

FICHE DESCRIPTIVE

Maison 41 de Berry

Commune de Puch d'Agenais (47)

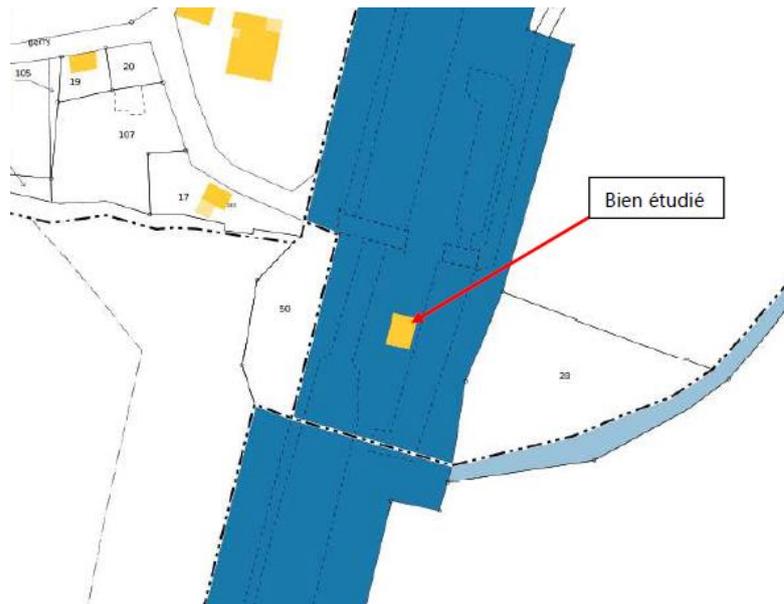
Devant



Arrière



Adresse :  
292 Chemin de l'Ecluse de Berry  
Commune :  
Puch d'Agenais (47160)  
Intercommunalité :  
CC du Confluent et des Coteaux  
de Prayssas  
Département :  
Lot-et-Garonne  
Région :  
Nouvelle-Aquitaine  
Voie d'eau :  
Canal Latéral à la Garonne  
Pôles d'attractivité :  
Agen  
Coordonnées GPS :  
E483292 N6361196



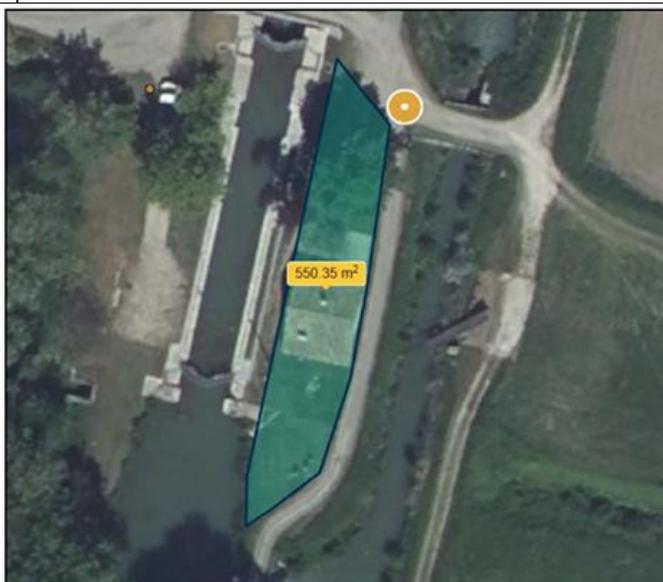
## Un appel à projet, pour quoi faire ?

Activité ciblée : La maison éclusière 41 de Berry au Puch d'Agenais est idéalement située pour accueillir un projet de : services d'itinérance cyclotourisme (hébergement cyclotourisme, location et/ou atelier réparation vélos, petite restauration)

### I- Descriptif du site

Typologie	Maison éclusière de plain-pied
Usage antérieur	Activité économique (occupé jusqu'en octobre 2024)
Année de Construction	1850
Réseaux / équipements	Eau – Electricité – Téléphone - chauffage dispensé par convecteurs électriques, Production d'eau chaude par ballon électrique, Fosse septique, cuisine équipée, aménagée.
Etat du bâtiment	Bon
Surface utile du bâti	Environ 67 m <sup>2</sup>
Superficie des extérieurs <sup>1</sup>	550 m <sup>2</sup> (cf. image ci-dessous)
Accessibilité	Correcte

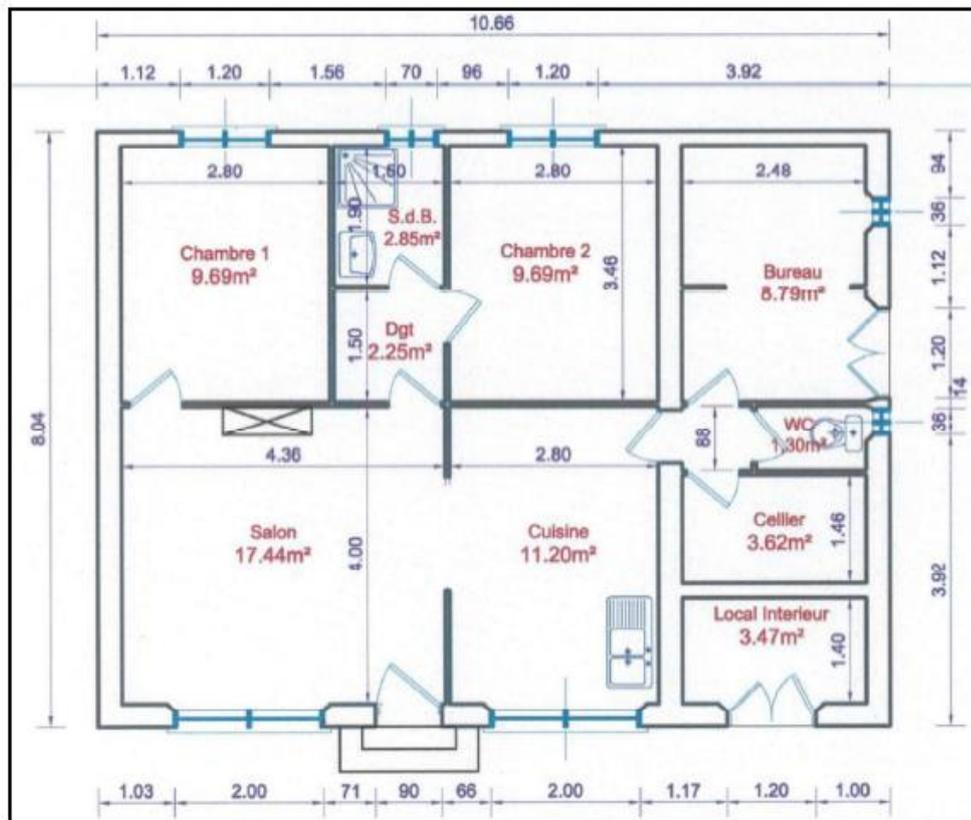
Maison Eclusière 41 de Berry (surface utile environ 67 m <sup>2</sup> )		
Rez-de-chaussée	Salon à usage de salle de réception avec cuisine, deux chambres, une pièce à usage de bureau, un cellier, une salle d'eau, un WC	Environ 66.83 m <sup>2</sup>
Local indépendant	Local à usage de réserve	Pour mémoire environ 3.47 m <sup>2</sup>



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

## Plans du bâti :

Plan côté de la maison



## II- Contexte territorial

### Accessibilité

- Bâtiment positionné au Sud-Est de la commune, en bordure Est du Canal latéral à la Garonne. La propriété est située au bout du chemin de l'Écluse de Berry, voie étroite et goudronnée à double sens, menant jusqu'au Canal.
- L'accès se fait par la route départementale D 300 à l'ouest et le chemin de l'Écluse de Berry.
- La commune est traversée du nord au Sud par l'autoroute A62 qui permet de rejoindre le centre-ville d'Agen en 30 minutes. L'accès à l'A 62 se fait via l'échangeur autoroutier situé à 4 km.
- Le tissu urbain environnant est très peu dense et constitué de quelques pavillons et de bâtiments agricoles.
- Les services et commerces essentiels les plus proches sont situés à Aiguillon à 10 km à l'Est soit 15 minutes en voiture.
- La gare ferroviaire la plus proche est située à Aiguillon, à 10 kms et se trouve sur la ligne Bordeaux-Toulouse.
- La vélo-voie verte derrière la maison (La Scandibérique / Eurovélo 3).
- La proximité avec la ZAC (Confluence) qui comprend 78 entreprises, située à moins de 4 km de la ME 41, sur la commune de Damazan.

### Environnement paysager

La ME 41 de Berry est située dans un emplacement calme et dans un environnement naturel peu urbanisé. Elle offre un environnement paisible et bucolique.

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

Office de Tourisme : [Nos offices de Tourisme - Découverte du Lot-et-Garonne](#)

Agence de développement et de réservation touristique du Lot et Garonne : [Nous contacter - Les coordonnées de l'ADRT - Tourisme Lot-et-Garonne](#)

Proximité du lac de Damazan [Lac de Damazan : Tourisme Lot-et-Garonne](#) et [Le Vélodrome de Damazan et du Confluent - Comité de Lot-et-Garonne de Cyclisme](#).

### III- Contexte réglementaire

#### Urbanisme

Zone : A du plan local d'urbanisme de la commune. Le bâtiment est repéré au document graphique afin d'autoriser le changement de destination pour les activités à vocation de services où s'effectue l'accueil d'un client, de restauration et d'hébergement touristique.

#### Risques :

Le bien est situé hors zone d'aléa inondation, mais dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain.

Pour plus d'informations : Service Urbanisme de la Communauté de Communes Confluent et Coteaux du Prayssas : [Présentation - Communauté des communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas](#)

### IV- Conditions administratives et financières

#### Montant redevance

Le montant **minimum** de la redevance pour la maison éclusière 41 de Berry est **de 4 362 €/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'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 :](#)

[Cuisine /salon \(Rdc\)](#)



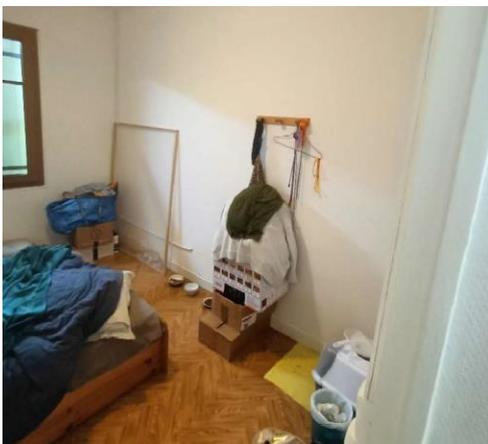
Dégagement vers salle d'eau et chambre

Dégagement vers le bureau, WC et cellier



Chambre 1

Chambre 2



Salle d'eau



Cellier



Bureau



Maison éclusière - Extérieur :



