

**DIRECTION TERRITORIALE SUD-OUEST**

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

## **Canal du Midi - Maison éclésièrre de La Peyruque**

Commune de Saint-Martin-Lalande (11)

### **OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL**

**Artisanat - Hébergement touristique - vélo tourisme**

## **Fiche descriptive**



Adresse :  
246, mon Désir  
Commune :  
Saint Martin  
Lalande (11400)  
Intercommunalité  
CC Castelnaudary  
Lauragais Audois  
Département :  
Aude  
Région :  
Occitanie  
Voie d'eau :  
Canal du Midi  
Pôles  
d'attractivité :  
Castelnaudary -  
Carcassonne  
Coordonnées GPS  
(Lambert 93) :  
X : 621085.144 - Y :  
6243565.756



Source : Castelnaudary Tourisme

## Un appel à projet, pour quoi faire ?

Maison éclusière de la Peyruque :  
Usage antérieur : [Logement et activité artisanale](#)  
Occupation actuelle : [Vacante](#)

### Activités ciblées :

La maison éclusière de la Peyruque est idéalement située pour accueillir un projet de :

- [Artisanat](#)
- [Hébergement touristique vélo tourisme](#)

*L'activité pourrait être complétée par :*

- [Location et réparation de vélos,](#)
- [Point vente boissons, glaces,](#)
- ...

## **I- Descriptif du site**

Année de Construction    [17 ème siècle \(citée en 1684 et rehaussée en 1854\)](#)  
Typologie                    [Maison Eclusière R + 1 + Combles](#)

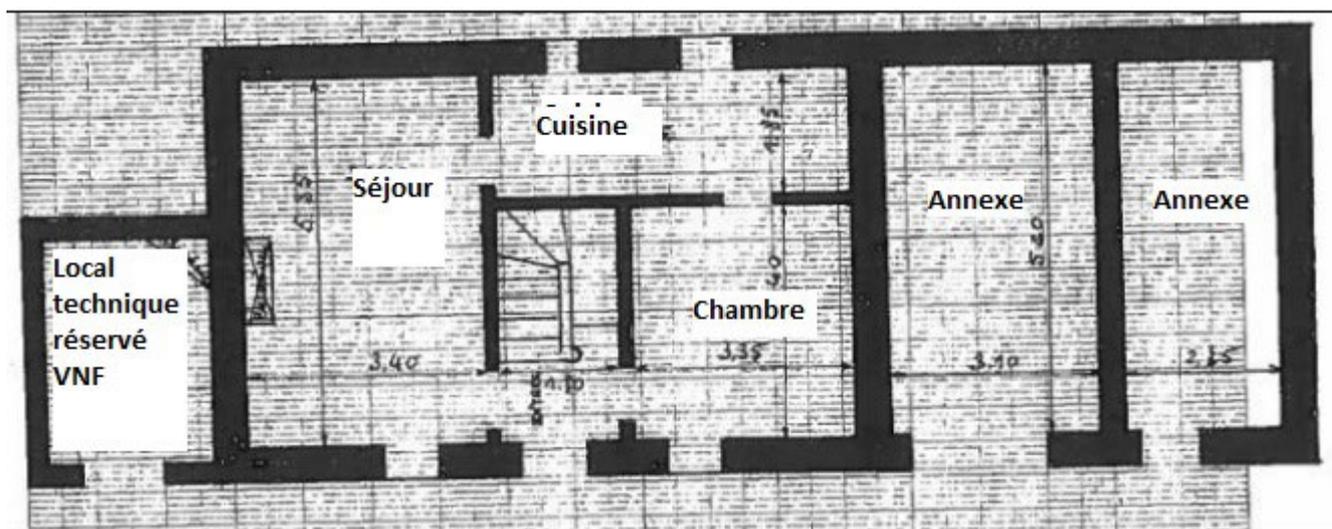
Réseaux / équipements	<i>Eau – électricité – fosse septique – chauffage dispensé convecteurs électriques – Eau chaude par ballon électrique – cheminée avec insert et récupérateur de chaleur – Terrasse bétonnée d'environ 15 m<sup>2</sup> - VMC.</i>
Etat du bâtiment	Bon
Surface utile du bâti	130 m <sup>2</sup>
Surface extérieurs	500 m <sup>2</sup>
Accessibilité	Route et Chemin de halage – Pas de stationnement au droit du bâti

Tableau des surfaces

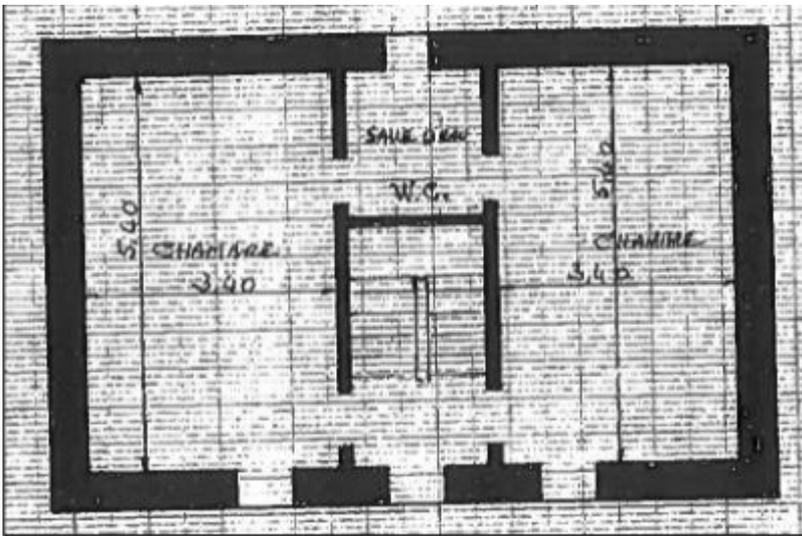
Maison Eclésièrre de La Peyruque (surface disponible en m <sup>2</sup> ) – 100 m <sup>2</sup>		
Rez de Chaussée	Entrée, cuisine, séjour, chambre	57.60 m <sup>2</sup>
Etage	2 chambres, salle d'eau avec WC	42.50 m <sup>2</sup>
Annexe		20m <sup>2</sup> pour mémoire

Plans du bâti :

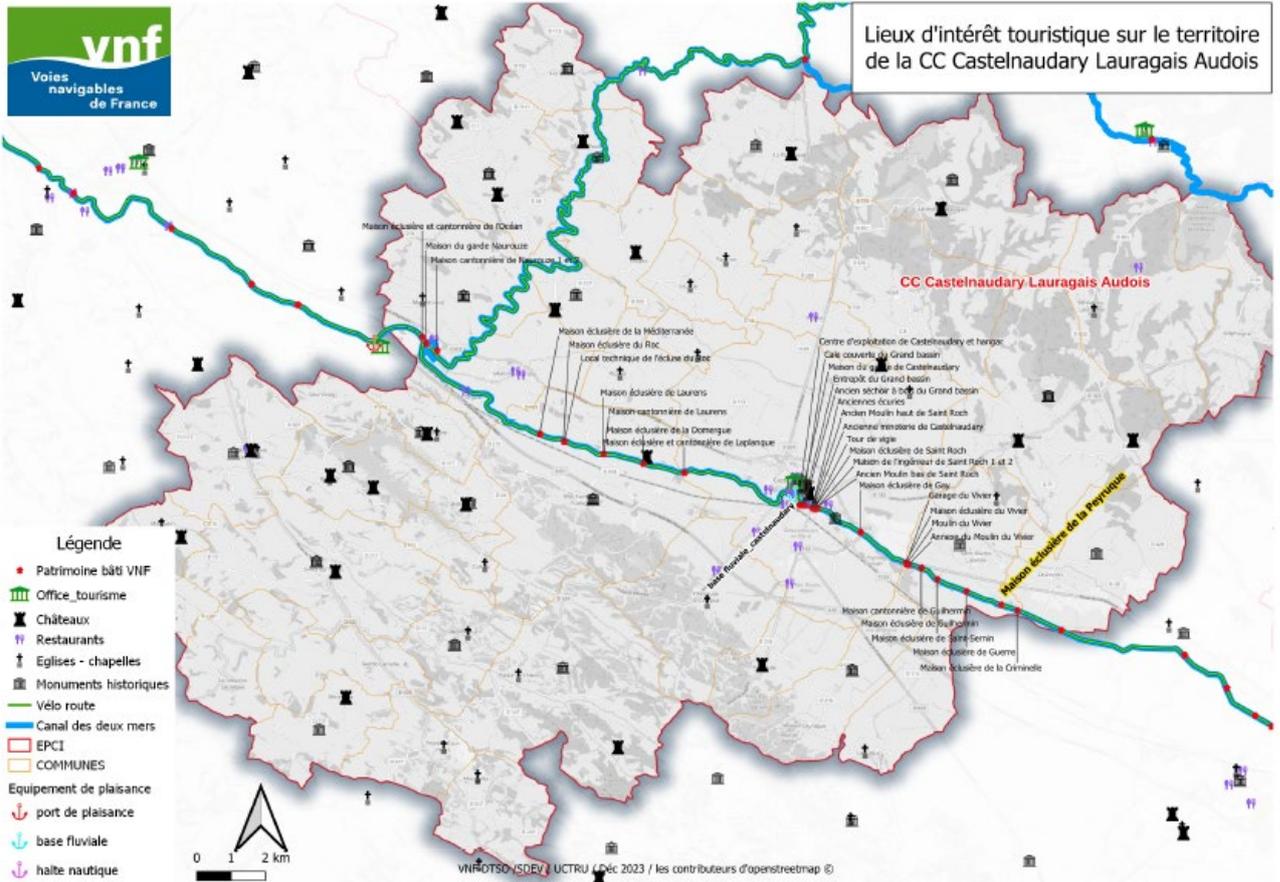
Rez de Chaussée



Etage



## II- Contexte territorial



## Accessibilité

- Maison isolé, accessible principalement par la voie communale connectée à la route département n°116. Elle est située en rive droite du Canal du Midi.
- Bâti situé à 3 km du centre du village de Saint-Martin-Lalande, à 9 kms de Castelnaudary, 30 kms de Carcassonne et 66 kms de Toulouse.
- Castelnaudary est accessible par l'autoroute A 61 (Toulouse – Côte Languedocienne)
- Gare ferroviaire à Castelnaudary (TER Toulouse-Carcassonne).
- La véloroute passe devant la maison.

### Environnement paysager

- La maison éclusière de la Peyruque est située périphérie de la commune de Saint-Martin-Lalande au sein d'un environnement très rural mais à proximité de la RD 6113 qui longe le canal du Midi.

### Attractivité touristique

Attraits touristiques à Proximité	Offres existantes aux alentours
<p>Saint Martin Lalande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Canal du Midi</li> </ul> <p>Castelnaudary :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grand bassin</li> <li>- Musée du Lauragais</li> <li>- Place Verdun</li> <li>- Moulin de Cugarel</li> <li>- Collégiale Saint-Michel</li> <li>- Notre dame de Pitié</li> <li>- Ecluses de Saint Roch</li> </ul> <p>Aux Aalentours :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le seuil de Naurouze</li> <li>- Abbaye de Saint Papoul</li> <li>- Musée des Métiers et Coutumes d'Antan (Labece-Lauragais)</li> <li>- La cité de Carcassonne</li> <li>- Mémorial Cathare (Les Casses)</li> </ul> <p>Infrastructures portuaires à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Port de Plaisance de Castelnaudary</li> <li>- Port du Ségala</li> <li>- Lac de la Ganguise</li> </ul>	<p>Restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Guinguette du Canal (Mas Saintes Puelles)</li> <li>- Cave du Canal (Castelnaudary)</li> <li>- Quai 21 (Castelnaudary)</li> <li>- La Cybèle (Castelnaudary)</li> <li>- Chez Dorina (Castelnaudary)</li> <li>- Hôtel du Centre (Castelnaudary)</li> <li>- Hôtel de France (Castelnaudary)</li> <li>- Le Clos Fleuri (Castelnaudary)</li> <li>- Maison du Cassoulet (Castelnaudary)</li> <li>- Le Relais de Riquet (Port Ségala)</li> <li>- Hostellerie Etienne (Castelnaudary)</li> <li>- Pas de Naurouze (Montferrande)</li> <li>- Château de la Pomarède (La Pomarède)</li> <li>- Le Bout du Monde (Verdun en Lauragais)</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Hébergements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Domaine La Cappelie (Saint Martin Lalande)</li> <li>- Le Grand Bassin (Castelnaudary)</li> <li>- La Bonne Planque (Mas Saintes Puelles)</li> <li>- L'hôtel du Canal (Castelnaudary)</li> <li>- Le Clos d'André (Castelnaudary)</li> <li>- Gîte de la Grange (Saint Papoul)</li> <li>- Les Roulottes du Lauragais (Montmaur)</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Randonnées</li> <li>- Promenades en bateau</li> <li>- Activités nautiques (lac de la Ganguise)</li> <li>- Ferme école de la Matarelle (Laurabuc)</li> <li>- Accrobranche (La Pomarède),</li> <li>- Marchés de producteurs patrimoine gastronomique,</li> <li>- ...</li> </ul>

### Stratégies et projets touristiques identifiés sur le territoire

**Pour plus d'informations :**

Office de Tourisme : <http://www.castelnaudary-tourisme.com/>

Agence de développement touristique de l'Aude : [L'Agence de développement touristique \(ADT\) | Département de l'Aude](#)

### **III- Contexte réglementaire**

#### **Urbanisme**

Zone : A

Sont autorisés les extensions des constructions existantes et les constructions d'annexes sous conditions.

Le PLU est en cours de révision et devrait intégrer le changement de destination des bâtiments. Ce changement de destination devrait être approuvé par la commune de Saint-Martin-Lalande, seule compétente à ce sujet. Sans changement de destination, toute autre activité que l'hébergement reste à ce jour interdit.

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

Maison éclusière de la Peyruque : Limite de la Zone inondable RI3 – Secteurs peu ou non urbanisés.

Cette zone n'apparaît pas dans la zone RI3 du PPRI du Fresquel mais, compte tenu de sa proximité avec les limites de zone, le porteur de projet devra s'assurer que les aménagements et usages prévus n'aggravent pas la vulnérabilité du site.

Le candidat se rapprochera du Service Urbanisme de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois : <http://www.cccla.fr/> ou de la DDTM de l'Aude/Services Risques Inondations – Avis hydrauliques.

### **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 prescriptions patrimoniales liées au classement du Canal du Midi
- 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, DREAL- Service du patrimoine, DDTM de l'Aude – 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 éclusière de la Peyruque est fixé à **9 000 €/an** TTC Hors Charge.

Il ne pourra pas être dérogé à cette tarification issue d'une expertise immobilière validée en conseil d'administration de Voies Navigables de France. Cet élément devra être intégrée dans les charges annuelles du projet.

### Travaux

- Travaux VNF réalisés ou à réaliser : [Façades et menuiseries réalisées en 2022. Pas d'autres travaux VNF envisagés.](#)
- 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](#)

### Photos complémentaires

[ME éclusière de la Peyruque - Intérieur :](#)







ME de la Peyruque - Extérieur :

