

## **APPEL A PROJETS**

### Maisons éclésières, et autres biens, du Canal d'Orléans

#### **FICHE DESCRIPTIVE**

##### Maison éclésièr Le Hateau et sa parcelle voisine – Coudroy



Figure 1 : Vue générale de la maison

#### **I- Situation géographique**

Adresse : Maison éclésièr Le Hateau

Commune : Coudroy

Code postal : 45260

Latitude : 47.9153

Longitude : 2.486146

Intercommunalité : Communauté de  
Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

Département : Loiret

Région : Centre Val de Loire

Voie d'eau : Canal d'Orléans

Villes et villages proches : Vieilles-Maisons-  
sur-joudry – Châtenoy – Noyers – Chailly-  
en-Gâtinais – Lorris

Références cadastrales : AH 15 + AH 14



## II- Descriptif technique

Année de construction : 1870

Typologie : T3

Description des locaux : maison individuelle

Etat du logement : état d'usage

Réseaux/ équipement : Assainissement individuel

Surface habitable : 56,51m<sup>2</sup>

Tableaux des surfaces :

| Maison éclusière            |                |                     |                     |
|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
|                             |                | Surface au sol      | Loi Carrez          |
| Rez de chaussée             | Entrée         | 4,17                | 4,17                |
|                             | Séjour         | 13,33               | 13,33               |
|                             | WC             | 1,41                | 1,41                |
|                             | Cuisine        | 7,48                | 7,48                |
|                             | Salle de bains | 4,59                | 4,59                |
| Etage                       | Couloir        | 1,35                | 1,35                |
|                             | Chambre 1      | 14,41               | 6,40                |
|                             | Chambre 2      | 9,77                | 6,20                |
|                             |                |                     |                     |
| Surface totale de la maison |                | 56,51m <sup>2</sup> | 44,93m <sup>2</sup> |

| Annexe           |                     |
|------------------|---------------------|
| Jardin extérieur | 1750m <sup>2</sup>  |
| Cave 1           | 18,95m <sup>2</sup> |
| Cave 2           | 13,98m <sup>2</sup> |

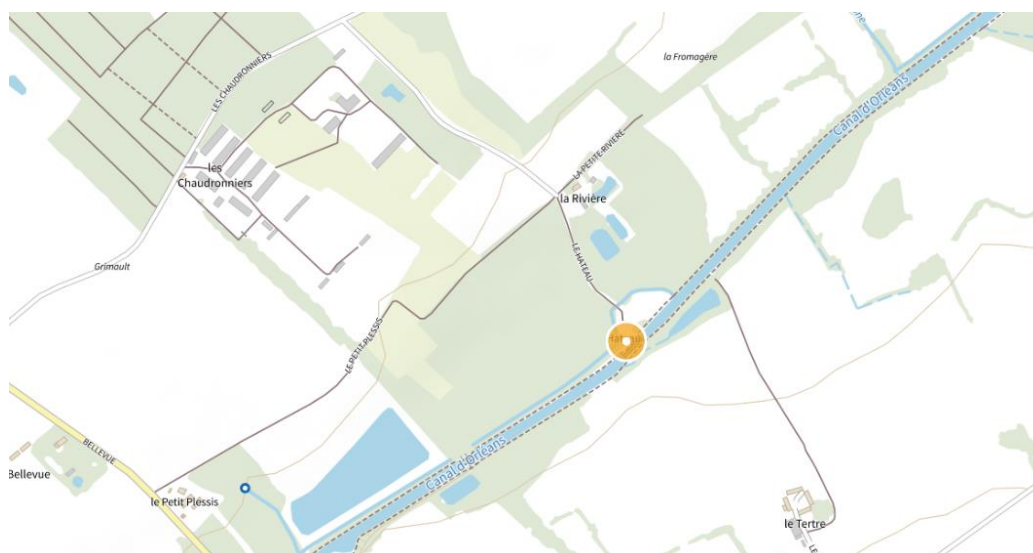
## Plan du bâti :

| PLANCHE DE REPERAGE TECHNIQUE |  |  |  | LEGENDE                                                                                                                                                        |                                                                                                                        | Situation du bien objet du repérage                |  |
|-------------------------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|
| <b>Tous niveaux</b><br>       |  |  |  | <b>Px</b> → Prélèvement n°X contenant de l'amiante<br><b>Px</b> → Prélèvement n°X ne contenant pas d'amiante<br><b>S</b> → Sondage<br><b>N.V.</b> → Non visité | <b>IVx</b> → Inspection visuelle n°X contenant de l'amiante<br><b>IVx</b> → Prélèvement n°X ne contenant pas d'amiante | Matériaux et produits contenant de l'amiante :<br> |  |
| <b>EXTERIEUR</b><br>          |  |  |  | <b>RDC</b><br>                                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                                                    |  |
| <b>SOUS-SOL</b><br>           |  |  |  | <b>ETAGE</b><br>                                                                                                                                               |                                                                                                                        |                                                    |  |

|                                                                           |                                          |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Planche de repérage (la planche de repérage est indissociable du rapport) |                                          |                    |
| Site : Maison Eclésiare Le Hateau                                         | Adresse : LE HATTEAU AH 15 45260 COUDROY | Localisation : RDC |
| Réalisé par : Sébastien GARBAN                                            | N° de planche : 1 / 1                    |                    |

## III- Accessibilité

### Plan de localisation :



Environnement : accès direct au canal – accès difficile

Situation : à proximité du bourg (2km de la mairie de Coudroy)

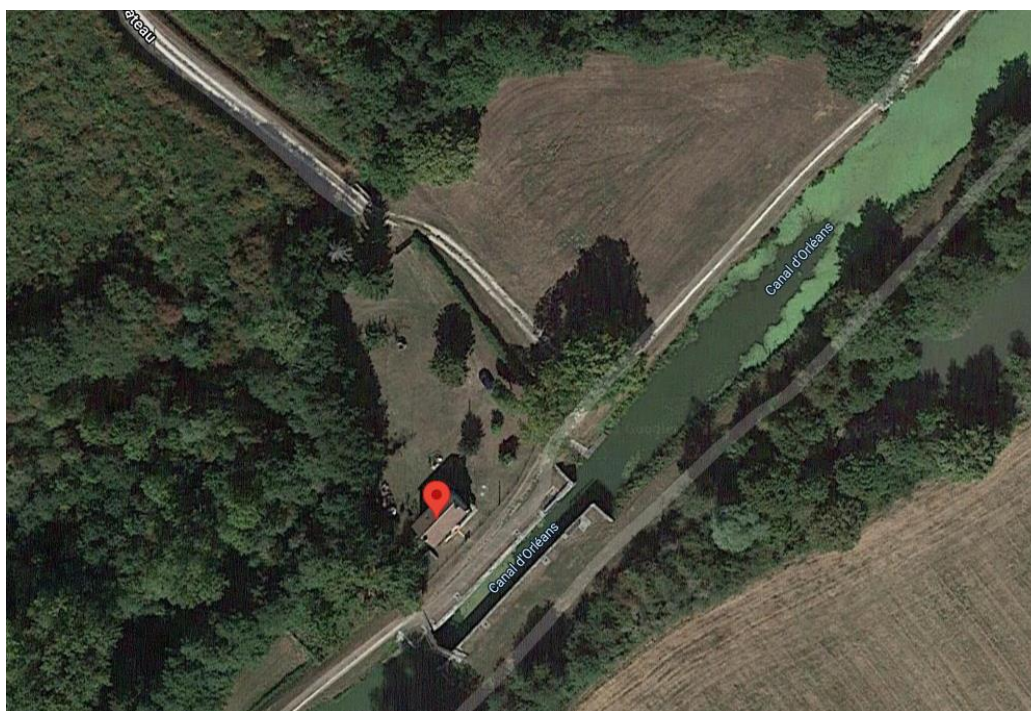
Accès chemin de halage : accès direct devant la maison, longe la parcelle



Tranche de véloroute : tranche 3 (travaux en 2024, livraison fin d'année)

*Remarque : des perturbations liées aux travaux de la véloroute seront à prévoir. Il conviendra que le porteur de projet laisse environ 5 mètre depuis le haut de la berge (sur toute la longueur de la parcelle) pour permettre les travaux de la véloroute et son exploitation ultérieure.*

Vue google maps :



Extrait cadastrale :



Espace disponible dans le cadre de cet appel à projet :



L'appel à projet s'effectue sur la maison éclusière du Hateau (AH15) ainsi que sur la parcelle attenante (AH 14).

L'entretien et l'exploitation du canal nécessitent de pouvoir accéder à l'écluse du Hateau. Par conséquent, les limites cadastrales au niveau de l'entrée de la maison nécessitent un redécoupage.



: Limite cadastrale actuelle



: Espaces mis à disposition dans le cadre de l'appel à projet

#### Présentation de la parcelle :

La parcelle AH 14 se situe en face de la maison éclusière du Hateau à Coudroy. Elle représente une superficie de 4 177m<sup>2</sup> pour une longueur de 84m et 60m de largeur. Actuellement, la parcelle est enherbée et fauchée deux fois par an par les agents d'entretien du canal. Pour favoriser la biodiversité, ces agents vont essayer de n'effectuer qu'une opération de fauchage par an. La parcelle se prête parfaitement à l'installation d'une activité d'hébergement insolite.

Lorsque le porteur de projet sera installé, l'entretien de la parcelle lui sera confié.

### **IV- Usages**

#### Réglementation d'urbanisme :

La commune de Coudroy est actuellement soumise au régime du Règlement National d'Urbanisme. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est en cours d'établissement à l'échelle de la Communauté de Communes Canaux et Forêt en Gâtinais.

#### Intérêt touristique :

| Attraits touristiques de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Offres existantes aux alentours de la commune de Coudroy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Coudroy</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Patrimoine naturel du canal d'Orléans</li> </ul> <u>Vieilles-Maison-sur-Joudry :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de grignon</li> <li>- Belle de Grignon (4000 visiteurs en 2019, nombreuses animations organisées sur le site)</li> </ul> <u>Lorris :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Musée départementale de la résistance et de la déportation (5771 visiteurs en 2019)</li> <li>- Eglise Notre Dame et Orgue</li> <li>- Halle de Lorris</li> <li>- Musée Horloger George Lemoine (792 visiteurs en 2019)</li> </ul> | <u>Restauration :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réouverture du Bistrot de Coudroy début 2022 (Coudroy)</li> <li>- Réouverture du restaurant du camping de l'Etang des Bois de Vieilles Maisons prévue en 2022</li> <li>- Relais de Chatenoy (Chatenoy)</li> <li>- Plusieurs restaurants sur Lorris</li> </ul> <u>Hébergements :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 gîtes sur Coudroy</li> <li>- Hébergements locatifs sur Vieilles-Maisons sur Joudry et les communes alentours</li> <li>- Camping Val de Vie (Châtenoy)</li> <li>- Hôtel Restaurant le Sauvage à Lorris</li> <li>- Réouverture du camping de l'Etang des Bois en 2022</li> <li>- Camping du Donjon à Bellegarde</li> </ul> <u>Activités :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balades à bord de la Belle de</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Grignon, bateaux électriques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etang des Bois à Vieilles Maisons sur Joudry : baignade (environ 20 000 personnes en juillet et août 2021)</li> <li>- Randonnées</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Exemple d'activités envisageables :

La liste qui suit n'est pas exhaustive ni limitative, et reste sous réserve de la faisabilité vis-à-vis de la réglementation d'urbanisme et relative à l'accessibilité des ERP. L'obtention des autorisations afférentes seront à la charge des porteurs de projet

1) Les services aux habitants, touristes et aux usagers de la véloroute

Gîte d'étape pour cyclotouristes et randonneurs  
Épicerie de producteurs locaux et bios  
Petite restauration  
Location, réparation de vélos, VAE et trottinettes électriques  
Café-librairie; salon de thé-galerie, bar  
Gîte de pêche  
Logements (sociaux...)  
Hébergements insolites

2) Activités nautiques si le site s'y prête

Canoë  
Pédalos  
Bateaux électriques

3) Activités artisanales, culturelles, événementielles et pédagogiques

Pépinière d'artisans et d'artisans d'art  
Centre d'exposition et de vente de créations artistiques  
Commerce « 2<sup>nde</sup> main », friperie, brocante...  
Espace de valorisation d'un savoir-faire industriel ou artisanal  
Guinguette  
Escape game  
Résidence d'artiste  
Friche artistique

4) Accueil et relais d'informations touristiques

Antenne de l'office du tourisme



**V- Photos complémentaires**

⇒ Extérieur de la maison



Figure 2: Jardin de la maison



Figure 3 : Environnement de la maison





Figure 4 : Parcelle attenante à la maison



Figure 5 : Chemin d'accès





Figure 6 : Chemin d'accès



Figure 7 : Entrée de la maison

⇒ Intérieur de la maison



Figure 7 : Cuisine



Figure 8 : Salle de bain





Figure 9: Séjour



Figure 10 : WC



Figure 11 : Couloir de l'étage



Figure 12 : Chambre 1



Figure 13 : Chambre 2





Figure 14 : Cave 1



Figure 15 : Cave 2