

APPEL A PROJETS

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

FICHE DESCRIPTIVE

Maison éclésièrre de Choiseau – Coudroy



Figure 1 : Vue générale

I- Situation géographique

Adresse : 55 route de Choiseau

Commune : Coudroy

Code postal : 45260

Latitude : 47.9040707

Longitude : 2.4642022

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

Référence cadastrale : AO 6



II- Descriptif technique

Année de construction : 1870

Typologie : T3

Description des locaux : maison individuelle

Etat du logement : état d'usage

Réseaux/ équipement : Assainissement individuel

Remarque : Des travaux de mise aux normes sur l'assainissement individuel sont en cours.

Surface habitable : 79,95m²

Tableaux des surfaces :

Maison éclusière			
		Surface au sol	Loi Carrez
Rez de chaussée	Entrée	10,48	10,48
	Séjour	18,40	18,40
	WC	2,60	2,60
	Cuisine	15,88	15,88
Etage	Couloir	5,20	7,36
	Chambre 1	11,55	18,15
	Chambre 2	10,80	16,50
	Salle de bains	5,04	6,60
Surface totale de la maison		79,95m²	95,97m²

Annexe	
Hangar extérieur	46,15m ²
Apprentis	6,60m ²
Jardin	802,90m ²

Plan du bâti :

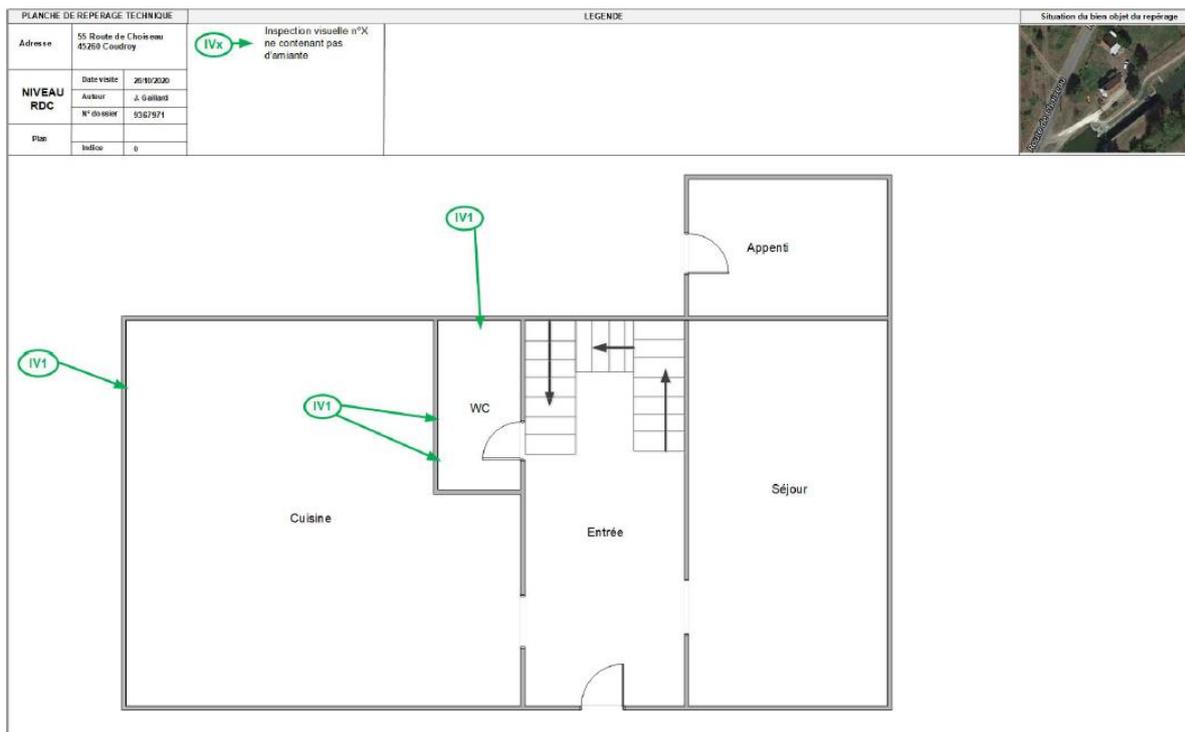


Planche de repérage (la planche de repérage est indissociable du rapport)

Site : 55 Route de Choiseau	Adresse : 55 ROUTE DE CHOISEAU AO 6 45260 COUDROY	Localisation : Habitation / RDC
Réalisé par : Jérémy GAILLARD	N° de planche : 1 / 3	

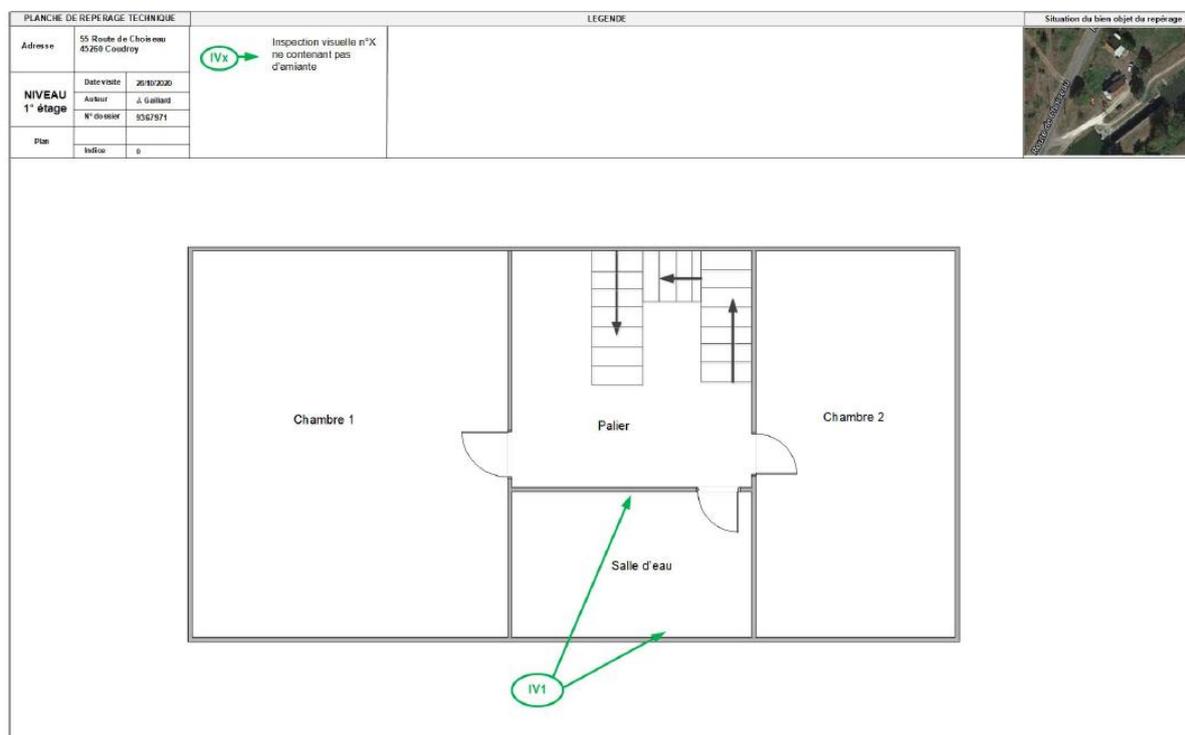
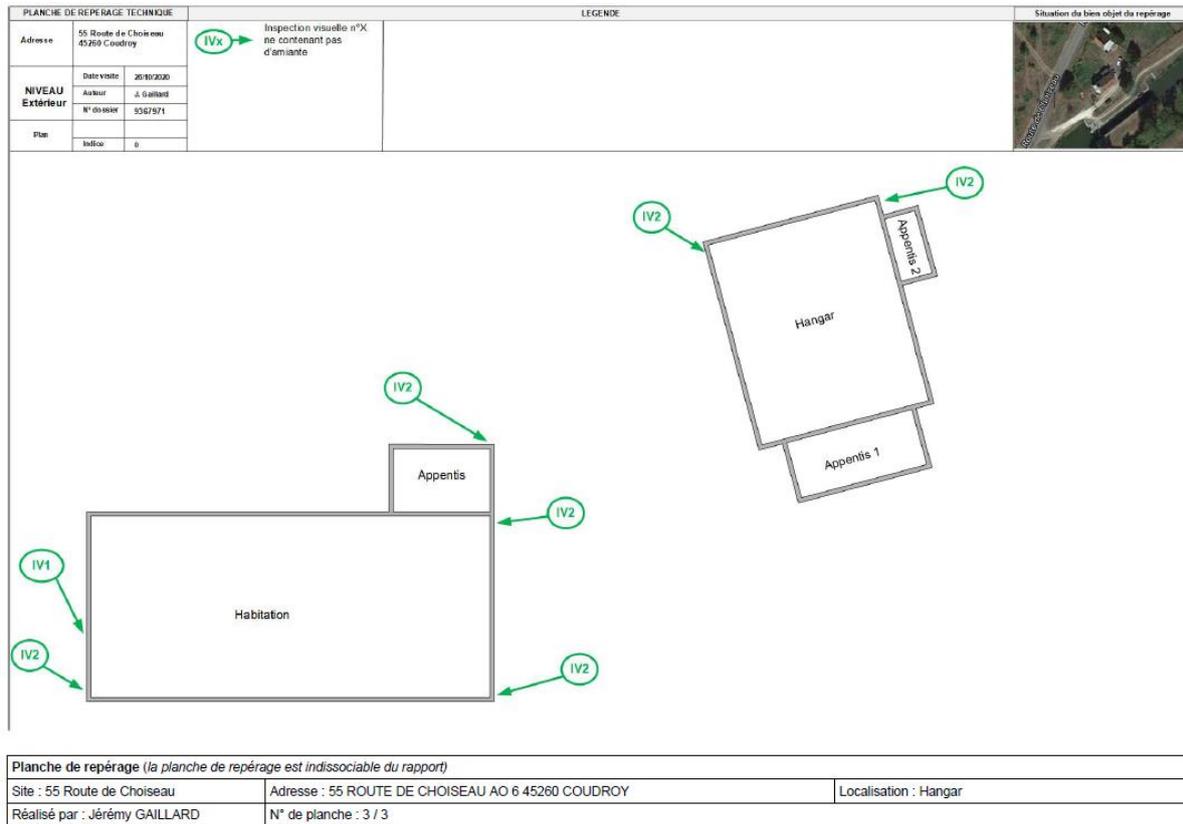


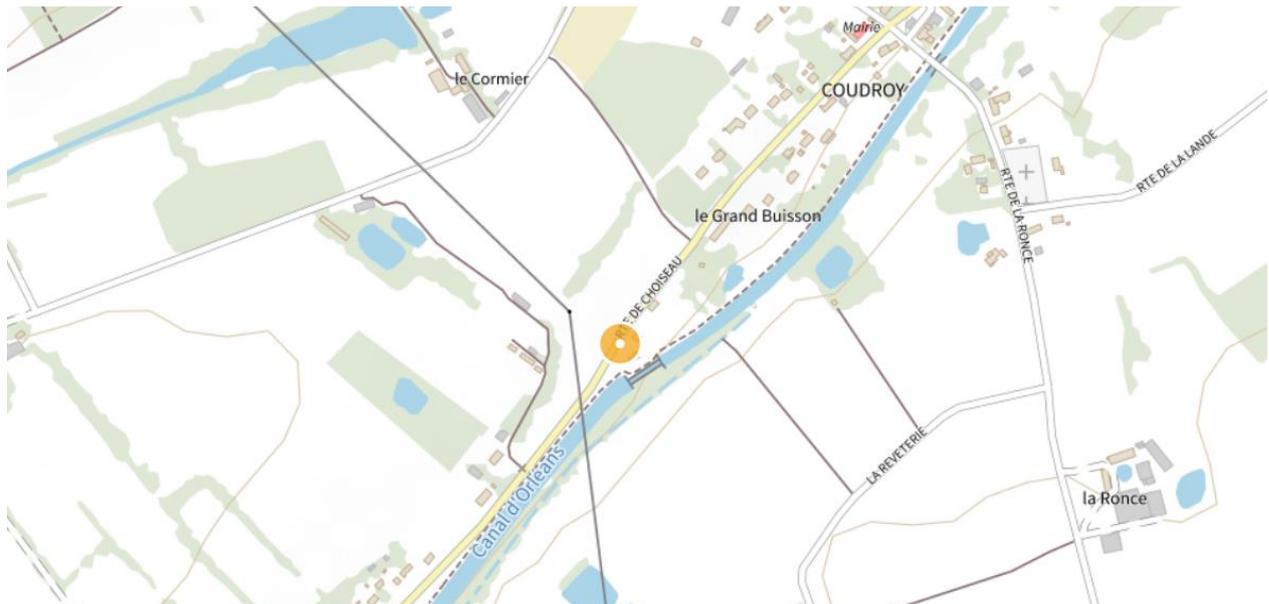
Planche de repérage (la planche de repérage est indissociable du rapport)

Site : 55 Route de Choiseau	Adresse : 55 ROUTE DE CHOISEAU AO 6 45260 COUDROY	Localisation : Habitation / 1 ^{er} étage
Réalisé par : Jérémy GAILLARD	N° de planche : 2 / 3	



III- Accessibilité

Plan de localisation :



Environnement : Accès direct au canal – vue directe sur l'écluse et le canal – possibilité de stationnement

Remarque : L'écluse de Choiseau sera restaurée d'avril à novembre 2022.

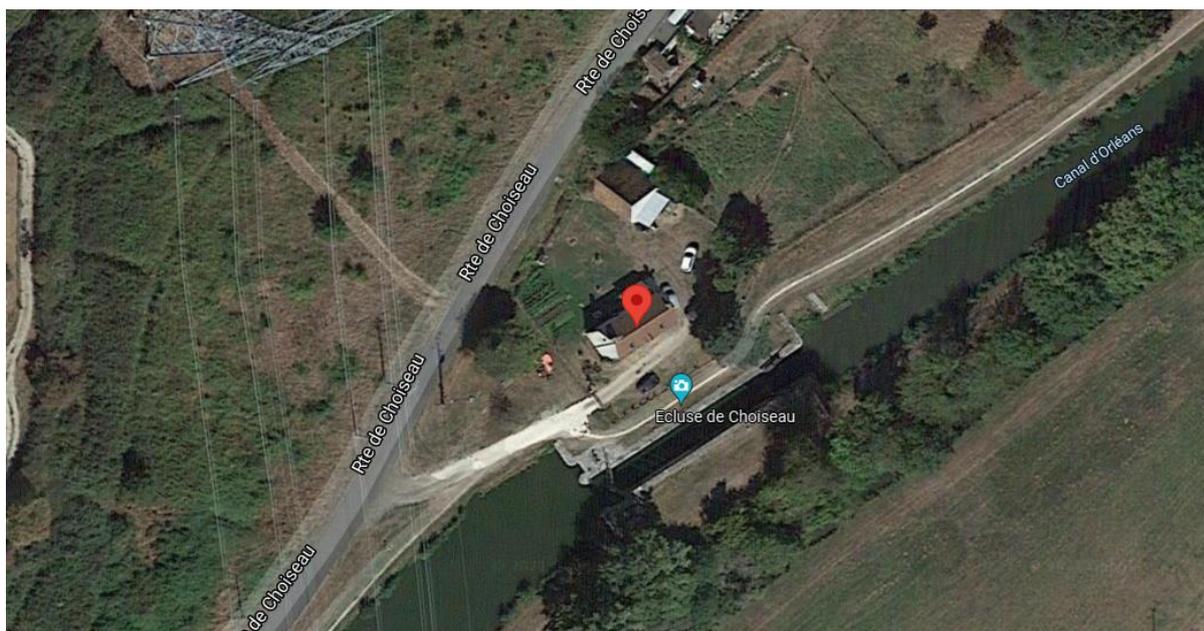
Situation : à proximité du centre bourg (500m de la mairie de Coudroy)

Accès chemin de halage : accès direct devant la maison

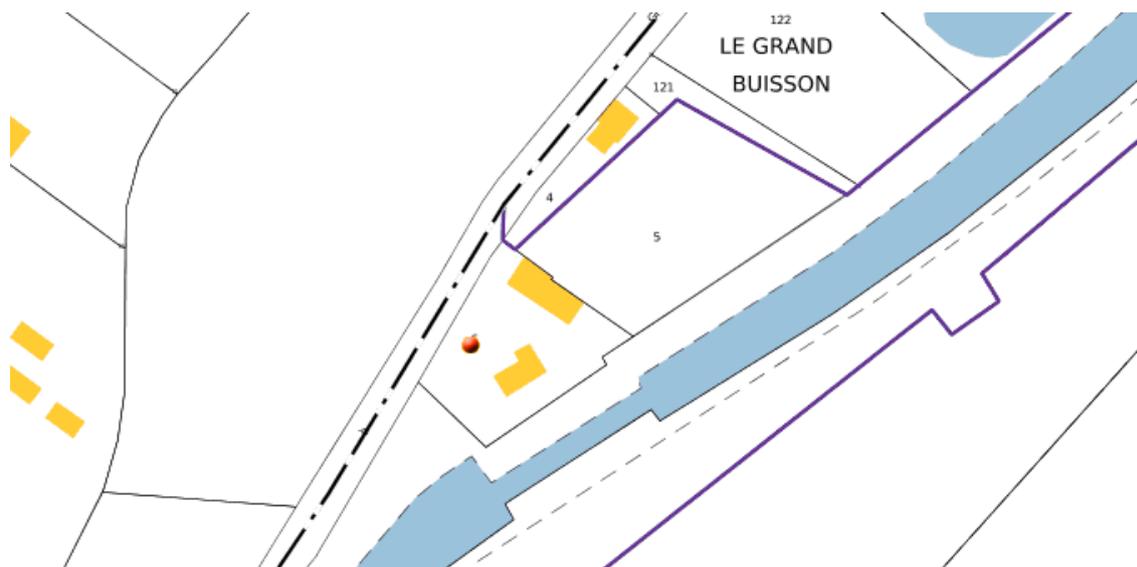
Tranche de véloroute : tranche 3 (travaux en 2024, livraison fin d'année)

Remarque : des perturbations liées aux travaux de la véloroute seront à prévoir

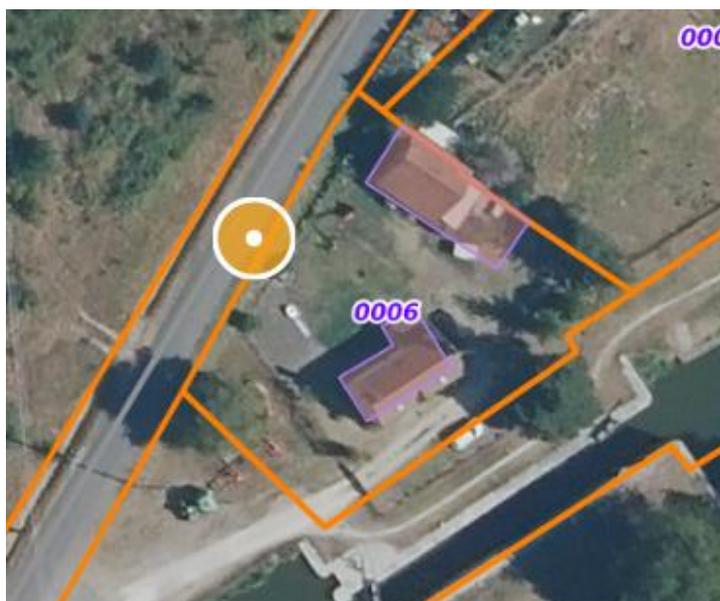
Vue Google maps :



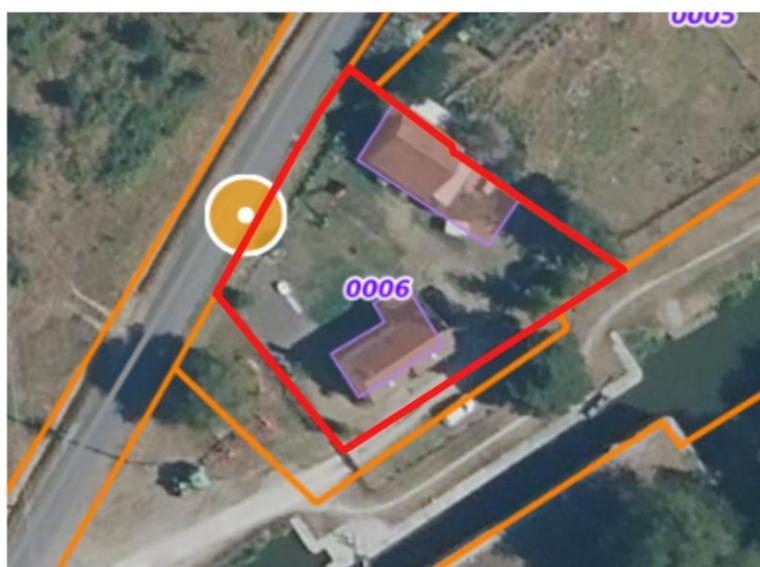
Extrait cadastral :



Espace disponible dans le cadre de cet appel à projet :



L'appel à projet s'effectue sur la maison éclusière de Choiseau ainsi que sur sa dépendance. Un redécoupage du jardin sera nécessaire (modification des limites cadastrales) pour sécuriser l'exploitation du canal et la véloroute :



: Limite cadastrale actuelle



: Espace mis à disposition dans le cadre de l'appel à projets

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.

La maison éclusière de Choiseau est dans le périmètre de protection de l'écluse, qui est inscrite aux Monuments historiques.

Intérêt touristique (non exhaustif):

Attraits touristiques à proximité	Offres existantes aux alentours de la commune de Coudroy
<p><u>Coudroy</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Patrimoine naturel du canal d'Orléans <p><u>Vieilles-Maison-sur-Joudry :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Site de Grignon - Belle de Grignon (4000 visiteurs en 2019, nombreuses animations organisées sur le site) <p><u>Lorris :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Musée départementale de la résistance et de la déportation (5771 visiteurs en 2019) - Eglise Notre Dame et Orgue - Halle de Lorris - Musée Horloger George Lemoine (792 visiteurs en 2019) 	<p><u>Restauration :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réouverture du Bistrot de Coudroy début 2022 (Coudroy) - Réouverture du restaurant du camping de l'Etang des Bois de Vieilles Maisons prévue en 2022 - Relais de Chatenoy (Chatenoy) - Plusieurs restaurants sur Lorris <p><u>Hébergements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 gîtes sur Coudroy - Hébergements locatifs sur Vieilles-Maisons sur Joudry et les communes alentours - Camping Val de Vie (Châtenoy) - Hôtel Restaurant le Sauvage à Lorris - Réouverture du camping de l'Etang des Bois en 2022 - Camping du Donjon à Bellegarde <p><u>Activités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Balades à bord de la Belle de Grignon, bateaux électriques - Etang des Bois à Vieilles Maisons sur Joudry : baignade (environ 20 000 personnes en juillet et août 2021) - Randonnées

Exemples 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...)

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 « 2nde 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 : Façade extérieure de la maison



Figure 4 : Façade extérieure arrière de la maison



Figure 5 : Dépendance extérieure

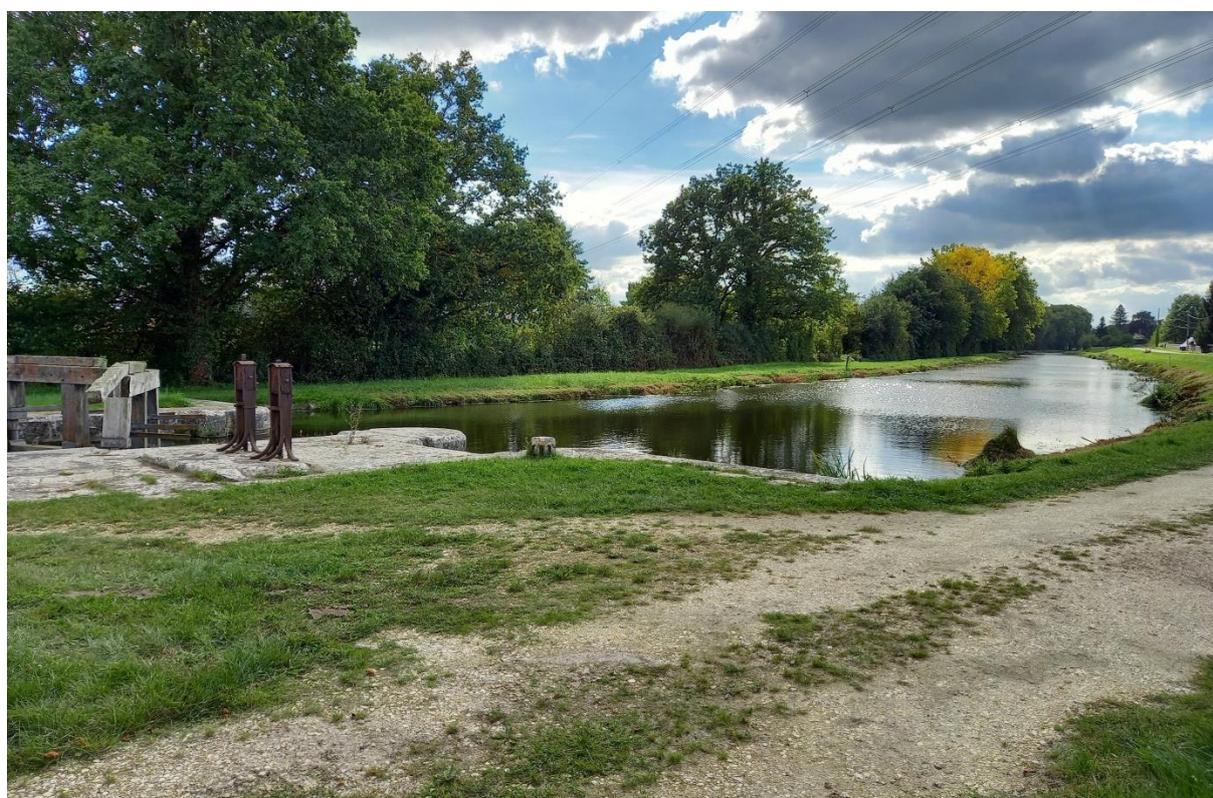


Figure 6 : Vue face à la maison



Figure 7 : Intérieur de la dépendance



Figure 8: Cellier extérieur

⇒ Intérieur de la maison



Figure 7 : Salon



Figure 8 : Cuisine



Figure 10 : Couloir du bas en prolongement de l'entrée

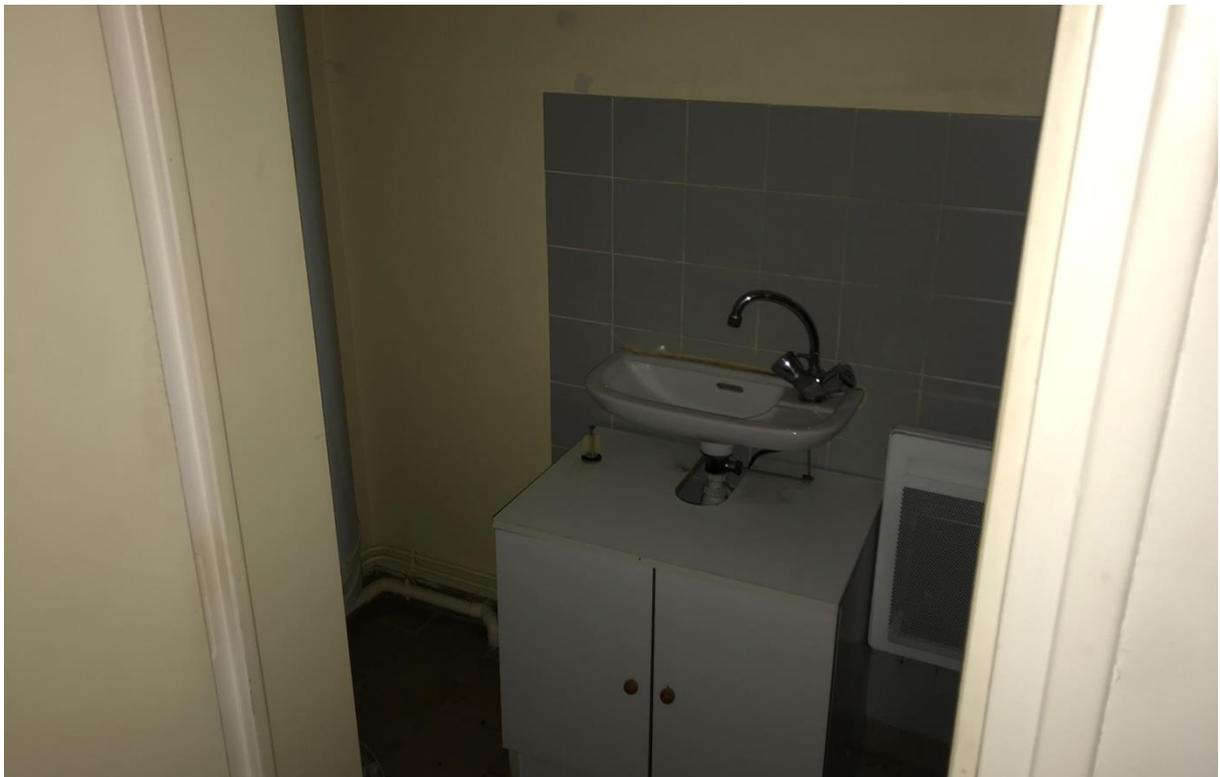


Figure 11: WC



Figure 12: Couloir de l'étage



Figure 13: Salle de bains



Figure 14: Chambre 1



Figure 15: Chambre 2