

# **APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

## Réhabilitation de l'Ancienne Imprimerie

Mairie de Belleville-en-Beaujolais



## AVANT PROPOS

La commune de Belleville-en-Beaujolais, labellisée « *Petite Ville de Demain* » porte un projet ambitieux, celui de devenir la première ville bioclimatique de France. La « ville bioclimatique et positive 2035 », c'est la transformation du territoire vers un futur plus désirable et juste. C'est repenser nos aménagements et nos occupations de l'espace, en s'interrogeant sur les relations entre les humains et la nature. Végétaliser massivement la ville, désimperméabiliser les cours d'écoles, rénover les bâtiments, s'appuyer sur les ressources énergétiques locales et renouvelables, favoriser l'écoconstruction sont autant de leviers que nous activons pour parvenir à notre objectif en 2035.

A travers cet appel à manifestation d'intérêt, nous vous proposons de nous rejoindre afin de rendre notre projet de « ville bioclimatique et positive 2035 » réel et vivant. En effet, la ville bioclimatique ne concerne pas uniquement l'espace public, c'est toutes les composantes de la ville qu'il faut réussir à mobiliser.

Compte tenu des enjeux de renouvellement urbain sur le site de l'Ancienne Imprimerie et le souhait d'apporter un nouveau souffle à ce bâtiment emblématique de la ville, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est lancé pour que les opérateurs puissent faire les meilleures propositions d'aménagements sur ce site. Il s'adresse à tout porteur de projet souhaitant apporter sa pierre à l'édifice : que vous soyez promoteurs, gérants de commerces, d'entreprises ou d'associations, cet AMI est une opportunité pour porter des projets audacieux, témoins de notre transition vers de nouveaux modes de vie !

## TABLE DES MATIERES

<b>1. PRESENTATION DE BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS.....</b>	<b>4</b>
1.1 Localisation géographique et accès .....	4
1.2 Belleville-en-Beaujolais, « ville bioclimatique et positive » d'ici 2035 .....	4
1.3 Belleville-en-Beaujolais, une ville dynamique.....	5
<b>2. ATTENTES ENVIRONNEMENTALES ET CAHIER DE PRESCRIPTIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>3. L'ANCIENNE-IMPRIMERIE .....</b>	<b>7</b>
3.1 Présentation du site .....	7
3.2 Règlements d'urbanisme .....	8
3.3 Réseaux et assainissement.....	8
3.4 Histoire de l'imprimerie.....	9
3.5 Etat des lieux.....	12
3.6 Enjeux de programmation .....	14
<b>4. MODALITES DE SELECTION ET CALENDRIER.....</b>	<b>15</b>

# 1. PRESENTATION DE BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS

## 1.1 Localisation géographique et accès

La commune de Belleville-en-Beaujolais (13 500 habitants) est située dans le Val de Saône au Nord-Est du Département du Rhône (69). Au cœur de la région touristique du « Beaujolais », elle est la porte d'entrée vers la route des crus au nord et vers la ville de Lyon au Sud. Il est possible de rejoindre Lyon en train TER (35 min) ou par l'autoroute A6 (sortie d'Autoroute Belleville-en-Beaujolais) et de relier Paris via le TGV situé à Mâcon (20 min de Belleville-en-Beaujolais). Avec 13 500 habitants, elle est la deuxième commune du département en dehors de la Métropole lyonnaise. Créée au 1er janvier 2019 par le regroupement des communes de Saint-Jean-d'Ardières et de Belleville-sur-Saône, cette commune nouvelle est la centralité principale de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais (CCSB). La CCSB rassemble 35 communes pour environ 45 000 habitants, au Nord du département du Rhône, à mi-distance entre Mâcon et Villefranche-sur-Saône.

La proximité de l'agglomération de Lyon située à moins de 50 km, la présence de nombreuses infrastructures de transport (autoroute, départementales, voie ferrée, fleuve) ainsi que son appartenance au Beaujolais, en fait un lieu fortement attractif d'un point de vue résidentiel et économique. En effet, la commune connaît une croissance démographique soutenue avec un solde migratoire positif de +1.25% par an entre 2010 et 2021. D'un point de vue cyclable, Belleville-en-Beaujolais est située sur la voie bleue (piste cyclable reliant Lyon au Luxembourg) et dispose d'une voie verte de 17km en direction de Beaujeu. Enfin, la commune compte moderniser la halte fluviale sur les rives de Saône afin de renforcer encore l'attractivité du territoire. Le but est de créer plus de cohésion entre le territoire du Beaujolais et la rivière Saône, en développant le tourisme fluvial et en faisant des connexions avec les autres modes de transports doux (itinéraires cyclables...).

Belleville-en-Beaujolais apparaît donc comme « une petite ville à la campagne », paisible, bien équipée, bénéficiant à la fois des aménités urbaines et d'un environnement bucolique. Elle revendique son rôle de ville-centre au cœur d'un territoire rural en proposant de nombreuses offres diverses (marché bi-hebdomadaire, centre culturel "le Singuliers", théâtre de la Grenette, l'Hôtel-Dieu, l'abbatiale romane, le château de Pizay, la rue principale commerçante...).

## 1.2 Belleville-en-Beaujolais, « ville bioclimatique et positive » d'ici 2035

Depuis plusieurs années, la municipalité de Belleville-en-Beaujolais porte une politique ambitieuse de transformation de son territoire pour réduire son impact sur l'environnement. Avec la Communauté de Communes Saône-Beaujolais, elle est engagée Territoire à Energie Positive d'ici 2035. Elle a également reçu de nombreuses distinctions grâce à son action en faveur de l'environnement. La CCSB a été labellisée capitale française de la biodiversité en 2022 et Territoire Engagé pour la Nature. En 2025, la CCSB et la commune de Belleville-en-Beaujolais ont obtenu les trois étoiles du label TETE (Territoire Engagé Transition Ecologique sur le volet Climat-Air-Energie). La CCSB a toujours porté une politique pionnière en matière de transition écologique et énergétique avec des objectifs forts (-27% de consommations énergétiques, -39% d'émission de gaz à effet de serre et multiplication par 4 de la production d'énergie d'origine renouvelable d'ici 2030). Elle est notamment la créatrice du « Marathon de la biodiversité », programme qui a été ensuite transmis à l'Agence Nationale de l'Eau pour devenir aujourd'hui un dispositif déployé au niveau national.

Depuis, le projet a évolué pour devenir les Olympiades de la Biodiversité. Ce projet 2024-2028 est décliné à travers un programme d'actions ambitieux et concret en faveur de milieux et d'espèces sensibles de la trame turquoise. La commune de Belleville est primée de nombreux titres pour la réalisation de sa station d'épuration du CITEAU, équipement modèle dans l'approche cyclique des matières et le fonctionnement du site : premier réseau de chaleur français à partir de la chaleur fatale produite sur site, intégration de la biodiversité et refuge LPO. Aussi, Belleville-en-Beaujolais a engagé en 2021 son projet urbain « Belleville-en-Beaujolais ville bioclimatique et positive en 2035 ».

Être bioclimatique, c'est être une ville qui s'adapte au changement climatique et qui limite son propre impact, ce qui améliore aussi la qualité de vie de ses habitants. Cette démarche innovante consiste à repenser l'aménagement de la ville au prisme du vivant, c'est-à-dire recréer une relation harmonieuse entre l'humain et la nature. Cela implique de revoir les outils de la conception urbaine en suivant la formule « la nature comme infrastructure de la ville ». Le projet porte une vision transversale pour permettre de comprendre les interdépendances des politiques publiques les unes avec les autres et de lancer les grandes opérations (réalisation de nouveaux écoquartiers, création de corridors paysagers, extension et création de parcs, aménagements de voies modes actifs, etc...). La commune s'attèle donc à une vraie transformation du territoire, avec l'ambition de faire de Belleville-en-Beaujolais un territoire-pilote.

Pour garantir le succès de ce projet ambitieux, la municipalité engage en 2024, une démarche de mobilisation de tous les acteurs pour « embarquer » toute la population dans la transition du territoire. Des animations sont mises en place dès le plus jeune âge pour sensibiliser le public aux grands enjeux du projet urbain.

### 1.3 Belleville-en-Beaujolais, une ville dynamique

Belleville-en-Beaujolais est une polarité de développement urbain à l'échelle du SCOT et représente la centralité économique de la CCSB (qui compte au total 1800 établissements et 5 zones d'activités dont Lybertec Parc d'Activités d'Intérêt Régional). La dynamique du commerce et des services de proximité à Belleville-en-Beaujolais est une priorité municipale. La ville compte aujourd'hui environ 300 commerces répartis sur plusieurs zones de la ville : l'hypercentre, la zone commerciale du Pré de la Cloche, le quartier Aiguerande, le secteur de la gare, Saint-Jean-d'Ardières... De manière générale, le taux de vacance commerciale sur la commune est très faible, signe du dynamisme local. Un marché a également lieu tous les mardis et samedis sur le parking en face de la médiathèque, rue des Remparts près du Champ de Foire.

De nombreux services sont également proposés aux habitants. La maison France Service accompagne les bellevillois dans leurs démarches du quotidien, le centre social de la commune propose une offre variée d'animations, d'évènements et d'accompagnements afin de renforcer la solidarité et de booster le pouvoir d'agir des habitants. Cette dynamique se reflète via l'attractivité résidentielle et professionnelle du territoire : le taux de chômage est en baisse continue depuis 2013 (il est de 5,2% sur la commune contre 7% sur le territoire national). La collectivité cherche par ailleurs à faciliter l'accueil et le développement des activités contribuant à la ville bioclimatique.

Belleville, c'est aussi une commune engagée dans la vie sportive que ce soit en accueillant le Tour de France en 2023 ou en devenant Terre de Jeux en 2024. Enfin, la vie bellevilloise est aussi marquée par la gastronomie, la viticulture, et la célèbre tradition des conscrits.

## 2. ATTENTES ENVIRONNEMENTALES ET CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Comme expliqué ci-dessus, la commune de Belleville-en-Beaujolais s'est lancée dans un projet urbain de « ville bioclimatique et positive » d'ici 2035. A ce titre, elle agit sur tous les fronts pour engager la transformation du territoire. L'aménagement et la construction sont évidemment des secteurs à mobiliser et à requestionner pour atteindre nos objectifs de ville bioclimatique.

Le bioclimatisme est l'ambition qui doit guider chaque nouveau projet qui voit le jour à Belleville-en-Beaujolais. Intégrer une construction dans son environnement, c'est analyser l'environnement naturel, social, économique, culturel, et donner de la cohérence à cet ensemble. Bâtir demain, c'est bâtir avec des matières premières renouvelables, locales tout en favorisant le développement des filières de réemploi et de recyclage. C'est aussi redynamiser la filière de la construction en replaçant le savoir-faire et sa transmission au cœur des métiers du bâtiment, pour leur donner une attractivité nouvelle. C'est bâtir des constructions simples et fonctionnelles, performantes, saines pour leurs occupants et respectueuses de la biodiversité.

A ce sujet, la commune a mis en place un cahier de prescriptions « pour des constructions durables » à destination des promoteurs. Il soutient une utilisation plus rationnelle des ressources, encourage à l'utilisation de matériaux durables et des techniques de construction plus respectueuses de l'environnement. Le document est téléchargeable à partir de ce lien : [Urbanisme - Mairie de Belleville-en-Beaujolais](#)

Dans cet AMI, les porteurs de projet devront prendre en charge autant que possible les différentes attentes environnementales présentes dans le cahier de prescriptions. Toutes les thématiques devront être abordées (gestion de l'eau, matériaux biosourcés, biodiversité, réemploi, bioclimatisme...).

## 3. L'ANCIENNE-IMPRIMERIE

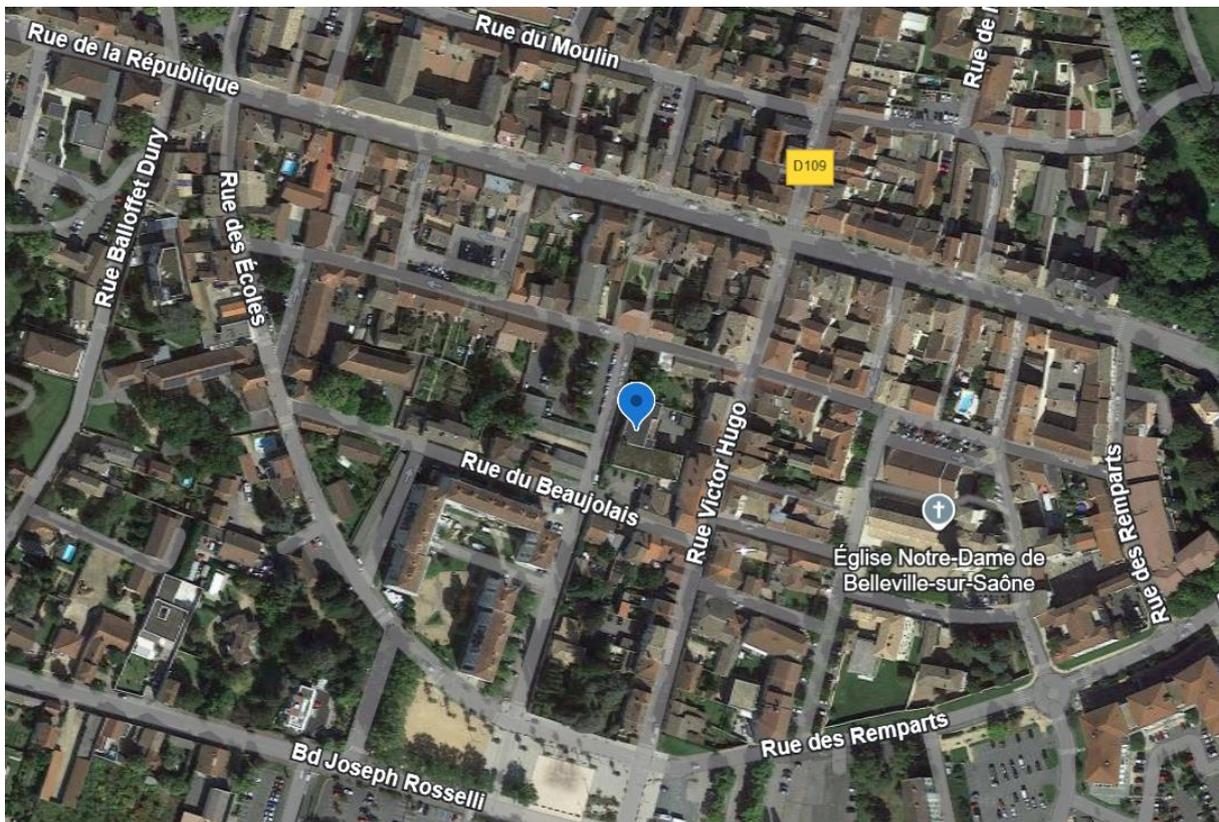
16 bis rue Victor Hugo - 69220 Belleville-en-Beaujolais

### 3.1 Présentation du site

Adresse : 16 bis rue Victor Hugo - 69220 Belleville-en-Beaujolais

Surface : 922m<sup>2</sup> dont 755m<sup>2</sup> de surface bâtie

Le site de l'Ancienne Imprimerie est situé en plein cœur du centre ancien de Belleville-en-Beaujolais. Il bénéficie donc d'une position idéale, dans un secteur animé et dynamique de la commune. Il est accessible depuis la rue Victor Hugo et la rue de la Dombes. Rappelons également que la commune est desservie par la voie de chemin de fer et l'autoroute A6 (entrée d'autoroute à 3min de l'Ancienne Imprimerie).

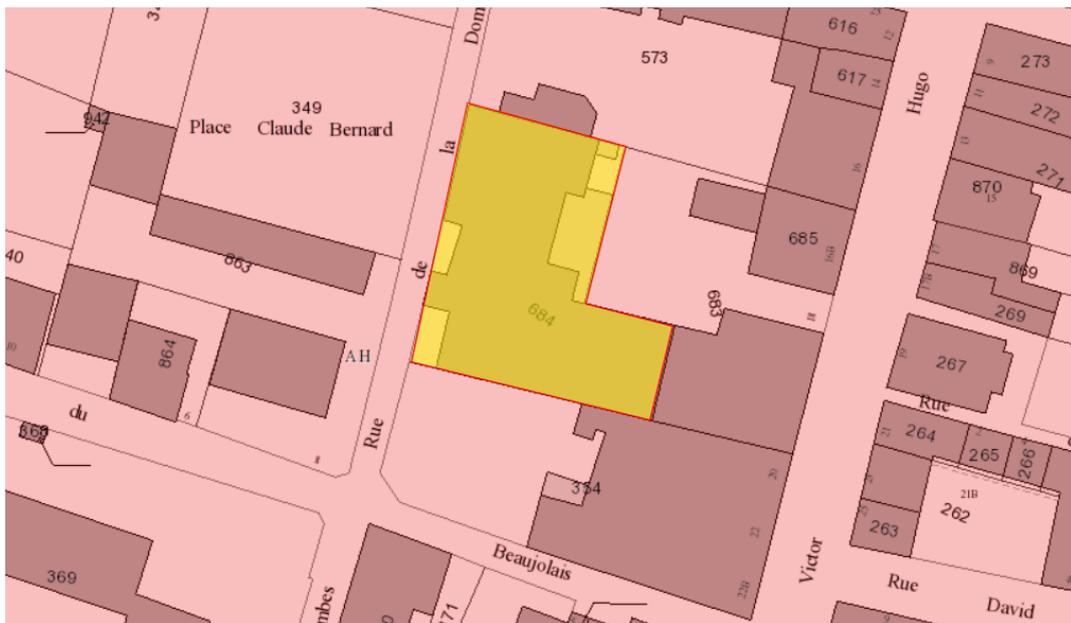


*Localisation de l'Ancienne Imprimerie*

### 3.2 Règlements d'urbanisme

- Parcelle AH0684
- En zone UAh : secteur caractérisé par une valeur patrimoniale forte
- Dans le périmètre protégé des abords des monuments historiques (ABF)
- Dans la zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
- En zone violette du Plan de Prévention des Risques d'Inondations

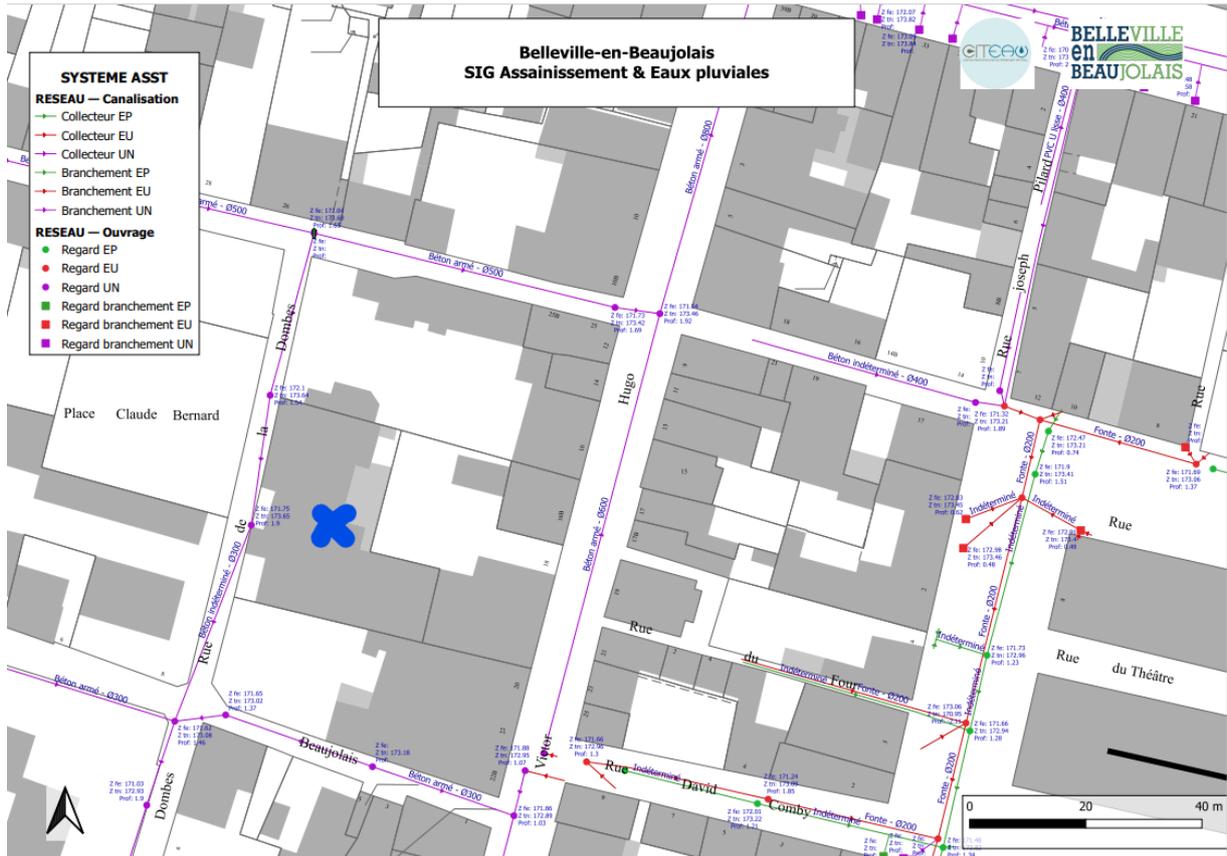
Pour la réhabilitation du bâtiment, il faudra évidemment respecter les règles du PLU en vigueur (hauteurs, zones de pleine terre, etc...).



*Extrait cadastral*

### 3.3 Réseaux et assainissement

Le réseau unitaire (violet) passe sur la rue de la Dombes et la rue Victor Hugo. Mais nous ne connaissons pas la localisation exacte des branchements. Un regard est situé sous la partie ouest du bâtiment.



### 3.4 Histoire de l'imprimerie

Ce bâtiment que nous vous proposons de réhabiliter est riche d'un passé mémorable. Il a d'abord abrité les activités de la SABIR – la Société Anonyme de Bobinage pour l'Industrie et la Radio :



Créée en 1947, la SABIR devient l'une des principales entreprises bellevilloises dans les années 1970. Avec un capital de 3 549 000 francs, c'est l'entreprise qui a le plus contribué au développement de Belleville grâce à sa croissance rationnelle et dynamique.



Quand la SABIR quitte les locaux, c'est une tout autre activité qui s'y installe. Le 31 janvier 1984, Claude Clévenot crée l'imprimerie *Le Clos du Moulin*. Bien qu'elle ait entrepris plusieurs activités très diverses, l'imprimerie reste l'un de ses plus grands projets. Passionnée de culture et d'art, Claude Clévenot réussit à séduire les mondes du luxe et du vin par ses catalogues et ses étiquettes modernes et artistiques. Les chiffres sont parlants : avec 43 millions de francs de chiffres d'affaires, l'imprimerie emploie 40 personnes et produit 2,5 millions d'étiquettes par jour ! Une vraie réussite qui fit venir à Belleville les maisons de prestige que sont Cartier, Yves Saint Laurent ou encore Harrod's.



Le site ferme en 2018 et la commune de Belleville-en-Beaujolais rachète le bâtiment en 2022. La collectivité insiste sur le caractère stratégique de ce bien, puisque situé en hypercentre et à mi-chemin entre le cœur ancien et le nouveau pôle dynamique du Champ de Foire et du Singuliers. L'ambition est désormais d'en faire un lieu attractif que les belleillois pourront à nouveau s'approprier.

### 3.5 Etat des lieux

Actuellement le bâtiment de l'Ancienne Imprimerie est quasiment inoccupé. Seule une auto-école occupe des bureaux dans l'aile sud ainsi que des places de parking dans la cour intérieure (il s'agit d'un bail commercial jusque juin 2031). Le hall d'entrée est plutôt remarquable, avec un grand escalier lumineux. Il mène à l'étage où plusieurs bureaux sont restés tels quels.



Le reste du bâtiment est une succession de grandes pièces qui servaient autrefois d'ateliers ou de stockage. Il y a également des sous-sols mais pas sur toute la surface du bâtiment. Il est envisageable d'ouvrir certains cloisons, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur. En effet, une ouverture serait possible du côté de la rue de la Dombes. A l'étage, les anciennes chambres noires qui servaient à développer les photographies de l'imprimerie sont restées intactes.



### 3.6 Enjeux de programmation

L'atout de ce bâtiment réside dans la complémentarité des différents espaces intérieurs. Les différentes surfaces offrent de nombreuses opportunités. Il est également possible de modifier les espaces intérieurs pour agrandir et/ou diviser certaines pièces.

Notre volonté est de faire revivre ce bâtiment historique à travers de nouvelles activités. Pour cela, nous sommes ouverts à toutes propositions, qu'elles soient commerciales, artisanales, culturelles, tertiaires, etc... Cependant, nous attendons que les activités proposées conviennent à cette implantation en plein centre-ville et à la population bellevilloise. Il nous tient à cœur que les habitants s'approprient ce nouvel espace. De la même façon, les activités proposées devront correspondre au projet politique de la commune, celui de devenir « ville bioclimatique et positive 2035 ».

Puisque nous n'imposons pas de programmation précise, il est tout à fait envisageable qu'une seule et même activité occupe tout l'espace. Mais il est également possible de diviser l'espace entre le rez-de-chaussée et l'étage, au sein d'un même niveau, etc... A l'image du bioclimatisme que nous préconisons, il nous paraît primordial de soutenir au maximum le vivre ensemble. La cohabitation de plusieurs activités doit chercher à favoriser la mixité des usages. Enfin, des ouvertures vers l'extérieur sont également possibles au niveau de la rue de la Dombes pour proposer une nouvelle entrée ou pour installer une terrasse.

## 4. MODALITES DE SELECTION ET CALENDRIER

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objectif d'identifier des candidats souhaitant réhabiliter la totalité ou d'une partie de l'Ancienne Imprimerie. En effet, une division des volumes peut s'envisager si le candidat démontre la pertinence de ne vouloir qu'une partie du bâtiment.

Nous préconisons un bail à construction ou un bail emphytéotique administratif avec un exploitant. Celui-ci devra effectuer les travaux de réhabilitation et pourra louer l'ensemble ou une partie des locaux à diverses activités. La candidature peut également être portée directement par l'entreprise ou l'association voulant s'y installer si son chiffre d'affaires lui permet d'effectuer les travaux nécessaires. Enfin les projets d'acquisition peuvent être envisagés mais ne seront pas prioritaires.

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec les fonciers proposés, une visite du site sera obligatoire sur un créneau fixe proposé par la mairie.

### Pièces à fournir lors de la candidature

- Plan masse du projet
- Etude de programmation (type d'activités proposées, explication des différents usages...)
- Note méthodologique de compréhension des enjeux avec :
  - 1) Des éléments de compréhension sur le contexte environnant (architectural, urbain et paysager)
  - 2) Des explications sur les choix architecturaux/urbains
  - 3) Approche environnementale par un bureau d'étude spécialisé (choix opérationnel, intérêt environnemental, objectifs ciblés en matière de sobriété, d'énergie, de végétalisation, etc...).
  - 4) Bilan d'atteinte des orientations du cahier de prescription.
- Planning prévisionnel
- Bilan financier de l'opération
- Si l'acquisition est envisagée : proposition d'un montant d'acquisition du foncier

### Calendrier

- Publication de l'AMI : avril 2025
- Date de visite obligatoire du site : jeudi 22 mai 2025 à 15h
- Date limite de dépôt de dossier : 31 juin 2025
- Présélection des projets : juillet 2025
- Premières réunions avec les porteurs de projet : septembre 2025
- Signature du bail : dernier trimestre 2025

## Contact

Pour toute correspondance ou pour confirmer votre participation à la visite, merci de vous adresser à :

**Mairie de Belleville-en-Beaujolais,**

**Service Aménagements Urbains**

**Louise RICHARD**

**Mail : [l.richard@ccsb-saonebeaujolais.fr](mailto:l.richard@ccsb-saonebeaujolais.fr)**

Un accusé de réception sera envoyé par mail dès réception d'un dossier.