

FICHE DESCRIPTIVE

Maison éclusière de Verriès Bas

Commune de Castelsarrasin (82)

Devant



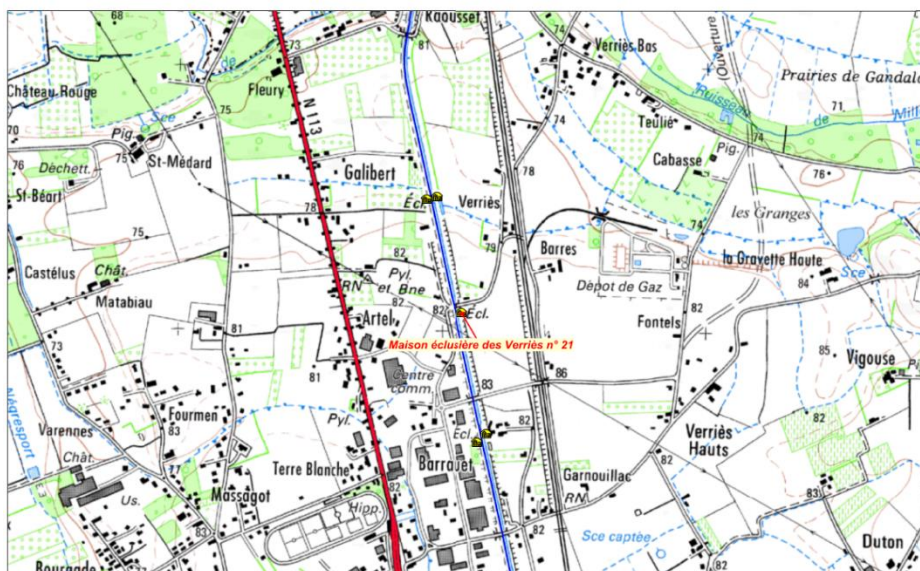
Arrière



Adresse :
Ecluse des Verriès, chemin de
Roussiat
Commune :
Castelsarrasin (82100)
Intercommunalité :
CC Terres des Confluences
Département :
Tarn-et-Garonne
Région :
Occitanie
Voie d'eau :
Canal Latéral à la Garonne
Pôles d'attractivité :
Moissac - Montauban
Coordonnées GPS :
E : 547 932 - N : 6 331 598



PLAN DE SITUATION
MAISON ÉCLUSIÈRE DES VERRIÈS N° 21



Un appel à projet, pour quoi faire ?

Activité ciblée :

La maison éclusière de Verriès Bas est idéalement située pour accueillir un projet de :

- **Restauration**

I- Descriptif du site

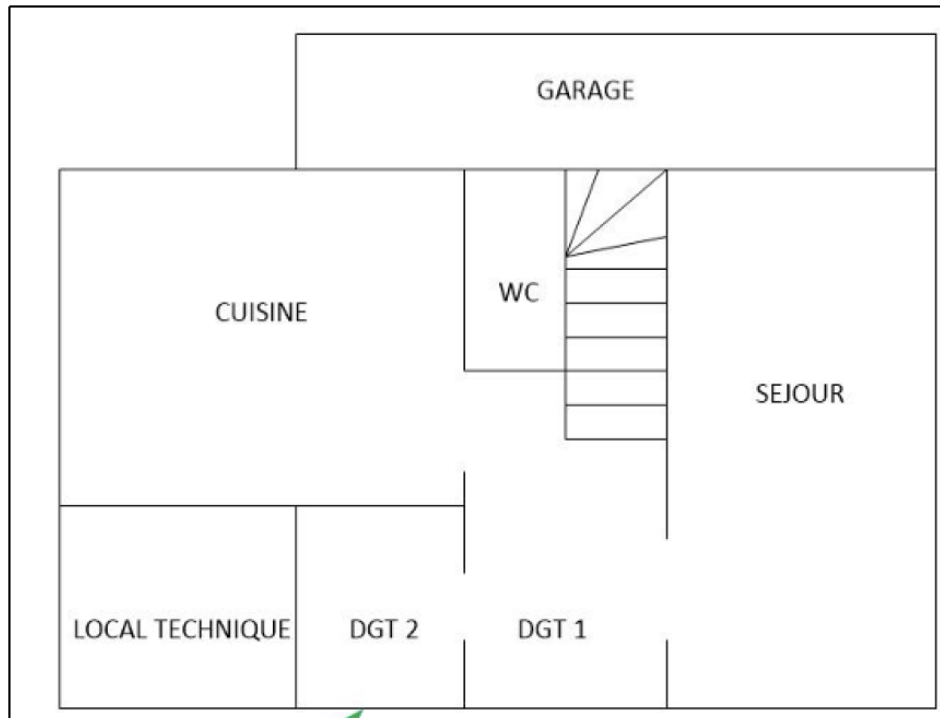
Typologie	Maison éclusière R + 1 + Combles + remise (20 m ²) et garage (16,50 m ²)
Usage antérieur	Logement (occupé jusqu'en octobre 2025)
Année de Construction	1860
Réseaux / équipements	Eau – électricité (ballon d'eau chaude) - chaudière à gaz et PAC – cheminée – cuisine aménagée et équipée – garage/atelier.
Etat du bâtiment	Bon
Surface utile du bâti	Environ 118 m ²
Superficie des extérieurs ¹	621 m ² (cf. image ci-dessous)
Accessibilité	Aisée
Locaux VNF	Local technique + accès au garage obligatoire pour passage des réseaux

Maison Eclusière de Verriès Bas (surface utile d'environ 118 m ²)		
Rez-de-chaussée	Entrée, cuisine, séjour avec cheminée, cellier, WC	Environ 47,03 m ²
Etage	3 chambres, buanderie, salle d'eau avec WC	Environ 53,80 m ²
Extérieur	Garage / atelier accolé à l'arrière de la maison Abri de jardin/poulailler	Pour mémoire environ 20 m ² Pour mémoire environ 16,50 m ²
	Local restant à disposition de VNF - non accessible	Environ 7 m²

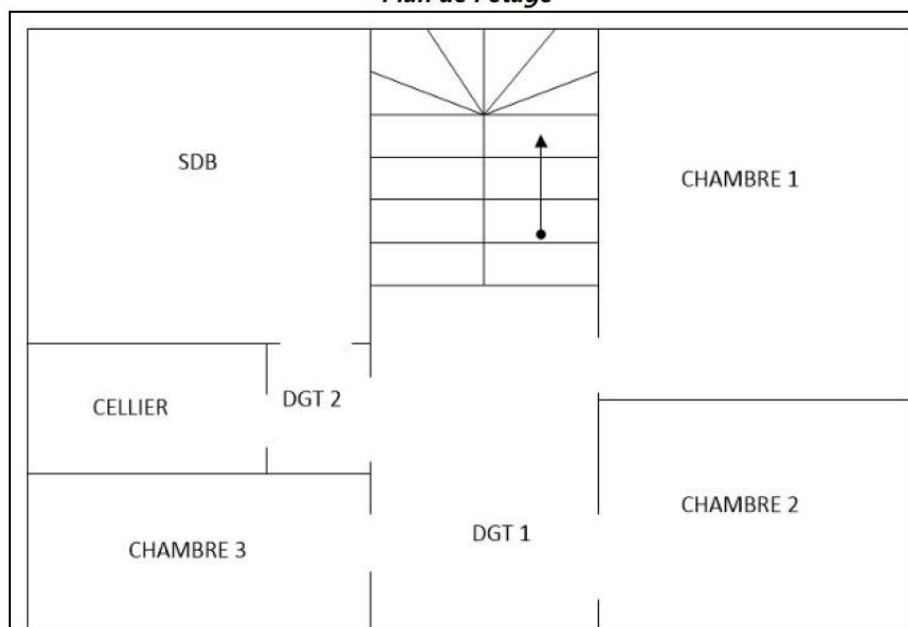


¹ Emprise potentielle du site pouvant être mise à disposition, utilisée pour l'estimation du calcul du montant minimum de redevance.

Plan du rez-de-chaussée



Plan de l'étage



II- Contexte territorial

Accessibilité

- Bâtiment positionné au Nord, en périphérie du centre-ville de Castelsarrasin, à proximité de la zone commerciale de l'Artel (regroupant 72 entreprises diversifiées et plusieurs grandes enseignes de la distribution (la Halle, Feu vert, Gifi...) autour d'un centre commercial Leclerc. Il est distant de 500 mètres de la D 118 et de 700 mètres de la D 813 ce qui lui permet une bonne desserte.
- L'accès se fait par la route départementale D 118 et le chemin de Roussiat.
- Le bâtiment se situe à 3,7 km en voiture du centre de Castelsarrasin, et à 5,5 km du centre de Moissac (accessible via la D 813, qui relie Castelsarrasin à Moissac). Il se situe à 26 km de Montauban. Toulouse et Bordeaux sont également accessibles par l'autoroute A 62 (Toulouse – Bordeaux) – depuis une sortie au niveau de la zone industrielle de l'Artel.
- Gare ferroviaire à Castelsarrasin (Bordeaux-Sète/Bordeaux-Toulouse).
- La vélo-voie verte passe sur la rive opposée à la maison (accessible depuis le chemin de Caussade Bas).

Environnement paysager

Le bâtiment est situé sur la commune de Castelsarrasin, deuxième commune du département en nombre d'habitants (après Montauban et devant Moissac). Il se situe à proximité de zones commerçantes, par la proximité de l'Artel qui compte 72 entreprises diversifiées ainsi que plusieurs grandes enseignes de la distribution. La maison fait face au parcours vélo sur la Voie Verte Canal des 2 Mers (34 km de Moissac à Montauban). Ce parcours vélo quitte Moissac par le remarquable pont-canal du Cacor, en passant par le port de plaisance de Castelsarrasin. Il bénéficie d'une vue privilégiée sur le canal Latéral.

Pour plus d'informations sur les activités touristiques présentes à proximité :

Office de Tourisme : [Accueil | Office de Tourisme Moissac-Terres des Confluences](#)

Agence de développement touristique de la Haute-Garonne : [Tarn-et-Garonne Tourisme \(tourisme-tarnetgaronne.fr\)](#)

III- Contexte réglementaire

Urbanisme

Zone : [Ncanal du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat \(PLUi-H\) de Terres des Confluences](#)

- La maison est identifiée au règlement du PLUiH pour permettre un changement de destination (dans les conditions prévues par l'article L. 151-11, 2°) du code de l'urbanisme).
- Le règlement autorise aussi les « *constructions et installations liées aux activités du canal et à sa mise en valeur touristique* ».

Risques :

L'unité foncière n'est pas concernée par le périmètre d'un plan de prévention des risques (PPR) naturels inondation ou un plan de prévention des risques technologiques.

Elle est située dans le périmètre d'un PPR mouvement de terrain/retrait-gonflement des sols argileux, niveau d'exposition moyenne.

Pour plus d'informations : Service Urbanisme de la Communauté de Communes Terres des Confluences : [Le service urbanisme | Terres des Confluences: Communauté de Communes](#)

IV- Conditions administratives et financières

Montant de la redevance :

Le montant **minimum** de la redevance pour la maison éclusière de Verriès Bas est **de 6295,00€/an**, hors taxes hors charges.

Ce montant est valable pour l'année 2025 et sera automatiquement réévalué au premier janvier de chaque année au regard de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC).

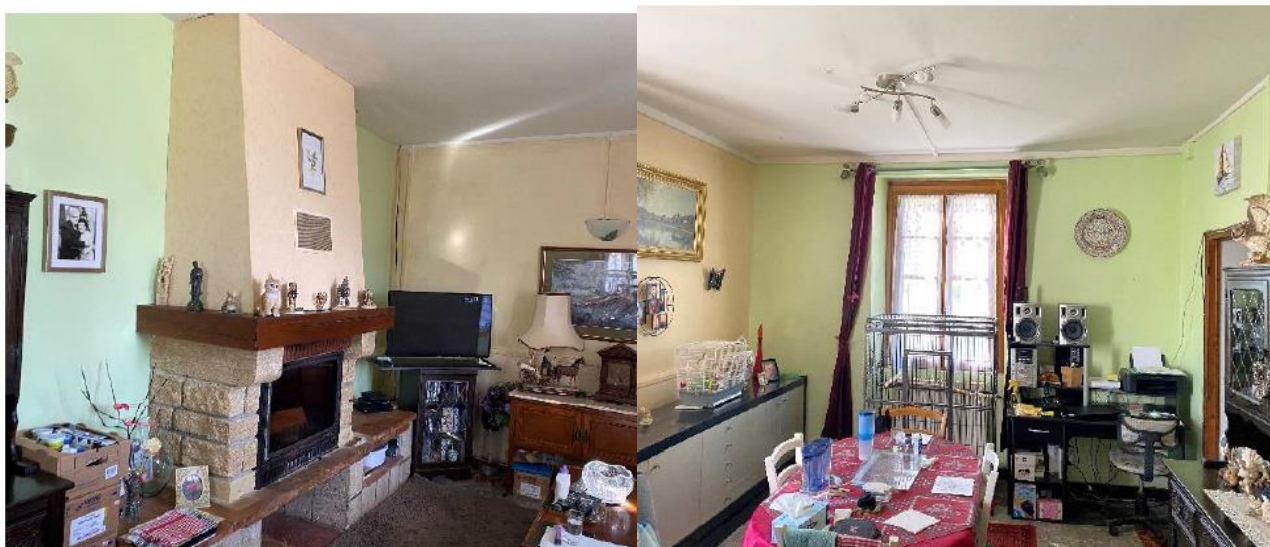
Travaux

- 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 et de décoration.**

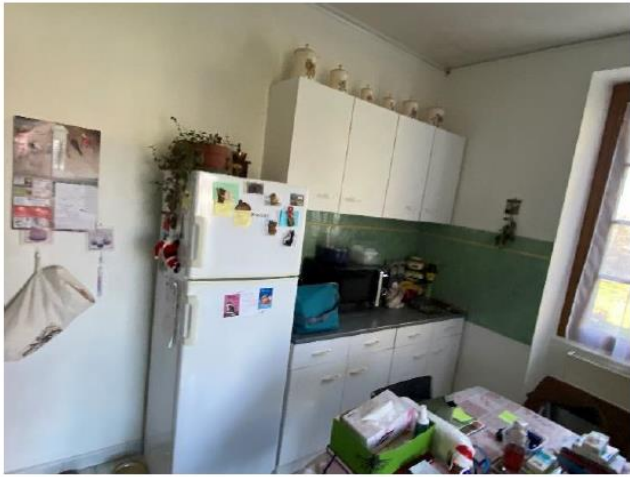
Photos complémentaires

Maison éclusière - Intérieur :

Salon (Rdc)



Cuisine (Rdc)



Palier de l'étage avec accès aux combles (R+1)

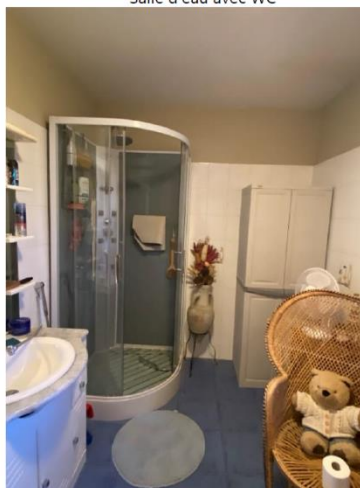


R+1

Buanderie



Salle d'eau avec WC



Combles



Garage/atelier



Maison éclusière - Extérieur :

Garage / atelier accolé – abri de jardin

