LE MONITEUR
DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT
IMMOBILIER

5 Mars 2020
France

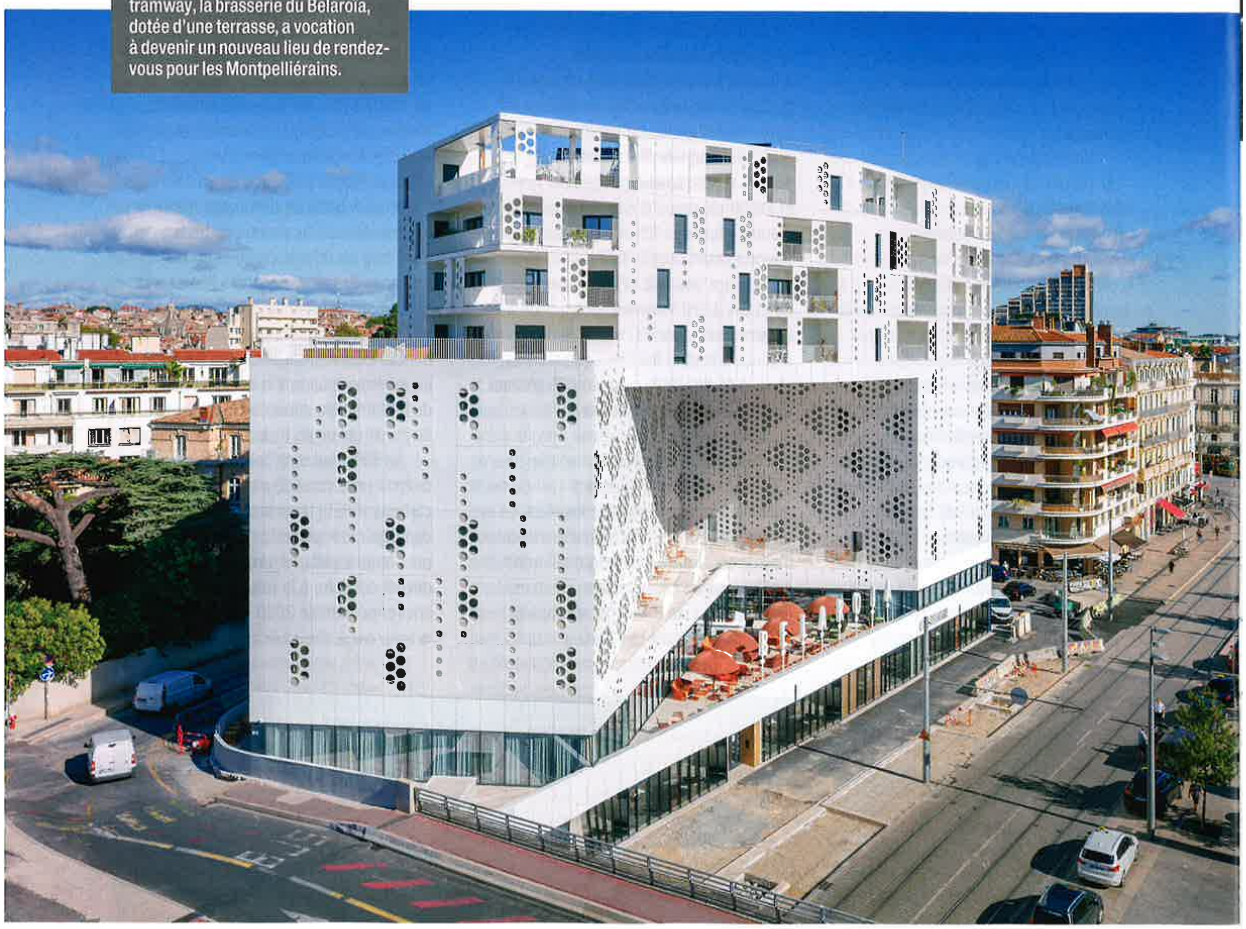
Réalisations Programme mixte

Le Belaroïa s'avance en éclaireur

Mêlant logements et hôtels, l'immeuble signé par Manuelle Gautrand fait le lien entre le centre ancien de Montpellier et un quartier en devenir.

Au nord, les immeubles centenaires de l'hypercentre de Montpellier (Hérault). Au sud, la ZAC Nouveau Saint-Roch et ses grues. Et entre les deux, lové sur une menue parcelle triangulaire, le Belaroïa. « Etant les premiers à nous installer dans la ZAC et les seuls à être au contact direct du centre ancien, nous n'étions pas dans une position facile », s'amuse l'architecte Manuelle Gautrand, qui a livré en septembre ce projet mixte, face à la gare Saint-Roch. « L'enjeu était double : il fallait prolonger la silhouette du cœur ancien tout en amorçant la hauteur et la densité supé-

Face à la gare et à son arrêt de tramway, la brasserie du Belaroïa, dotée d'une terrasse, a vocation à devenir un nouveau lieu de rendez-vous pour les Montpelliérains.



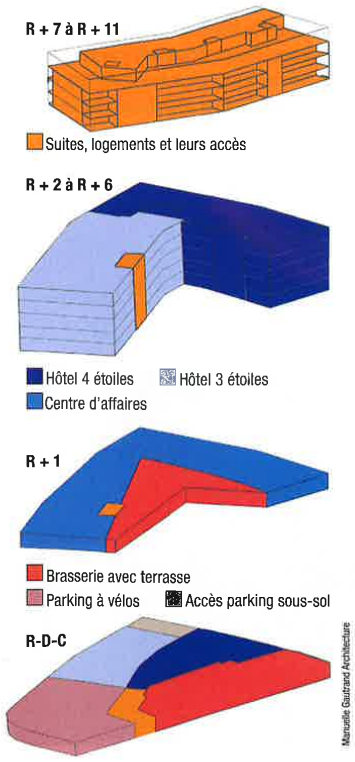
Luc Boegly

Réalisations Programme mixte

Julien Thomazo

Les niveaux supérieurs abritent suites d'hôtel et logements.

(Ci-contre) Pour s'adapter à la parcelle triangulaire, les différentes fonctions s'enroulent et se superposent. Leurs accès sont répartis sur les trois façades.



Manuelle Gautrand Architecture

rieures du nouveau quartier », explique-t-elle. Il s'agissait également de composer avec une parcelle triangulaire « terrible », dont deux côtés sont bordés par les murs de soutènement d'un pont routier. Et pour finir, l'architecte a dû faire cohabiter au sein d'un même bâtiment deux hôtels 3 et 4 étoiles (182 chambres au total), un restaurant, un espace de séminaires, un parking en sous-sol et un spa ! Mais aussi 12 logements voulus par l'agence pour participer à la mixité d'usages prévue dans le nouveau quartier...

Pour se jouer de ces contraintes, le Belaroïa épouse la forme de la parcelle en trois séquences. « Nous avons pris le parti de ne pas faire une tour, alors que c'était ce qui était plus ou moins attendu, mais de proposer un projet plus compact », souligne Manuelle Gautrand. Les deux premiers volumes accueillent le restaurant, les espaces de séminaire et les deux hôtels. Ils forment un socle en R + 6 dont la hauteur fait le lien avec les immeubles du centre ancien. Le troisième module, qui accueille les suites de l'hôtel 4 étoiles et les 12 logements, se pose sur les deux premiers, à la manière d'un pont habité. Il referme la boucle côté ZAC et fait monter le Belaroïa à près de 30 m de hauteur pour amorcer la transition vers les grands immeubles qui sortiront bientôt de terre.

Des petits trous... et des plus grands

Véritable tour de force technique, ces derniers niveaux sont perchés à 20 m du sol grâce à une structure en poutrelles d'acier de 25 m de portée. Un bardage en aluminium blanc perforé vient habiller et harmoniser les trois strates. Les perforations se font plus ou moins denses ou s'organisent en motifs pour souligner les différentes vocations du bâtiment. Dans les derniers niveaux, ce bardage se transforme en panneaux coulissants pour protéger l'intimité des habitants sur leur terrasse.

La vue imprenable sur la ville leur est réservée, ainsi qu'aux occupants des suites. Mais l'architecte et l'opérateur hôtelier, Valotel, veulent aussi ouvrir le Belaroïa aux Montpelliérains pour en faire un nouveau lieu prisé. Et ils comptent sur la terrasse du bar de l'hôtel 4 étoiles Golden Tulip, niché dans les replis de l'immeuble, pour y parvenir. « Tout le projet s'articule autour de cet espace en creux fédérateur qui ouvre le bâtiment et la ZAC sur la ville. Ce salon urbain permet aussi de compenser un peu la privatisation de l'espace et la densification urbaine dans le quartier », glisse l'architecte. ● Julie Guérineau

Maîtrise d'ouvrage : Linkcity.
Maîtrise d'œuvre : Manuelle Gautrand Architecture (architecte mandataire), Arteba (maîtrise d'œuvre d'exécution).
BET : CEEF (façades), Verdier (structure), Barbanel (fluides), Lasa (acoustique).
Principales entreprises : Bouygues Bâtiment Sud-Est (entreprise générale), Atelier Archange (décoration intérieure des hôtels). Surface : 10 000 m² SP.
Montant des travaux : 19 millions d'euros HT.