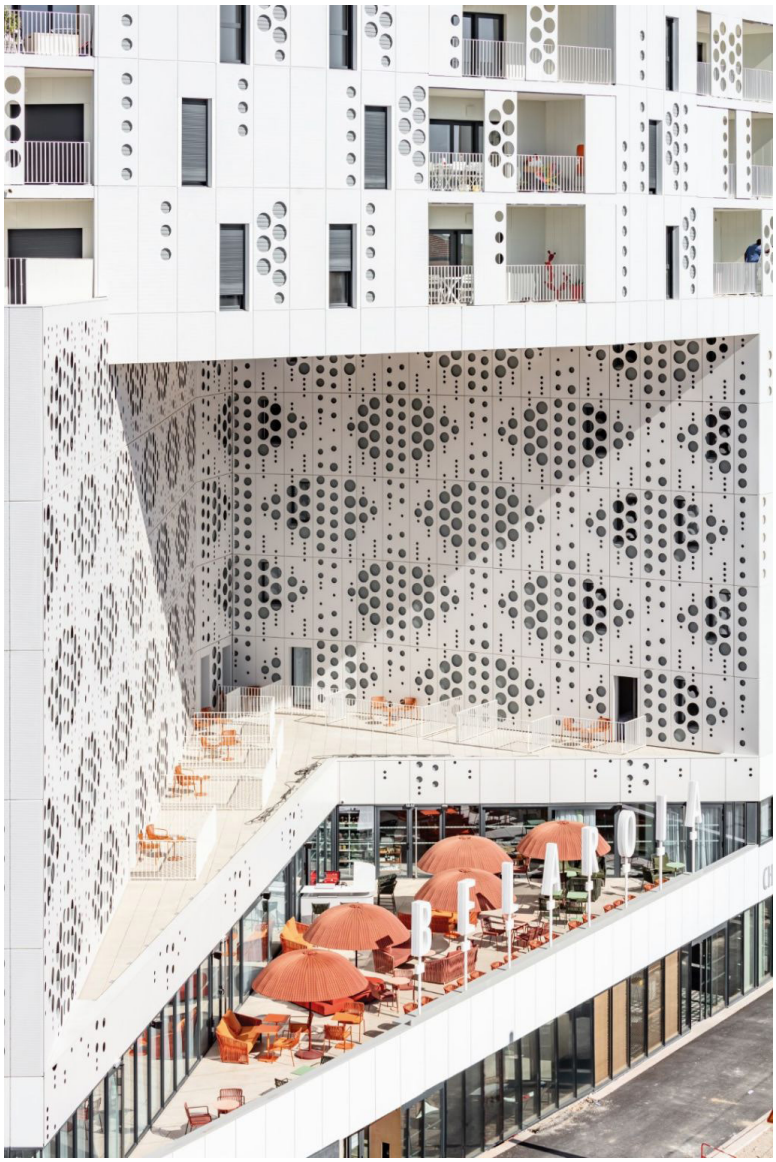
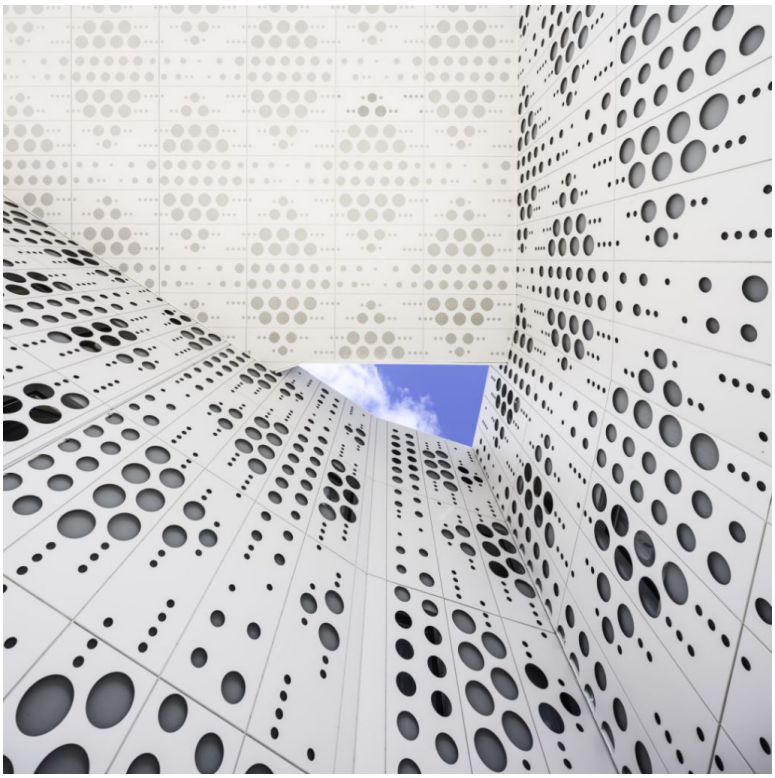
Le Belaroïa à Montpellier, un programme tout en plis et en boucles


BELAROLA

BELAROLA



Cela fait quelques années que la municipalité de Montpellier a décidé de redynamiser la ZAC Nouveau Saint-Roch, face à la gare. Le maître d'ouvrage Valotel France et l'architecte Manuelle Gautrand répondent à ce souhait en développant le premier projet de cette zone, le Belaraoïa, un projet hybride et porteur d'une forte mixité programmatique. Le tout pour un budget légèrement inférieur à 20 millions €.

La volumétrie particulière du projet

« La petite taille de la parcelle nous a incité à superposer les fonctions, littéralement les unes au-dessus des autres, tout en mutualisant quelques circulations verticales entre les programmes », explique Manuelle Gautrand. « La forme triangulaire complexe de la parcelle nous a incité quant à elle à imaginer un volume continu qui se plie à plusieurs reprises pour s'enrouler le long des façades Nord et Est, puis se terminer en partie haute par un grand pont le long de la façade sud. »

Au centre de cet enroulement, se trouve serti un grand volume en creux, orienté plein sud et abrité par le pont qui le surplombe : « cette magnifique conque est un programme en plus, le lieu de rencontre privilégié de tous les programmes qui s'y retrouvent, un café et sa terrasse en belvédère sur la gare SNCF qui nous fait face. »

« Notre salon urbain est la première pièce du projet, un grand vide rassembleur autour duquel tous nos pleins vont s'enrouler : posé sur un podium regroupant toutes les entrées, il est ensuite entouré par les deux hôtels puis surplombé par les logements qui le couronnent. Il devient une sorte de scène urbaine, point de départ et cœur du projet tout entier. C'est à partir de ce grand vide que les pleins s'installent successivement sur le terrain, protégeant progressivement toutes les faces de ce vide, y compris en lui créant une toiture, pour en faire un espace mi-dedans et mi-dehors, protégé des vents et des pluies. »

Quant au rez-de-chaussée, calé le long d'un mur de soutènement et aligné sur les deux autres faces, il se caractérise par un niveau partiellement enterré et enclavé le long des ouvrages du pont et par un niveau généreusement ouvert sur les faces est et sud, où il intègre les entrées de chaque programme : au nord, l'entrée de l'hôtel Campanile et celle du parking souterrain, à l'est, l'entrée de l'hôtel Golden Tulip et l'une des deux entrées du restaurant, au sud, l'entrée principale du restaurant et celle des logements.

Les deux hôtels

Le premier étage possède un périmètre à peine réduit, qui, au-dessus des entrées à chaque programme, vient installer un socle de parties communes : un espace de séminaires avec 6 salles de réunions, le bar et sa terrasse ainsi qu'un espace spa et bien-être. On trouve ensuite les volumes des deux hôtels, répartis sur les niveaux 2 à 7. « Ils s'insèrent successivement dans ce long continuum plié avec, dans le premier pli, les 82 chambres du Campanile et, dans le second, les 105 chambres du Golden Tulip. Ces dernières se poursuivent avec quelques suites qui montent sur les 4 niveaux suivants, dont certaines en duplex, » précise l'architecte.

Cela fait quelques années que la municipalité de Montpellier a décidé de redynamiser la ZAC Nouveau Saint-Roch, face à la gare. Le maître d'ouvrage Valotel France et l'architecte Manuelle Gautrand répondent à ce souhait en développant le premier projet de cette zone, le Belaraoïa, un projet hybride et porteur d'une forte mixité programmatique. Le tout pour un budget légèrement inférieur à 20 millions €.

La volumétrie particulière du projet

« La petite taille de la parcelle nous a incité à superposer les fonctions, littéralement les unes au-dessus des autres, tout en mutualisant quelques circulations verticales entre les programmes », explique Manuelle Gautrand. « La forme triangulaire complexe de la parcelle nous a incité quant à elle à imaginer un volume continu qui se plie à plusieurs reprises pour s'enrouler le long des façades Nord et Est, puis se terminer en partie haute par un grand pont le long de la façade sud. »

Au centre de cet enroulement, se trouve serti un grand volume en creux, orienté plein sud et abrité par le pont qui le surplombe : « cette magnifique conque est un programme en plus, le lieu de rencontre privilégié de tous les programmes qui s'y retrouvent, un café et sa terrasse en belvédère sur la gare SNCF qui nous fait face. »

« Notre salon urbain est la première pièce du projet, un grand vide rassembleur autour duquel tous nos pleins vont s'enrouler : posé sur un podium regroupant toutes les entrées, il est ensuite entouré par les deux hôtels puis surplombé par les logements qui le couronnent. Il devient une sorte de scène urbaine, point de départ et cœur du projet tout entier. C'est à partir de ce grand vide que les pleins s'installent successivement sur le terrain, protégeant progressivement toutes les faces de ce vide, y compris en lui créant une toiture, pour en faire un espace mi-dedans et mi-dehors, protégé des vents et des pluies. »

Quant au rez-de-chaussée, calé le long d'un mur de soutènement et aligné sur les deux autres faces, il se caractérise par un niveau partiellement enterré et enclavé le long des ouvrages du pont et par un niveau généreusement ouvert sur les faces est et sud, où il intègre les entrées de chaque programme : au nord, l'entrée de l'hôtel Campanile et celle du parking souterrain, à l'est, l'entrée de l'hôtel Golden Tulip et l'une des deux entrées du restaurant, au sud, l'entrée principale du restaurant et celle des logements.

Les deux hôtels

Le premier étage possède un périmètre à peine réduit, qui, au-dessus des entrées à chaque programme, vient installer un socle de parties communes : un espace de séminaires avec 6 salles de réunions, le bar et sa terrasse ainsi qu'un espace spa et bien-être. On trouve ensuite les volumes des deux hôtels, répartis sur les niveaux 2 à 7. « Ils s'insèrent successivement dans ce long continuum plié avec, dans le premier pli, les 82 chambres du Campanile et, dans le second, les 105 chambres du Golden Tulip. Ces dernières se poursuivent avec quelques suites qui montent sur les 4 niveaux suivants, dont certaines en duplex, » précise l'architecte.

Pour mutualiser certaines circulations verticales, notamment en cas d'incendie, les circulations des deux hôtels se connectent en partie centrale pour utiliser les mêmes escaliers de secours. La plupart des équipements techniques et le parking souterrain ont également été mutualisés. Comme le résume Manuelle Gautrand, « Le projet est un véritable puzzle en trois dimensions, où chaque mètre carré est précieux, savamment inséré et toujours donné en priorité aux espaces nobles. »

Les logements

Aux niveaux supérieurs - les niveaux 8 à 11 - le dernier pli du continuum abrite 12 logements, dont 4 duplex s'installant sur les deux derniers niveaux. Ceux-ci possèdent la majorité de leurs pièces en partie basse, puis une dernière pièce (cuisine ou chambres selon la demande de l'acheteur) sur le toit, ouverte sur une terrasse plein ciel agrémentée d'une piscine.

« Ces logements ne faisaient pas partie du programme initialement proposé par la Ville lors du concours », reconnaît l'architecte. « Mais l'ambition de mixité, mêlée à celle de créer un îlot vivant et symbole du renouveau de ce quartier, nous a incité à inscrire dans le projet une composante de logements : nous voulions que ce projet ne soit pas uniquement destiné à des usagers 'de passage'. Le nombre d'appartements ne pouvait pas être important, mais il permet d'installer une vie dans la durée et de rappeler que le logement reste, en toute circonstance, une composante essentielle de la ville : il doit être partout, et il devrait accompagner presque chaque programme. C'est cette présence de logements ininterrompue, ce fil d'Ariane programmatique, qui rend la ville à la hauteur des enjeux auxquels elle doit faire face : être inclusive et accueillir ses nouveaux habitants avec le plus de générosité possible. »

Le projet dans son assemblage savant permet de minimiser les surfaces techniques pour offrir plus de surfaces communes et de programmes ouverts au public. Dans un échange équitable, il prend en

quelque sorte des surfaces à la ville dans laquelle il s'installe, mais il en rend une partie, qu'il offre en partage. Même si ces surfaces restent 'privées' car entretenues par l'exploitant, elles sont ouvertes et offertes à tous les publics, ce qui permet de renforcer l'attractivité du projet et de l'ouvrir à un public plus large : les usagers des programmes, mais aussi tous les Montpelliérains. »

La structure du bâtiment pont

Le bâtiment se divise en trois parties structurellement distinctes : deux blocs en structure béton (accueillant les hôtels) surmontés d'une structure mixte béton-acier formant une poutre tridimensionnelle (accueillant les logements sur quatre niveaux). La construction de cet élément a nécessité d'assembler une charpente métallique de 80 tonnes à 21 m au-dessus du sol, une structure d'acier qui affiche des portées de 25 m pour une largeur de 16,30 m et 9 m de haut. Ce pont forme un caisson légèrement brisé en son centre, dans lequel se greffent les appartements, les chambres et des terrasses.

« Notre conception interdisait l'utilisation d'une poutre treillis classique, qui n'aurait pas résisté à la torsion », reconnaît l'architecte. « L'immeuble pont est donc constitué de 72 poutrelles reprises entre elles, dont 15 traversent les appartements en oblique. » Dans les logements, les futurs résidents ont pu choisir de laisser apparentes les grandes diagonales des poutres Warren, ou pas. Sur la paroi nord-est, les éléments ont été fixés à un insert repris dans le plancher en béton armé par une rotule. Sur la paroi sud-ouest, les poutrelles du bas s'encastrent dans une niche sur 72 cm de profondeur, avec une dilatation possible de 10 cm. Le déplacement