



DEVELOPPEMENT DURABLE

REGLES INTERNATIONALES POUR LA CONSTRUCTION OU LES RENOVATIONS

INTRODUCTION:

Accor a lancé en 2006 un programme structuré de développement durable appelé « Earth Guest »

En ce qui concerne la protection de l'environnement, les hôtels Accor ont en commun un outil de gestion global : « La Charte Environnement de l'Hôtelier », basée sur 65 actions concrètes (Dans le texte du présent document un numéro entre parenthèses [xx] indique qu'il s'agit d'une des 65 actions de la Charte)

Le programme « Earth Guest » ainsi que la « Charte Environnement de l'Hôtelier » sont disponibles sur le site internet Accor : (http://www.accor.com/fr/groupe/dev_durable/engagement.asp)

PRINCIPES GENERAUX:

- Le développement durable est une exigence fondamentale de l'industrie hôtelière. Cela doit être intégré soigneusement dès le stade préliminaire de tout projet.
- La conformité à toutes les réglementations et normes applicables sera respectée, y compris les prescriptions des autorités locales.
- En outre, les fabricants et fournisseurs devront se conformer aux règles ou aux recommandations de la Charte Environnement de l'Hôtelier applicables à la construction.
- **Accor préconise la mise en œuvre d'un processus de certification type, BREEAM (UK), GREENSTAR (Australia), HQE (F), LEED (USA & Asia), MINERGIE (CH), PASSIVHAUS (D)... lors de la conception et de la construction de l'hôtel.**

INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT:

Généralités	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration dans l'environnement et dans l'architecture locale est une exigence fondamentale. - La conception et la construction de l'hôtel tiendront compte des opportunités et des contraintes liées au site comme les matériaux ou les énergies renouvelables disponibles localement, la disponibilité en électricité et en eau, l'évacuation des eaux de pluie, le traitement des effluents, ...
Nuisances pour le voisinage	<p>Les hôtels Accor seront conçus de manière à minimiser la gêne occasionnée aux propriétés voisines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les effets de la construction projetée sur l'éclairage naturel et les vents pour les bâtiments voisins seront étudiés par des spécialistes. - Les locaux techniques et les grilles d'alimentation et d'extraction d'air notamment, seront conçus et situés de manière à limiter les nuisances (bruits, odeurs, aspect visuel), et les zones potentiellement bruyantes (bars, parkings) seront dotées d'enceintes ou clôtures adéquates ...
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - L'architecture sera adaptée au climat local et favorisera l'optimisation de l'énergie passive (voir § Energie ci-dessous)
Eau	<ul style="list-style-type: none"> - Les hôtels Accor seront conçus de manière à minimiser les consommations d'eau (Voir § Eau ci-dessous).
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le site d'implantation comporte de la végétation existante, l'étude d'implantation de l'hôtel devra tenir compte des espèces qu'il est souhaitable de préserver ou de replanter ailleurs. - Les zones plantées seront conçues de façon à favoriser l'emploi d'espèces de la région [60]
Pollution	<ul style="list-style-type: none"> - Une étude environnementale et de pollution sera réalisée sur le site par un bureau d'études qualifié avant la construction. Tous les matériaux et produits contaminés ou nocifs devront être traités ou évacués du site avant le commencement de la construction.
Transports	<ul style="list-style-type: none"> - Des chemins piétons et voies cyclables seront prévus notamment pour rejoindre les sites de transports urbains. [4] - Le parking de l'hôtel inclura une zone aménagée pour les 2 roues. [4]

MATERIAUX DE CONSTRUCTION:

Généralités	<ul style="list-style-type: none"> - L'approche adoptée dans les projets Accor sera de « Réduire, Réutiliser et Recycler », dans cet ordre, autant que possible.. - Accor privilégie l'utilisation de matériaux disponibles localement dans la mesure du possible.
Bois	<ul style="list-style-type: none"> - Tout le bois utilisé dans la construction ou dans les revêtements de l'hôtel devra provenir de forêts renouvelables et être accompagné d'une certification reconnue le prouvant (eg. Forest Stewardship Council - FSC).
Amiante	<ul style="list-style-type: none"> - Une analyse de la présence d'amiante dans les structures existantes devra être effectuée par un expert agréé. - Tout matériau non intégré à la structure de bâtiments existants et contenant de l'amiante devra être évacué du site avant le commencement de la construction, et déposé dans un centre de traitement agréé. Ceux liés aux structures existantes seront enlevés ou encapsulés selon les recommandations de l'expert spécialiste. - Les matériaux utilisés pour la construction ne devront pas contenir d'amiante. Le promoteur ou l'entrepreneur seront responsables de produire une certification à cet effet.

ENERGIES:

Généralités	<ul style="list-style-type: none"> - L'architecture devra être adaptée au climat local et favoriser l'optimisation de l'énergie passive <ul style="list-style-type: none"> o Orientation adéquate des bâtiments, implantation et dimensionnement des ouvertures et parois vitrées, écrans pare-soleil, éclairage naturel, ... o Haute performance de l'isolation thermique, ponts thermiques minimalisés, présence de sas pour les portes ouvrant sur l'extérieur... - Les surfaces à construire et le dimensionnement des installations techniques devront être optimisés - Les gains solaires excessifs par les fenêtres, les toits ou les façades vitrées doivent être limités (en termes de conception architecturale et par l'utilisation d'écrans solaires extérieurs, de verre réfléchissant, ...) - Les portes d'entrée de l'hôtel seront dotées d'un sas pour éviter les courants d'air et la pénétration du froid (ou de la chaleur).
Suivi des Consommations	<ul style="list-style-type: none"> - Des compteurs à émetteurs électroniques (pour télé-relevage automatique et/ou connexion à GTC) seront prévus sur tous les systèmes consommant de l'énergie. Ils incluront des sous-compteurs sur les points d'usage principaux tels que la production d'eau chaude sanitaire, la cuisine, le chauffage des locaux, les systèmes de rafraîchissement ou de climatisation, le gaz (général et cuisine) [06]
Chauffage, Ventilation, Climatisation	<ul style="list-style-type: none"> - Le dimensionnement des installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation, plomberie devra être optimisé dès leur conception - Des systèmes de récupération de chaleur devront toujours être prévus [18,20] - Les centrales de traitement d'air devront toujours être équipées de systèmes performants de récupération d'énergie entre air neuf et air extrait. [20] - L'air neuf introduit dans les bâtiments devra être régulé en débit de façon à respecter les besoins réels (i.e. horaires de fonctionnements des cuisines, occupation des locaux tels que restaurants ou salles de réunions...). Des systèmes permettant le "Free cooling" seront intégrés. - Les groupes de production de froid seront à haute efficacité et de préférence de technologies "scroll" ou "vis" selon la taille. - Les gaz réfrigérants de type CFC ou HCFC sont interdits. - Les chaudières à gaz seront de type « à bruleurs modulants » et au moins une chaudière à condensation sera prévue[18]. - De façon à limiter les pertes dans les réseaux de distribution et pour maximiser les rendements, la température des réseaux de chauffage ne devra pas dépasser 50°C ; L'eau glacée sera distribuée à 8°C ou plus. - Les systèmes de chauffage par le sol devront être conçus et opérés à très basse température (30°C max) - Les tuyauteries des fluides et gaines de circulation d'air devront être très bien isolées: Les pertes dans les réseaux de distribution ne devront pas dépasser 7% (canalisations d'eau) ou 5% (gainés d'air) de l'énergie transmise aux fluides (circuits secondaires) [16]. - Les pompes de circulations, les ventilateurs, les centrales de traitements d'air devront être équipés de régulation électronique de vitesse (Fréquence variable).
Eau Chaude Domestique	<ul style="list-style-type: none"> - Quand le temps d'utilisation des groupes froids le rend viable, un système de récupération de chaleur sera prévu sur les condenseurs pour la fabrication (ou le préchauffage) de l'eau chaude sanitaire) [20]. - La production d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires sera prévue dès que les conditions climatiques et économiques le permettent. [22]. - Les dispositions constructives adéquates et des procédures de surveillances seront mises en place pour limiter les risques de développement microbiens et la légionellose.

Eclairage	<ul style="list-style-type: none"> - L'éclairage des chambres et locaux publics devra inclure une part importante de lampes à basse consommation: Lampes fluo-compact (ou « PL »), tubes fluorescents ou LED [11, 12, 14] - Quand des lampes halogènes basse tension doivent être utilisées, elles devront être de type haute efficacité 20W or 35W seulement (pas de lampes 50W) (sans augmentation de quantités par rapport aux lampes 50W) - Dans les autres zones de l'hôtel (Locaux de service, du personnel, bureaux, locaux techniques, éclairages extérieurs, enseignes...), seules des lampes « basse énergie » devront être utilisées. - Tous les tubes ou lampes fluorescents devront être équipés de ballasts électroniques. - Les éclairages extérieurs seront commandés par un interrupteur minuté ET une cellule photo-électrique. - L'éclairage des chambres sera commandé par un interrupteur général (à lecteur de carte ou autre). - Dans les locaux et couloirs de service, du personnel, les bureaux, les salles de réunions, les salles de gym ou piscine... l'éclairage sera commandé par des détecteurs de présence minutés (pour assurer l'extinction en cas de non utilisation). - L'éclairage des façades sera de haute efficacité (plus de 50 lumens/watt) et à basse émission UV de façon à limiter la pollution lumineuse [10]
------------------	---

EAU

Les hôtels Accor doivent être conçus de manière à minimiser les consommations d'eau sans affecter le confort des clients.

Suivi des Consommations	<ul style="list-style-type: none"> - Des compteurs à émetteurs électroniques (pour télé-relevage automatique et/ou connexion à GTC) seront prévus sur tous les systèmes consommant de l'eau. Ils incluront des sous-compteurs sur les points d'usage principaux tels que la production d'eau chaude domestique, la cuisine [25]
Appareils	<ul style="list-style-type: none"> - Des régulateurs de débit seront installés sur tous les robinets de lavabos (6 litres/mn maxi), douchettes (9 à 12 litres/mn), douches « pluie » (20l/mn maxi) [26,27] - Les réservoirs de chasse d'eau des toilettes seront de 6 litres maximum, à double commande (petit débit, débit normal) [28] - Les lavabos et urinoirs des toilettes publiques seront munis de robinets à commande infrarouge. - Les lavabos et urinoirs des toilettes du personnel, locaux lingerie et offices seront munis de robinets poussoirs à commande temporisée.
Jardins	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces plantés seront conçus de façon à limiter les besoins en arrosage et intégreront des systèmes d'irrigation à basse consommation. [59]
Rareté de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Quand un hôtel est prévu dans une localité où les ressources en eau renouvelable par personne et par an sont qualifiée de « très limitées » par l'outil de cartographie des utilisations de l'eau (voir « Global Water Tool », http://www.wbcds.org/) une évaluation complète de l'impact sur les ressources en eau sera effectuée par un spécialiste, parallèlement à une évaluation économique de toutes les technologies/solutions potentiellement envisageables (p. ex : recyclage des eaux de pluie, recyclage des eaux de baignoires et douches, plantations ne nécessitant pas d'arrosage...) qui sont disponibles pour limiter la consommation d'eau. Le confort des clients de l'hôtel ne devra pas être sensiblement affecté.

EAUX USEES

Traitement des eaux usées	<ul style="list-style-type: none">- Les eaux usées devront être traitées efficacement soit par un système collectif ou à défaut par une station d'épuration dédiée. [36]- Un séparateur à graisses devra être installé sur l'évacuation des cuisines. [35]
Récupération	<ul style="list-style-type: none">- La récupération des eaux de pluie ou des eaux usées (eaux grises) devra être étudiée par un spécialiste. [33, 37]

DECHETS

Tri Sélectif	<ul style="list-style-type: none">- Les hôtels Accor doivent procéder au tri sélectif des déchets. Dans ce but, plusieurs locaux seront prévus pour permettre de séparer les bouteilles consignées, les déchets organiques, le verre, les cartons, les papiers, les métaux (détails à adapter selon exigences locales). [38 to 52]
---------------------	--

CONTRAINTES DURANT LA CONSTRUCTION:

Environnement du chantier	<p>Les Entreprises de travaux devront mettre en œuvre et respecter :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une procédure de gestion de chantier pour limiter les impacts de la construction sur le voisinage. (Procédure formalisée et contrôlable)- Une procédure de gestion et de tri sélectif des déchets pour limiter les déchets et favoriser le recyclage. (Procédure formalisée et contrôlable)
Social	<p>Les Entreprises de travaux devront mettre en œuvre et respecter les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Respect des principes fondamentaux des accords ILO (International Labour Organisation) ET respect des réglementations locales.- Utilisation de main-d'œuvre locale et respect des us et coutumes locaux.- Non discrimination de nature sexuelle, raciste, religieuse ou politique.- Rejet des punitions ou contraintes corporelles, psychologiques ou sexuelles, etc.- Mise en place d'un plan de sécurité et santé pour le chantier (incluant dispositif de contrôle).