

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 03/06/2025

ID : 069-246900575-20250603-2025_06_06-DE



Communauté de Communes
de l'Est Lyonnais

**Communauté de Communes de l'Est Lyonnais
40 rue de Norvège
CS 60001
69125 Colombier Saugnieu Cedex**

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA CONSTRUCTION D'UN
EQUIPEMENT D'HOTELLERIE 3 ÉTOILES ET RESTAURATION - ZONE
D'ACTIVITES ECONOMIQUES – TRANCHE 5 - COLOMBIER SAUGNIEU**

Cahier des charges

Mai 2025

SOMMAIRE

PARTIE 1. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	3
CADRE GÉNÉRAL DE LA CONSULTATION	3
LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION	4
PARTIE 2. CONTEXTE DE LA MISSION ET ENJEUX TERRITORIAUX	5
PRÉSENTATION DE LA CCEL	5
LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE LA CCEL	7
ACCESSIBILITÉ ET INFRASTRUCTURES.....	7
DIAGNOSTIC DE L'OFFRE HÔTELIÈRE	8
TENDANCES DE LA DEMANDE.....	9
OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ.....	10
PARTIE 3. PROGRAMME ET AMBITIONS QUALITATIVES ATTENDUS PAR LA CCEL	11
OBJECTIF DU PROJET.....	11
CONTENU DU PROGRAMME HÔTELIER ET SERVICES ASSOCIÉS	12
AMBITIONS QUALITATIVES DU PROJET.....	17

PARTIE 1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

CADRE GENERAL DE LA CONSULTATION

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) engage **une procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de sélectionner un opérateur, ou un groupement d'opérateurs, en capacité de concevoir, financer, réaliser, livrer et exploiter un programme hôtelier de catégorie 3 étoiles avec divers services associés (dont la restauration)**. Ce projet prendra place sur un terrain à vocation économique, situé à Colombier-Saugnieu, au sein de la tranche 5 de la zone d'activités économiques (ZAE), aménagée sous maîtrise d'ouvrage de la CCEL.

Ce secteur bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle :

- Connexion immédiate à la route départementale RD29, axe structurant du territoire,
- Accès rapide à l'autoroute A432 (moins de 4 km), reliant l'A42 et l'A43,
- Proximité directe de l'aéroport international et de la gare TGV Lyon-Saint Exupéry.

Cette configuration confère au site une attractivité stratégique pour le développement de services dédiés à la clientèle d'affaires, de transit et aux entreprises locales. Le terrain d'assiette, propriété de la CCEL depuis 2022, s'étend sur un périmètre global de **3,34 hectares**. Le projet hôtelier porte spécifiquement sur un **lot d'environ 6 000 m²**, figurant dans un permis d'aménager délivré en 2024. Une opération complémentaire permettra la création d'un futur pôle multimodal en proximité immédiate.

À travers cet AMI, la CCEL recherche :

- un porteur de projet expérimenté et structuré, capable de proposer une programmation hôtelière adaptée aux besoins du territoire,
- une offre engageante, associée à une **cession foncière** encadrée par des propositions d'engagements fermes sur le programme et ses délais de réalisation,
- un projet à forte **valeur architecturale, fonctionnelle et environnementale**, en cohérence avec les ambitions de développement durable et d'image de la collectivité.

Cet AMI constitue une **procédure de présélection**. Il n'engage pas contractuellement la CCEL mais vise à identifier les candidats les plus pertinents pour initier une phase de négociation, préalable à la cession du terrain. Cette phase pourra déboucher sur la signature d'une promesse de vente intégrant des obligations précises de programme et de calendrier. La CCEL pourra négocier avec les différents candidats ayant présenté une offre elle se réserve également la possibilité de mettre un terme à cet AMI à tout moment.

LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération, au sein de la tranche 5 de la ZAE, s'intègre dans une stratégie globale de développement maîtrisé du site, qui prévoit :

- Un découpage en **14 lots**,
- La coexistence de fonctions économiques complémentaires (PME, village d'entreprises, services),
- Une **connexion directe aux projets d'infrastructures** en cours et à prévoir (HUB de mobilités, parc photovoltaïque),
- Une mise en valeur de l'entrée de ville de Colombier-Saugnieu.

Le terrain présente un **front bâti potentiel très visible** depuis la RD29, justifiant une attention particulière à la **qualité architecturale du projet**. Le **plan de composition** du site a été validé en 2024, il organise les flux de circulation, la desserte, les interfaces paysagères et les marges de recul. Ce plan de composition est consultable en annexes du présent cahier des charges.

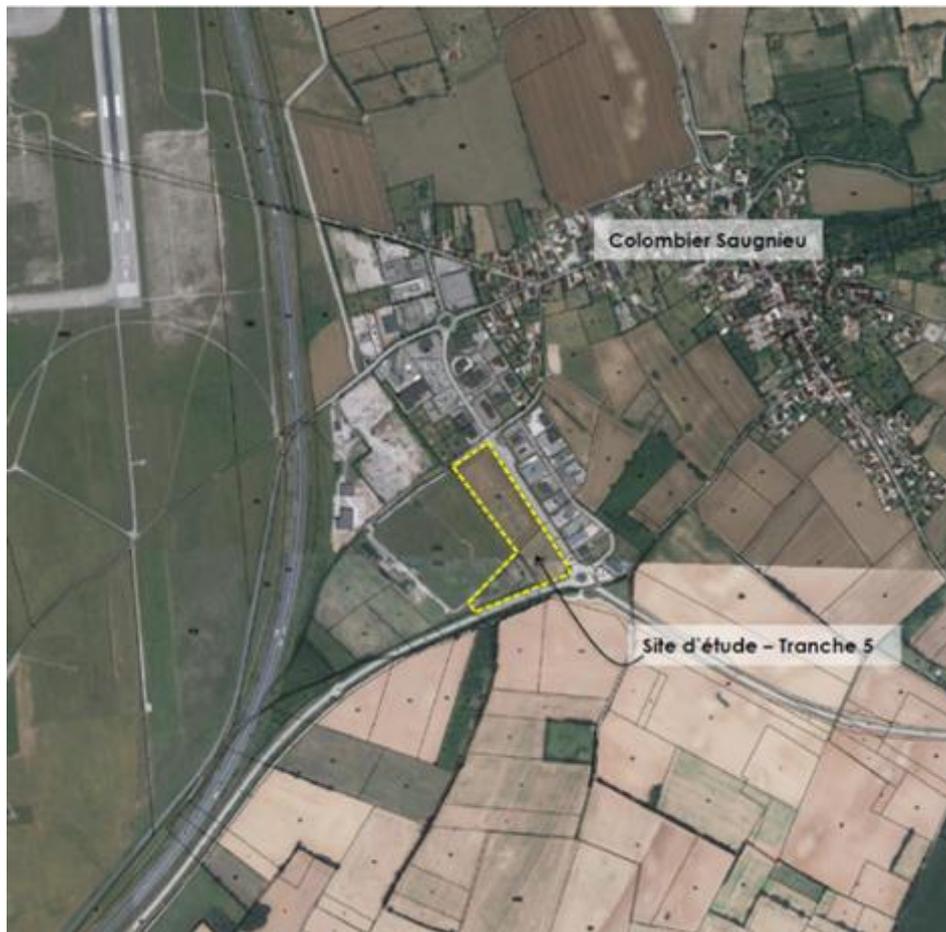


Figure 1: Vue aérienne du périmètre de l'opération

PARTIE 2. CONTEXTE DE LA MISSION ET ENJEUX TERRITORIAUX

PRESENTATION DE LA CCEL

La **Communauté de Communes de l'Est Lyonnais** est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé en 1994. Elle regroupe **huit communes** : Colombier-Saugnieu, Genas, Jons, Pusignan, Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Laurent-de-Mure, Saint-Pierre-de-Chandieu et Toussieu. Située à l'est de l'agglomération lyonnaise, la CCEL constitue un **territoire stratégique en forte dynamique démographique et économique**, combinant pôles logistiques et tertiaires, zones résidentielles attractives et espaces agricoles préservés.

En 2021, la population s'élevait à **environ 42 500 habitants**, avec une croissance soutenue. Ce développement s'accompagne de **défis majeurs de planification urbaine, de qualité de l'air, d'optimisation des ressources foncières** et d'adaptation au changement climatique.

La CCEL exerce des **compétences structurantes** dans les domaines suivants :

- **Développement économique** : aménagement, gestion et promotion des zones d'activités, accompagnement des porteurs de projets ;
- **Urbanisme** : élaboration des documents de planification intercommunale et animation du projet de territoire ;
- **Transition écologique** : énergie, biodiversité, climat, mobilités durables ;
- **Habitat** : politique locale de l'habitat, veille sur l'équilibre du parc résidentiel ;
- **Mobilité** : développement des mobilités actives et alternatives ;
- **Voirie** et infrastructures communautaires.

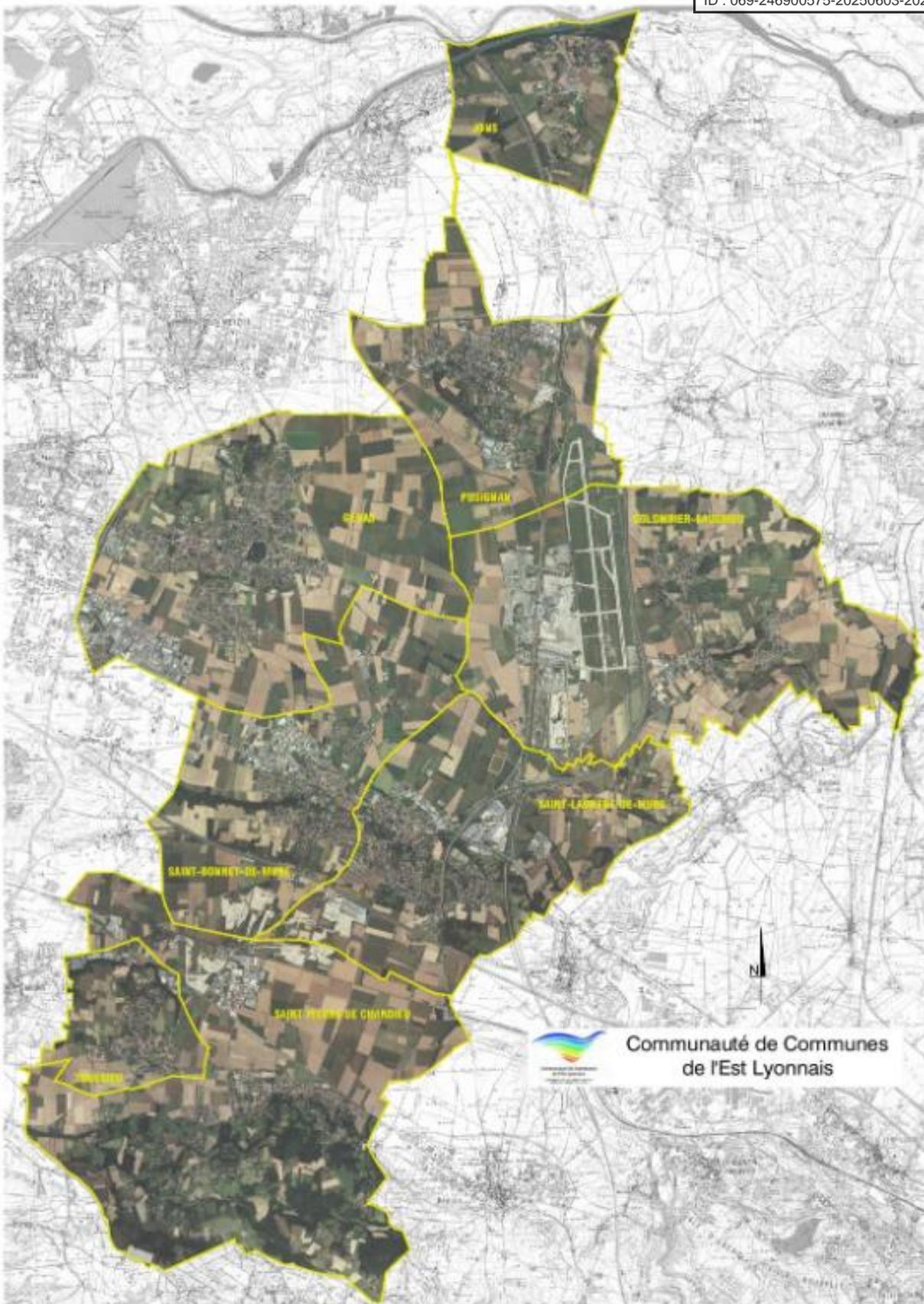


Figure 2: Territoire de la CCEl

LES ATOUTS ECONOMIQUES DE LA CCEL

Avec plus de **4 000 entreprises** installées et environ **25 000 emplois salariés**, le territoire de la CCEL affiche une **vitalité économique remarquable**. Il comprend **18 zones d'activités**, dont **10 de plus de 20 hectares**, représentant un potentiel foncier et immobilier stratégique pour l'accueil des entreprises.

Entre 2014 et 2020, ont été produits au sein de la CCEL :

- **39 000 m² de locaux industriels**,
- **66 000 m² de bureaux**, répondant ainsi aux besoins croissants en surfaces d'activités et d'implantation tertiaire.

Le développement économique du territoire a fortement bénéficié de la présence de **l'aéroport international Lyon-Saint Exupéry**, avec l'émergence d'un tissu logistique dense : transport, messagerie, services aéroportuaires. Ce modèle a structuré la morphologie des zones économiques, notamment autour des corridors Est-Ouest.

Toutefois, la tendance actuelle marque un **rééquilibrage progressif**. Le développement des dernières tranches d'aménagement révèle une montée en puissance des **activités tertiaires**, principalement sur les franges ouest, en continuité directe avec la dynamique métropolitaine lyonnaise.

Le territoire de la CCEL se positionne désormais comme un **pôle mixte, connecté et compétitif**, conciliant son ancrage industriel historique avec une **offre tertiaire de haut niveau**, répondant aux exigences de modernité et d'attractivité.



Figure 3: Chiffres clés de l'économie

ACCESSIBILITE ET INFRASTRUCTURES

La CCEL bénéficie d'une **accessibilité multimodale exceptionnelle**, positionnant son territoire comme un **carrefour régional** à fort potentiel d'attractivité économique. Elle s'appuie sur un maillage complet d'infrastructures :

- **Aéroport international Lyon-Saint Exupéry**, avec une gare TGV intégrée, assurant des liaisons quotidiennes vers Paris, Marseille, Bruxelles, Londres ou Genève.
- **Réseau autoroutier performant**, avec accès direct à :
 - l'**A43** (Lyon – Chambéry),

- l'**A432** (liaison entre A42 et A43),
 - la **Rocade Est** (RD302/RD306), qui structure les déplacements régionaux.
- **9 lignes de bus**, organisées dans le cadre du réseau TCL, renforcées par un service de transport à la demande vers les principales zones d'activités.
 - Déploiement d'un **HUB multimodal** en cours (station de covoiturage, recharge électrique, station bus), à proximité directe du site hôtelier objet de l'AMI.

En parallèle, la CCEL a investi massivement dans les **infrastructures numériques**, garantissant un **raccordement 100 % Très Haut Débit** sur l'ensemble des zones économiques.

DIAGNOSTIC DE L'OFFRE HOTELIERE

L'offre hôtelière actuelle sur le territoire de la CCEL représente environ 1200 chambres. Elle est **inégalement répartie** et principalement concentrée autour de l'**aéroport Lyon-Saint Exupéry** et de la commune de **Genas**. Elle se compose majoritairement d'établissements économiques ou de milieu de gamme, avec quelques exceptions offrant un positionnement plus qualitatif.

Autour de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry (Colombier-Saugnieu)

La zone aéroportuaire concentre une partie significative de l'offre actuelle, avec des établissements situés à moins d'un kilomètre des terminaux :

- **NH Lyon Airport (4 étoiles)** : établissement de standing situé dans l'aéroport même, avec 245 chambres, restaurant, bar, espace fitness et salles de réunion. Il cible principalement les voyageurs internationaux et les professionnels en transit.
- **Moxy Lyon Airport (3 étoiles)** : hôtel contemporain de 123 chambres, à l'ambiance urbaine et conviviale, prisé pour les séjours courts.
- **Comfort Hotel Aéroport Lyon (3 étoiles)** : à 800 m du cœur de l'aéroport, avec 84 chambres, un restaurant et un service navette.
- **Ibis budget Aéroport Saint Exupéry (2 étoiles)** : établissement économique avec plus de 80 chambres, utilisé pour les transits rapides.
- **Hampton by Hilton Lyon Airport (3 étoiles supérieur)** : ouverture prévue en juillet 2025, cet hôtel viendra compléter l'offre aéroportuaire avec environ 120 chambres et des services adaptés aux besoins de la clientèle affaires et transit.

Malgré cette présence, **la densité hôtelière sur la commune de Colombier-Saugnieu reste modérée au regard des flux enregistrés**, notamment en périodes de congrès ou de vacances. De plus, nombre de chambres du Ibis et parfois du Comfort sont également occupées par les gendarmes assurant la sécurité de l'aéroport limitant les chambres réellement disponibles sur la zone. La majorité des établissements vise une clientèle de passage, avec une offre standardisée, peu différenciante, souvent saturée en semaine. L'ouverture prochaine du Hampton by Hilton confirme néanmoins l'attractivité de la zone et le besoin d'élargir l'offre vers des formats différenciés et qualitatifs.

Commune de Genas : un pôle hôtelier en montée en gamme

Genas se distingue par la présence de deux hôtels **positionnés sur le segment affaires / haut de gamme** :

- **Mercure Lyon Genas Eurexpo (4 étoiles)** : 84 chambres, restaurant, salle de sport, espace séminaire et services adaptés à une clientèle d'affaires. L'établissement est situé à proximité d'Eurexpo et des grands axes.

- **Courtyard by Marriott Lyon Eurexpo (4 étoiles)** : hôtel moderne avec 112 chambres, centre de conférence, salle de fitness, restaurant et bar. Il accueille régulièrement des séminaires, formations et événements professionnels.
- **Hôtel ParKest (3 étoiles supérieur)** : 106 chambres, restaurant bistronomique “La Cantine”, espace bien-être avec hammam et salle de sport, salles de réunion modulables. Situé dans la ZAC du Chanay à proximité d'Eurexpo et de l'aéroport, il attire une clientèle d'affaires et de salon, mais aussi de loisirs en fin de semaine.

Ces hôtels jouent un rôle structurant dans l'accueil de la clientèle professionnelle sur le territoire, mais **leur localisation (sud-ouest de la CCEL)** ne couvre pas les besoins spécifiques de la frange est de la zone aéroportuaire.

Autres communes de la CCEL

Dans les autres communes, l'offre hôtelière est **quasi inexistante ou limitée à des solutions ponctuelles** (chambres d'hôtes, hôtels routiers, auberges), avec peu de services adaptés à une clientèle d'affaires :

- **Pusignan** : aucune offre hôtelière structurée recensée.
- **Saint-Bonnet-de-Mure & Saint-Laurent-de-Mure** : présence d'hôtels économiques type **Kyriad** ou **Campanile**, mais peu d'espaces de séminaire ou de restauration ouverts aux extérieurs.
- **Saint-Pierre-de-Chandieu, Jons, Toussieu** : absence d'hôtels ou offres très marginales, non adaptées à un public professionnel.

En résumé, **le territoire de la CCEL souffre d'un déficit d'hôtellerie de niveau 3 étoiles avec services intégrés**, notamment sur les franges est et sud-est. Le marché est sous-tendu par une demande stable et croissante (entreprises, compagnies aériennes, transit professionnel), mais l'offre actuelle reste :

- **insuffisamment répartie,**
- **trop standardisée,**
- **inadaptée à une montée en gamme du territoire.**

Le futur projet hôtelier de Colombier-Saugnieu constitue ainsi **une réelle opportunité** pour structurer un **nouvel ancrage hôtelier qualitatif**, parfaitement positionné à l'entrée de ville, connecté aux infrastructures, et pensé pour répondre aux besoins des professionnels d'aujourd'hui.

TENDANCES DE LA DEMANDE

Le marché hôtelier local est **essentiellement orienté vers la clientèle d'affaires**, en lien avec la forte densité d'emplois et la présence d'infrastructures de transport majeures sur le territoire de la CCEL. La demande se structure autour de plusieurs profils :

- **Salariés et collaborateurs d'entreprises locales**, en déplacement pour des missions ponctuelles ou récurrentes.
- **Prestataires techniques, consultants, formateurs** ou intervenants extérieurs mobilisés dans les ZAE ou sur chantiers.
- **Voyageurs d'affaires en transit** via la plateforme Lyon-Saint Exupéry (vols nationaux et internationaux, navettes ferroviaires).
- **Équipages et personnels des compagnies aériennes**, dont les besoins en hébergement sont récurrents, parfois soumis à des contraintes horaires spécifiques.
- **Participants à des séminaires, formations ou événements professionnels**, organisés dans les zones d'activités ou à proximité d'Eurexpo.

Cette clientèle présente des **attentes spécifiques**, au-delà du simple hébergement :

- **Accessibilité rapide et fluide**, depuis les axes autoroutiers ou les transports en commun.
- **Salles de réunion ou de séminaire**, équipées et modulables.
- **Restauration sur place**, avec horaires élargis et possibilité d'accueil en groupe.
- **Connectivité de haut niveau**, incluant le wifi très haut débit, des espaces de travail partagés ou privatifs.
- **Services à valeur ajoutée**, comme le check-in digital, la navette aéroport, une offre bien-être ou une conciergerie d'entreprise.

À côté de ce cœur de clientèle professionnelle, on observe également une **clientèle touristique résiduelle**, principalement en période hivernale. En effet, la proximité directe de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry, qui constitue un **point d'entrée majeur vers les stations de ski alpines**, génère une fréquentation saisonnière par des voyageurs internationaux en transit vers les massifs. Cette demande ponctuelle – concentrée sur les vacances scolaires et les week-ends – renforce l'intérêt d'une offre hôtelière qualitative, capable d'assurer une bonne rotation des chambres et une occupation renforcée hors semaine. Par ailleurs, les nouvelles pratiques professionnelles – télétravail, flex office, « bleisure » (business + loisir) – tendent à **renforcer la demande pour des hôtels offrant une expérience complète**, à la fois fonctionnelle, confortable et personnalisée.

OPPORTUNITES DE MARCHÉ

Plusieurs facteurs convergents renforcent l'intérêt stratégique du lancement d'un programme hôtelier structurant à Colombier-Saugnieu, sur la tranche 5 de la Z.A :

- **Une localisation exceptionnelle**, à proximité immédiate de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry, de sa gare TGV intégrée et des principaux axes autoroutiers (A432, RD29).
- **Un bassin économique dynamique**, avec plus de 4 000 entreprises implantées et 25 000 emplois salariés sur le périmètre CCEL.
- **Des flux constants et variés**, alimentés par les passagers aériens (12 millions annuels), les équipages, les voyageurs d'affaires, les prestataires techniques et les salariés mobiles.
- **Une montée en puissance des besoins tertiaires**, en lien avec la transformation progressive des activités locales et l'émergence de nouveaux services.
- **Une carence identifiée dans l'offre actuelle**, notamment sur le créneau de l'hôtellerie 3 étoiles « full services » adaptée aux exigences professionnelles.
- **Une volonté claire de la CCEL** de favoriser une programmation hôtelière de qualité, respectueuse des ambitions environnementales du territoire.

Le foncier mis à disposition, visible depuis la RD29 et bien connecté, offre une **opportunité rare d'implanter un établissement emblématique**, à fort impact pour l'entrée de ville et en synergie avec le reste de la zone d'activités.

Le positionnement recherché devra conjuguer :

- **Ancrage local pour satisfaire les besoins des habitants et des entreprises locales et ouverture internationale pour répondre aux besoins de la clientèle liée à l'activité aéroportuaire,**
- **Offre différenciante et pérennité économique,**
- **Qualité de l'architecture et exemplarité environnementale.**

Ce projet constitue ainsi une **véritable réponse aux attentes du territoire** et un **levier d'attractivité pour la zone d'activités, les entreprises et les voyageurs.**

PARTIE 3. PROGRAMME ET AMBITIONS QUALITATIVES ATTENDUS PAR LA CCEL

OBJECTIF DU PROJET

Enjeux pour la collectivité

La réalisation d'un établissement hôtelier sur le lot dédié de la ZAE de Colombier-Saugnieu répond à plusieurs **enjeux stratégiques portés par la CCEL** dans le cadre de sa politique de développement économique et d'aménagement :

- **Renforcer l'attractivité du territoire** pour les entreprises, les investisseurs et les visiteurs d'affaires ;
- **Structurer une offre de services de qualité** dans les zones d'activités, en complémentarité avec l'offre foncière et immobilière ;
- **Valoriser un site stratégique en entrée de ville**, avec un projet architectural visible et porteur d'image ;
- **Répondre à des besoins clairement identifiés**, tant par les entreprises que par les usagers en transit (manque de chambres disponibles, absence d'offre intégrée).

Ce projet s'inscrit également dans une logique plus large de **diversification des fonctions urbaines**, de **montée en gamme des services de proximité** et de **sobriété foncière**, en proposant une programmation compacte, mixte et efficiente.

Positionnement stratégique attendu

Le projet attendu devra viser un **positionnement clair et différenciant**, sur le segment **hôtel 3 étoiles à vocation affaires**, intégrant une offre complète de services à destination :

- Des professionnels en séjour court ou régulier (hébergement + restauration + réunion),
- Des voyageurs en transit aérien ou ferroviaire,
- Des entreprises locales recherchant des espaces de séminaire ou de réception,
- Des publics recherchant un cadre confortable et connecté pour des usages mixtes (travail/détente).

Il est attendu un **équilibre entre fonctionnalités techniques, confort d'usage, qualité architecturale et exemplarité environnementale**.

Ce positionnement devra permettre au projet de **s'insérer dans le tissu économique local**, tout en **répondant aux attentes d'une clientèle exigeante**, nationale ou internationale.

Valeur ajoutée attendue du futur projet

Le programme hôtelier devra apporter une **valeur ajoutée significative au territoire**, à plusieurs niveaux :

- **Économique** : création d'emplois directs (hôtellerie, restauration, entretien) et indirects, développement de partenariats avec les entreprises du territoire, effets d'entraînement sur les services locaux ;
- **Urbanistique** : amélioration de l'entrée de ville, mise en valeur d'un foncier stratégique, insertion paysagère soignée ;
- **Environnementale** : bâtiment sobre, performant, répondant aux exigences RE2020 au minimum, recours aux matériaux durables, gestion vertueuse des eaux pluviales, végétalisation, mobilité douce ;
- **Symbolique** : création d'un **signal architectural fort**, visible depuis la RD29, incarnant le renouveau de la zone et la dynamique portée par la collectivité.

CONTENU DU PROGRAMME HOTELIER ET SERVICES ASSOCIES

Description du foncier mis à disposition

Le terrain mis à disposition se trouve **en façade directe sur la route départementale RD29**, à environ 4 kilomètres de l'échangeur de l'autoroute **A432**, qui relie l'A42 et l'A43.

Le site bénéficie d'une **excellente accessibilité multimodale** :

- **Aéroport international et gare TGV Lyon-Saint Exupéry** à moins de 10 minutes ;
- **Transports en commun TCL – ligne 1E** avec un arrêt situé à proximité immédiate (« Les 4 Vents ») ;
- Liaison piétonne prévue avec le futur **HUB multimodal** (station de covoiturage, station bus, borne de recharge électrique).

La zone présente une **forte visibilité depuis l'entrée de ville**, ce qui confère au projet un rôle structurant dans le paysage urbain.

La zone d'activités de Colombier-Saugnieu a été développée en plusieurs tranches successives :

- **1996 – 2011 : Tranches 1 à 3**

Implantation de **40 entreprises**, représentant environ **200 emplois**, marquant le démarrage du pôle d'activités sur la commune.

- **2013 – 2024 : Tranche 4**

Viabilisation d'un périmètre de **34 200 m²**, réparti en **20 lots**, incluant un **village d'entreprises d'une dizaine de cellules**. La commercialisation de cette tranche a été un succès, confirmant la **forte attractivité du site**, sa cohérence d'aménagement et sa capacité à accueillir une offre immobilière diversifiée.

La **tranche 5**, aujourd'hui en cours d'activation opérationnelle, constitue la **dernière phase d'extension du parc d'activités**, avec une logique de diversification fonctionnelle intégrant services, tertiaire, artisanat et mobilité durable.



Figure 4: Organisation des différentes tranches de la ZA

Localisation et caractéristiques de l'emprise

Le lot concerné, d'une **surface d'environ 6 000 m** fait partie d'un découpage prévu par le **plan de composition validé en 2024**, comprenant :

- 8 lots destinés à des PME/TPE,
- 1 lot pour un village d'entreprises,
- 1 lot réservé à un **projet hôtelier avec restauration et services associés**.

L'ensemble du site sera **viabilisé** (voirie, eau, assainissement, électricité, fibre) et accessible par une voirie neuve aménagée dans le cadre de la tranche 5. La configuration du terrain permet une implantation compacte et fonctionnelle du projet. Il bénéficie de **marges de recul et d'un gabarit cohérent avec une programmation à étage**, compatible avec la hauteur réglementaire autorisée.



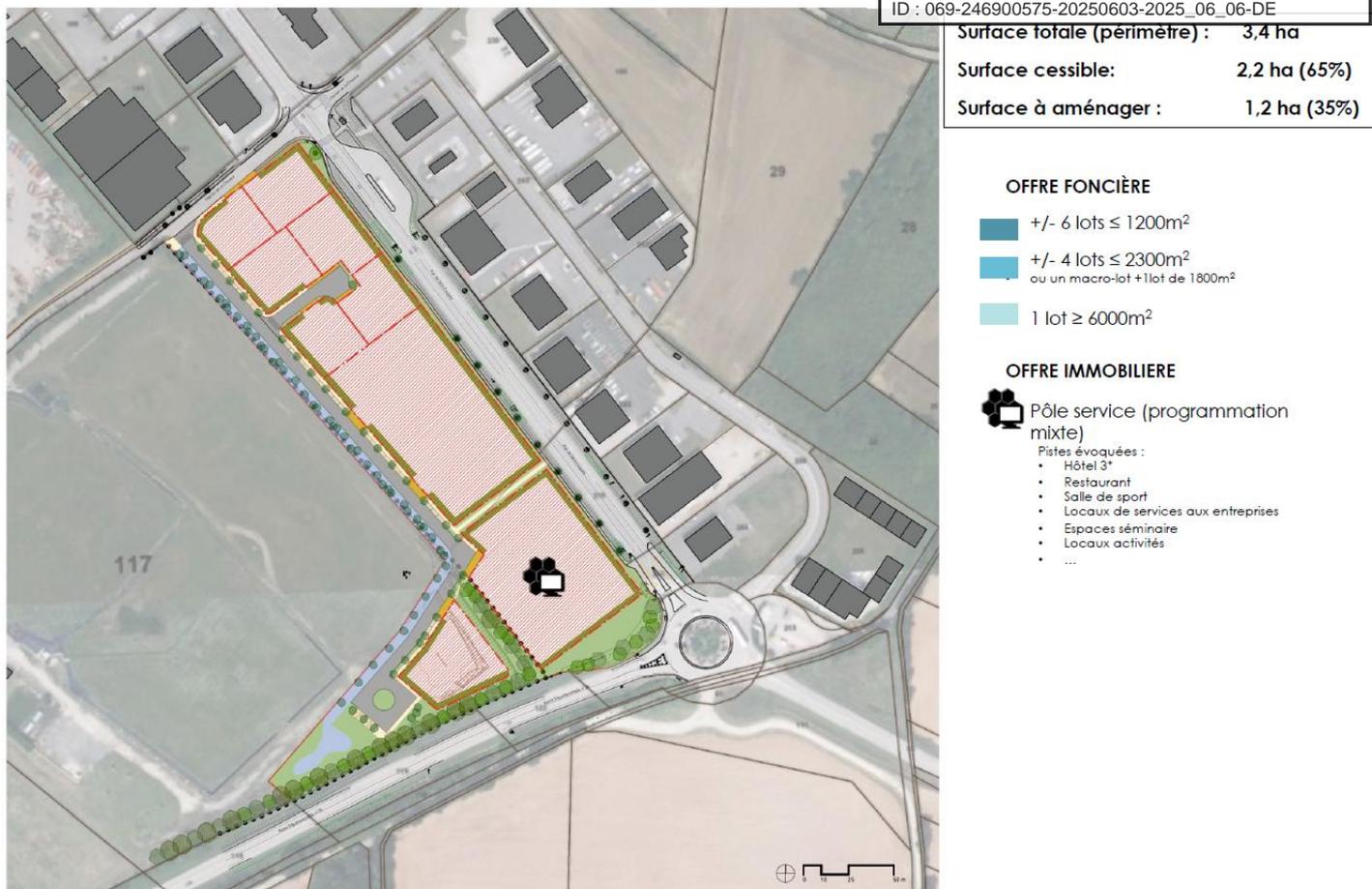


Figure 5: Localisation des parcelles et plan de composition

En parallèle, sur un secteur élargi, deux projets sont en cours d'élaboration avec :

- Dans un premier temps, un projet de **HUB Multimodal** est en cours au sud-est du rond-point, intégrant un parking de covoiturage, une station multimodale et un projet de super-chargeur (portage par le SYDER). Des continuités piétonnes sont également prévues entre le HUB multimodal et la zone d'extension économique pour assurer une liaison efficace.
- Dans un second temps, un **projet de parc photovoltaïque** est également prévu à l'ouest de l'emprise de l'extension de la ZAE dites Tranche 5. Ce projet s'étend sur une surface utile de 7.6 hectares. La société SOLARHONA (membre du groupement RHONE MEGA WATTS) installera et exploitera une centrale photovoltaïque d'une puissance de 6.9 Mwc pour une quantité produite annuellement de 9 260 Mwh.



Figure 6 : Lien de la tranche 5 avec les projets connexes

Principales règles d'urbanisme applicables

Le projet devra respecter les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Colombier-Saugnieu**, et notamment celles applicables à la zone **UX**, affectée à l'accueil d'activités économiques. Un extrait du PLU concernant ce périmètre est annexé au présent cahier des charges.

Les principales prescriptions sont les suivantes :

- **Hauteur maximale autorisée : 16 mètres** au faîtage ;
- **Emprise au sol conforme au plan de composition**, avec implantation en cohérence avec la trame urbaine et paysagère de la zone ;
- **Stationnement** à prévoir en application du règlement (possibilité de parkings aériens ou en sous-sol) ;
- **Traitement architectural et paysager de qualité** attendu sur les façades visibles depuis la RD29.
- ...

Hôtel 3 étoiles (catégorie, capacité, services minimums)

Le projet attendu concerne la création d'un **établissement hôtelier classé 3 étoiles**, au sens du classement Atout France, avec un **positionnement haut de gamme ou « catégorie supérieure »**, visant un niveau de qualité et de confort **proche des standards d'un 4 étoiles**.

Ce positionnement permettra de se distinguer de l'offre économique existante sur le territoire, tout en restant dans une gamme tarifaire accessible à la clientèle d'affaires.

Les attendus qualitatifs concernent :

- Une capacité cible de **60 à 80 chambres**,
- Un haut niveau de confort : **insonorisation, literie premium, design soigné**,
- Des services associés : **accueil 24h/24, room service, conciergerie**
- Une **connectivité avancée** : wifi très haut débit, services dématérialisés, espaces de travail dans les chambres ou en commun,
- **D'autres services complémentaires pourront être imaginés par le candidat pour améliorer l'expérience client de l'hôtel** (bien-être, services digitaux, conciergerie, partenariats locaux, loisirs, mobilité douce, etc.), dans une logique de différenciation et d'ancrage territorial. Ces services, non obligatoires, seront valorisés s'ils renforcent l'attractivité, le confort d'usage et la durabilité du projet.

L'architecture du bâtiment devra traduire ce positionnement par un **traitement contemporain, élégant et lisible**, avec une intégration urbaine soignée.

Espace de restauration (typologie, capacité, ouverture au public)

Le projet doit intégrer un **restaurant de type brasserie**, d'une capacité de **80 à 100 couverts**, conçu comme un **espace ouvert aux clients de l'hôtel et aux usagers extérieurs** (habitants, salariés, visiteurs de la zone d'activités).

L'offre de restauration devra répondre à un **double objectif de souplesse et de qualité** :

- en semaine, proposer une **restauration adaptée à la clientèle d'affaires au service rapide** (formules express, service fluide, horaires étendus sur le midi et le soir) ;
- en soirée et le week-end, proposer une **offre plus traditionnelle, régionale et conviviale**, s'appuyant sur des **produits plus haut de gamme**.

L'établissement devra être ouvert **midi et soir, 7 jours sur 7**, afin de garantir une continuité de service attractive pour les différents publics. Un lien direct avec les espaces de séminaires est souhaité pour assurer des prestations intégrées (déjeuners d'affaires, plateaux-repas, cocktails...).

Salles de séminaires (capacités, équipements)

Le projet devra comporter une **ou plusieurs salles de séminaire** ou de réunion, adaptées à l'accueil :

- De réunions professionnelles (6 à 20 personnes),
- D'événements plus larges (jusqu'à 50 personnes en configuration flexible).

Les espaces devront être **modulables, lumineux, bien isolés**, et équipés de :

- **Connexion wifi haut débit** stable et sécurisée,
- **Équipements audiovisuels modernes** (vidéoprojecteur, écran, visio-conférence),
- **Mobilier ergonomique et adaptable**,
- Service de restauration associé (pause-café, déjeuner, buffet).

Ces espaces devront être **accessibles à la réservation externe indépendamment de la clientèle hébergée**.

Rooftop (facultatif – usages, aménagements)

Le projet peut intégrer, un **rooftop aménagé**, qui ne constitue **pas une exigence obligatoire** mais qui sera **valorisé** s'il s'inscrit dans une logique cohérente et qualitative.

Les usages attendus peuvent inclure :

- Un **espace bar/lounge** avec vue panoramique sur la plaine de l'Est lyonnais ou les Alpes,
- Un **lieu événementiel** (cocktail, afterwork, privatisation),
- Une **zone de détente végétalisée**, équipée de mobilier confortable et d'éclairages adaptés.

Les aménagements tout en respectant les normes de sécurité, devront s'intégrer harmonieusement dans l'architecture globale du bâtiment, et **ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la vocation du site**.

AMBITIONS QUALITATIVES DU PROJET

Signal architectural et intégration urbaine

Le bâtiment hôtelier attendu devra constituer un **repère urbain identifiable et qualitatif**, affirmant la vocation économique et d'accueil de la commune à son entrée sud-ouest. En façade de la RD29, l'implantation de l'hôtel jouera un rôle structurant dans la composition urbaine de la tranche 5 de la zone d'activités.

Il est attendu une **architecture contemporaine, élégante et durable**, capable d'allier :

- **Lisibilité fonctionnelle** du bâtiment depuis l'espace public ;
- **Qualité des matériaux et de la composition** architecturale ;
- **Dialogue harmonieux avec le paysage** environnant et les aménagements voisins (village d'entreprises, pôle de mobilité, parc photovoltaïque).

L'**esthétique des façades visibles depuis la voie principale** devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné. La volumétrie du projet devra rester cohérente avec la hauteur maximale autorisée (16 mètres), tout en valorisant les perspectives et en évitant toute massivité excessive.

Le projet devra contribuer à **créer une image valorisante pour la commune** de Colombier-Saugnieu et la zone d'activités, en s'intégrant pleinement à la dynamique de transition urbaine du secteur. L'utilisation de **matériaux à faible impact carbone**, l'**insertion paysagère**, et une **signalétique intégrée** seront des leviers attendus de qualité et de durabilité.

Innovation et différenciation

Au-delà des attentes fonctionnelles et architecturales, les porteurs de projet sont encouragés à proposer une **offre innovante**, qui permette à l'établissement de se distinguer dans le paysage hôtelier de l'Est lyonnais.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés :

Innovation environnementale

- Conception **basse consommation ou à énergie positive** (niveau RE2020 renforcé, certifications HQE/BREEAM),
- **Récupération des eaux pluviales**, toitures végétalisées, gestion écologique des espaces extérieurs,
- Utilisation de **matériaux biosourcés** ou recyclés,

- Intégration d'énergies renouvelables (ombrières solaires, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques mutualisables avec le parc voisin).

Innovation d'usage et de service

- Espaces **hybrides et réversibles** (séminaires, coworking, évènementiel),
- Outils numériques intégrés : **réservation en ligne, check-in automatisé, service à la carte en chambre ou en espace partagé,**
- Offres flexibles adaptées aux usages mixtes (affaires + détente, courts + moyens séjours),
- Programmes de fidélité ou d'abonnement pour les entreprises locales.

Ancrage territorial et différenciation

- Mise en avant de **produits et savoir-faire locaux** : mobilier, artisanat, restauration, partenariats avec acteurs culturels ou gastronomiques,
- Design inspiré de l'**identité paysagère et économique du territoire** (entre aéroport, plaine agricole, urbanité en mutation),
- Programmation événementielle ou collaborative avec les entreprises environnantes.