© Nicolas Grosmond
Toutes les autres photographies
sont © Luc Boegly

BELAROÏA
MONTPELLIER (34)

MANUELLE GAUTRAND ARCHITECTURE

Texte La rédaction | **Photos** Luc Boegly et Nicolas Grosmond

Façade nord-est sur la Place du Front-populaire

Belaroïa est désormais le premier bâtiment que l'on aperçoit en sortant de la gare de Montpellier. Opération majeure pour la Ville de Montpellier et la SERM, elle possède une situation stratégique entre l'hyper-centre de la ville caractérisé par sa forme en écusson, et les nouveaux quartiers qui ont successivement vu le jour. Sa situation particulière en a fait la tête de proue de la ZAC Nouveau-Saint-Roch et son premier projet à voir le jour. Pour incarner cette ZAC, la Ville avait souhaité, lors de la consultation, encourager une forte mixité programmatique que l'équipe de Manuelle Gautrand Architecture a traduite par un projet hybride, imbriquant deux hôtels, des logements, un espace de séminaires et un restaurant indépendant.

LES MOTS DE L'ARCHITECTE

Manuelle Gautrand

UN PROJET CONÇU À PARTIR DE L'ESPACE PUBLIC, ET DES VIDES PLUTÔT QUE DES PLEINS

La taille limitée de la parcelle nous a incités à superposer les fonctions, littéralement les unes au-dessus des autres, tout en mutualisant quelques circulations verticales entre les programmes. La forme triangulaire complexe de la parcelle a poussé 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 fait face.

Dans ce projet particulier, l'objectif quasi immédiat a été de créer, de mettre en scène, et d'offrir un espace extérieur destiné à l'ensemble des usagers, ceux des différents programmes du projet, mais aussi ceux du quartier tout entier : un quartier marqué par la gare et ses flux, par le centre-ville historique tout proche, ainsi que par les futurs programmes qui vont voir le jour au fur et à mesure du développement de la ZAC. Offrir cet espace commun majestueux était une manière de « donner en partage » une magnifique pièce urbaine dans le tout premier programme construit dans la ZAC, une manière de situer le niveau d'engagement et d'ambition de ce nouveau quartier. Étendre une ville et la densifier ne se fait pas sans « monnaie d'échange », sans offrir, en compensation d'une certaine privatisation de l'espace, de nouveaux lieux publics capables de constituer des points de repère, des lieux de convergence et d'aménité.

AUTOUR DE LA « SCÈNE URBAINE », UN MILLE-FEUILLE PROGRAMMATIQUE

Le rez-de-chaussée du projet vient se caler le long du mur de soutènement du pont de Sète et s'aligner sur les deux autres faces. Il est ainsi un niveau partiellement enterré et enclavé le long des ouvrages du pont, plus généreusement ouvert sur les faces est et sud où il intègre les entrées de chaque programme. Du nord au sud, on trouve ainsi successivement : au nord, l'entrée de l'hôtel Campanile et l'entrée 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.

Le premier étage possède un périmètre à peine réduit, qui, au-dessus des entrées à chaque programme, offre un socle de parties communes : un espace de séminaires avec 6 salles de réunions, le bar avec sa magnifique terrasse, servant entre autres les petits déjeuners et un espace de spa et de bien-être. Ensuite, on trouve, sur les niveaux 2 à 7, les volumes des deux hôtels. Ils s'insèrent successivement dans ce long continuum plié, avec, dans le premier pli, les 82 chambres du Campanile au nord, 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.

Enfin, entre les niveaux 8 et 11, le dernier pli de notre continuum abrite 12 logements du T2 au T5. Quatre logements sont des duplex qui s'installent sur les deux derniers niveaux : ils possèdent la majorité de leurs pièces en partie basse, puis une dernière pièce (cuisine ou chambres selon leur demande) sur le toit, ouverte sur une terrasse plein ciel agrémentée d'une piscine. Les logements, de par leur hauteur d'implantation (à partir de 25 m au-dessus du terrain naturel) bénéficient de vues magnifiques sur la ville : au nord, on découvre la vue sur le centre ancien de Montpellier, puis, au loin, sur l'arrière-pays méditerranéen. Au sud, on découvre une partie de la ville plus récente, puis la mer au loin. Ces logements ne faisaient pas partie du programme initialement proposé par la Ville lors du concours. Mais l'ambition de mixité mêlée à celle de créer un îlot vivant et symbole du renouveau de ce quartier, nous a incités à inscrire dans le projet une composante de logements, pour qu'il ne soit pas uniquement destiné à des usagers « de passage ».

UN PROJET PROFONDÉMENT ENVIRONNEMENTAL

La mixité programmatique, tout autant que la forte densité du projet, a mené à une architecture économe : tout a contribué à minimiser les ressources. La densité et la compacité ont minimisé les surfaces de façades et, donc, les besoins en énergie. Mais le plus important encore a été la possibilité de mutualiser une partie des équipements techniques, les circulations verticales de secours, une partie des locaux d'accompagnement, ainsi que le parking souterrain.

Les façades ont été étudiées de manière à envelopper l'ensemble du projet par un système de bardage homogène recouvrant la plupart du temps l'isolation par l'extérieur. Ce bardage a été dessiné pour être décliné suivant les fonctions qu'il revêt : opaque ou microperforé devant les parties pleines, ajouré avec des grandes ouvertures rondes devant les baies vitrées des chambres d'hôtel, et, enfin, coulissant pour venir protéger les terrasses nord et sud des logements et leur donner un peu d'intimité et plus de fraîcheur. La couleur blanche permet de minimiser l'absorption de la chaleur.

Le grand salon urbain est orienté pour s'ouvrir sur sa propre terrasse et sur la gare, mais il est aussi orienté pour profiter du soleil plein sud : il est une conque qui s'oriente vers ce soleil de milieu de journée, suffisamment bas en hiver pour profiter de sa chaleur, et suffisamment haut en été pour ne pas être trop exposé. En été, le soleil au zénith pénètre beaucoup moins sur la terrasse, abritée par les parasols et rafraîchie par une belle végétation à venir. Au fond du salon urbain, le dernier pli formé par le volume des logements laisse une ouverture bienvenue vers le ciel, propice à créer une ventilation naturelle traversante pour aider au rafraîchissement de l'espace.

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. Cette structure d'acier affiche des portées de 25 m pour une largeur de 16,30 m et 9 m de hauteur. Ce pont forme un caisson légèrement brisé en son centre, dans lequel se greffent les appartements, les chambres et des terrasses. Cette conception interdisait l'utilisation d'une poutre treillis classique qui n'aurait pas résisté à la torsion. L'immeuble pont est donc constitué de 72 poutrelles reprises entre elles, dont 15 traversent les appartements en oblique.

BELAROIA
CHEZ DELAGARE

ENTRETIEN AVEC ALICE BONIDAN DIRECTRICE RÉGIONALE DE LINKCITY

Archistorm: Pouvez-vous nous présenter Belaroïa ?
Alice Bonidan: Belaroïa est un complexe hôtelier-centre d'affaires, mêlé à une brasserie et des logements en accession. Linkcity a œuvré en sa qualité de maître d'ouvrage, en proposant une programmation mixte aux décideurs que furent la Ville de Montpellier et la SERM. Le projet hôtelier a été travaillé avec l'enseigne Golden Tulip pour le quatre étoiles, qui offrait la possibilité de créer un projet décoratif propre à cet hôtel. Un centre d'affaires et une brasserie s'adjoignent aux hôtels, formant un ensemble cohérent mêlant plusieurs usages: le « complexe Belaroïa ». Des logements ont été ajoutés pour ancrer le projet dans son territoire, en offrant aux Montpelliérains l'opportunité d'intégrer les derniers niveaux.

A.: Quels ont été les acteurs du projet ?
A. B.: Pour une image à la hauteur des enjeux, nous avons proposé à Manuelle Gautrand, en tant qu'architecte, et à Valotel, exploitant et investisseur, de rejoindre notre équipe. Bouygues Bâtiment nous a ensuite accompagnés tout au long de la conception du projet puis de son chantier, pour assurer la faisabilité puis l'exécution de cet ouvrage complexe, en site contraint.

A.: En quoi les appartements constituent-ils des biens exceptionnels ?
A. B.: Pour de nombreuses raisons ! Un emplacement en cœur de ville, où les réalisations neuves sont extrêmement rares. Des vues dominantes exceptionnelles, les logements étant répartis sur le bâtiment pont, du 7e au 11e étage. Pour en profiter, des terrasses très généreuses ont été aménagées (jusqu'à 180 m²) ainsi que des bassins de nage. Une copropriété de 12 logements seulement, lui conférant un caractère intimiste. Pour évoquer tout cela, le caractère exceptionnel de l'emplacement, l'architecture soignée et l'ancrage local, nous avons choisi le nom de Belaroïa, qui signifie « bijou » en Occitan. Quel plaisir que ce nom trône désormais en toutes lettres sur le salon urbain de l'hôtel !

LE MOT DU MAÎTRE D'OEUVRE EXÉCUTION
Gilles Gal, ARTEBA / MOEX-OPC

Le chantier du Belaroïa a duré deux ans et demi, de janvier 2017 à l'été 2019, et nous a challengés sur trois points. Premièrement, le principe constructif même du bâtiment a motivé des solutions innovantes: structure béton et charpente métallique pour la partie en « pont » du bâtiment. Deuxièmement, nous avons jonglé avec la diversité des programmes. Le projet est composé d'un parking ERP au sous-sol, d'une brasserie, de deux hôtels et de douze logements. Les contraintes réglementaires vis-à-vis de l'incendie, de l'acoustique et de la structure ont été très importantes. Le passage des gaines techniques à travers le bâtiment a été particulièrement complexe. Par exemple, une gaine de la brasserie au RDC débouche en toiture du R+11. Troisièmement, le projet en plein centre-ville a demandé une logistique toute particulière. Des autorisations ont dû être demandées à la Ville pour le passage des camions jusqu'au chantier. De même, la parcelle exiguë a obligé le chantier à optimiser les espaces de stockage.

PROJET : le « Belaroïa », rue Jules-Ferry, Montpellier

PROGRAMME : un hôtel Golden Tulip (4*), un hôtel Campanile (3*), 12 logements en accession libre, un restaurant, un spa, un parking souterrain.

ARCHITECTE : MANUELLE GAUTRAND ARCHITECTURE

INVESTISSEUR : VALOTEL

OPÉRATEUR HÔTELIER : LOUVRE HÔTELS GROUP

PROMOTEUR : LINKCITY

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE : ARTEBA: maîtrise d'œuvre d'exécution ; CEEF: ingénierie façades ; VERDIER : ingénierie structure ; BARBANEL : ingénierie fluides ; LASA : ingénierie acoustique

ENTREPRISE GÉNÉRALE : BOUYGUES BÂTIMENT SUD-EST

AUTRES INTERVENANTS :
ATELIER ARCHANGE : décoration intérieure hôtels

CHIFFRES & DONNÉES :

BÂTIMENT : SURFACE SDP : 10 000 m²

MONTANT DES TRAVAUX : 19 M€HT

HÔTELS : Hôtel Golden Tulip : 102 chambres ; Hôtel Campanile : 80 chambres

ÉCO-CONCEPTION : RT 2012

PLANNING : études : 2011 – 2013 ; chantier : 2017 – 2019

LIVRAISON : septembre 2019