

# LECOQ-GADBY

resort urbain

2008

Ouverture de LeCoq-Gadby Hôtel Spa  
et le choix du développement durable  
pour aujourd'hui et pour demain

Les principes de la HQE  
au service de l'hôtellerie  
en milieu urbain

Établissement de référence dans le monde de l'hôtellerie et du bien-être,  
**LECOQ-GADBY** fait le choix de s'inscrire dans une dynamique de développement durable  
et de réaliser un « projet structurant de loisirs innovant » écologique.

Le cœur de la réalisation :

14 Chambres et suite

1 Ludothèque

1 Bibliothèque

1 Piscine ludique

1 Spa innovant autour d'une gamme cosmétique  
écologique et biologique à forte identité locale

# SOMMAIRE



## Projet

- La construction
- L'exploitation du bâtiment
  - o La gestion des ressources
  - o Le choix des matériaux
  - o Le bien-être de l'utilisateur



## Les données techniques

- Les définitions
- Les chiffres



## Les acteurs

- La famille
- Les partenaires institutionnels
- Les partenaires financiers
- L'architecte
- Les bureaux d'étude
- Les entreprises



## Les illustrations

- L'Hôtel de Charme
- L'Hôtel spa
- La démarche HQE
- Les salons
- La Coquerie
- L'espace et le bien-être
  - o Le spa Armor-Arcoat
  - o Le spa Is B...
- Les plans **LECOQ-GADBY** Hôtel Spa et Suites
  - o Le plan de masse

## Du XVII<sup>e</sup> au XXI<sup>e</sup> siècle



Ce nouvel hôtel complète l'hôtel de charme\*\*\*\* existant, dont la capacité était insuffisante (12 chambres dont une suite) au regard des autres services offerts par l'établissement (salons) et de la demande enregistrée sur la ville.

Une parcelle à usage de parking intérieur s'est révélée susceptible de porter un bâtiment d'un volume suffisant pour abriter **de 14 chambres et suites, une piscine et un nouveau spa** tout en maintenant les possibilités de stationnement.

De nouveaux services accompagnent ces équipements :

- un **espace « grignotage »** pour la clientèle de l'hôtel comme pour les Rennais
- une **bibliothèque** et une **ludothèque** pour les grands et les petits
- une **piscine** et de nouvelles cabines de modelage pour les amateurs de bien-être authentique

## La construction

La conception du projet intègre à la fois

- une qualité architecturale-
- les qualités techniques du bâtiment.
- les conditions de mise en œuvre

Par exemple :

- le projet, bien avant sa validation administrative, a fait l'objet d'échanges réguliers avec le voisinage ;
- la localisation de la parcelle dans un tissu résidentiel urbain a justifié une volumétrie modérée...
- L'ouverture du chantier a dû tenir compte du maintien du fonctionnement de l'entreprise ;
- Le personnel a été informé et sensibilisé aux enjeux particuliers de ce projet (développement durable, accueil des personnes handicapées) ;
- Le choix des entreprises par le maître d'ouvrage a tenu compte de leur engagement environnemental (Cf. liste des entreprises retenues) ;
- Le choix des matériaux (bois, ardoise, chaux...) et des processus de fabrication s'est fait en considérant les paramètres environnementaux (conditions de production, acheminement...).

L'adoption d'une méthodologie permettant le respect de l'environnement et plus particulièrement la gestion des ressources, la réduction des déchets et nuisances, le caractère évolutif des constructions avec possibilité de reconversion des espaces, le choix des matériaux en rapport avec la santé des occupants,... inscrit la démarche dans la logique de la haute qualité environnementale (HQE) et dans celle de la performance énergétique (isolation et énergies renouvelables).



Une construction en bois dans un tissu urbain dense

# L'exploitation du bâtiment

## La gestion des ressources

### a) Eau

La consommation d'eau est fortement contrôlée :

- **récupération de l'eau de pluie** (photo n°1) pour alimenter les chasses d'eau, l'arrosage et la lingerie (ce que le cadre réglementaire sanitaire permettra bientôt) ;
- réduction des surfaces de terrain naturel imperméabilisé en utilisant des aménagements de sols extérieurs laissant l'eau pénétrer dans le sol naturel (cf parking) ;
- **limitation de la consommation d'eau** en privilégiant les douches aux baignoires, en équipant les robinets de mousseurs et de limiteurs de débit (photo n°2) ;
- suppression des « soins sarcophages » du spa, grands consommateurs d'eau, au bénéfice d'une piscine de volume limité, espace à la fois technique et ludique (photo n°3) ;
- utilisation du linge éponge avec parcimonie, dans le respect de l'environnement et avec l'accord des clients (explication détaillée de la démarche au client) (photo n°4).

### b) Énergie

Deux types de capteurs solaires recouvrent la toiture orientée au sud :

- Des **capteurs thermiques** intégrés pour la production de l'eau chaude sanitaire assurant plus de 60% des besoins annuels et constituant directement la couverture du bâtiment ;
- Des **capteurs photovoltaïques** qui permettent une production d'électricité participant à l'effort de production d'électricité « verte » pouvant être en partie vendue à EDF (participation à la production d'électricité « verte »). Ces capteurs constituent également des brise-soleil au droit des terrasses des derniers niveaux de l'hôtel.

Le confort d'été est assuré par les brise-soleil ou par une bonne isolation ou des dispositions architecturales; l'absence de surchauffe dispense ainsi d'une installation de climatisation (cf photo n°5).

Le complément de chauffage peut être assuré par une **pompe à chaleur réversible** modulable selon les besoins qui peut également assurer un rafraîchissement l'été.

Un soin tout particulier a été apporté à l'**isolation thermique** selon les exigences de la future réglementation thermique RT 2010.

L'éclairage, l'utilisation de LED et de sources d'**éclairage à basse consommation** est privilégiée.

## Choix des matériaux

Le **bois** a été résolument choisi comme principal matériau de construction et tous les autres matériaux ont été sélectionnés selon leur empreinte écologique.

Le béton a cependant dû être maintenu au droit des zones de stationnement pour des raisons de sécurité incendie (photo n°6).

L'empreinte écologique du bois, tant du fait de sa production française ou européenne que de son transport ou encore de sa valorisation en fin de vie en fait un matériau exemplaire en parfaite cohérence avec la nature du projet.

Les types de bois choisis :

- pour la structure (charpente, dalles de plancher et murs) : épicéa d'Europe – assemblage épais de planches croisées et collées entre elles selon le procédé autrichien KLT. Ces éléments sont préfabriqués en usine ce qui diminue les nuisances du chantier et sa durée ;
- pour la vêtture – utilisation de **bois rétifé** (absence de traitement chimique – durabilité obtenue par l'exposition du bois à de fortes températures).

L'utilisation de l'**ardoise naturelle** prend également une place privilégiée pour la couverture et les sols ; les sources d'approvisionnement et le mode de transport ont fait l'objet d'une recherche particulière (photo n°7).

Le choix de matériaux écologiques se poursuit jusque sur les murs et dans les placards avec pour exemple des draps de bain en fibre de bambou, la literie est recouverte de coton biologique et les tables de modelage sont recouvertes de lin.

Les murs des salles de bain, de la piscine et du spa sont recouverts de chaux savonnée.

## Le bien-être de l'utilisateur

### a) le client

Le confort acoustique des chambres comme celui des espaces partagés a été étudié par un bureau d'étude spécialisé.

Les chambres sont largement dimensionnées (de 28 à 60 m<sup>2</sup>) et six d'entre elles sont adaptées à l'**accueil des personnes à mobilité réduite** (photo n°). Certaines chambres pourront être communicantes de manière à accueillir les familles avec enfants.

La lumière du jour est recherchée le plus possible.

Par ailleurs, pour le spa, les protocoles de soins à base de produits naturels et biologiques sont conçus pour permettre le déroulement des soins dans une même et seule cabine, ce qui entraîne des économies de chauffage et de produits nettoyants. Les cabines sont polyvalentes.

La gamme cosmétique **Is B...** revalorise les co-produits de la pomme à cidre.

Enfin, des vélos seront mis à disposition des clients pour visiter le centre historique ou se promener sur les berges de la Vilaine.

**LECOQ-GADBY** est déjà ce que les professionnels du tourisme appellent un « **resort urbain** »

Cela consiste à présenter dans un même lieu une palette de services complémentaires, en l'occurrence :

- un hôtel de charme et un hôtel spa
- une table gastronomique de haut niveau (**La Coquerie**, avec le Chef Marc Tizon)
- des salons adaptés aux séminaires et réceptions haut de gamme
- et un espace de bien-être innovant (le **spa Armor Arcoat**) et un **spa écologique Is B...**
- la boutique de fleurs de Jean-Michel Sauvage (**Juste des fleurs**), éthiquement responsable

Ces services s'adressent à une clientèle d'entreprises et de familles pour de courts séjours d'affaire ou de loisir dans un cadre paysager.

**LECOQ-GADBY** resort urbain devient une destination écologique et exprime la volonté de s'inscrire dans le long terme à travers une démarche de développement durable et de respect de l'environnement pour la pérennité de l'outil de travail et le respect des générations futures.

Si son aspect le plus marquant est la réalisation de ce nouvel hôtel-spa qui s'efforce de répondre au mieux aux critères d'éco conception, la démarche de l'entreprise est bien globale et concerne l'ensemble de ses activités. Elle touche autant la construction et l'exploitation du nouvel hôtel et du spa que la mise à niveau de l'existant, la gestion des ressources, l'aménagement paysager ou le mangement et la prise en compte des facteurs humains, notamment pour l'accueil des personnes handicapées. Tous ces aspects ne sont pas tous au même stade d'avancement, mais ils sont engagés et font partie d'une réflexion globale sur l'établissement. Les investissements se poursuivent sur 2009 avec l'aménagement des accès et en particulier des circulations.

## b) le personnel

L'éclairage naturel est omniprésent dans les zones d'activité lorsque cela est possible.

Les trappes à linge communiquant directement avec la lingerie, évitent le transport de linge à travers l'établissement. La lingerie est située à proximité immédiate du spa.

La hauteur des lits a été calculée avec les femmes de chambres pour rendre la tâche plus ergonomique. Idem pour les tables de modelages et les protocoles de soin, qui tiennent compte des efforts physiques nécessaires.

L'utilisation de produits biologiques pour l'entretien comme pour les soins est optimisée.

**Il est bien de noter que LECOQ-GADBY est aujourd'hui certifié Hôtel CERT.**

**En route pour le deuxième centenaire !**

# LES DONNEES TECHNIQUES

## Les définitions

### La démarche HQE® (haute qualité environnementale)

*Une démarche au profit à la fois de l'habitant et de la planète.*

**14 cibles** pour aider les Maîtres d'ouvrages à structurer leurs objectifs

| <b>MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR</b>   | <b>CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT</b>   |
|--|--|
| <b>ECO-CONSTRUCTION</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat</li><li>2. Choix intégré des procédés et produits de construction</li><li>3. Chantier à faibles nuisances</li></ol> | <b>CONFORT</b> <ol style="list-style-type: none"><li>8. Confort hygrothermique</li><li>9. Confort acoustique</li><li>10. Confort visuel</li><li>11. Confort olfactif</li></ol> |
| <b>ECO-GESTION</b> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Gestion de l'énergie</li><li>5. Gestion de l'eau</li><li>6. Gestion des déchets d'activité</li><li>7. Gestion de l'entretien et de la maintenance</li></ol>                                  | <b>SANTE</b> <ol style="list-style-type: none"><li>12. Qualité sanitaire des espaces</li><li>13. Qualité sanitaire de l'air</li><li>14. Qualité sanitaire de l'eau</li></ol>   |

La raréfaction des ressources et l'effet de serre d'une part, la demande des usagers de plus de confort et de sécurité d'autre part, deux exigences apparemment contradictoires : le défi que la démarche HQE® tente de relever avec tous les professionnels s'inscrit dans une perspective de développement durable.

#### **Pour l'habitant, la HQE® apporte un plus pour :**

- la santé : qualité de l'air intérieur, qualité de l'eau au robinet, bonne hygiène des locaux
- le confort : températures et humidité, recherche de la lumière naturelle et qualité de la lumière électrique, lutte contre le bruit et les mauvaises odeurs,
- les économies de charges d'habitation, chauffage, électricité, entretien,
- la valeur patrimoniale des immeubles et leur capacité d'adaptation.

#### **Pour la planète et la collectivité, la HQE® contribue**

- à bien gérer les ressources naturelles : réduction des prélèvements de matières premières, gestion des eaux pluviales et des espaces collectifs
- à économiser l'énergie sous toutes ses formes,
- à lutter contre le réchauffement climatique,
- à réduire les pollutions: pollution de l'air, eaux usées, tri des déchets.
- à une bonne insertion dans le site, pour un paysage urbain de qualité
- au maintien et au développement de la diversité biologique, par une bonne gestion des espaces extérieurs
- pendant le chantier, à une réduction des nuisances pour les riverains.

# Une démarche de développement durable

La Qualité environnementale des bâtiments consiste à maîtriser les impacts des bâtiments sur l'environnement extérieur et à créer un environnement intérieur sain et confortable. Il s'agit d'une réponse opérationnelle à la nécessité d'intégrer les critères du développement durable dans l'activité du bâtiment.

## Tous CONCERNES

Cette qualité environnementale intéresse chacun d'entre nous et la collectivité. Elle a pour objectifs la qualité de vie de l'occupant et la protection de notre environnement. Elle se donne pour ambition que notre développement soit « durable ».

## Une approche TRANSVERSALE

La qualité environnementale suppose une prise en compte de l'environnement à toutes les étapes de l'élaboration et de la vie des bâtiments : programmation, conception, construction, (gestion, utilisation), démolition...

Tous les acteurs de la construction sont concernés, ils doivent donc agir de manière concertée.

## Label MINERGIE

*NB/ LECOQ-GADBY a conduit son projet en visant également la meilleure performance énergétique et la limitation des gaz à effet de serre. Ce faisant il s'est rapproché du standard suisse MINERGIE qui est ici présenté et auquel il pourra prétendre.*

Extraits du site [www.minergie.ch/fr](http://www.minergie.ch/fr)

« Ce standard MINERGIE® est un standard de construction délibéré qui se propose d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'avoir recours aux énergies renouvelables, tout en améliorant la qualité de vie, en demeurant compétitif et en diminuant l'impact sur l'environnement. Chez MINERGIE®, c'est l'objectif – les valeurs limites de la consommation d'énergie - qui est défini. Les chemins pour y parvenir sont nombreux. Il est important que tout le bâtiment soit considéré comme un système intégral: l'enveloppe du bâtiment avec les installations techniques. En ce qui concerne les installations techniques du bâtiment – chauffage, aération et préparation de l'eau chaude sanitaire – ce sont plus des combinaisons judicieuses que des additions qui sont demandées. Dans les bâtiments MINERGIE®, à consommation d'énergie de chauffage minimale, le vecteur énergétique pour le chauffage ne joue qu'un rôle secondaire. En revanche la consommation d'eau chaude sanitaire gagne en importance dans le bilan énergétique. Les solutions considérant les énergies renouvelables (par ex. capteurs solaires) s'appliquent en premier lieu ici.

MINERGIE-ECO® est un complément au standard MINERGIE®. Alors que les caractéristiques telles le confort et l'efficacité énergétique sont propres aux bâtiments MINERGIE®, les constructions certifiées MINERGIE-ECO® remplissent également des exigences en matière de modes de construction sains et écologiques. Un standard de construction rigoureux selon MINERGIE®, respectivement MINERGIE-P®, constitue la condition préalable à une certification MINERGIE-ECO® ».

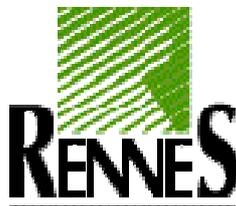
# Les chiffres De l'hôtel Spa

## Chiffres repères

|  |                      |
|--|----------------------|
| surface d'emprise du nouveau bâtiment                        | 556 m <sup>2</sup>   |
| surface de plancher  | 1 287 m <sup>2</sup> |
| nombre de chambres de l'extension (total)                    | 14                   |
| nombre de chambres adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite | 6                    |
| nombre de niveaux  | R+3                  |
| m <sup>2</sup> de murs et planchers bois en structure        | 2 000 m <sup>2</sup> |
| m <sup>2</sup> capteurs thermiques                           | 39 m <sup>2</sup>    |
| m <sup>2</sup> capteurs photovoltaïques                      | 26 m <sup>2</sup>    |
| Bassin stockage Eau de Pluie récupérée                       | 18 m <sup>3</sup>    |

# LES ACTEURS

## Les partenaires institutionnels



ADEME



## Les partenaires financiers



## L'architecte

## Les bureaux d'études

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| <b>BET Structure</b>      | <b>ETSB – Parc d'affaires Kléber – Bât. A<br/>55bis rue de Rennes<br/>35510 CESSON SEVIGNE</b> | <b>M.J.D. CHEREL<br/>M. LEVANDOWSKY<br/>M. J. BLANCHET</b> |
| <b>BET Fluides</b>        | <b>T&amp;E Ingénierie<br/>17, rue Anna de Noailles<br/>44850 SAINT MARS DU DESERT</b>          | <b>M. Eric CHARRIER</b>                                    |
| <b>Acoustique</b>         | <b>Yves HERNOT Acoustique<br/>Cicé – 35170 BRUZ</b>  | <b>M. Yves HERNOT</b>                                      |
| <b>Contrôle Technique</b> | <b>Bureau Véritas<br/>Domaine de la Brèteche CS 16803<br/>35768 SAINT-GREGOIRE Cedex</b>       | <b>M. Emmanuel PASQUIER</b>                                |
| <b>Coordination SSI</b>   | <b>ASSICOOR<br/>Domaine de la Brèteche Bât. A2<br/>35760 SAINT-GREGOIRE</b>                    | <b>M. Michel GOURMELEN</b>                                 |

## Les entreprises

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Lot Gros Œuvre</b>                  | <b>C.F. Constructions<br/>Rue des Monts d'Arrées<br/>35140 SAINT-GREGOIRE</b>  | <b>M. Pascal FLEURY</b>   |
| <b>Lot Charpente</b>                   | <b>I.C. Bois<br/>BP 18 – PA du gros Chêne _ 56460 SERENT<br/>-----<br/>MANCEAU<br/>La Renaudais 35830 BETTON</b>           | <b>M. Maurice MERLET<br/>M. Philippe MOURET<br/><br/>M. Bernard MANCEAU</b> |
| <b>Lot Etanchéité</b>                  | <b>Michel LE RAY Couverture<br/>Les Landelles – 35520 MELESSE</b>  | <b>M. Michel LE RAY</b>   |
| <b>Lot couverture</b>                  | <b>GAUTIER Couverture<br/>24, place des déportés _ 35270 COMBOURG</b>  | <b>M. GAUTIER</b>   |
| <b>Lot Menuiseries Extérieures</b>     | <b>ROCHEREUIL<br/>Avenue de la Croix Verte _ 35650 LE RHEU</b>   | <b>M. ROCHEREUIL</b>  |
| <b>Lot Ascenseur</b>                   | <b>OTIS Ascenseurs<br/>2, rue des Mesliers<br/>35514 CESSON SEVIGNE</b>  | <b>M. Vincent LECONTE<br/>M. Stéphane PADIOLLEAU<br/>M. CHEDEMAIL</b>       |
| <b>Lot Métallerie</b>                  | <b>M. Jean-Noël BROSSET<br/>La Haie trois Sous _ 44690 MAISON/SEVRE</b>  | <b>M. Jean-Noël BROSSET</b>   |
| <b>Lot Platerie</b>                    | <b>SAPM<br/>2 Allée de Kerlivio _ 35760 ST-GREGOIRE</b>  |   |
| <b>Lot Electricité</b>                 | <b>Ent. Bernard<br/>ZA. Le Boulais _ 35690 ACIGNE</b>  | <b>M. BOISNARD</b>  |
| <b>Lot Chauffage Clim</b>              | <b>ANVOLIA ex « ATLANTIC CLIMAT »<br/>6 rue Hélène BOUCHER<br/>35235 THORIGNE-FOUILLARD</b>                                | <b>M. Olivier MULVET<br/>M. Frédéric MELLINGER</b>                          |
| <b>Lot plomberie Sanitaire</b>         | <b>SITO<br/>1 bis rue de la Giraudière – BP 50521<br/>44475 CARQUEFOU Cedex</b>  | <b>M. Cyrille MANARD</b>  |
| <b>Lot peinture</b>                    | <b>MALLE<br/>Rue de Dinan<br/>35140 SAINT AUBIN DU CORMIERER</b>   |   |
| <b>Lot Ardoises</b>                    | <b>CHAUVET<br/>9 Place de la Bourse _ 44000 NANTES<br/>-----<br/>POUSSIN<br/>5 chemin des Artisans<br/>44483 CARQUEFOU</b> | <b>M. CHAUVET</b>   |
| <b>Lot revêtement mural au naturel</b> | <b>AU PIED DU MUR<br/>9 rue des Hauts-Sablons<br/>35400 SAINT-MALO</b>   | <b>M. MASSON</b>  |
| <b>Lot tapisserie</b>                  | <b>CLERET<br/>8 rue de Gergovie _ 35160 MONTFORT/MEU</b>   | <b>M. Pascal CLERET</b>   |
| <b>Lot Imprimerie</b>                  | <b>CALLIGRAPHY<br/>36 rue des Veyettes _ 35000 RENNES</b>  | <b>MBOTTE</b>   |
| <b>Lot piscine</b>                     | <b>PISCINE EVOLUTION<br/>7 Rue Amiral Magnon _ 35400 SAINT-MALO</b>  |   |

# Les décorations intérieures

- Coloriste : Mathilde Brégeon  
Diplômée des Arts décoratif (06.76.84.48.76)  
Choix des peintures et papier peint, colle and  
Sol  
Choix des luminaires, BTC
- Sols : Laurent CHAUVET, 06.87.02.59.42  
Ardoises
- Tapissier : Pascal Cleret, 02.99.09.08.24  
Mise en valeur des sièges chinés ou de famille
- Mobilier Design : Forma Design, 02.99.33.22.56  
UP5 B&B
- Linge : L'invosges, 06.70.01.35.70
- Literie : Duault, 02.99.39.10.61
- Tissus d'Ameublement : Toiles de Mayenne, 02.99.78.39.35

# LES ILLUSTRATIONS



La Boutique de fleurs : Juste des fleurs, Jean-Michel Sauvage

Photo n°1



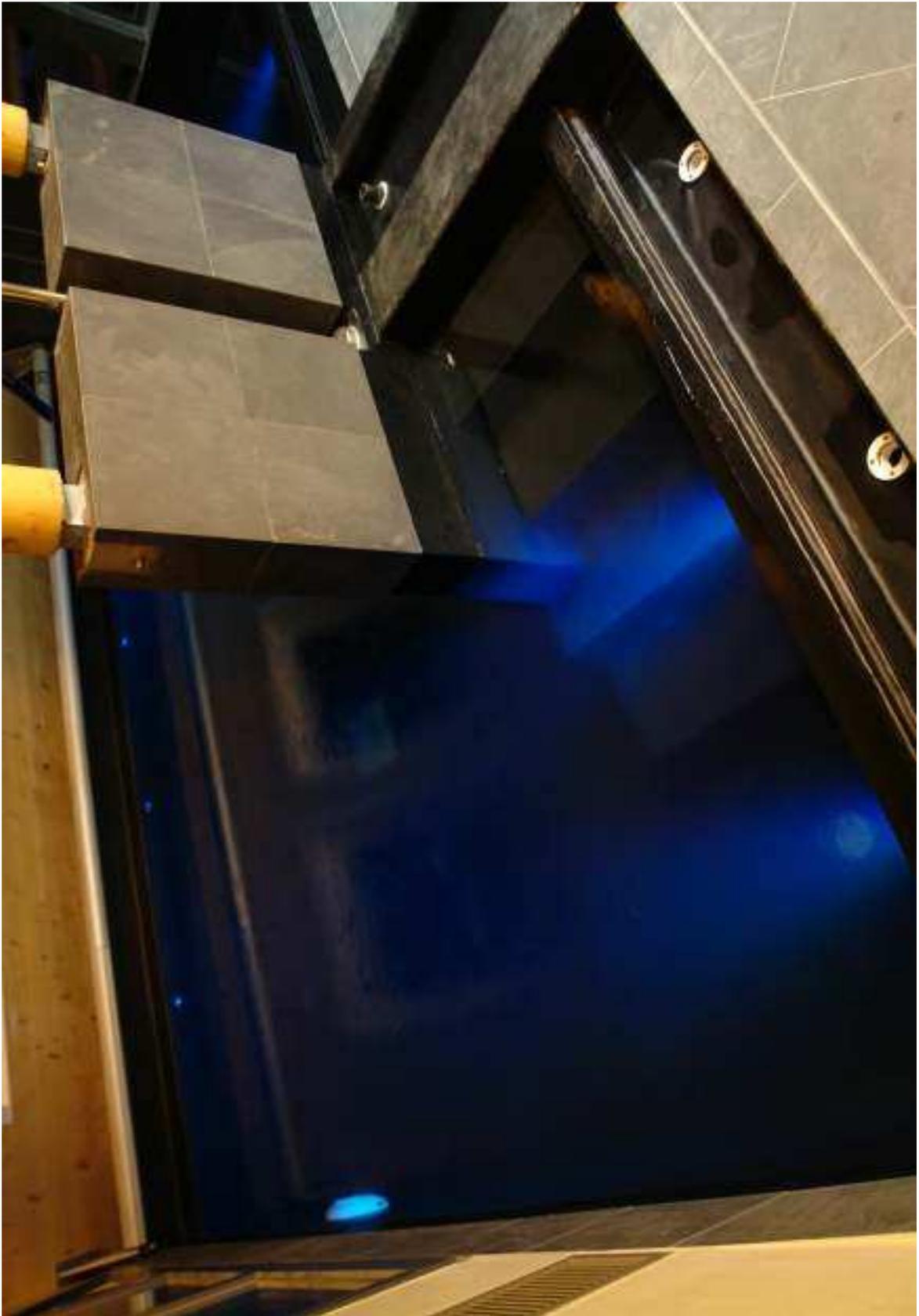
Récupération des eaux de pluie

Photo n°2



Présentation des ressources, Réduction des déchets

Photo n°3



Au Spa, Abandon des soins sarcophage,  
Création d'une piscine ludique

Photo n°4



Économie de l'eau, réduction du linge utilisé

Photo n°5



Panneaux photovoltaïques

Photo n°6



Choix des matériaux, le bois

Photo n°7



Choix de matériaux, l'ardoise

Photo n°8



Handicap et développement durable

Photo n°9



Gamme cosmétique, biologique et écologique Is B...

Photo n°10



Spa Armor-Arcoat  
Respect de l'environnement existant

Photo n° 11



Suite Musique

Photo n°12



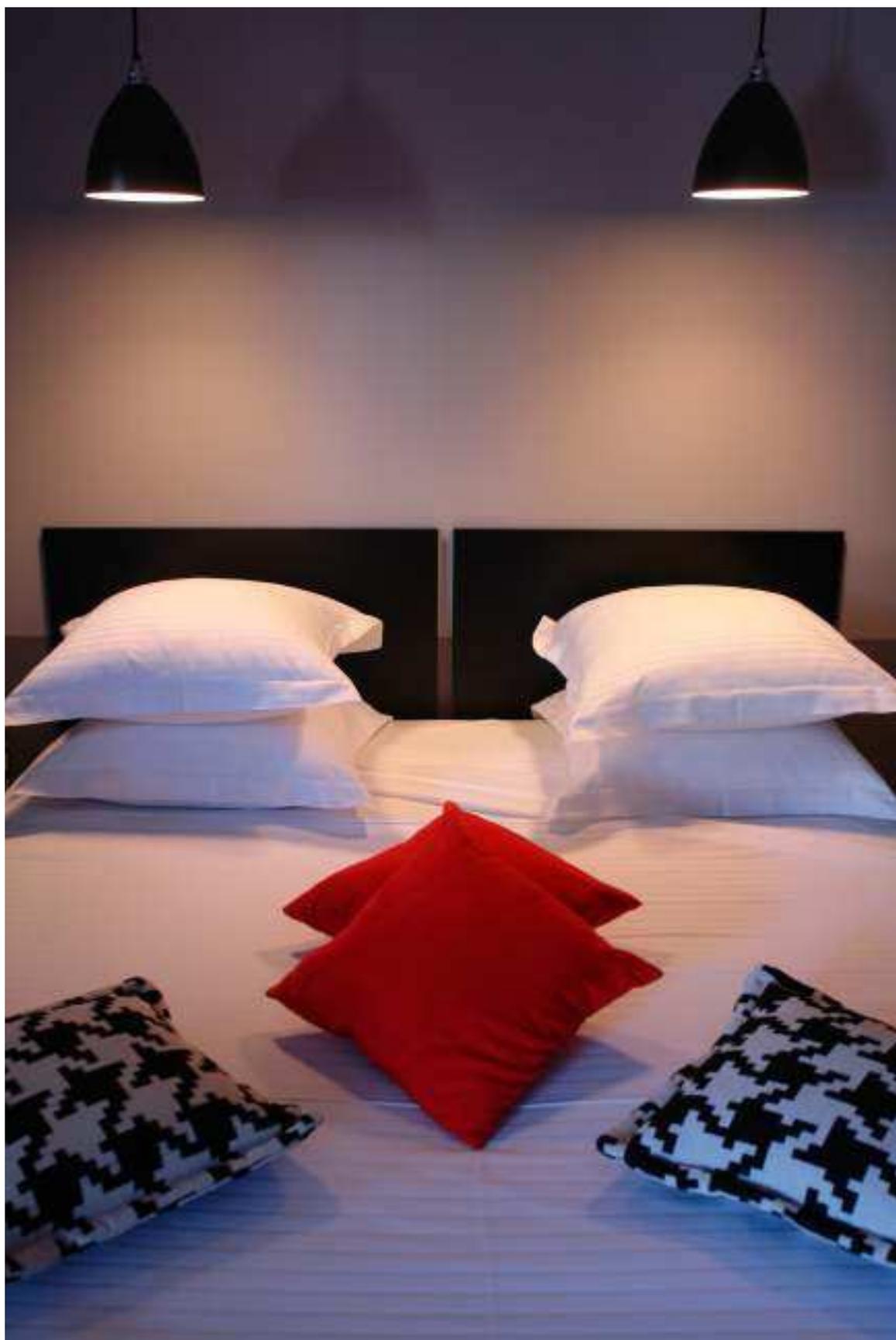
Chambre Fenouil

Photo n°13



Chambre Poivre

Photo n°14



Chambre Coucou

Photo n°15



Sélection de producteurs locaux

Centre ville  
Gare SNCF 10 min

Boutique de fleurs  
Jean-Michel Sauvage

Salons de réceptions



Bd extérieur  
15 min

Plan masse - Ech 1:400

**Hôtel Spa Lecoq-Gadby & "Suite's"**  
Projet structurant de loisirs innovant

Hôtel Spa  
Spa Is B...

Spa  
Armor-Arcoat

La Coquerie

hôtel de Charme



*Les mariages et les séminaires « verts »*



Une salle à manger gastronomique  
autour de Marc Tizon

*La recherche des meilleurs produits au gré des saisons*

