

DIRECTION TERRITORIALE SUD-OUEST

APPEL A PROJET EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DE SERVICES ET ACTIVITES

Canal latéral à la Garonne - Maison éclusière 31 de Noubelins et écuries
Commune de Lamagistère (82)

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Restauration et/ou Hébergement touristique

Fiche descriptive



Le site proposé en appel à projets comprend la maison éclusière n°31 de Noubelins et les anciennes écuries situées sur la rive opposée.

Adresse :
Ecluse de Lamagistère -
Noubelins
Commune :
Lamagistère (82360)
Intercommunalité :
CC des Deux Rives
Département :
Tarn et Garonne
Région : Occitanie
Voie d'eau :
Canal Latéral à la Garonne
Pôles d'attractivité :
Agen et Moissac
Coordonnées GP (Lambert 93) :
X : 526690.759 - Y : 6338972.897



Source : office du tourisme des 2 Rives

Un appel à projet, pour quoi faire ?

Maison 31 de Noubelins :
Usage antérieur : **Logement**
Occupation actuelle : **Vacante**

Anciennes écuries :
Occupation actuelle : **Vacantes**

Activités ciblées :

La maison éclusière de Noubelins est idéalement située pour y développer un projet de :

Restauration et/ou hébergement (cyclo tourisme ou autre) :

- Restauration, guinguette,
- Hébergement cyclo tourisme,
- Halte vélo (location, réparation).

Le projet peut être couplé avec les anciennes écuries sur la rive opposée :

- Activité d'exposition artistique et culturelle saisonnière
- Evènement,
- Halte-vélo – espace détente
- Petite restauration en lien avec la maison 31

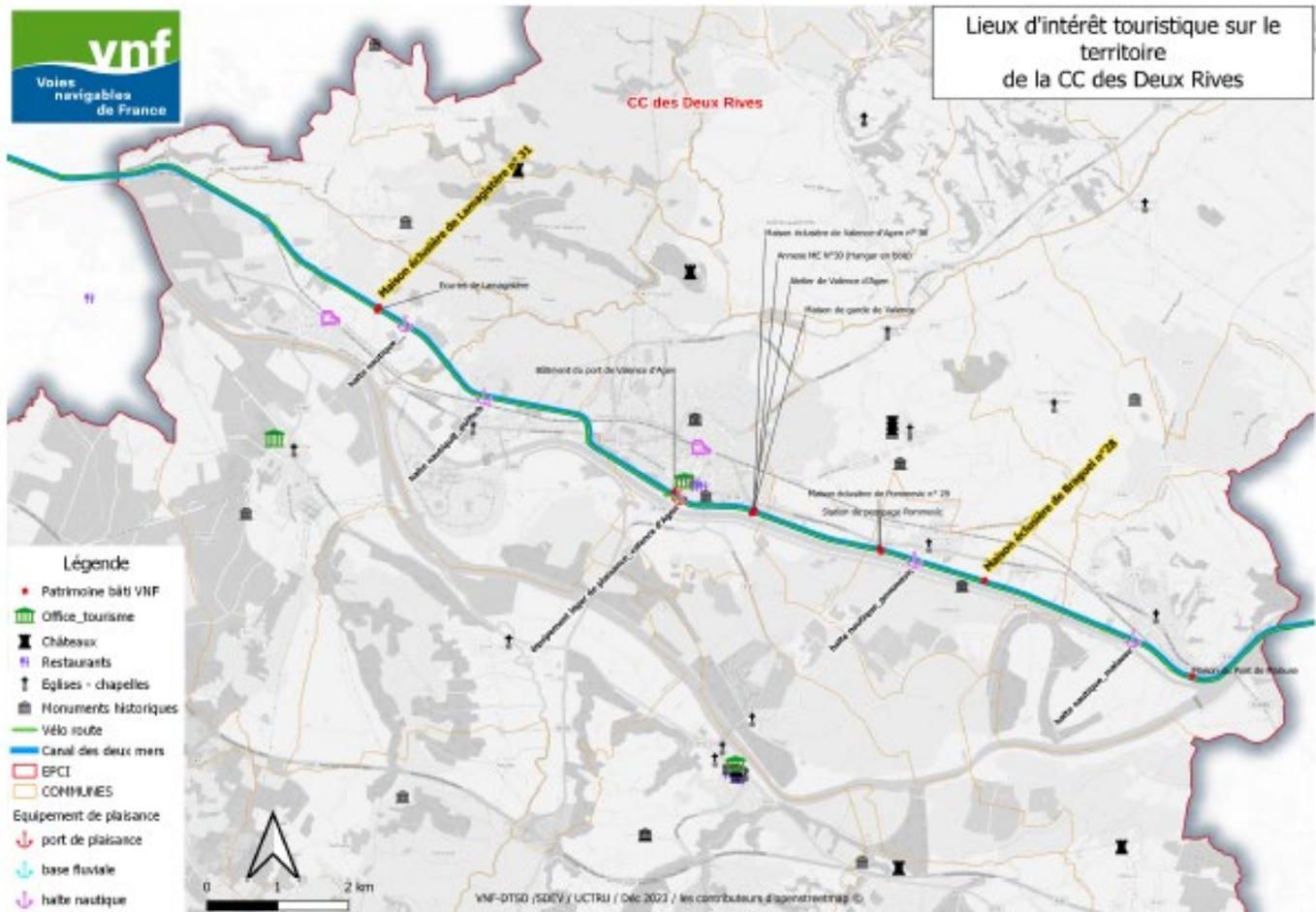
I- Descriptif du site

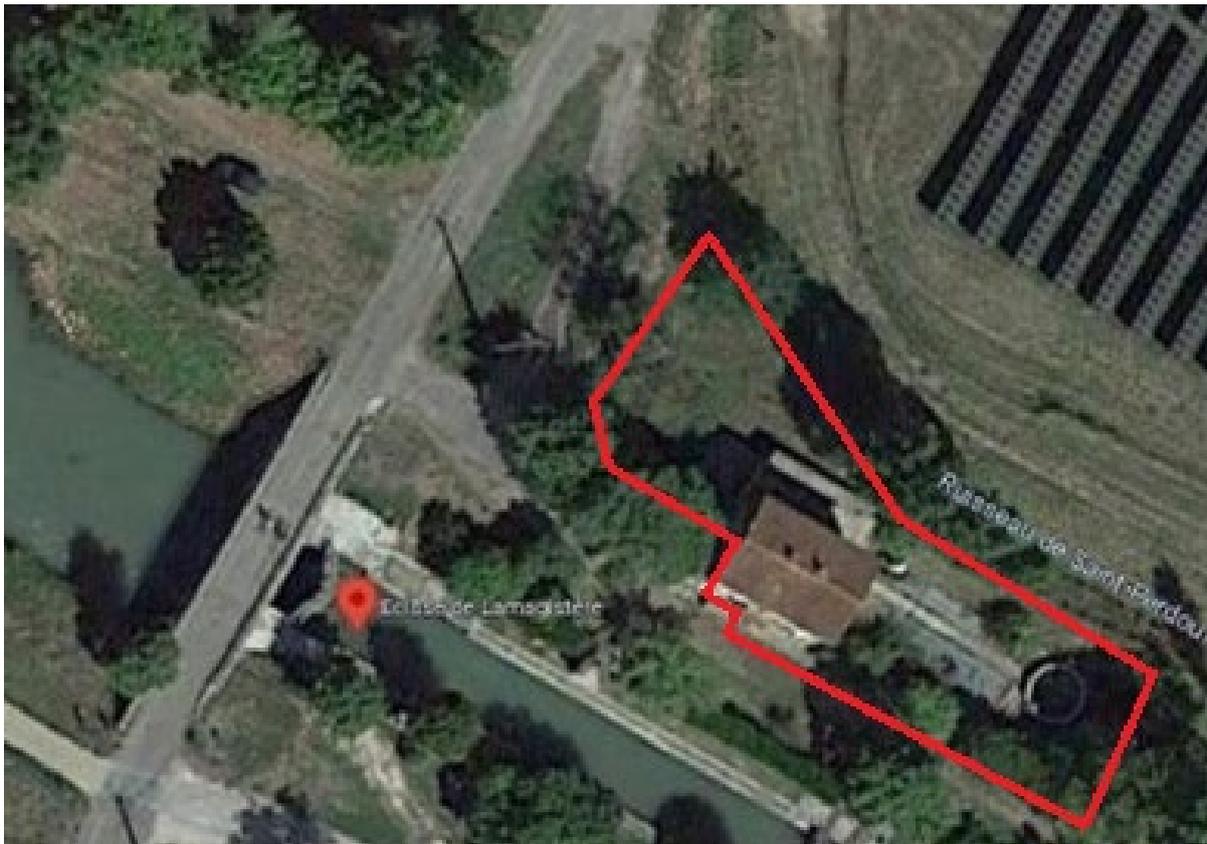
Année de Construction	1840
Typologie	Maison Eclusière R+ 1 + combles + caves semi-enterrées
Réseaux / équipements	Eau – électricité – gaz – téléphone – fosse septique – chauffage central (radiateurs) – climatisation réversible au RDC – Eau chaude par ballon électrique – cheminée à foyer ouvert avec insert et récupérateur de chaleur - cuisine aménagée.
Etat du bâtiment	Bon
Surface utile du bâti	102 m ²
Surface extérieurs	600 m ²
Autre	Garage – cave voutée
Accessibilité	Route – Stationnement limité
Locaux VNF	Local technique et Cabine

Tableau des surfaces

Maison Eclusière de Noubelins (surface disponible en m²) – 102 m²		
Sous-Sol	Grande cave voutée	51.30 (Pour mémoire)
Rez de Chaussée	Entrée, cuisine/séjour, salon, Salle d'eau, WC	53.11m ²
Etage sous combles	2 chambres, dégagement	48.49 m ²
Garage		45 m ² (pour mémoire)

II- Contexte territorial





Source google maps **emprise potentielle (locaux VNF doivent rester accessibles 24h/24)**

Accessibilité

- A proximité immédiate de Lamagistère (1 km) – à 2.5 kms de Golfech, à 5.5 kms de Valence d’Agen et à 20 kms d’Agen.
- Halte SNCF de Lamagistère à 15 minutes à pied et 5 minutes en vélo. La halte est située sur la ligne 18 du TER Occitanie (Toulouse – Agen).
- La Vélo-voie verte est situé sur la rive opposée (côté écuries)

Environnement paysager

- Environnement rural (le Lac Bleu de Bergon et quelques hameaux dispersés) teinté toutefois d’une atmosphère industrielle (nouvelle centrale photovoltaïque de Lamagistère et, à l’horizon la centrale nucléaire de Golfech). Espace dégagé et verdoyant. Champs cultivés et prés. Perspective très paysagère depuis les pièces à vivre avec un espace très arboré (essences variées).

Services proposés

- Sur la commune de Lamagistère : un bureau de poste, une bibliothèque municipale, une école, une EPAHD, un stade de football, une pharmacie, un centre commercial.
- A proximité sur la commune de Golfech : une piscine Aquagold.

Attractivité touristique

Attraits touristiques à Proximité	Offres existantes aux alentours
<p>Lamagistère :</p> <ul style="list-style-type: none">- Canal Latéral à la Garonne- Lac de Bergon <p>A proximité :</p> <ul style="list-style-type: none">- Conservatoire des métiers d’autrefois - Donzac- Château Labastide Orliac (vins servis à la table de Louis XVI) – Clermont Soubiran- Château de Gramont – Lavit- Village d’Auvillar- Bastide de Caudecoste <p>Infrastructures portuaires à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none">- Halte nautique de Lamagistère- Halte nautique de Golfech- Halte nautique de Boé- Halte nautique de Malause- Halte nautique de Pommevic- Halte nautique d’Agen- Base fluviale d’Agen- Port de Moissac	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none">- On Off café (Lamagistère)- Chez Willy (Malause)- L’Ovalie (Malause)- Le Drop (Pommevic)- La Table en Brulhois (Saint-Sixte)- Le Rouergat (Castelculier)- Le Quinze (Castelculier) <p>Hébergements :</p> <ul style="list-style-type: none">- Auberge de Lamagistère- Gîte le Pigeonnier (Lac bleu de Bergon)- Chambres d’hôtes « La Bordenave » - Donzac- Gîte rural du Moulin de Malet – Clermont Soubiran <p>Activités :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pêche- Randonnées- ...

Stratégies et projets touristiques identifiés sur le territoire

- Etudes Fluviales et Fluvestres (CD 82)
- Schéma de développement touristique (CD 82)
- Projet de valorisation du lac de Bergon (Commune de Lamagistère)

Pour plus d'informations

- Office de Tourisme : [Bienvenue sur le site de l'Office de Tourisme des Deux Rives](#)
- Agence Départementale du Tourisme : [Tarn-et-Garonne Tourisme \(tourisme-tarnetgaronne.fr\)](#)

III- Contexte réglementaire

Urbanisme

- [Zone N](#) (naturelle)
- [Destination](#) : actuellement destinée à accueillir de l'habitation. Le PLUI en cours d'approbation devrait autoriser le changement de destination de la maison éclusière et permettre d'y accueillir du commerce et des activités de service.

Risque inondation / Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

- Maisons éclusières 31 de Noubelins : [Hors zone inondable](#)
- Anciennes écuries : [Zone rouge du PPRI](#)

Pour plus d'informations : Service Urbanisme de la Communauté de Communes des deux Rives : [Le service urbanisme / Communauté de Communes des Deux Rives \(cc-deuxrives.fr\)](#)

IV- Conditions administratives et financières

Autorisations administratives

L'obtention des autorisations nécessaires relève des porteurs de projet. Sans être exhaustive ni nécessaire selon la nature du projet, le porteur de projet devra s'assurer la prise en compte de :

- La compatibilité du projet au regard des règles d'urbanisme,
- La compatibilité du projet au regard des risques naturels,
- La compatibilité du projet au regard de la réglementation des Etablissements Recevant du public (normes, accessibilité PMR, risques incendie,)
- La compatibilité du projet au regard des capacités des réseaux secs et humides (Eau potable/Electricité/Telecom/Assainissement/Ramassage des ordures ménagères).

Pour cela, il se rapprochera de l'ensemble de services compétents et en premier lieu les mairies des communes qui sauront les orienter vers les services compétents (Intercommunalité, Préfecture, DDT-Service Risques, Service Logement Accessibilité, SDIS – Service des préventionnistes, ...)

Conditions contractuelles

- Le titre d'occupation du domaine public fluvial délivré au candidat retenu n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni d'un marché public. Il est délivré à titre précaire et révocable.
- Par ailleurs, un bail commercial, en application de l'article L.145-1 du Code de Commerce, ne peut en aucun cas être conclu et ce, en raison du caractère précaire et personnel du titre d'occupation du domaine public et de son incompatibilité avec les droits garantis au titulaire d'un bail commercial. En cas de cession de l'activité le nouvel acquéreur devra obtenir de VNF une autorisation d'agrément de sa candidature.

Montant redevance

- Le montant minimum de la redevance pour la **Maison 31 de Noubelins** est fixé à **7099.00 €/an TTC** Hors taxe. Il ne pourra pas être dérogé à cette tarification issue d'une expertise immobilière nationale validée en conseil d'administration de Voies Navigables de France. Cet élément devra être intégré dans les charges annuelles du projet.
- Le montant de la redevance pour les **anciennes écuries** sera fonction du projet en application de grille nationale tarifaire VNF accessible via le lien suivant : [BO99.pdf \(vnf.fr\)](#). Il ne pourra être dérogé à cette tarification issue de la grille nationale VNF validée en conseil d'administration de Voies Navigables de France. Cet élément devra être intégré dans les charges annuelles du projet.

Travaux

- Travaux VNF réalisés : [Menuiseries, porte d'entrée, chauffage](#)
- Travaux VNF à réaliser : [néant](#)

- Travaux à la charge du porteur de projet : [Travaux de second œuvre ainsi que les travaux et aménagements inhérents à la mise en place du projet proposé.](#)

Photos complémentaires

ME 31 de Noubelins - Intérieur :





ME 31 de Noubelins - Extérieur :



Anciennes écuries :

