AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1152025-DE
Reçu le 08/10/2025

GITES DE LA GARENNE
98 rue Nazareth, 47600 NERAC – Département de Lot-et-Garonne
FICHE BATIS / URBANISME / SURFACES

Ensemble immobilier à usage de gîtes, comprenant six chalets composés chacun de deux appartements, représentant donc douze logements avec terrasse, un chalet à usage d'accueil et de logement de fonction, un bâtiment à usage de buanderie et un appentis.
L'ensemble est entouré d'un terrain agrémenté d'une piscine, d'espaces jeux, de barbecue et de divers espaces verts.
Superficie cadastrale : 1 ha 12 a 80 ca (soit 11 280 m²)
Propriétaire : commune de Nérac
Affectation actuelle : village de vacances / hébergements touristiques et temporaires

Bâtis existants :

- Bâtiment principal (accueil + logement de fonction)
  - Surface : 79.50 m²
  - Usage : réception + logement
- 6 chalets comprenant chacun 2 logements (soit 12 logements)
  - Terrasse privative
  - Chauffage : convecteurs électriques
  - Menuiseries : bois, simple vitrage
- Piscine
  - Dimensions : 6 m x 12 m
  - Fonds de piscine avec mini fosse
  - Local technique
- Autres annexes :
  - Buanderie commune attenante au logement de fonction : 10,50 m²
  - Appentis avec local fermé : 74 m²
  - Espaces extérieurs : aires de jeux, barbecues, tables de ping-pong maçonnées, parking

Situation juridique et urbanistique :

- Contrat en cours : convention d'occupation précaire et révocable entre la commune de Nérac (propriétaire) et la SCI du Puch (occupant) jusqu'au 31 décembre 2025
- Zonage PLU :
  - 60.32 % en zone UCeca (urbaine, constructible)
  - 18.83 % en zone UCeca (éléments de paysage à préserver pour motif écologique)
  - 20.85 % en zone N (naturelle, non constructible – en borde de la Garenne et de la Baïse)
- Contraintes environnementales nouvelles :

AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1152025-DE
Reçu le 08/10/2025

- Des espaces non bâtis sont classés « éléments de paysage à préserver » pour des motifs écologiques et naturels

Surfaces :

Surfaces des annexes

Annexe	Surfaces
Pièce d'accueil	24.00 m²
Buanderie	10.50 m²
Appentis	74.00 m²

Surfaces du logement de fonctions

Pièce	Surface habitable
Séjour	22.20 m²
Cuisine équipée	15.50 m²
Dégagement	2.50 m²
Chambre	10.40 m²
Salle d'eau	3.70
Wc	1.30 m²
Total	55.60 m²

Surfaces du logement à usage de gîte

Pièce	Surface habitable
Séjour avec coin cuisine	16.90 m²
Couloir avec espace nuit	4.80 m²
Chambre	10.50 m²
Salle d'eau	3.70 m²
Wc	1.30 m²
Total	37.20