



POLYCITÉS — Épopée

ZAC SAINTE APOLLINE — CERGY 95



RÉSIDENCE

Épopée



 **POLYCITÉS**
L'IMMOBILIER INSPIRÉ



“ RÉINVENTER L'ART D'HABITER LA VILLE

Développé dans la continuité de la résidence Sillage, le projet **Épopée** offre une palette harmonieuse d'habitats où il fait bon vivre ensemble : appartements prolongés de loggia, balcon ou terrasse ; logements intermédiaires à l'esprit maison ouverts sur terrasse et jardin privatif. La résidence s'articule autour d'un cœur d'îlot paysager, paisible et arboré, caractérisé par la présence d'une œuvre d'art. Réservée aux résidents, une salle de sport offre un espace de bien-être et de convivialité privilégié, appréciable au quotidien. Exigeante sur le plan environnemental, adaptée aux nouvelles habitudes de mobilité, l'opération encourage les déplacements doux et fait la part belle à l'usage du vélo. Plus qu'un simple programme immobilier, **Épopée** signe un modèle résidentiel nouveau, centré sur la nature et pensé à l'échelle de l'habitant. ”

Marc Amzallag
Président de Polycités

POLYCITÉS
L'IMMOBILIER INSPIRÉ



“

Ce projet au sein de l'opération publique d'aménagement des Hauts de Cergy est le fruit d'un travail collaboratif que nous avons mis en place avec la ville, la Communauté d'agglomération, les partenaires privés et les concepteurs.

La démarche permet aujourd'hui, avec le concours de spécialistes de différentes disciplines, de marquer une étape importante dans l'intégration de nouvelles ambitions environnementales pour le quartier.

De notre côté, nous aurons à cœur d'offrir autour du projet des espaces publics de qualité laissant une place importante au végétal.

Nous sommes persuadés qu'il fera bon vivre dans ces bâtiments élégants et bien intégrés. ”

Frédéric JOULIN
Directeur de l'Aménagement
Cergy-Pontoise Aménagement





Un projet immobilier pour votre avenir Épopée

Le dernier chapitre du quartier de Sainte-Apolline.

Après Sillage, **Épopée** vient achever Sainte-Apolline. Plus qu'une nouvelle résidence, elle s'inscrit dans la continuité d'un quartier pensé dans son ensemble, où architecture, paysage et usages composent déjà un véritable cadre de vie.

Pensées comme les deux chapitres d'une même histoire, Sillage et **Épopée** partagent une même ambition : créer un quartier durable, vivant et ouvert. Reliées par une écriture architecturale commune, elles participent à une vision urbaine cohérente où chaque espace a été imaginé pour favoriser les usages, les rencontres et la qualité du quotidien.

Aujourd'hui, **Épopée** en devient l'aboutissement naturel de Sainte-Apolline.





Le meilleur de
Sainte-Apolline
Épopée et Sillage

Le projet prend tout son sens

Deux résidences.
Une même ambition.

Pensées ensemble dès l'origine, Sillage et Épopée sont les deux composantes d'un même projet urbain. Reliées par une sente paysagère et une trame végétale commune, les deux résidences partagent une même vision : offrir un quartier où la nature, les mobilités douces et les usages du quotidien trouvent naturellement leur place.



Une sente paysagère



Deux résidences complémentaires



Un cœur d'îlot ouvert et généreux



Sillage

Épopée



Une belle adresse pour une grande histoire
Épopée

Une architecture élégante et ouverte sur la nature

D'écriture sobre et contemporaine, le programme **Épopée** conjugue les atouts de la vie citadine et la sérénité d'une résidence pensée pour le bien-être de chacun.

- ▶ 130 logements collectifs et intermédiaires
- ▶ Typologies variées du studio au 5 pièces duplex
- ▶ Balcon, loggia, terrasse ou jardin privatif pour chaque logement
- ▶ Espaces verts et îlot de fraîcheur paysager
- ▶ Toitures végétalisées écologiques
- ▶ Résidence clôturée avec contrôle d'accès
- ▶ Salle de sport



À taille humaine

La résidence se compose de petits bâtiments pour un cadre de vie plus intimiste.

3 bâtiments de logements collectifs

- ▶ Du studio au 5 pièces
- ▶ Balcons, terrasses ou jardins privatifs
- ▶ Halls d'entrée et ascenseurs

2 bâtiments intermédiaires, entre le collectif et la maison

- ▶ Simplex du 2 au 3 pièces et duplex du 3 au 5 pièces
- ▶ 2 étages maximum
- ▶ Jardins privatifs, terrasses ou toits-terrasses
- ▶ Entrées individuelles (plain-pied ou escaliers /coursives extérieures)



Le végétal au cœur du projet

Près de la moitié de la surface au sol du projet est dédiée aux espaces verts, cœur d'îlot paysager et jardins privatifs. Une sente piétonne arborée jouxte paisiblement la résidence ainsi que des noues permettant de conserver des îlots de fraîcheur.



Des matériaux nobles et chaleureux

- ▶ Brique de parement ton clair
- ▶ Enduit ton clair
- ▶ Espaces extérieurs à structure bois apparente
- ▶ Bardage bois (loggias) et pare-vue bois (balcons)
- ▶ Menuiserie mixte en ALU/PVC



Côté espace public, les loggias en retrait préservent l'intimité des habitants. Côté cœur d'îlot, les balcons s'avancent vers la nature, portés par une structure bois apparente. Aérien et chaleureux, cet « exosquelette » confère toute leur singularité aux façades intérieures. Cette conception réunit les conditions d'un quotidien apaisé, où l'intimité, la présence du végétal, le confort thermique et acoustique ainsi que la qualité des espaces extérieurs participent durablement au bien-être des habitants.



Le mot de l'architecte Créer une résidence qui respire

“Le projet souhaite ouvrir les perspectives depuis l'espace public vers le cœur d'îlot. En fragmentant le bâti et en variant les hauteurs, la lumière profite à tout le monde : logements, espaces verts et partagés, espace public et voisins.”

La sensation d'ouverture et de respiration est indispensable dans un contexte urbain dense. Elle offre un cadre de vie harmonieux et apaisé.

Le projet fait aussi la part belle aux espaces extérieurs et propose de vrais espaces à vivre : En loggia et protégés côté espace public, mis en scène par une grande charpente bois côté paysage.”

Ronan Fournier le Rey **MFR**
Architecte - MFR Architectes



Une belle adresse pour une grande histoire Épopée

Le parti pris architectural des logements intermédiaires Des appartements comme des maisons

"Situés en cœur d'îlot, les logements intermédiaires déclinent l'architecture de la résidence à l'échelle R+2. Accessibles individuellement (rez-de-chaussée directement ou étage par escalier/coursive extérieure), ils proposent des simplex et des duplex à l'exposition traversante est-ouest. Idéal en famille, ces logements proposent un mode de vie qui ressemble à celui d'une maison de ville, avec jardin privatif, terrasse ou toit-terrasse de belle surface."

Chloé Lauriot Prévost
Architecte - Line Up

**LINE
UP**

Pensée pour durer. Pensée pour vivre.

Chaque appartement conjugue lumière, volumes, ouvertures et espaces extérieurs généreux pour offrir un cadre de vie durable, pensé pour accompagner toutes les étapes de la vie.



Sécurité

- ▶ Résidence fermée et sécurisée par digicode, vigik et vidéophone
- ▶ Vitrage Sécurit avec retardateurs d'effraction au rez-de-chaussée
- ▶ Porte d'accès au parking sous-terrain commandée par émetteur
- ▶ Porte palière équipée de serrure 3 points A2P*



Parties communes

- ▶ Ascenseur desservant tous les niveaux depuis le sous-sol
- ▶ Halls décorés par un architecte d'intérieur
- ▶ Locaux vélos et poussettes de grande superficie



Confort

- ▶ Occultation par volets roulants en aluminium
- ▶ Chapes isophoniques
- ▶ Revêtement parquet stratifié dans les pièces sèches et cuisines ouvertes
- ▶ Carrelage dans les salles d'eau, salles de bains et WC
- ▶ Meuble vasque, miroir et applique lumineuse dans les salles de bains



Économie d'Énergie

- ▶ Production de l'eau chaude sanitaire et du chauffage par pompes à chaleur collectives permettant des économies d'énergie
- ▶ Fenêtres mixtes avec double vitrage pour une meilleure isolation thermique et phonique



Des intérieurs lumineux et bien distribués

Tous les logements de la résidence **Épopée** ont été dessinés avec soin. Collectif ou intermédiaire, chacun tire pleinement parti de sa localisation et de son orientation, et intègre tout ce qui facilite et embellit la vie.

Coup de cœur pour :

- ▶ les duplex façon maison sur cœur d'îlot
- ▶ les appartements traversants ou bi-orientés
- ▶ la cuisine fermée ou fermable, majoritairement en premier jour

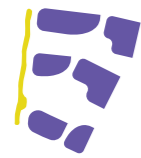


Des extérieurs généreux

Jardins privatifs en rez-de-chaussée ; balcons, loggias et terrasses dans les étages : votre futur logement s'affranchit des limites dedans-dehors et vous invite à profiter pleinement du paysage.

Coup de cœur pour :

- ▶ les balcons à structure bois apparente
- ▶ les balcons filants de la chambre au salon
- ▶ les « balcons suspendus » au dernier étage
- ▶ les terrasses en rooftop (dont certaines avec pergola)
- ▶ les jardins privatifs en pleine ville



Une belle adresse pour une grande histoire
Épopée

Bienvenue dans un jardin d'exception en pleine ville

Résolument verte, votre nouvelle résidence **Épopée** laisse toute sa place à de beaux espaces paysagers individuels et partagés invitant à la détente et la contemplation.

- Cœur d'îlot arboré
- Jardins privatifs
- Toitures végétalisées écologiques



Généreux, convivial, le cœur d'îlot paysager est agrémenté de chemins où il fait bon flâner.



Nichée dans ce jardin foisonnant, une œuvre d'art trouvera naturellement sa place.



Les jardins des sens accueillent plantes aromatiques et alimentaires dans une ambiance délicatement parfumée. Un délice !



Utile et agréable : une noue végétalisée assure la gestion durable des eaux de pluie et crée un îlot de fraîcheur appréciable aux beaux jours.



Toitures vertes et éclairage au sol raisonné participent au développement de la biodiversité urbaine.



Entre les jardins privés, des haies de charmille préservent l'intimité des logements et contribuent à la valeur paysagère du site.



La résidence **Épopée** s'inscrit dans une démarche d'excellence environnementale et vise les labels et certifications :



Réglementation environnementale RE2020
Garantit les meilleures performances énergétiques et des charges allégées.



Label BiodiverCity®
Valorise les projets immobiliers à forte valeur ajoutée en matière de biodiversité et de potentiel écologique.



NF Habitat HQE niveau « Très performant » en cours de certification.
Garantit la qualité globale et les performances d'un logement via la performance économique, le respect de l'environnement et la qualité de vie.



Label Bâtiment Biosourcé niveau 2
Garantit une proportion significative de matières biosourcées dans les matériaux et produits de construction.





Les Hauts-de-Cergy
QUARTIER SAINTE-APOLLINE

Un quartier qui a trouvé son équilibre

Après plus de dix ans d'aménagement, le quartier Sainte-Apolline est aujourd'hui un quartier vivant et pleinement installé. Écoles, commerces, équipements, nature et mobilités douces composent déjà un cadre de vie équilibré. C'est dans cette continuité qu'Épopée vient naturellement trouver sa place.



Habiter à Sainte-Apolline, c'est faire le choix d'un cadre de vie harmonieux, pensé pour le quotidien.

Lancé il y a une dizaine d'années, l'aménagement du quartier touche à sa fin.

Vivant et chaleureux, Sainte-Apolline séduit par ses nombreuses commodités.

Ici, on peut tout faire à pied ou à vélo, tout est à portée de main.

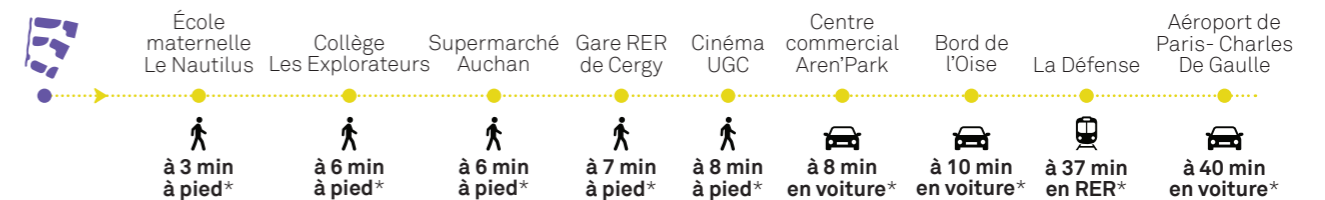
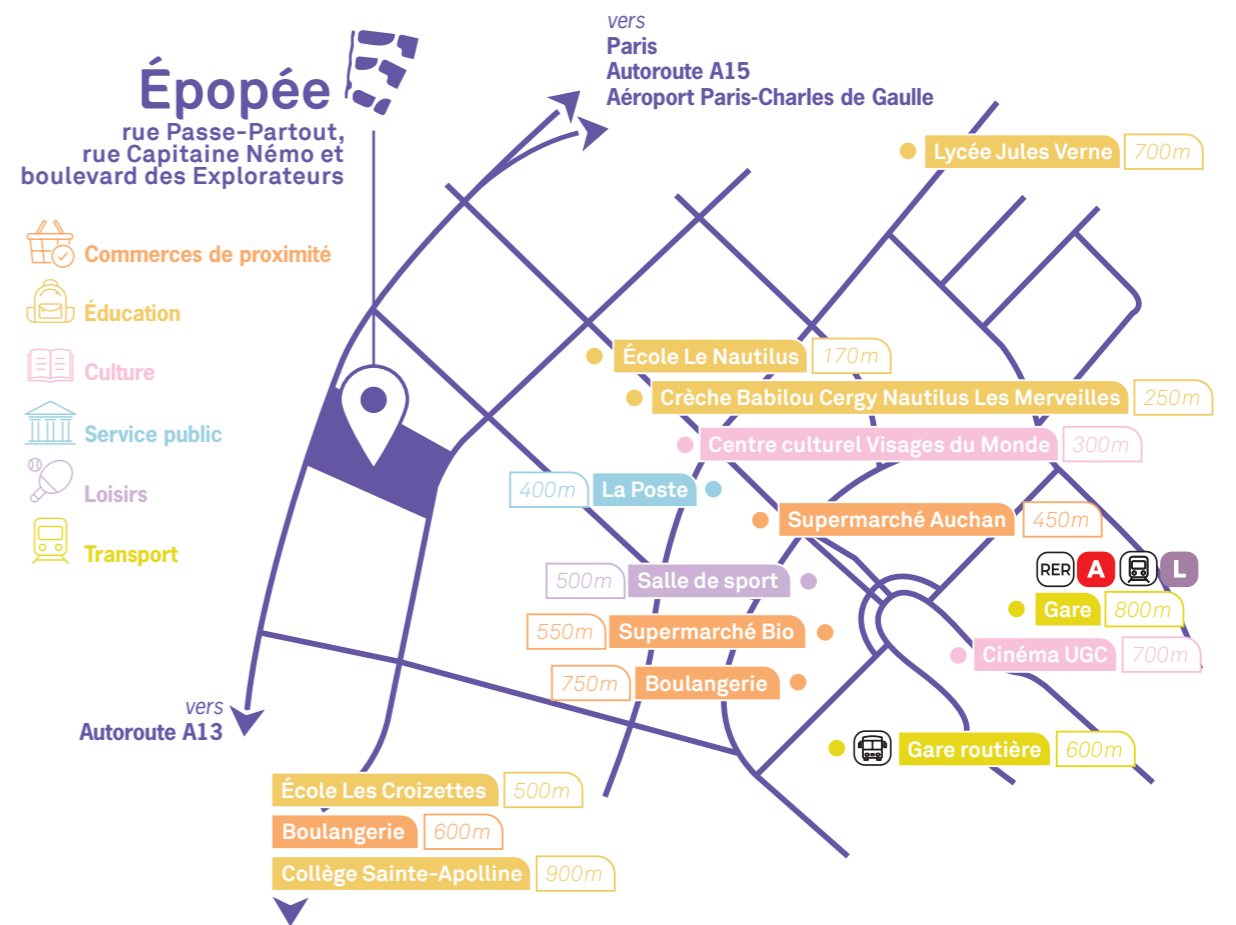
- ▶ **Un secteur connecté, gare RER à 7 minutes**
 - La Défense : 37 min
 - Châtelet : 46 min
- ▶ **Un quotidien pensé pour vivre**

Commerces et services de proximité (boulangerie, supermarché, poste, banque, professionnels de santé, etc.), crèches et écoles de la maternelle au lycée.
- ▶ **La nature comme horizon**

Un quartier résolument urbain qui s'ouvre. Vivre ici, c'est choisir le meilleur des deux mondes : la ville et la nature ; Paris et l'espace.
- ▶ **Des loisirs variés**

Parcs, médiathèque, centre culturel, cinéma, ...

Tout est déjà à portée de main.



Épopée, l'héritage visionnaire de Jules Verne

Inspirée par l'univers de Jules Verne, la ZAC Sainte-Apolline a été pensée comme un quartier du futur, entre innovation, nature et qualité de vie.

On retrouve ce fil rouge imaginaire et visionnaire à travers une toponymie évocatrice : boulevard des Explorateurs, rue du Capitaine Nemo, allée des Navigateurs... autant de références à l'aventure, à la découverte et à l'ingéniosité. Au cœur de ce quartier exemplaire, Épopée s'inscrit dans la continuité de cette démarche novatrice : une résidence à taille humaine, ouverte sur la nature, conçue pour offrir à ses habitants un quotidien confortable, écologique et lumineux.

Une ville qui regarde loin



Une agglomération qui bouge

Cergy est la ville centre de Cergy-Pontoise avec près de 70 000 habitants en complément de son développement, la commune est attachée à la préservation de ses espaces naturels, à l'île de loisirs, et au parc naturel régional du Vexin français.

Cergy s'impose comme un moteur économique de l'ouest francilien. Ville nouvelle tournée vers l'innovation, elle attire de grands noms : Thales, Dassault, Valeo, Louis Vuitton...

Avec ses 6 parcs d'activités, ses pôles d'enseignement supérieur et un tissu d'entreprises dynamiques, l'agglomération conjugue opportunités professionnelles, innovation et cadre de vie privilégié.

Ponctuée de parcs, plans d'eau, bois et autres coulées vertes, Cergy cultive sa douceur de vivre.

La ville propose à ses habitants tout ce qu'il faut pour se sentir bien en famille : sport, loisirs, culture, éducation, détente, services et emploi.

- 3 gares et un important réseau de bus
- 83 km de voies cyclables
- 412 ha de patrimoine végétal et aquatique (plus d'un tiers de la ville)
- Plus de 14 000 commerces et entreprises, dont les centres commerciaux Les 3 Fontaines et l'Aren Park
- 1 conservatoire à rayonnement régional et 1 scène nationale de théâtre
- 1 université et plusieurs grandes écoles



Œuvre monumentale de Dani Karavan, emblème de Cergy, c'est à la fois une promenade artistique, un belvédère et un site patrimonial majeur de l'agglomération



Loisirs, culture et art de vivre

Envie d'aventure ?

L'île de loisirs de Cergy-Pontoise vous propose rafting, paddle, escalade, tir à l'arc, accrobranche, pêche et sentiers de promenades.

Envie de flâner ?

Direction **Port Cergy** et sa marina (60 bateaux), ses restaurants, terrasses et bars au bord de l'eau.

Et pour une touche plus culturelle, laissez-vous surprendre par **Visages du Monde, Le Douze, le Carreau**, ou encore le **musée Pissarro**.

Entre musique, sport et loisirs créatifs, la vie locale s'anime grâce aux nombreux espaces municipaux dédiés et au fort dynamisme des **associations**.

Le tout à moins de 15 minutes en voiture.



Entre ville et campagne

Aux portes de Cergy, les chemins de randonnée croisent des villages, des hameaux et parfois encore quelques fermes locales. On y vit au rythme des marchés, des produits frais, des cueillettes et des dimanches à vélo à travers les plaines du Vexin.

À quelques minutes, **Pontoise** dévoile son centre historique et ses bords d'Oise paisibles, pendant qu'**Auvers-sur-Oise**, village emblématique des impressionnistes, invite à la flânerie et à la contemplation.

Un cadre idéal pour s'évader, se ressourcer et savourer un art de vivre authentique, entre nature, culture et patrimoine.



POLYCITÉS

L'immobilier inspiré

LES VALEURS DE POLYCITÉS



L'habitat

Tous nos logements sont pensés, dessinés et aménagés avec le plus grand soin, afin de garantir à ses occupants une vraie qualité de vie au quotidien : à l'échelle du logement (plan optimisé et adapté aux nouveaux usages, espaces extérieurs généreux, double exposition, etc.), mais aussi des lieux partagés et des espaces paysagers.



L'innovation

Parce qu'elle ne se limite pas à la technologie actuelle, POLYCITÉS anticipe l'avenir. Nos projets sont portés par des méthodes novatrices et visent les plus hautes certifications.



L'environnement

Nous nous engageons à développer des programmes respectueux des labels et certifications environnementaux de référence : BiodiverCity et Bâtiment Biosourcé notamment.



L'humain



Depuis 2023, nous développons le programme « Un balcon — Un arbre ® » qui attribue à chaque logement doté d'un extérieur un arbre ou une plante. L'objectif ? Renforcer le lien entre les habitants et la nature, et contribuer tous ensemble à réduire notre empreinte carbone.



Les 12 colonnes - Axe majeur de Dani Karavan.



L'art au service de la ville



L'art participe à l'aménagement des espaces publics et privés.

À Cergy, l'art s'exprime depuis longtemps dans l'espace public. Des œuvres emblématiques comme l'Axe Majeur de Dani Karavan, avec ses 12 stations, tissent un lien fort entre sculpture, paysage, urbanisme et architecture. Cette volonté de faire dialoguer art et cadre de vie se retrouve dans les fresques d'art urbain, les spectacles de rue, ou encore le festival *Cergy, Soit !*, dédié aux arts du cirque et de la rue.

POLYCITÉS est signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » portée par le Ministère de la Culture et attache une grande importance au contenu culturel de ses projets, en installant dans chacune de ses résidences une œuvre d'art choisie avec soin, qu'il s'agisse par exemple d'un tableau ou d'une sculpture. Chaque résidence porte ainsi une identité forte, renforcée par une œuvre pensée en concertation avec les acteurs du territoire.



Ouvert au plus grand nombre, l'art à Cergy se vit au quotidien, dans l'espace commun, en toute liberté. Une démarche résolument inclusive, profondément ancrée dans l'ADN du territoire... et de POLYCITÉS. L'art s'invite aussi au cœur d'Épopée.

Sillage Épopée

rue Passe-Partout,
rue Capitaine Némé et
boulevard des Explorateurs



Au cœur des Hauts-de-Cergy, l'emplacement idéal.



Axes routiers

- ▶ Autoroute A15 : 5 min
- ▶ Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle : 40 min

Transports en commun

- ▶ **Gare "Cergy-le-Haut" : 7 min à pied**
 - > La Défense : 37 min (RER A)
 - > Paris / Châtelet-les-Halles : 46 min (RER A)
 - > Paris / Gare Saint-Lazare : 50 min (ligne Transilien L)
- ▶ **Gare routière : plus de 15 lignes de bus**
 - > Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle : 1h environ (Bus Express 95-18 : liaison directe)
- ▶ **Arrêt de bus proche de la résidence "Les Grès" : 3 min à pied**
 - > Ligne 1239

epopee-cergy.fr

Service et appel gratuits

0 805 715 715

POLYCITÉS
L'IMMOBILIER INSPIRÉ

