

VERSAILLES

MONTBAURON

REFLETS  
REFLETS



“L’audace a du génie,  
du pouvoir, de la magie.”

Goethe

---

*Un chef d’œuvre mondialement reconnu est né  
du caprice d’un monarque et du génie d’un créateur.*

*Le jardinier du roi fit le rêve de traduire l’ordon-  
nancement classique en parterres architecturés.*

*Au fil du temps, l’audace et la quête d’absolu  
inspirent les plus belles histoires.*

*Aujourd’hui, la passion et la ténacité magnifient  
la colline Montbauron pour donner vie à un projet  
patrimonial exceptionnel.*

*L’audace a du génie. Entrez dans la magie de  
Versailles comme vous ne l’avez jamais vue et  
approchez l’exception de Reflets...*

REFLETS  
BEEFETS



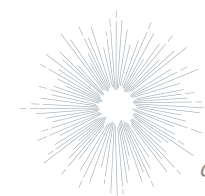
ENTREZ DANS LA MAGIE DE VERSAILLES ET APPROCHEZ LA LÉGENDE...



VERSAILLES

## Rêve de grandeur

---



*Si Versailles vous est contée, c'est qu'après 300 ans de règne, cette cité d'art si convoitée n'en finit pas de nous surprendre.*

*C'est ici que l'hexagone se retrouve autour de ses parlementaires, réunis en congrès. Elle accueille par milliers les touristes du monde entier et son Domaine Royal les émerveille. Le château organise des face-à-face ébouriffants avec les installations contemporaines qu'il accueille.*

Comme si le poids des ans ne pouvait pas l'atteindre, Versailles traverse le temps sans se départir de l'aisance qui a forgé sa renommée. Intemporelle et intouchable, Versailles est noble avant toute chose et sa grandeur n'a d'égale que sa beauté. Née de la puissance du monarque, ville de notables, héritière de grandes familles, cette ville "à nulle autre pareille" recèle des lieux où il est possible de mettre ses pas dans l'Histoire pour en écrire une nouvelle page.

Ville d'excellence, elle forme les élites dans les meilleurs établissements, le lycée Hoche ou Sainte-Geneviève. Siège de l'Université Versailles-Saint-Quentin (UVSQ), elle fait partie du cluster technologique Paris-Saclay et accueille de nombreuses entreprises. Toutefois, approcher Versailles, c'est voir d'abord un jardin de 350 hectares. L'École nationale supérieure du Paysage entretient la lignée prestigieuse et forme les successeurs de Le Nôtre.

A partir de la place d'Armes, trois avenues en éventail délimitent le meilleur de la ville. Au bord de l'Avenue de Saint-Cloud, Eiffage Immobilier, promoteur reconnu pour ses réalisations, dévoile Reflets, une résidence audacieuse, prête à vous être révélée, telle une pépite dans un lieu rare...



REFLETS  
BEEF ELS

Les bassins Montbauron

Lycée Hoche

Gare Versailles Château  
Rive Gauche

Place Notre-Dame

École Nationale Supérieure  
d'Architecture

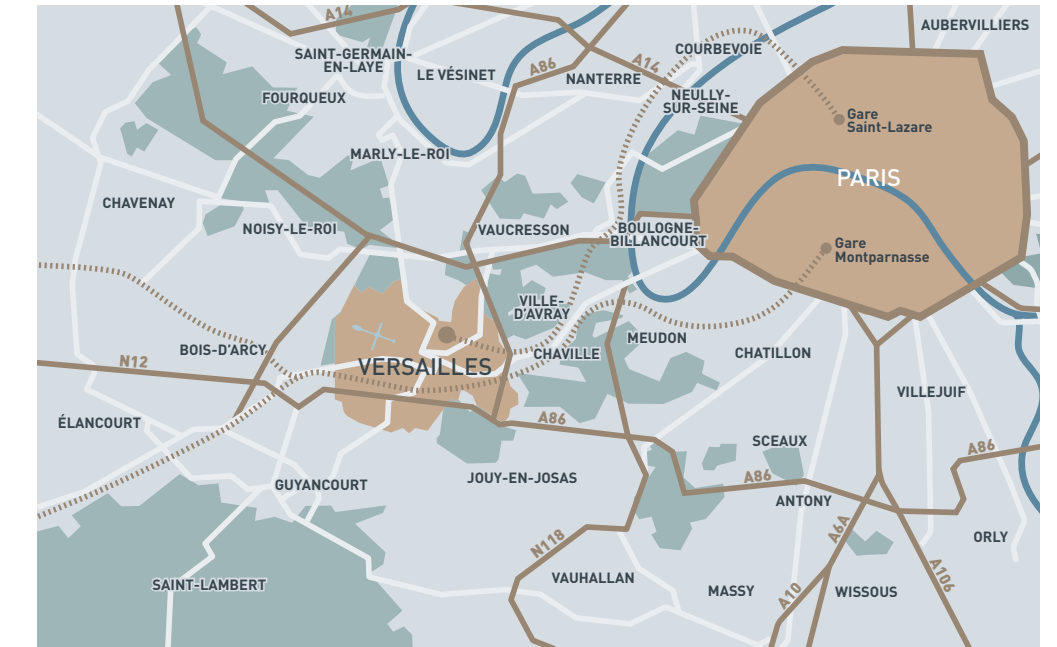
Place Hoche

Opéra royal



# SITUATION ET ACCÈS

## L'art de vivre en une même unité de lieu



*L'adresse offre le privilège fascinant de pouvoir s'imprégner au quotidien de la grande Histoire, tout en bénéficiant des atouts pratiques d'un environnement contemporain.*

### UNE VIE DE QUARTIER RECHERCHÉE

*Idéalement située, Reflets permet de parcourir le quartier et les déplacements vers les écoles et les transports en commun s'effectuent à pied.*

- Lycée Hoche en face du projet
- Lycée La Bruyère, collège Jean-Philippe Rameau et école des Beaux-Arts dans un rayon de 200m
- Place du Marché Notre-Dame à 9 min à pied
- Stade et gymnase Montbauron à 900m
- Université de Versailles-Saint-Quentin en Yvelines à 12 min à pied
- Château à 750m, moins de 15min de marche

### UNE ADRESSE BÉNÉFICIANT D'EXCELLENTESS DESSERTES

*La résidence possède le privilège de s'entourer de deux gares et d'un réseau de transports en commun optimal pour rejoindre Paris et les communes voisines.*

#### En voiture

- Autoroute A13 pour rejoindre Paris Porte d'Auteuil en 15 min environ

#### En train

- La gare "Versailles Rive Droite" (transition ligne L) à 12 min de la résidence, permet de rejoindre La Défense en moins de 30 min et Paris Saint-Lazare en 47 min environ
- La gare de Versailles Château Rive Gauche (RER C) à 12 min à pied, permet de rejoindre le cœur de Paris (Saint-Michel Notre Dame) en moins de 50 min environ

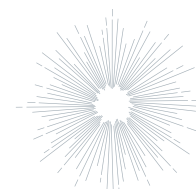
Sources : Google Maps, RATP





ENTRE LE QUARTIER NOTRE-DAME  
ET LA COLLINE MONTBAURON

## Lustre d'hier, prestige d'aujourd'hui



*A 750 m de la Place d'Armes, le quartier Notre-Dame est le plus ancien de cette ville nouvelle née de la volonté de Louis XIV. Une tranquillité intemporelle règne dans ses rues jalonnées de bâtiments historiques. Le plus chic des quartiers de Versailles revisite l'histoire avec, en toile de fond, le théâtre Montansier, le musée Lambinet, les antiquaires, les boutiques raffinées et les meilleurs commerces de bouche des élégantes rues de la Paroisse, Hoche et du Maréchal-Foch, les mieux achalandées de la ville*

Il faut sentir battre le cœur du quartier autour des halles, place Notre-Dame. Au bord du Domaine royal, le luxe contemporain de l'hôtel Trianon Palace vous fait vivre une expérience hors du commun, entre cuisine étoilée et spa.

Paris n'est qu'à 17 km.

Proche de la butte de Montbauron, un îlot de quiétude et de prospérité se dessine au-dessus de l'avenue de Saint-Cloud, dominée par les hautes demeures du chemin du Janicule.

Au bord des bassins, Reflets décline toutes les couleurs de l'élégance au quotidien.









REFLETS  
BEEFELS



L'EAU, SYMBOLE DE RENOUVEAU



## HISTORIQUE DU SITE

# De l'eau naît le pouvoir du monarque...



*L'eau a dicté la grammaire des jardins. Hier comme aujourd'hui, les fontaines sont une des merveilles de Versailles.*

*Au cours des agrandissements du Domaine Royal, différents moyens d'acheminer l'eau venue des rus de Gally et de l'étang de Clagny furent imaginés, de la pompe de Louis Le Vau à la réserve de François Racine.*

L'approvisionnement des fontaines et des bassins présentait un réel défi à relever pour répondre aux exigences du Roi qui souhaitait que toutes les fontaines puissent fonctionner en même temps lors des Grandes Eaux! Après avoir canalisé l'eau de la Bièvre et drainé les eaux des communes voisines, on imagina même de détourner la Loire et l'Eure...

À la demande de Louvois, La Rivière du Roi Soleil accueillera les eaux de la Seine et d'une succession d'étangs actionnées par la Machine Marly.

Les pompes hydrauliques puis la vapeur remplaceront les chevaux. Les aqueducs et les dérivations compléteront les rigoles d'hier jusqu'aux réservoirs de Gobert et Montbauron. Aujourd'hui, les machines se sont tuées et Versailles fonctionne en circuit clos avec le Grand Canal.



Le château de Versailles vu de la colline Montbauron, par Jean-Baptiste Martin.



REFLETS  
BEEFETS



NOUVEAU VISAGE D'UN SITE EN PLEINE RENAISSANCE





## RENAISSANCE DU LIEU

# Certains lieux portent en eux du génie...

Posé au Nord et au Sud de quartiers très résidentiels, Reflets prend place entre les réservoirs et un épais alignement d'arbres bordant sa limite Ouest. Passé le porche de l'Avenue de Saint-Cloud, laissons l'agitation de la ville, le temps suspendu invite à la contemplation. Entre cour et jardins, cheminons vers l'esplanade : le site se dévoile sous divers angles, à mesure que l'on progresse vers les hauteurs de la butte, le long de murs courbes déroulés en rubans autour des jardins, comme un prélude au bâti contemporain. Là-haut, le silence prend le pas sur l'animation de la ville et les voitures sont dirigées en sous-sols. Les immeubles posés perpendiculairement à la limite des bassins se devinent et libèrent un vaste champ visuel aux multiples points de vue. Les hauteurs étagées en gradins s'accordent avec la pente du terrain. Les constructions basses relient les immeubles et abritent les halls d'entrée prolongés par des jardins secrets et luxuriants.







DES HOMMES ET DES FEMMES

## D'une association de talents naît l'émotion

*Autour d'Eiffage Immobilier, des équipes talentueuses  
se sont réunies pour réaliser  
sur ce site d'exception une création unique en son genre.*



**ATELIER Jean-Patrick MALLET,  
ARCHITECTE**

Convaincu que le projet doit s'imposer comme une évidence, Jean-Patrick Mallet reste en quête permanente de pertinence dans le processus de définition du parti architectural et urbain. Privilégiant les solutions simples, franches et lisibles, l'agence de Jean-Patrick Mallet maîtrise la confrontation avec les codes et repères forts de la ville qu'elle n'a de cesse de réinterpréter.



**STUDIO PUTMAN,  
DESIGNER**

Depuis plus de trente ans, le Studio Putman propose une approche singulière, une manière de définir de nouveaux enjeux, une façon originale d'appréhender les objets et les espaces, leur signification et leur emploi. Au fil des années, il a su imposer une constance et une signature immédiatement reconnaissables.



**NEVEUX-ROUYER,  
PAYSAGISTES**

Persuadés que le végétal a aujourd'hui un rôle déterminant dans l'élaboration des projets et l'amélioration du cadre de vie, François Neveux et Bernard Rouyer interviennent dans une démarche d'écoute concertée et prennent en compte les aspects historiques, humains et économiques dans la conception du paysage.



**Etienne REY,  
PLASTICIEN**

La démarche d'Étienne Rey explore la notion d'espace et les déplacements de perception. Ses œuvres invitent à des expériences constituées de lumière, de transparence et de réflexion. *L'in situ* participe à son travail de conception où l'œuvre, l'environnement et l'observateur sont intimement liés.



**EIFFAGE IMMOBILIER,  
CONSTRUCTEUR-PROMOTEUR**

Eiffage redonne vie à des réalisations emblématiques et construit des ouvrages audacieux qui feront la fierté de demain. Héritée du savoir-faire des compagnons, cette expertise d'exception dans le domaine patrimonial traverse le temps et illustre l'attachement de l'entreprise au partage et à la transmission de la connaissance.





Jean-Patrick MALLET

Atelier J-P Mallet Architecte

## Modernité des courbes

---

*Sur ce relief isolé qui constitue un quartier à part au cœur de Versailles, Reflets présente, vue des bassins, la silhouette de nobles villas contemporaines.*

*Côté ville, la volumétrie s'ajuste et les façades, qui s'harmonisaient avec l'horizontalité du lieu, se redressent en un effet de portique annonçant la verticalité de la ville.*





## Éloge de la métamorphose

Les formes des bassins et la proximité de la ville inspirent une écriture racée en lignes droites et courbes. La rigueur de la composition et le dessin immaculé des balcons filants créent un ensemble lumineux qui convie le paysage de tous côtés.

Largement vitrés, les intérieurs s'ouvrent sur un environnement ordonné avec une rigueur digne des jardins du Roi tout proches. Les formes des toitures coiffent ce paysage étonnamment reposant au cœur de Versailles. D'un bord à l'autre, les garde-corps affirment le graphisme des façades. Ici, l'architecture joue avec la lumière pour mieux la refléter. L'alternance verticale de trumeaux en pierre polie et des majestueuses baies vitrées où le zinc pré-patiné s'irise au soleil, viennent affirmer cette ode à la transparence.

Bienvenue dans l'univers de la rareté.











## Dialogue entre le ciel et l'eau

Instantanément captivante, Reflets met à l'honneur de larges espaces extérieurs privés, sous forme de balcons, de terrasses ou de loggias.

Chaque appartement s'immerge ainsi dans un extérieur qui lui est propre. Depuis le dernier étage, le paysage des bassins s'offre au regard dans toute sa majesté.

Les résidents bénéficient de vues apaisantes sur la canopée ou sur un environnement végétal et boisé.

Les larges ouvertures et la richesse des perspectives se mettent au service du confort intérieur.

Dans l'intimité majestueuse de ce décor unique, la splendeur règne entre l'eau, le ciel et le végétal.





Olivia PUTMAN

Un design original signé Studio Putman...

...Indépendance d'esprit,  
inestimable cohérence

---

*Au Studio Putman, nous travaillons depuis toujours sur la convivialité et l'hospitalité. Si je devais qualifier notre travail, j'aimerais évoquer une certaine intemporalité, un amour des matériaux et ce petit supplément d'âme que nous essayons d'insuffler à chacun de nos projets.*

*Les matériaux sont des ingrédients, comme dans une bonne recette de cuisine, chacun a ses secrets. Les parties communes de Reflets sont habillées de bois, de pierre et de détails subtils qui participent au charme et à l'harmonie des lieux.*







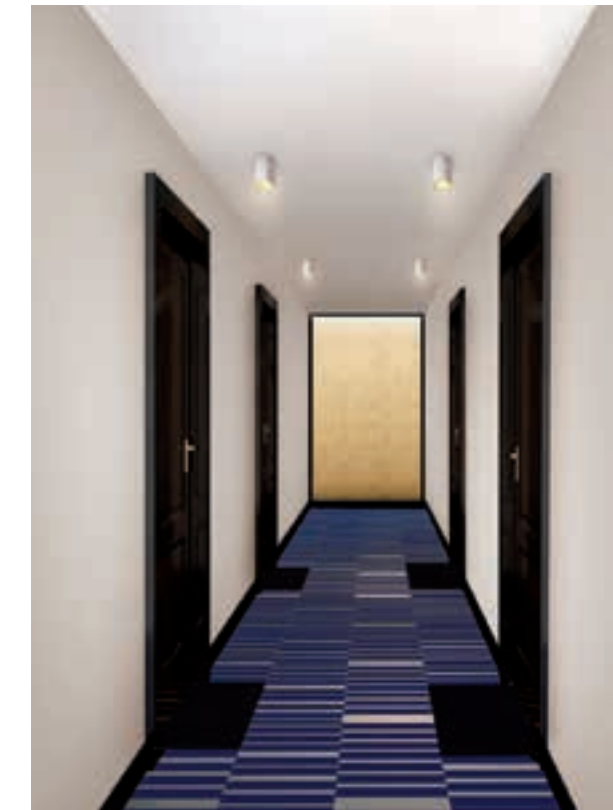
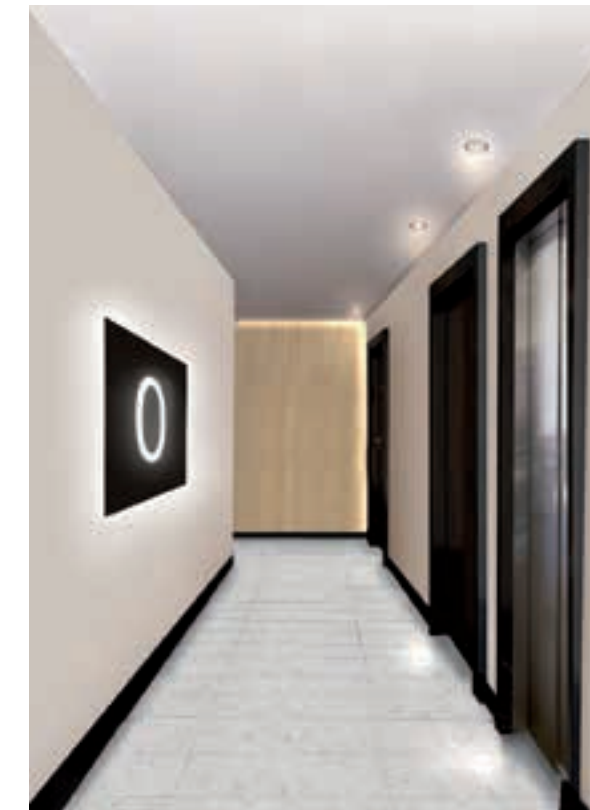


## Halls et espaces communs décorés

Lumineux et précieux, le design intérieur imaginé par le Studio Putman sublime l'architecture et invite les jardins dans les halls. Le parti-pris décoratif met en scène les matériaux nobles : la pierre, le chêne et le verre, en mariant les contrastes en noir, blanc et bleu roi. Une mosaïque de pavés de verre de différentes textures décline un camaïeu subtil de miroirs et de panneaux de chêne. La nacre et la laque apportent la touche finale dans un détail de porte.

## L'art du détail

Les paliers d'étages optent pour une moquette sur-mesure rappelant l'onde des miroirs d'eau et le bleu royal de Versailles. Leur graphisme contemporain ancre résolument le design intérieur des parties communes dans les canons de la beauté intérieure d'aujourd'hui.





## LES INTÉRIEURS

# Des prestations soignées



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF Logement Démarche HQE dont bénéficie l'opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable et également un repère de performance pour un habitat durable. Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.



# Des matériaux et équipements de confort

**U**ne telle adresse mérite tous les égards.

*Les matériaux et les prestations sont choisis avec l'exigence qui caractérise les résidences de standing:*

- Parquet de chêne massif provenant de forêts françaises dans les chambres et les pièces de réception
- Placards aménagés
- Carrelage en grès cérame au sol des pièces humides, faïence au mur des salles d'eau
- Meubles-vasques et radiateurs sèche serviettes design dans les salles de bain
- Système domotique permettant de piloter à distance l'éclairage, le chauffage et la fermeture des volets
- Contrôle des accès par vidéophone, digicode et badge Vigik®
- Cave à partir du 3 pièces et parking pour tous les appartements
- Label NF Logement démarche HQE

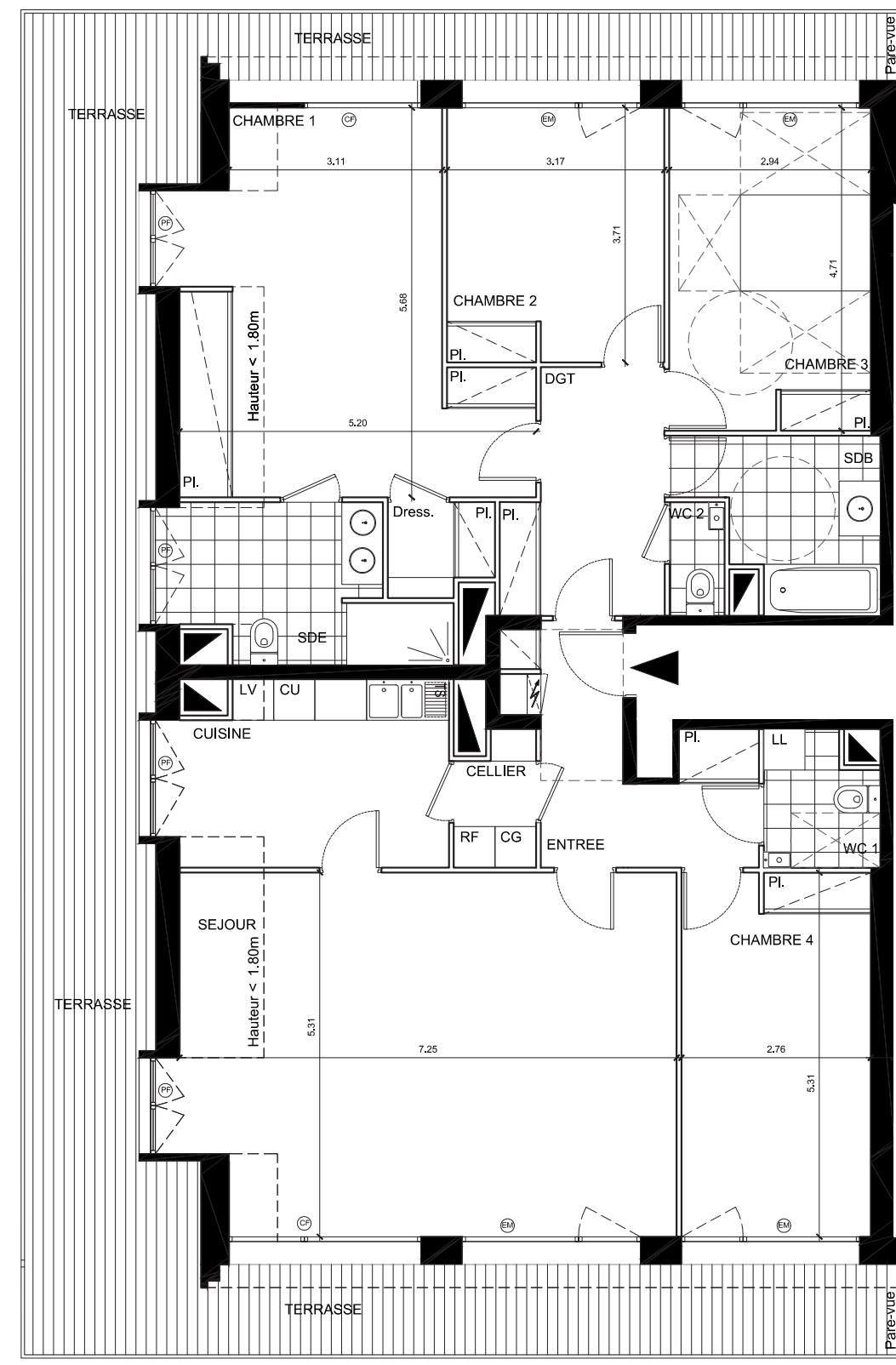
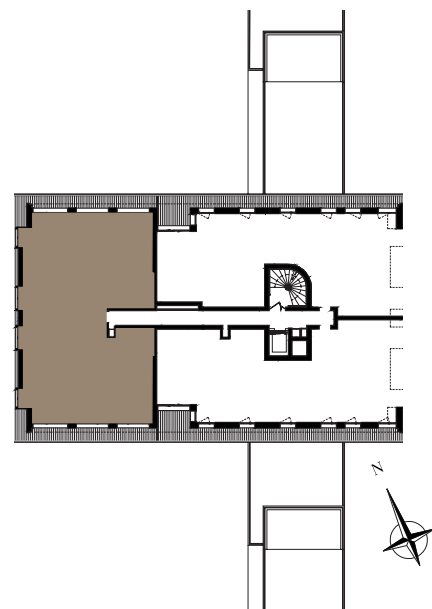




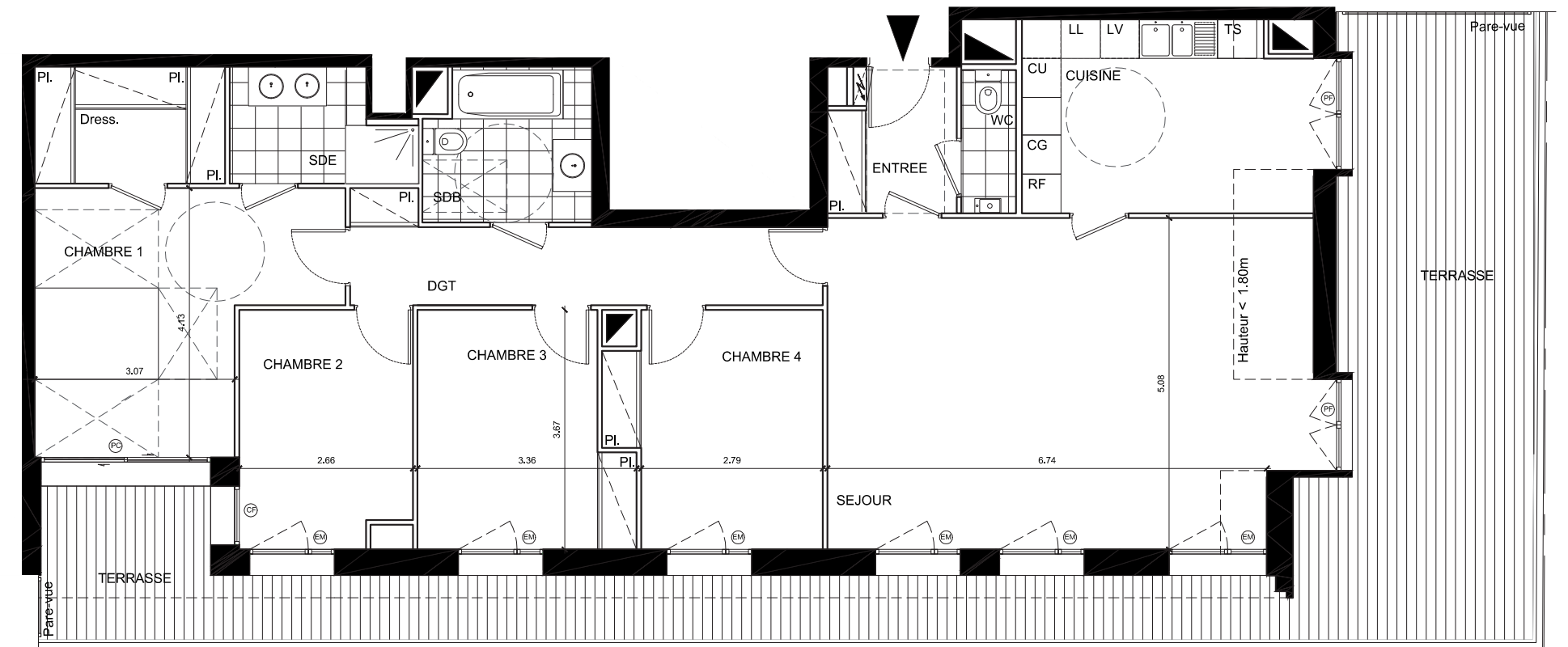


Des espaces, des volumes qui répondent  
à différents styles de vie

5 PIÈCES  
Bâtiment B - 4<sup>e</sup> étage

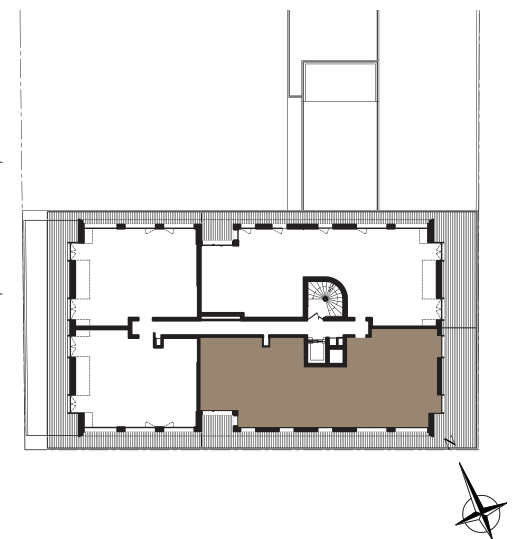


ÉCHELLE  
0 0.5 1 1.5 2



ÉCHELLE  
0 0.5 1 1.5 2

5 PIÈCES  
Bâtiment B - 4<sup>e</sup> étage







François NEVEUX & Bernard ROUYER

Des paysages dessinés par Neveux & Rouyer

## L'ordonnance végétale d'un décor poétique

---

*Nous attachons une grande importance à la qualité des liens entre l'architecture et le paysage, par un vocabulaire spécifique à chaque projet permettant son inscription dans le territoire.*

*Le projet d'aménagement des espaces verts s'appuie sur les qualités esthétiques et topographiques du site marqué par les nivellements de la colline Montbauron.*

*Dans cet esprit, Reflets articule l'architecture et les espaces extérieurs dans une succession d'espaces plantés qui se laissent découvrir, depuis l'Avenue de Saint-Cloud jusqu'au cœur de la propriété.*





## Des écrins de verdure

L'entrée marquée par une cour intérieure, reprend le plus pur style versaillais : pavage de grès au sol, bacs plantés d'orangers. Depuis cette première cour, l'accès aux immeubles s'effectue par une rampe carrossable ou un ascenseur.

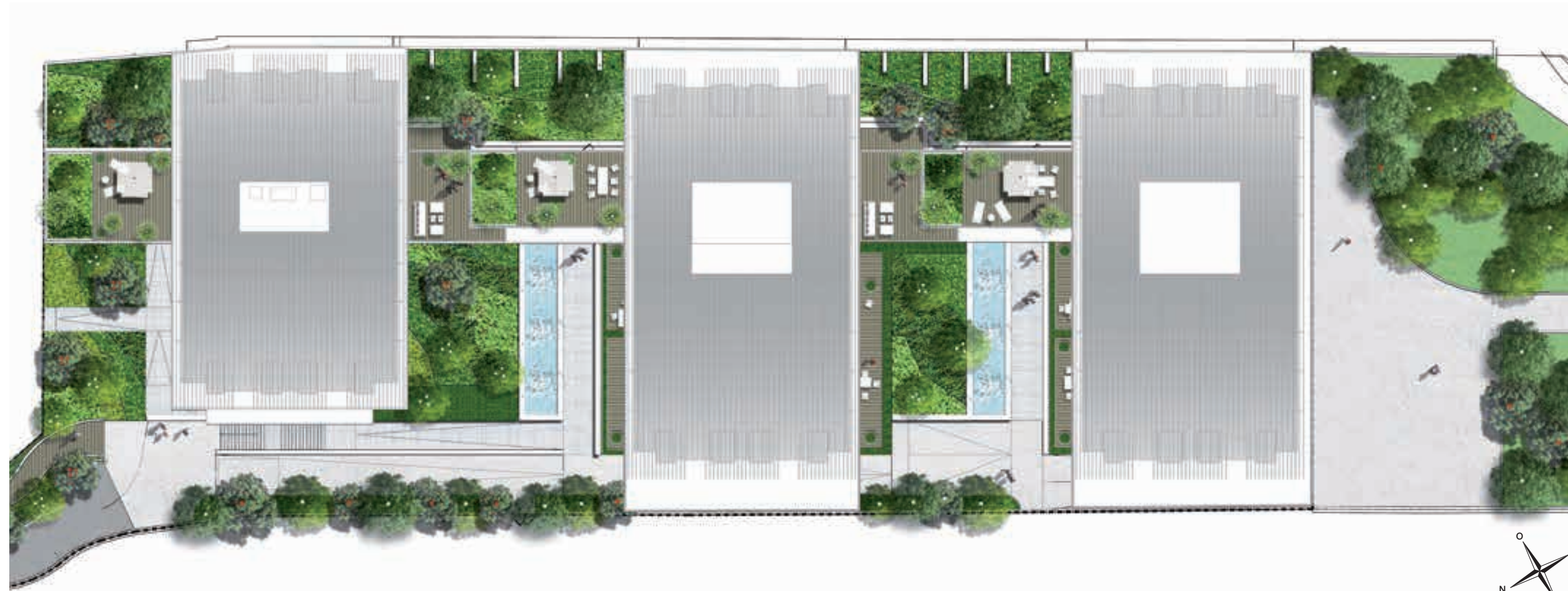
La sente qui contourne le site fait référence à une allée d'accès classique à la minéralité légère et graphique.

Une haie d'arbustes à port libre, de conifères et de feuillus donne à cet ensemble un aspect bucolique.

Différents espaces paysagers se succèdent et la végétation s'organise en une succession de vagues plantées, ponctuées çà et là d'arbres en cépées, reliant les différents espaces dans un foisonnement végétal généreux et structuré.



## Plan des espaces extérieurs



ARBRES À TIGES



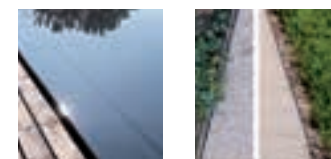
ARBUSTES STRUCTURANTS



RHODODENDRON



FOUGÈRES ET TAPISSANTES



MATÉRIAUX

## Entre la pierre et l'eau, une fascinante palette végétale

La palette végétale valorise des espèces plutôt de milieux ombragés et très florifères suivant les saisons : bruyères, rhododendrons, camélias. Les plantations arborées de conifères, de cornouillers, d'amélanchiers multiplient les feuillages et les couleurs. Un tapis de fougères, de lierre, de pervenches confère à l'ensemble l'atmosphère d'un sous-bois. Une ligne arbustive d'ifs, de hêtres et d'osmanthes délimite ces massifs et accompagne les cheminements ou les terrasses privées. La couleur blanche de la pierre qui borde les massifs apporte luminosité et élégance à ces jardins.

Deux miroirs d'eau implantés le long des allées d'accès aux immeubles répondent à l'architecture. Arasés, constitués d'une pierre polie noire et cadrés par les lignes de pierre en marbre Thasos, l'eau y est présente en psychés. Côté bassin, une succession de contreforts fait place à des talus plantés d'arbustes, d'arbres et de plantes grimpantes.

Aux étages supérieurs, les terrasses privées s'agrémentent de bacs dont les plantations dialoguent avec la palette végétale des jardins.





Étienne REY

## Une œuvre d'art d'Etienne Rey

## Les jardins accueillent une œuvre perceptuelle

*Signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Eiffage immobilier a souhaité pour Reflets faire appel à Etienne Rey pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. L'œuvre choisie contribuera à l'identité du site et à la construction de cet espace commun. Source d'échanges et de dialogue, elle inspirera le plus grand nombre.*

*L'œuvre d'Etienne Rey invite à la rencontre entre matériel et immatériel. L'installation artistique de Reflets, incessamment en devenir, jouera du point de vue et de l'évolution de la lumière environnante pour conduire à une infinité de visions possibles.*



*Voile*  
Installation *in situ*  
JARDIN DE L'ABBAYE DE LONGUAY  
© Etienne Rey, ADAGP Paris 2016



*Inversion, 2016*  
Installation *in situ*  
MUSÉE VOULAND, AVIGNON  
Photo Fabrice Lepeltier - © Etienne Rey, ADAGP Paris 2016



DONNER VIE À L'EXCEPTIONNEL



Un savoir-faire unique



*Eiffage Immobilier occupe une place particulière dans le secteur immobilier du fait de son positionnement unique. L'entreprise développe une approche multi-produit audacieuse, adossée à l'expertise d'Eiffage Construction.*

*L'entreprise n'a de cesse d'innover pour répondre aux enjeux urbains d'aujourd'hui, en conjuguant une multitude de savoir-faire pour relever ses défis de bâtisseur contemporain.*

*Ses réalisations témoignent d'une construction durable tournée vers l'utilisateur et lui permettent de figurer parmi les 10 premiers promoteurs immobiliers français.*

*Tous les travaux pour réaliser Reflets, des terrassements au décor, seront confiés en entreprise générale à Eiffage Construction.*





## PETIT PALAIS

Modernisation et restauration du musée des Beaux-Arts. Création d'une infrastructure dans la cour centrale



## GRILLE ROYALE DU CHÂTEAU DE VERSAILLES

Mise en lumière de la Grille Royale.





## UNE RÉALISATION



Projet mené sous la direction  
de Hugues LECŒUR et Maxime de BRETTEVILLE  
en collaboration avec

### **Atelier JP Mallet Architecte**

*Architectes DPLG  
36 rue des Réservoirs - 78000 Versailles*

### **Olivia PUTMAN**

*Directrice Artistique du Studio Putman  
16 Rue de l'Arcade - 75008 Paris*

### **NEVEUX & ROYER**

*Paysagistes DPLG  
27 avenue de Paris - 78000 Versailles*

### **Etienne REY**

*Artiste plasticien  
La Friche la Belle de Mai - 13003 Marseille*

### **Eiffage Construction**

*11 Place de l'Europe  
78140 Vélizy-Villacoublay*

### **Notaires**

*Maître SAVOURÉ  
et Maître HERRNBERGER*

### **Géomètre**

*D. HERVIOU*

### **Conception & Réalisation**

*Agence de Communication  
GRENADINES & CIE*

### **Illustrations**

*Perspectives, ANAWA  
et Ateliers J-P MALLET*

### **Photos**

**Environnement :**  
*Thierry CALBA  
Schutterstock*

### **Historique du site :**

*Musée du Grand Trianon*

### **Savoir-faire d'exception :**

*Christophe VALSECCHI  
Gérard TORDJMAN  
Mickaël BEDART*






*Vous aussi, vivez l'expérience Reflets*

*52 ter Avenue de Saint-Cloud  
78000 Versailles*

**eiffage-immobilier.fr**

**0 800 734 734** 

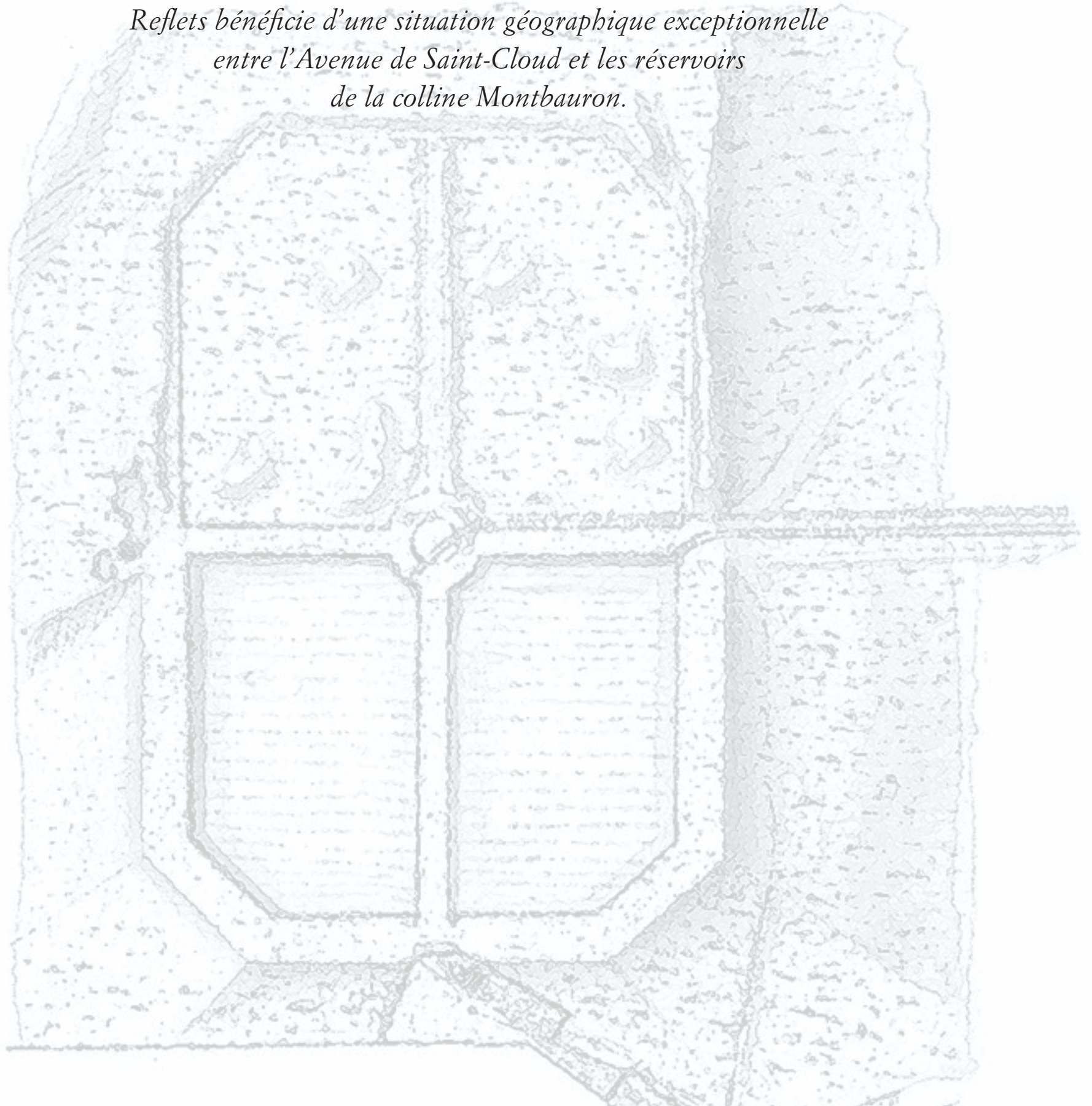
\* Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés », vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.







*Tout proche d'un site historique,  
Reflets bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle  
entre l'Avenue de Saint-Cloud et les réservoirs  
de la colline Montbauron.*





ARCHITECTURE INTÉRIEURE

Au départ, des lignes...

---

