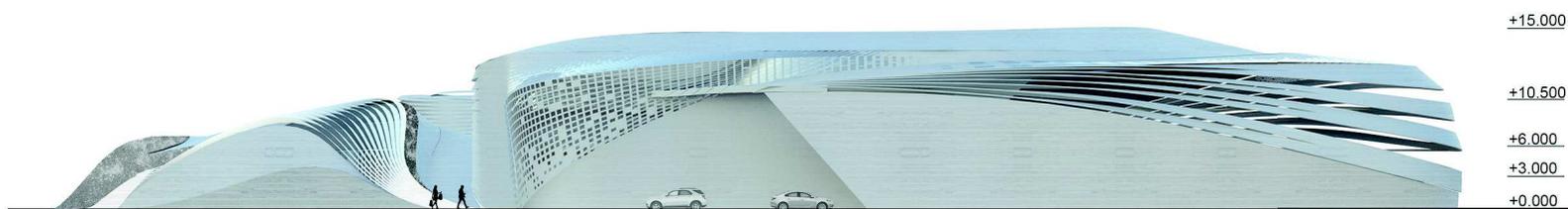
REZ-DE-CHAUSSÉE



NIVEAU 1



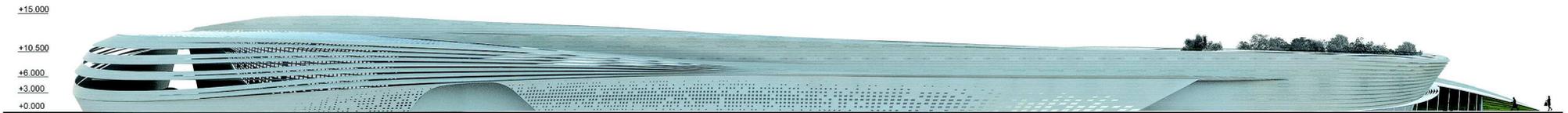
FAÇADE ET COUPE DEPUIS LA ROUTE DE BELLEGARDE



FAÇADE ET COUPE DEPUIS L'AVENUE DES ALPES



FAÇADE DEPUIS LE CANAL DE LA MONNAIE



FAÇADE ET COUPE DEPUIS L'AVENUE DU CENTRE

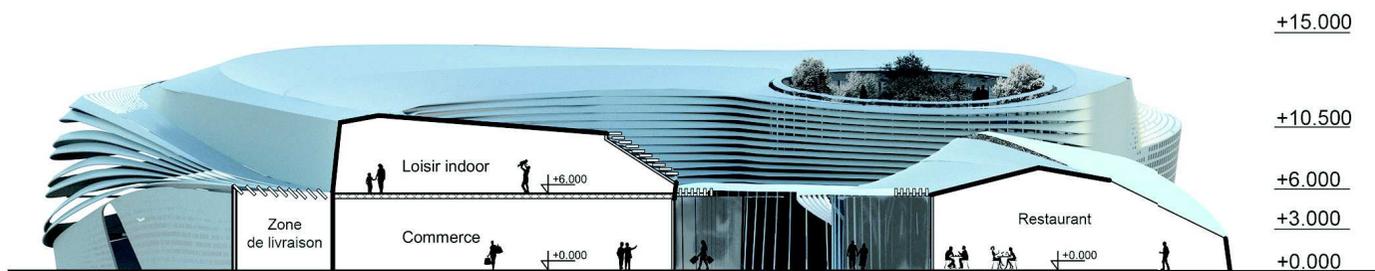
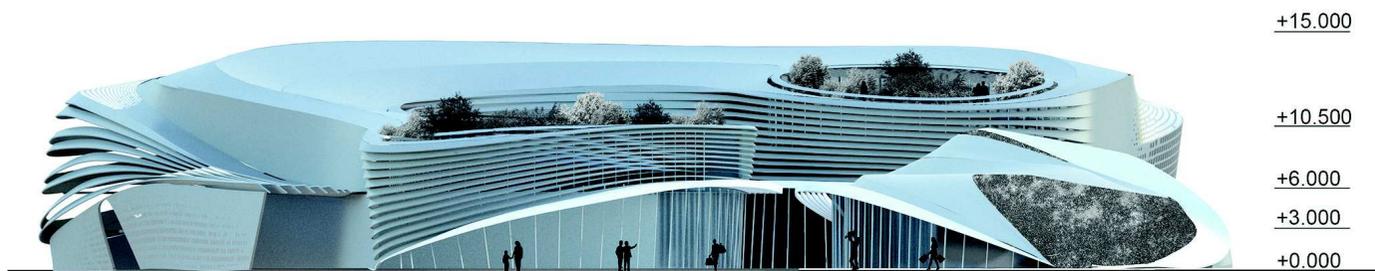


TABLEAU DES EMPRISES AU SOL

SDP	
Rez-de-chaussée	
Commerce 01	900m ²
Commerce 02	500m ²
Commerce 03	483m ²
Commerce 04	457m ²
Commerce 05	488m ²
Commerce 06	483m ²
Commerce 07	476m ²
Commerce 08	1 143m ²
Commerce 10	989m ²
Commerce 11	750m ²
Restaurant 12	160m ²
Restaurant 13	250m ²
Restaurant 14	300m ²
Restaurant 15	317m ²
Restaurant 16	295m ²
Restaurant 17	300m ²
TOTAL RDC	8 291m²
Commerce 11 (Étage)	750m ²
Loisirs	2 380m ²
TOTAL R+1	3 130m²
TOTAL SDP	11 421m²
dont Commerce	7 419m ²
dont Restaurants	1 622m ²
dont Loisirs	2 380m ²

TABLEAU DES SURFACES BÂTIES

	Emprise au sol	en %
Bâtiment	8 291m ²	34,55%
Parking	4 494m ²	18,75%
Total surface bâtie	12 785m²	53,30%
Espaces verts de pleine terre	4 500 m ²	18,75%
Espace lac / fontaine	1 200m ²	5,00%
Total surface perméable	5 700m²	23,75%
Mail et cheminement piéton	3 875m ²	16,15%
Total espaces libres	9 575m²	39,90%
surface de livraison	1 640m ²	6,80%
Total foncier	24 000m²	100%
Toitures Végétalisées	3 307m ²	
Total Espaces perméables projet	9 007m ²	

	SDP	NOMBRE DE PLACES
Niveaux		
Rez-de-chaussée	4 494m ²	155 places
R+ 1	4 494m ²	151 places
R+2	4 494m ²	151 places
R+3	4 494m ²	151 places
Total	17 976m²	608 places

UN PAYSAGE REMARQUABLE

2

La dimension paysagère est capitale pour faire d'OPEN SKY GRAND EPAGNY un lieu beau et agréable au sein duquel les clients aiment passer du temps.

Pour encourager la balade, le paysage est sans cesse renouvelé et créé la surprise à chaque point de vue. Les compositions végétales du projet respectent la palette végétale du PLU d'Epagny-Metz-Tessy.