

PROJET D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS ECOLOGIQUE

Lieu dit le BASTIE /GOURGAN

Commune d'ESPALION – DEPARTEMENT DE L'AVEYRON



DOSSIER DE PRESENTATION

Dr. med. Bruno BIOULAC

Oberarzt
Ästhetikline



Krankenhäuser Landkreis Freudenstadt gGmbH

Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Tübingen

Standort Freudenstadt

Karl-von-Hahn-Straße 120

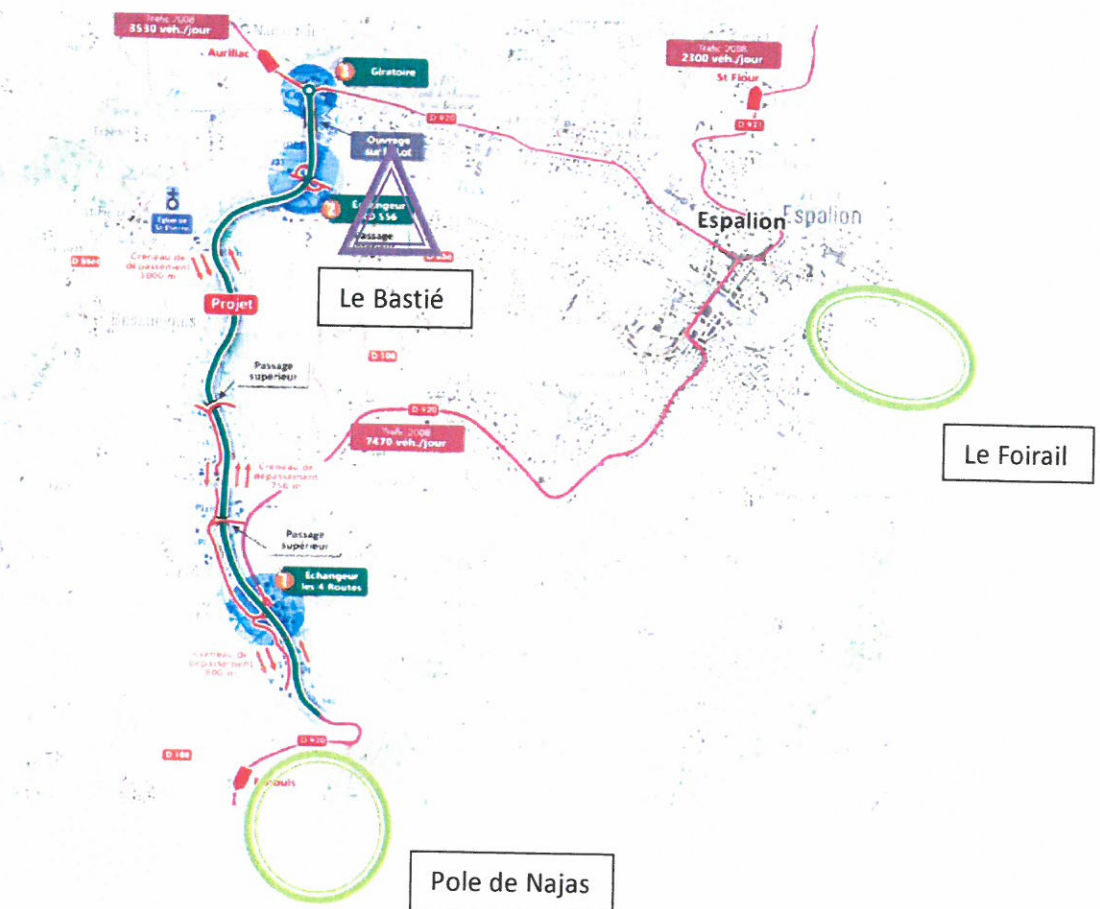
72250 Freudenstadt

LES OBJECTIFS DU PROJETS

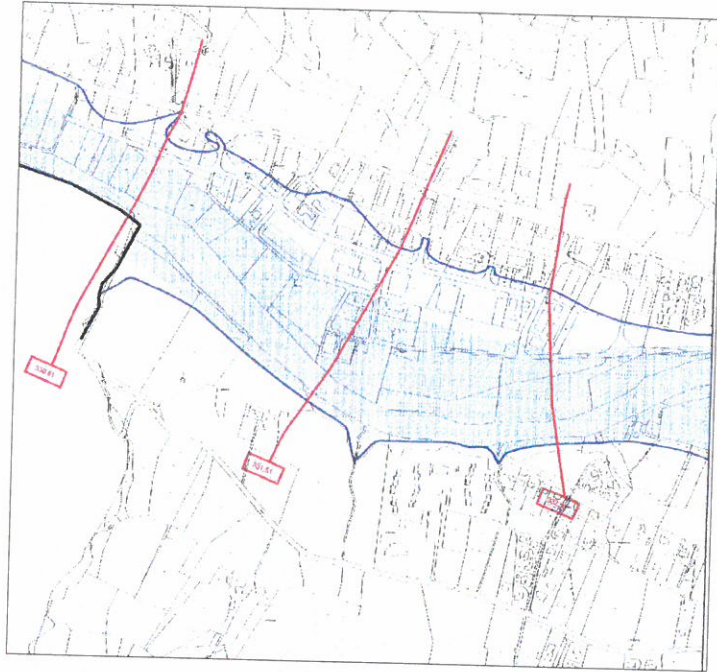
Le projet d'un PRL Ecologique sur ESPALION a pour objectif d'apporter une structure qui s'inscrit au mieux dans l'environnement local, tout en apportant une valorisation économique du site. Cette opération est envisagée dans un programme de promotion privée dans lequel la Commune pourrait être éventuellement associée pour des équipements spécifiques destinés au public. L'intérêt de ce projet est de créer un pôle économique complémentaire à la ville d'ESPALION, basé sur un développement touristique à l'échelle de la Vallée du Lot et des Monts de l'Aubrac. Le retour à la nature, l'écologie est un phénomène de société omniprésent à l'heure actuelle, et notre région possède les atouts pour répondre à cette demande qui est dans l'ère du temps. Cette opportunité est à saisir car les retombés économiques peuvent être importantes, sachant que la clientèle ciblée sera plutôt étrangère (Anglaise, Allemande,...).

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE

Les schémas d'orientation pour l'aménagement urbain d'ESPALION tendent à définir trois pôles à vocation touristique et de loisirs. L'un à l'est, proche du centre ville, en bordure du Lot et qui correspond au secteur du Foirail. Un autre, dominant la Ville sur le plateau de Najas, avant la déviation d'ESPALION et qui correspond à la première porte donnant sur l'Aubrac depuis la route de RODEZ. Cet espace constituant une réserve foncière pour des aménagements futurs à vocation touristique. Le troisième pôle à l'ouest, dans la vallée, limité par le nouveau pont sur le Lot, est occupé actuellement par le VVF et le Centre d'Hébergement. Dans la continuité de ces équipements, il est envisagé de réaliser le **Parc résidentiel de Loisirs Ecologique**. Ce projet se situant à la lisière d'une zone urbanisée et d'un secteur naturel.

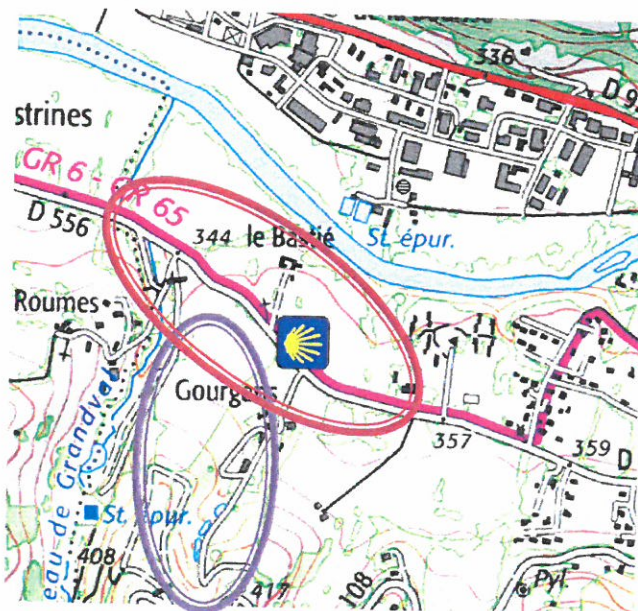


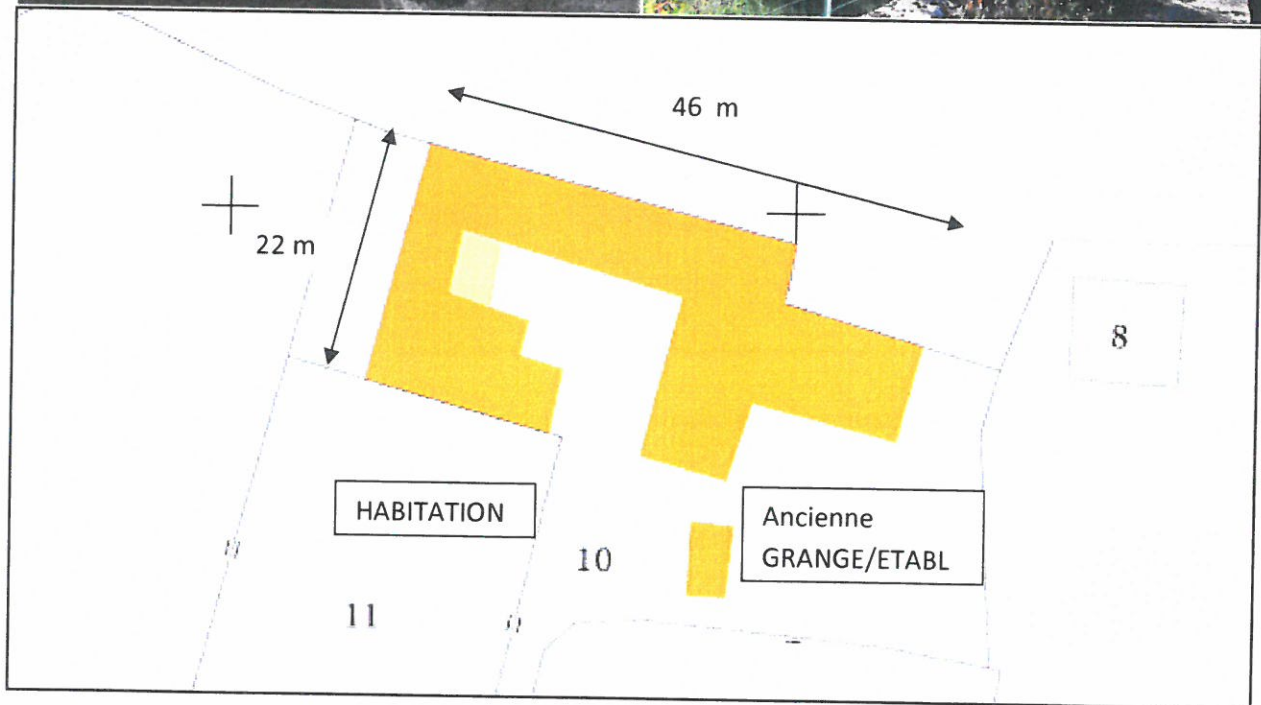
Dans le POS les terrains qui nous concerne sont classés 1NAT et coté du pont 2NA. Zone naturelle, pouvant recevoir ultérieurement des aménagements à vocation touristique. C'est terrains, en bordure du Lot et en surélévation, sont peu impactés par les risques d'inondation en cas de cru.



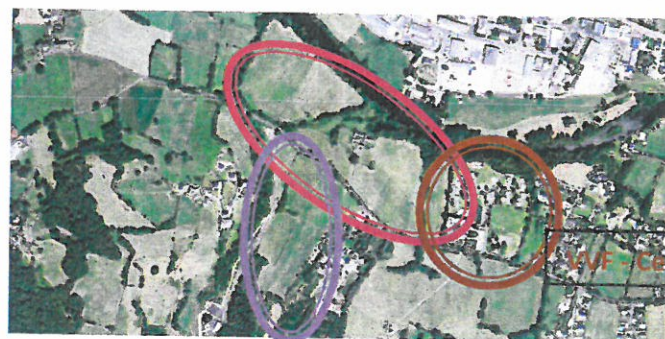
CONTENU DU SITE EXISTANT - POTENTIALITE

La surface de terrain à construire serait située en contre bas de la route d'Espalion menant à St-Pierre de Bessuéjols, en bordure de la rivière, le Lot. Tandis que les terrains au-dessus de la route seraient plutôt destinés à des équipements de loisirs. L'ensemble à aménager représenterait une surfaces supérieure à 15 ha. Au milieu de cette propriété une maison de maître avec ses dépendances constitue une surface bâti relativement importante (de l'ordre de 1 000m²), pouvant servir de support structurant à partir duquel pourront se générer les futurs aménagements ou équipements du site. L'ensemble étant traversé par le GR 6 et GR 65, chemins fréquentés annuellement par les 4 000 pèlerins de St-Jacques de Compostelle venant du Puy en Velay



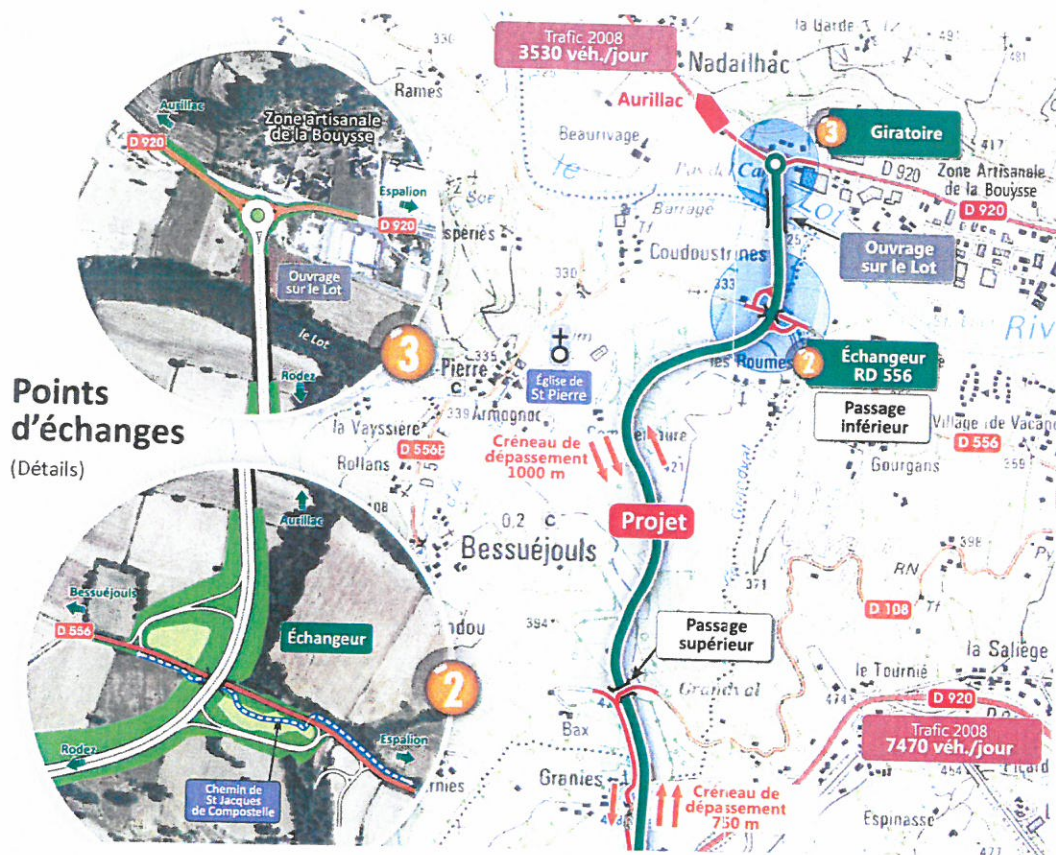


L'ensemble bâti situé au centre de la propriété est constitué d'un bâtiment principal à usage d'habitation, et de plusieurs annexes en continuité à vocation de granges ou d'étables. Ce bâti existant serait restructuré et transformé en pôle d'accueil du site. Il pourrait comprendre un espace de réception, d'information, d'exposition, de rencontre et d'animation, un logement de fonction, une zone de restauration, et une micro ferme de découverte pour faire connaître la qualité des produits locaux et leur mode de production. Autour de ces bâtiments seraient aménagés les équipements de loisirs de base (piscine, boulodrome, ...), mais aussi les accès aux différents aménagements prévus dans le parc.



VF - Centre d'Hébergement

LES ACCES AU PARC DE LOISIRS



LES ACCES AU PARC DE LOISIRS

L'accès au futur **Parc Résidentiel de Loisirs Ecologique** est facilité par la réalisation de l'échangeur N°2 de la déviation de la ville d'Espalion. En effet depuis cette voie on domine, en venant de Rodez, le site à aménager. Impact visuel important qui aura des incidences sur l'aspect commercial de l'opération. A noter également la facilité d'accès aux équipements situés sur la rive opposée du Lot, grâce à la proximité du pont. Une importante zone de stationnement sera créée à l'entrée du Parc, afin de privilégier la circulation piétonne à l'intérieur du site. Du fait que la route départementale traverse la zone à aménager, il est envisagé de créer un passage souterrain sous cette voie pour assurer la continuité piétonne en toute sécurité sur l'ensemble du Parc.

CONTENU DU PARC DE LOISIRS

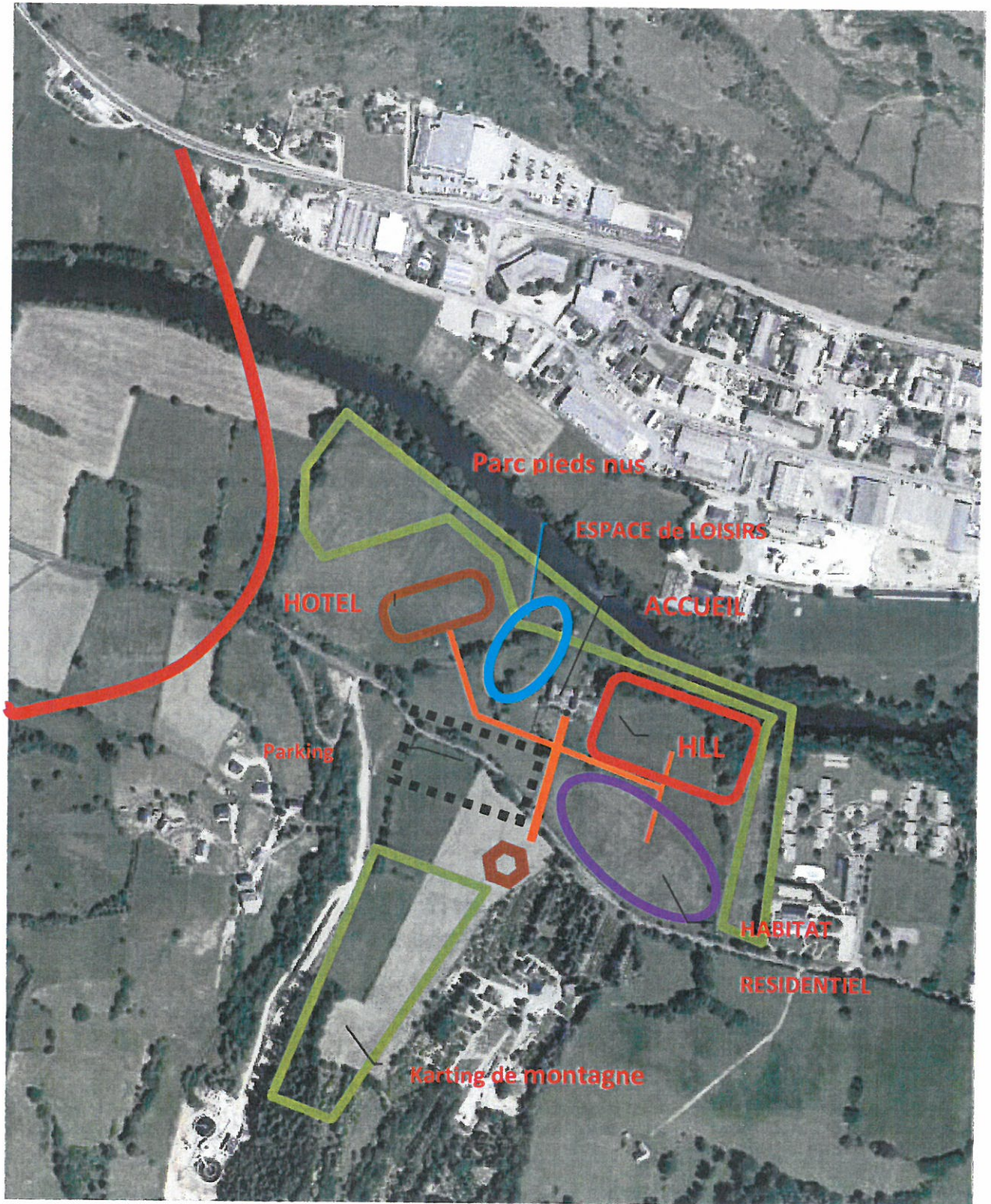
Différents investisseurs étrangers accompagneraient Monsieur BIOULAC dans cette opération qui comprendrait;

- Un ensemble bâti (Pôle d'accueil, salles d'activités, restauration, mini ferme,...)
- Un ensemble de loisirs (parc pieds nus, karting de montagne, vélo cross, base nautique,...)
- Un ensemble d'habitations de 80 logements de loisirs, type HLL en bois, à vocation locative.
- Un ensemble de 35 habitations résidentielles de type multi propriété.
- Un ensemble hôtelier de 50 chambres avec ses équipements annexes.

Le système constructif du bâti sera en ossature bois d'expression contemporaine. Utilisation des matériaux locaux afin de pérenniser les caractéristiques de l'architecture locale.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Nord



SUD