

## FICHE DESCRIPTIVE

### Maison éclusière n° 31 de Noubelins et anciennes écuries

### Commune de Lamagistère (82)



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 GPS :

E : 526 684 N : 690.759



#### PLAN DE SITUATION MAISON ÉCLUSIÈRE DE LAMAGISTÈRE N° 31



## Un appel à projet, pour quoi faire ?

Activités ciblées :

La maison éclusière de Noubelins est idéalement située pour y développer un projet de **restauration et/ou hébergement lié(s) au cyclotourisme** : restauration, guinguette, hébergement type dortoir ou gîte, halte vélo (location, réparation).

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

Activité d'exposition artistique, culturelle saisonnière, événementiel, halte-vélo – espace détente, éventuellement activité de restauration uniquement à emporter ou en restauration ambulante, en lien avec la maison éclusière.

**Il est précisé que le bâtiment n'est pas raccordé aux différents réseaux (électricité, eau potable, assainissement). Le projet proposé doit en tenir compte.**

### **I- Descriptif du site**

Année de Construction	1840
Usage antérieur	Logement
Typologie	Maison éclusière 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	149 m <sup>2</sup>
Superficie des extérieurs <sup>1</sup>	600 m <sup>2</sup> (cf. image ci-dessous)
Autre	Garage – cave voutée
Accessibilité	Route – stationnement limité
Locaux VNF	Local technique et cabine non mis à disposition

Tableau des surfaces - maison éclusière de Noubelins (surface utile disponible environ 149 m <sup>2</sup> )		
Sous-sol	Grande cave voutée	51.30 (Pour mémoire)
Rez-de-chaussée	Entrée, cuisine/séjour, salon, salle d'eau, WC	53.11m <sup>2</sup>
Etage sous combles	2 chambres, dégagement	48.49 m <sup>2</sup>
Garage		45 m <sup>2</sup> (pour mémoire)
Local VNF	Local restant à disposition de VNF - non accessible	

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



## II- Contexte territorial

### **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 Le Canal des 2 mers à vélo (Agen/Valence d’Agen) est située sur la rive opposée (côté écuries).

### **Environnement paysager**

- Environnement rural (le Lac Bleu de Bergon et quelques hameaux dispersés). 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, un EPAHD, un stade de football, une pharmacie, un centre commercial.
- A proximité sur la commune de Golfech : une piscine Aquagold.

### **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 sur l’activité touristique :**

- 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) du PLUi des deux Rives** : la maison éclusière est identifiée pour permettre un changement de destination (sont autorisées les destinations d'habitation, hébergement touristique ou hôtelier, restauration, bureaux, artisanat et commerce de détail et activités de services).  
**Les écuries** ne sont pas identifiées pour permettre un changement de destination.

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

- Maison éclusière 31 de Noubelins : **Hors zone inondable**
- Anciennes écuries : **Zone rouge du PPRI Garonne Aval** : les changements de destination des locaux ne sont autorisés que sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire : interdiction de créer du logement, d'augmenter la capacité d'accueil de population, même ponctuellement, ou de stockage.

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

#### Montant redevance

- Le montant minimum de la redevance pour la **maison 31 de Noubelins** est fixé à **7962.00 €/an TTC** Hors taxe. 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).
- 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 : [Bulletin officiel des actes n°104 du 6 novembre 2024 - VNF](#). 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.

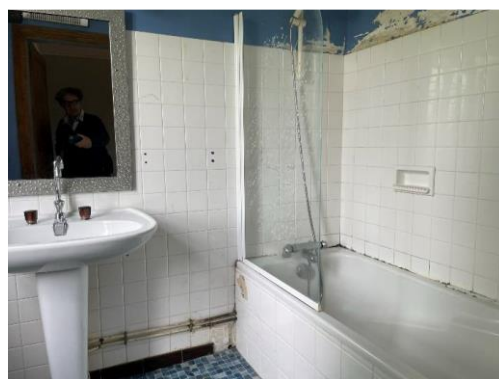
#### Travaux

- Travaux VNF réalisés : **Menuiseries, porte d'entrée, chauffage**
- Travaux VNF à réaliser : **liés à la toiture (reprise gouttières, marquise...)**
- Travaux à la charge du porteur de projet :  
**Travaux de second œuvre (travaux de rafraichissements à prévoir, notamment revêtements muraux) 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 :

