

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
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

Remarque : Le meuble de la cuisine va être changé.

Etat du logement : état d'usage

Réseaux/ équipement : Assainissement individuel

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

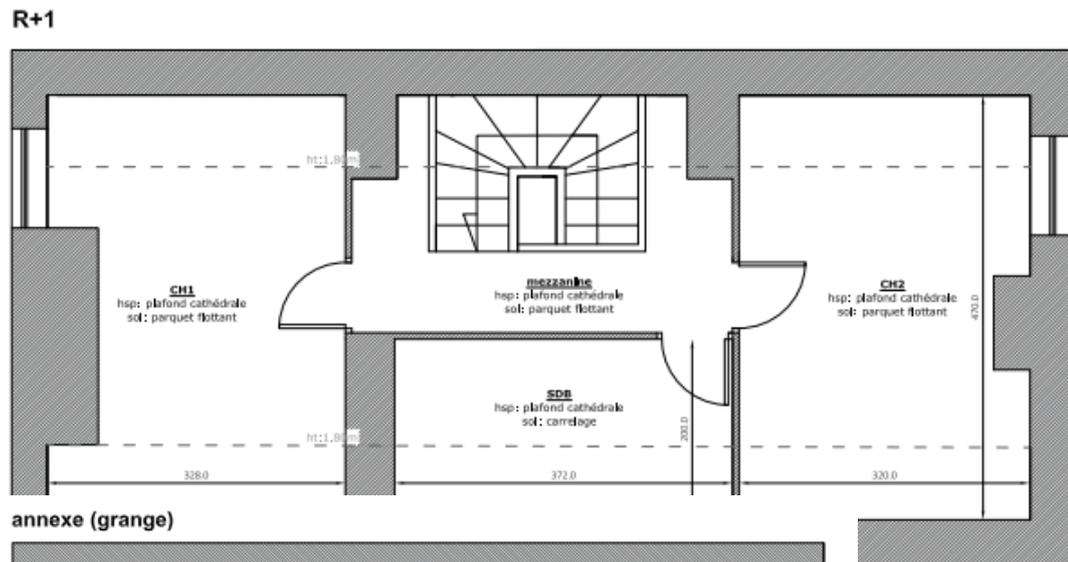
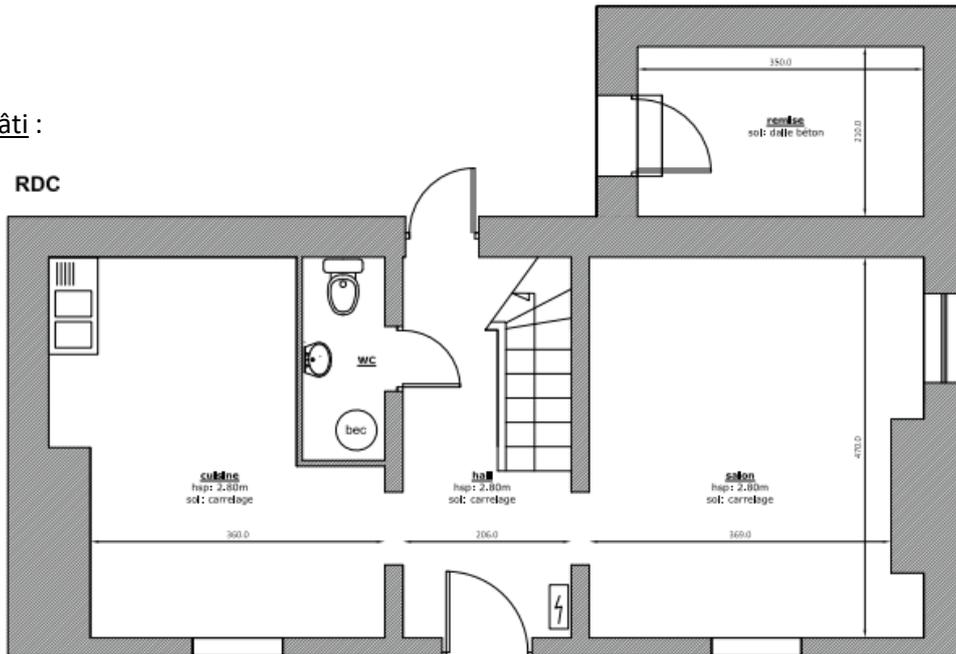
Surface habitable : 79,95m²

Tableaux des surfaces :

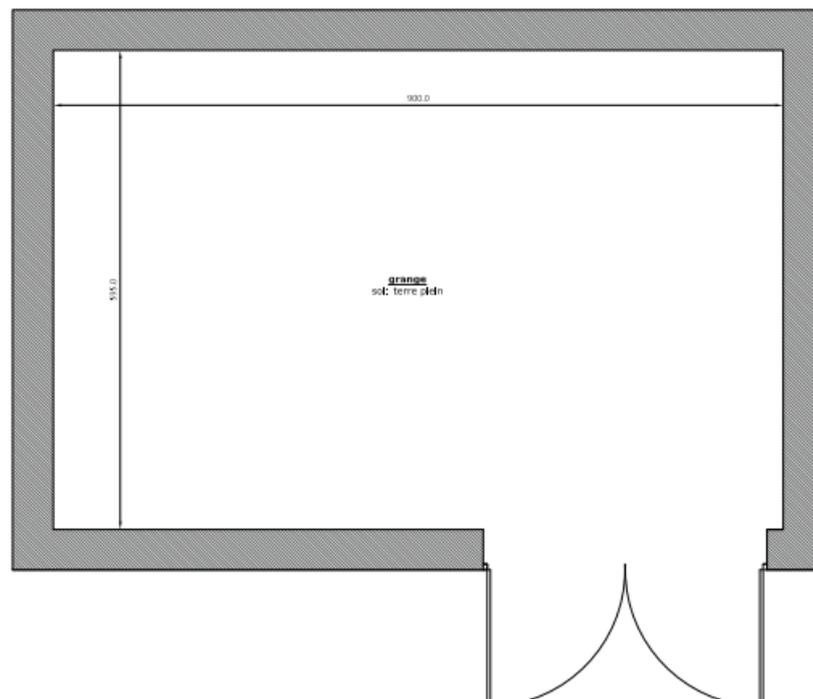
| Maison éclusière de Choiseau | | |
|---|----------------|---------------------------|
| Surface disponible (en m ²) | | |
| Rez de chaussée | Hall | 6,90 |
| | Cuisine | 15,33 |
| | WC | 2,54 |
| | Salon | 18,46 |
| Etage | Mezzanine | 5,33 |
| | Chambre 1 | 8,76 |
| | Chambre 2 | 9,53 |
| | Salle de bains | 4,43 |
| Surface totale de la maison | | 70,67m² |

| Annexes (en m²) | |
|-----------------------------------|--------|
| Grange extérieur | 19,82 |
| Remise | 7,35 |
| Jardin | 802,90 |

Plan du bâti :

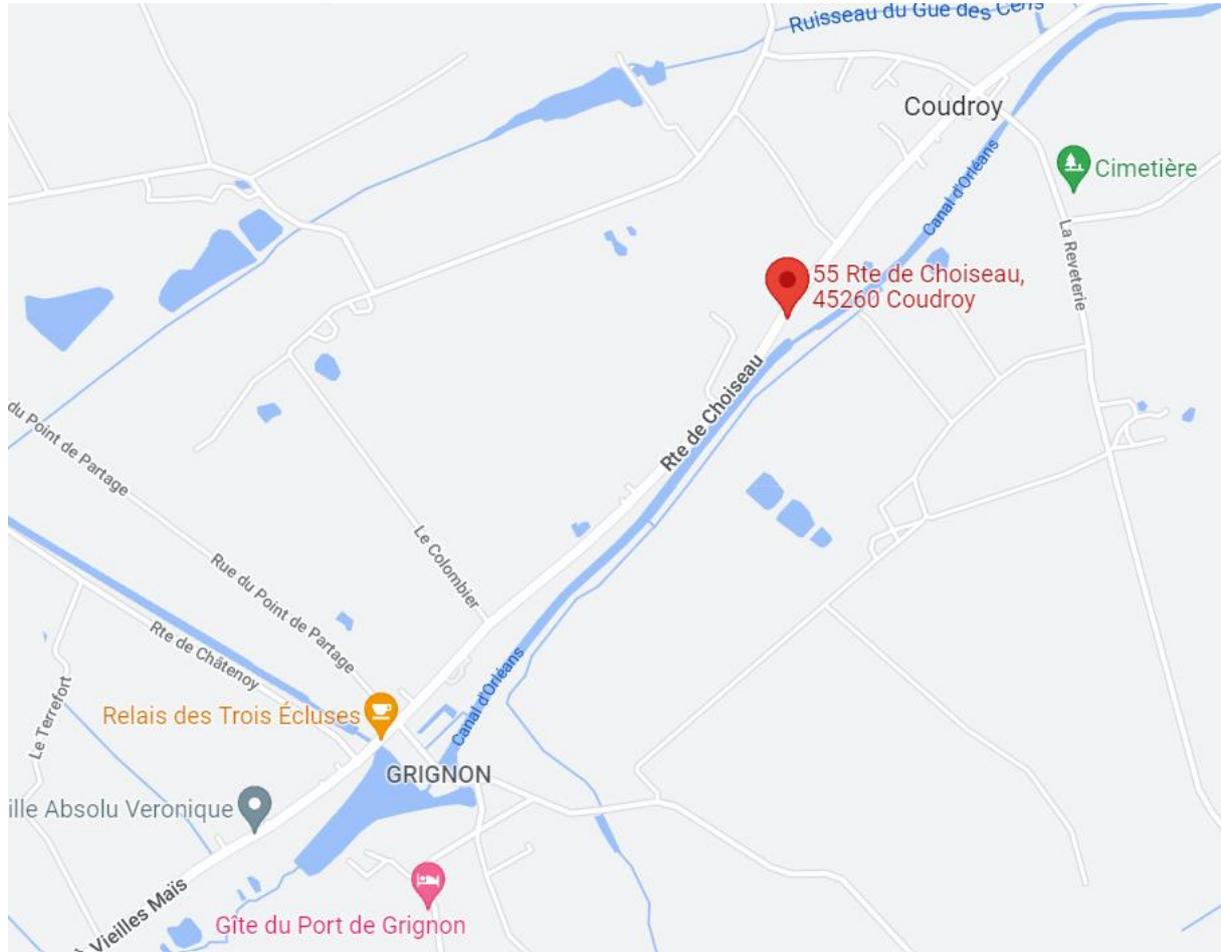


annexe (grange)



III- Accessibilité

Plan de localisation :



Environnement : vue directe sur l'écluse et le canal – à proximité du centre bourg de Coudroy

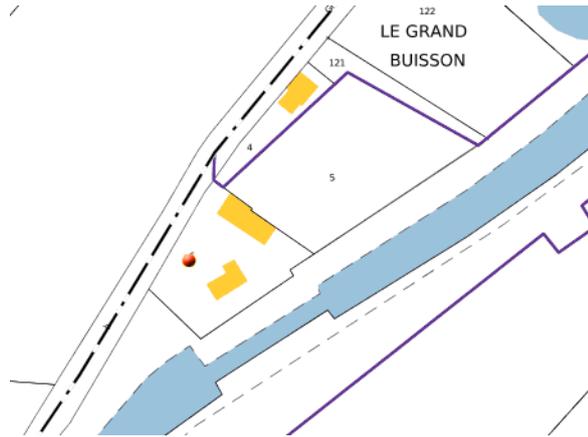
La maison éclusière de Choiseau se trouve à proximité du Hameau de Grignon. Le site de Grignon est le site touristique emblématique du canal d'Orléans. Ce petit écrin de paix est le coin des promeneurs du dimanche. Dans les prochaines années, le Département du Loiret souhaite développer ce hameau, tout en assurant sa préservation.

Voie verte : passage devant la maison

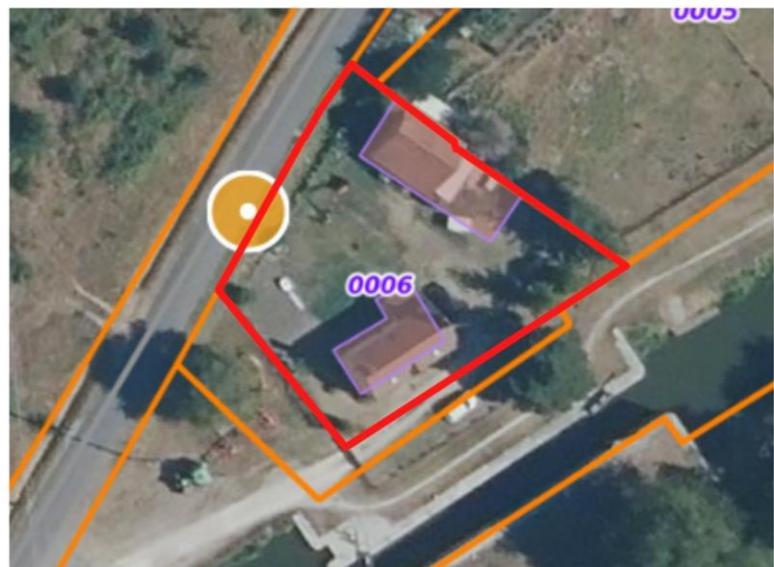
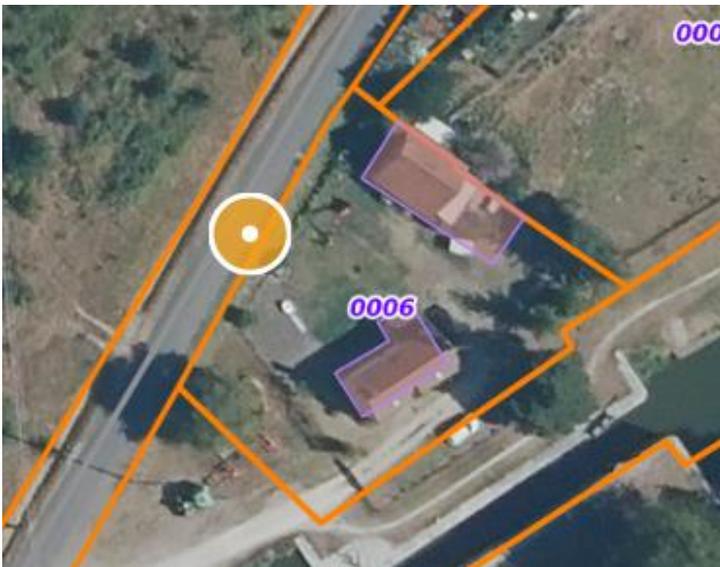
Tranche de véloroute : tranche 3 (travaux en 2024, livraison fin d'année)

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

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

Épicerie de producteurs locaux et bios
Petite restauration/ Guinguette
Location, réparation de vélos, VAE et trottinettes électriques
Café-librairie; salon de thé-galerie, bar

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
Escape-game
Résidence d'artiste
Friche artistique

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

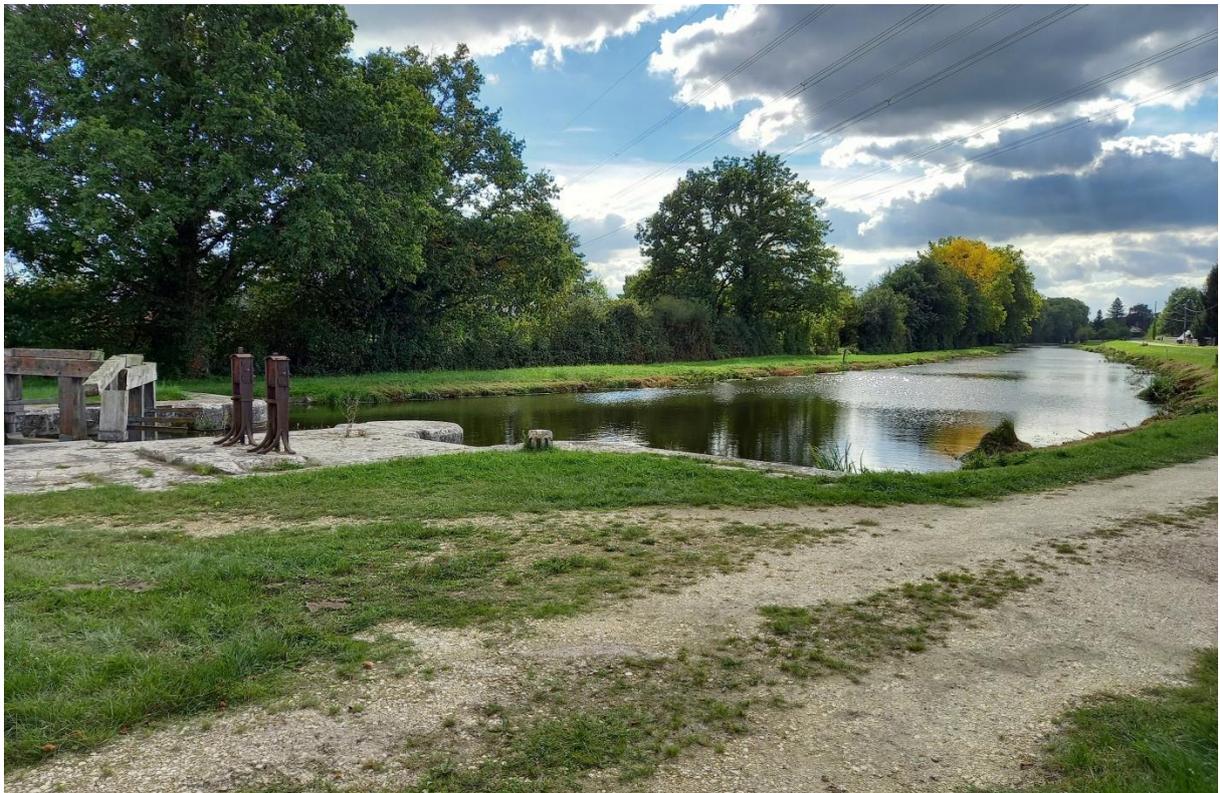


Figure 6 : Vue face à la maison



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