Commune de Bois le Roi

ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Phase 1 / Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental

RÉUNION DE LA COMMISSION LOCALE
12 FÉVRIER 2014

Luc Savonnet/ *Architecte du patrimoine*
Agence AEI/ *Paysagistes*
Pauline Marchant/ *Architecte du patrimoine*
Laurent Thomas/ *Architecte du patrimoine*
Martin Couëtoux du tertre/ *Historien du patrimoine*

Sommaire

Introduction **3**
Objectif et méthode 3
Éléments de compréhension géographique 4

Évolution de la commune jusqu'en 1848 : un territoire rural **11**

A / Évolution à l'échelle du grand paysage ***12***
Les caractéristiques du territoire communal 12
Le maillage des différents réseaux viaires 14
Le réseau hydrographique 16
L'occupation du sol et l'implantation des hameaux 22

Synthèse - État du grand paysage en 1848 26

B / Évolution du paysage à l'échelle des hameaux ***28***
Les hameaux en 1848 28
Typologie d'implantation du bâti dans les hameaux 30
Typologie du bâti : le bâti d'origine rurale 34

C / Synthèse - Les éléments conservés depuis 1848 ***45***

Évolution de la commune jusqu'en 1951 : un territoire de villégiature **47**

A / Évolution à l'échelle du grand paysage ***48***
Les caractéristiques du territoire communal 48
Les réseaux viaires, ferroviaires et fluviaux 50
Evolution de l'occupation du sol et l'implantation du bâti 53

Synthèse - État du grand paysage en 1951 59

B / Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis ***60***
Typologie d'implantation du bâti 60
Typologie du bâti : la maison de bourg 65
Typologie du bâti : la villa et le pavillon 68

C / Synthèse - Les éléments conservés depuis 1851 ***75***

Évolution de la commune jusqu'en 2013 : un territoire urbanisé **77**

A / Évolution à l'échelle du grand paysage ***78***
Les caractéristiques du territoire communal 78
Les réseaux viaires et ferroviaires 80
Les jardins et les espaces publics 82

Synthèse - État du grand paysage en 2013 ..... *84*

B / Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis ***86***
Typologie d'implantation du bâti 86
Typologie du bâti : la maison de la 2nde moitié du XXe siecle 92
Dispositifs et équipements améliorant les performances energétiques du bâti 96

C / Synthèse - les éléments conservés en 2013 ***101***

Conclusion : Identification des enjeux **103**
Enjeux paysagers 104
Enjeux urbains 105
Enjeux architecturaux et environnementaux 106

Objectif

Le décret du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine précise dans son article D.642-4 l'objectif et le contenu du diagnostic :

Le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 constitue la première étape de l'étude.

Il porte sur le territoire de l'aire et comprend :

1° Une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine ; elle comporte une analyse du territoire concerné, à différentes échelles, portant notamment sur :

a) La géomorphologie et la structure paysagère, l'évolution et l'état de l'occupation bâtie et des espaces ;

b) L'histoire et les logiques d'insertion dans le site, des implantations urbaines et des constructions, la morphologie urbaine, les modes d'utilisation des espaces et des sols ainsi que l'occupation végétale ;

c) La qualité architecturale des bâtiments ainsi que l'organisation des espaces ;

2° Une partie relative à l'environnement comportant notamment :

a) Une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;

b) Une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie. Cette partie reprend et complète, en tant que de besoin, l'analyse environnementale figurant au plan local d'urbanisme.

Méthode

Pour répondre à cet objectif plusieurs compétences sont associées dans le groupement de maîtrise d'oeuvre chargé de l'étude :

Martin COUËTOUX DU TERTRE, historien du patrimoine
Pauline MARCHANT, architecte du patrimoine
Florent RULLIER, paysagiste
Laurent THOMAS, architecte certifié DPE
Luc SAVONNET, architecte du patrimoine – urbaniste.

Ces différentes compétences sont mises au service d'une **méthode d'analyse du territoire communal** de Bois le Roi qui repose sur:

- le recueil des attentes des élus de la commune au regard des objectifs de l'étude

- la sollicitation des différents services et personnes-ressources de la commune et des différents partenaires institutionnels de l'étude

- la collecte des données existantes et notamment de la documentation historique

- la prise de connaissance du site par une enquête de terrain minutieuse et exhaustive sur l'ensemble du territoire communal et à l'échelle de la parcelle.

La formalisation du diagnostic traduit, de manière synthétique, le croisement des différentes approches et permet de dégager :

- les caractéristiques constitutives de l'identité de Bois le Roi à partir d'une analyse rétrospective du territoire communal

- les éléments à reconnaître au titre de leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et les valeurs patrimoniales qui leur sont associées

- les enjeux d'une gestion qualitative et prospective des tissus bâtis et des espaces non bâtis au regard de leurs potentialités de mise en valeur en cohérence avec les objectifs de développement durable.

Introduction

Éléments de compréhension géographique

Situation géographique

La commune de Bois le Roi se situe au Sud Ouest du département de la Seine et Marne. Elle se développe sur une surface de 6.9 km², lovée entre un méandre de la Seine au Nord et la forêt de Fontainebleau à l'Ouest, au Sud et à l'Est.

La commune se situe à une cinquantaine de kilomètres au Sud-est de la capitale et à une dizaine de kilomètres de Melun. Elle se trouve à environ 6.5 kilomètres de Fontainebleau. Cette situation géographique privilégiée a permis l'essor de l'actuelle commune de Bois-le-Roi à partir des hameaux qui la constituaient initialement.
Profitant depuis le milieu du XIXème d'un point d'arrêt sur la ligne de chemin de fer Paris-Lyon et depuis toujours d'un accès direct à la voie fluviale, Bois le Roi a connu un essor important accueillant la villégiature parisienne et melunaise.
La ville de Melun, directement connectée à la commune de Bois le Roi par l'ancienne route de Bourgogne est, du fait de sa proximité, le principal centre d'activité des habitants de la commune.

Population

La population de Bois le Roi, qui au premier recensement, en 1793 comptait 800 habitants, est restée relativement stable jusqu'à la deuxième moitié du XIXème siècle. Elle a connu une importante croissance à partir des années 1850, suite à l'arrivée de la ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Méditerrannée. En 1940 le cap des 2000 habitants est passé. Cette augmentation est à peu près constante jusque dans les années 70.
La population ainsi que la densité de population ont encore doublé entre 1968 et nos jours pour atteindre 5650 habitants, au dernier recensement en 2010.

L'impossibilité de s'étendre du fait des frontières naturelles que forment la Seine au Nord et la forêt de Fontainebleau (protégée) à l'Ouest au Sud et à l'Est, sont à l'origine de cette augmentation de la densité en parallèle de l'augmentation de la population. Cela se traduit dans le paysage de Bois-le-Roi par une diminution de la taille des parcelles. Cependant l'habitat individuel reste la très grande majorité des constructions récentes, créant ainsi une commune pavillonnaire, de plus en plus dense, aux parcelles toujours subdivisées, de plus en plus petites.

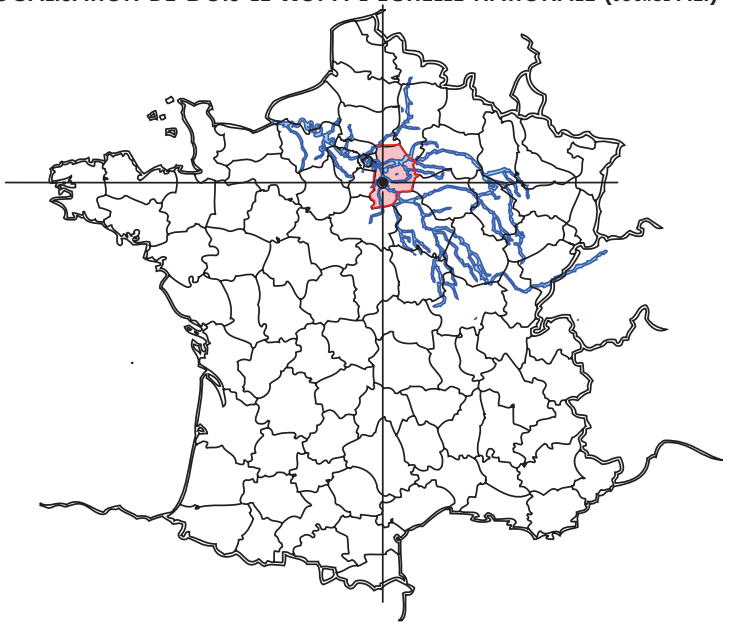
La majorité des résidents actifs (qui représentent 71% de la population) de Bois le Roi exercent leur profession à l'extérieur de la commune (84%). Cela s'explique par l'importance du réseau viaire et la facilité de communication qui existe notamment avec Paris et Melun via la ligne de RER.

Typologie d'occupation des sols

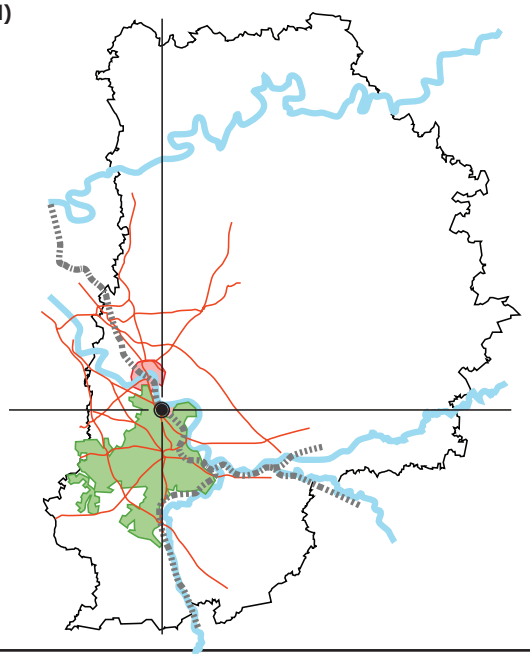
La majorité du parc de logement de Bois le Roi est de type pavillonnaire, on compte environ 93% d'habitat de type maison contre seulement 7% d'appartements. Si en 1968 les résidences secondaires représentaient près d'un tiers des maisons, leur proportion a considérablement réduit au cours des 40 dernières années pour ne représenter aujourd'hui que 1% de l'ensemble du parc immobilier.

Les maisons bacottes sont principalement de grande taille, plus de la moitié comportant 5 pièces ou plus.

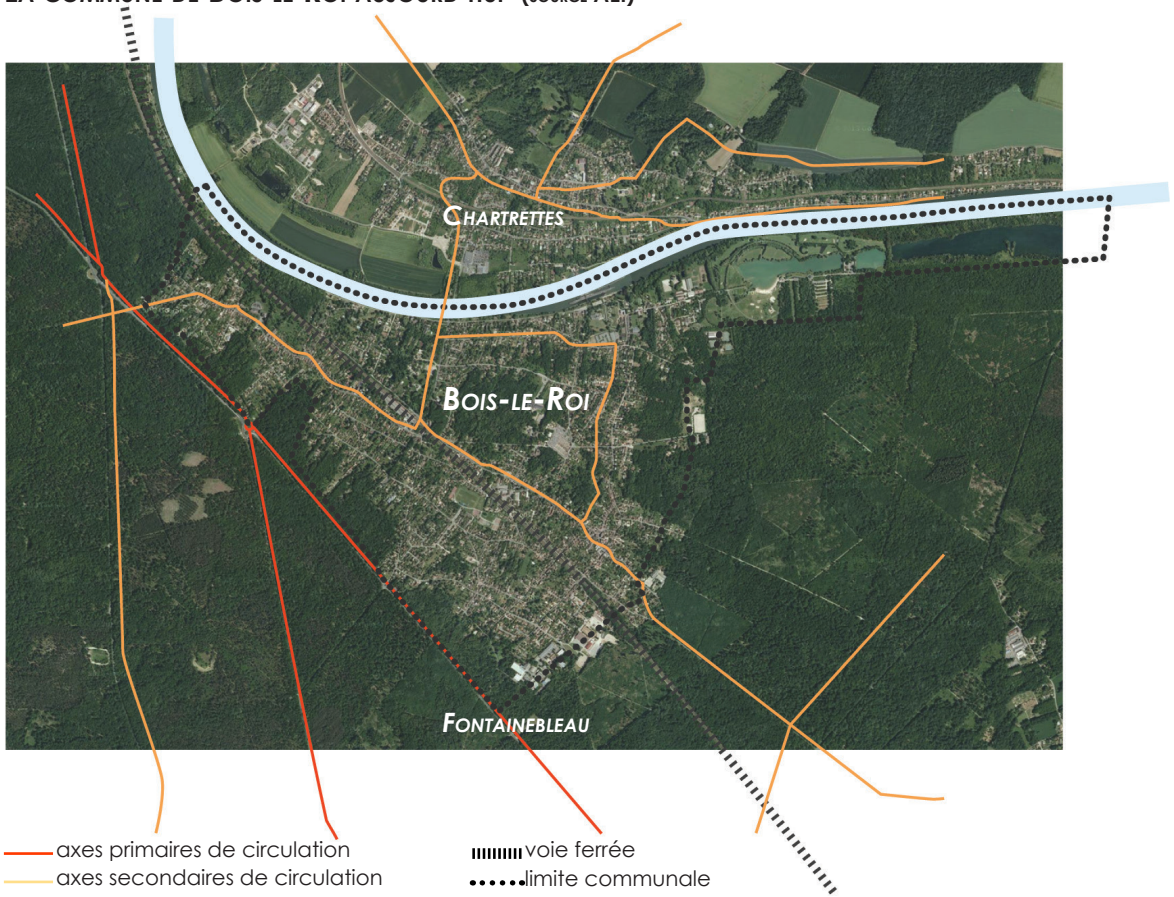
Localisation de Bois le Roi à l'échelle nationale (source AEI)



Localisation de Bois le Roi à l'échelle départementale (source AEI)



La commune de Bois le Roi aujourd'hui (source AEI)



I / Composantes fondamentales des paysages de Bois-le-Roi

La première partie de cette analyse paysagère de la commune de Bois le Roi se veut comme étant un état des lieux objectif des composantes fondamentales du paysage. Au travers de cette première approche, nous exposerons les caractéristiques intrinsèques du territoire sur lesquels la commune de Bois le Roi s'est développée à commencer par l'analyse de son substrat, la géologie. L'analyse de la nature du sous-sol, qui sera à mettre en relation avec l'analyse du relief, est une base fondamentale pour comprendre la relation qui s'est établie entre l'homme et le paysage.

Le relief détermine en grande partie la configuration des ensembles de paysage. Les aléas de la topographie, jouent un rôle important dans la perception des paysages, les plats, les concaves, les buttes ou les ruptures de pente sont autant d'éléments qui accrochent le regard. Ces motifs qui semblent immuables, figés par les temps géologiques sont renforcés par des motifs linéaires tels qu'une rivière en fond de vallée, la lisière d'une forêt ou encore sous l'action plus directe de l'homme par la route qui chemine en pied de coteau.

Le relief de Seine-et-Marne est globalement peu élevé. Essentiellement formé d'un plateau incliné vers le Sud-Ouest, le plateau de la Brie s'interrompt en rive droite de la vallée de la Seine laissant place au plateau du Gâtinais qui lui fait front en rive gauche. L'unité théorique que constitue ce plateau est en réalité formée par différents sous-éléments topographiques que sont les plateaux, vallées et vallons creusés par les différents cours d'eau qui parcourent le territoire.

La Seine, qui traverse le Sud du département d'Est en Ouest revêt différents aspects. Au Sud-Est, elle coule en bras multiples dans une vaste plaine fluviale. Passé la confluence avec le Loing, la vallée de la Seine s'encaisse plus profondément dans le plateau du Gâtinais en de larges méandres que sont les boucles de la Seine.

A / Élément de géologie et de topographie

1 / Géologie du territoire de Bois le Roi (sources : BRGM et Atlas des Paysages de Seine et Marne)

Les cartes géologiques, établies par le BRGM, présentent les grands ensembles structuraux de l'espace et fournissent des indications sur la succession des paysages dans le temps.

La Seine qui s'est développée en larges boucles, est venue déposer une couche alluvionnaire au cours du Pléistocène (-1.5Ma) puis de l'Holocène (-10 000a) sur un plateau composé d'une superposition d'éléments calcaires du Chattien (-25Ma) et de sables du Stampien (-30 Ma).

En effectuant un zoom sur la zone de Bois le Roi, jusqu'au 1/50 000ème, l'observation de la superposition des couches géologiques s'affine. En confrontant la carte géologique avec la carte topographique, on peut alors établir un scénario retraçant la succession des événements ayant eu lieu au cours des temps.

La carte topographique montre trois grandes unités de relief :

- une **vaste plaine alluviale** qui s'étale en bord de Seine, dont le sol est caractérisé par une succession de couches alluviales déposées par le fleuve au cours de ses mouvements dans la vallée.

- un **coteau** qui s'étend en s'aplanissant d'Ouest en Est. En effet, à l'Ouest, le coteau abrupt tombe littéralement vers la Seine pour un dénivelé d'une soixantaine de mètres. À l'inverse, à l'Est, le coteau s'aplatit pour former une pente relativement douce vers la plaine alluviale. Le coteau est une zone d'importantes successions de couches géologiques.

-un vaste **plateau** qui s'étend en haut de coteau, constitué d'une couche sableuse (les sables de Fontainebleau) reposant sur une base calcaire.

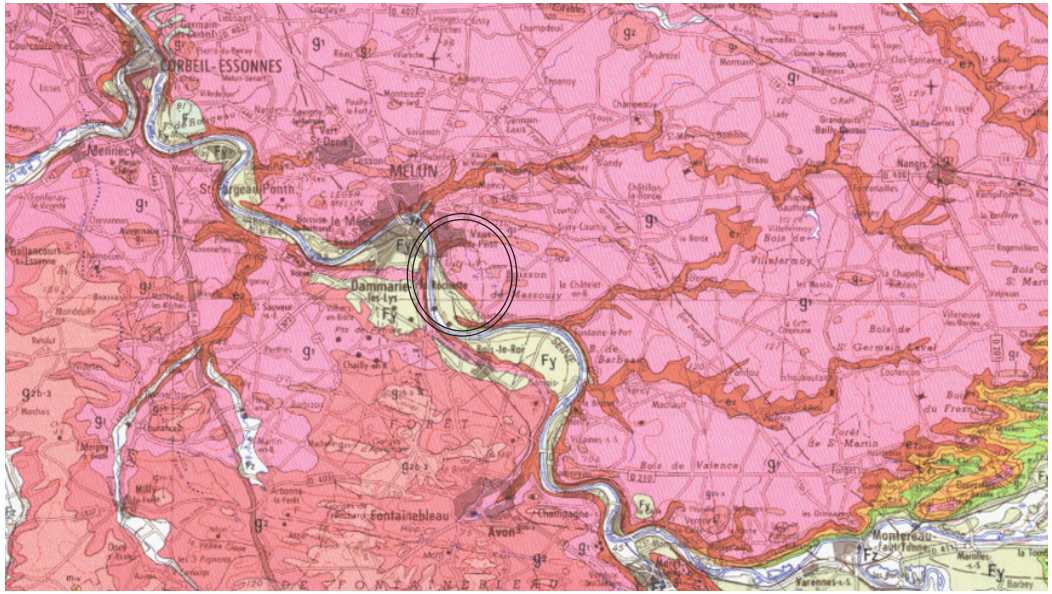
En analysant les cartes, nous pouvons retracer l'histoire régionale. Cette histoire commence au Stampien, il y a quelque 33 millions d'années, une vaste mer s'épanouit alors sur la région ne laissant en se retirant qu'une épaisse couche de sable ; les futurs sables de Fontainebleau.

Les sables laissés à nu sont alors malmenés par les vents, formant des dunes entre lesquelles ne tarde pas à se rependre le grand lac d'Étampes. C'est durant cette période, il y a 23 millions d'années que se dépose le calcaire d'Étampes, emprisonnant les sables de Fontainebleau qui s'agglutinent par endroits par cimentation schisteuse en grès. Ce sont ces mêmes grès qui bien plus tard seront remis à nu par l'érosion pour donner les fameux rochers de Fontainebleau.

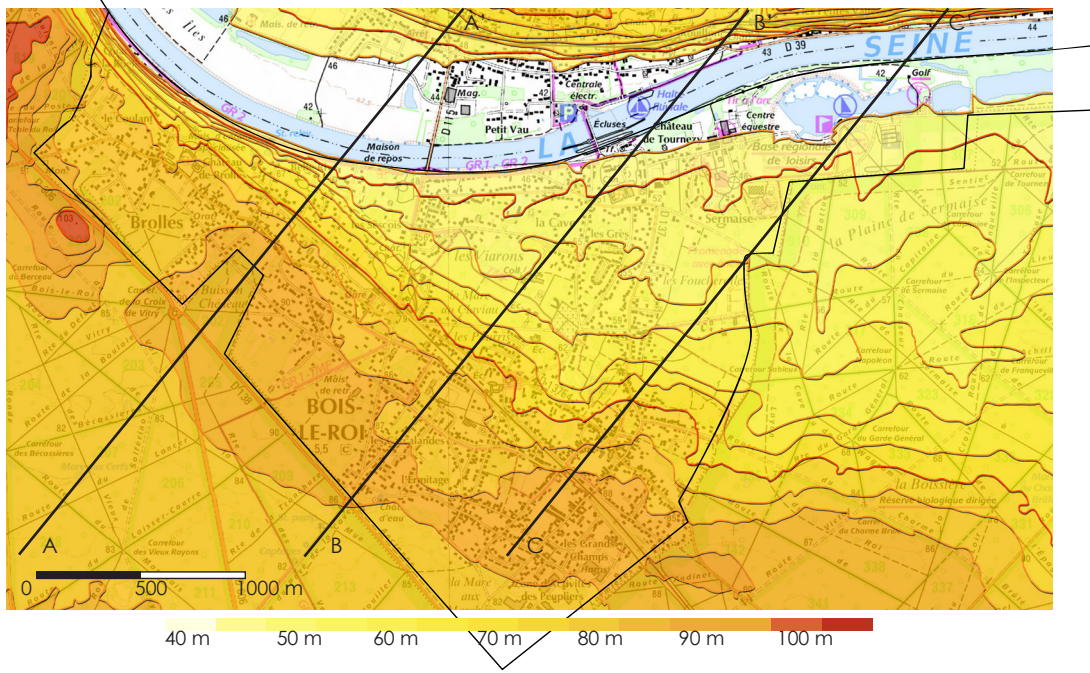
Au nord de ce massif, le ruisseau qui deviendra la Seine commence à entamer le plateau pour venir marquer profondément son empreinte, déposant, au gré de ses remaniements des couches alluviales successives.

La commune de Bois-le-Roi s'est précisément développée entre la plaine alluviale et le coteau, lovée dans un méandre de la Seine.

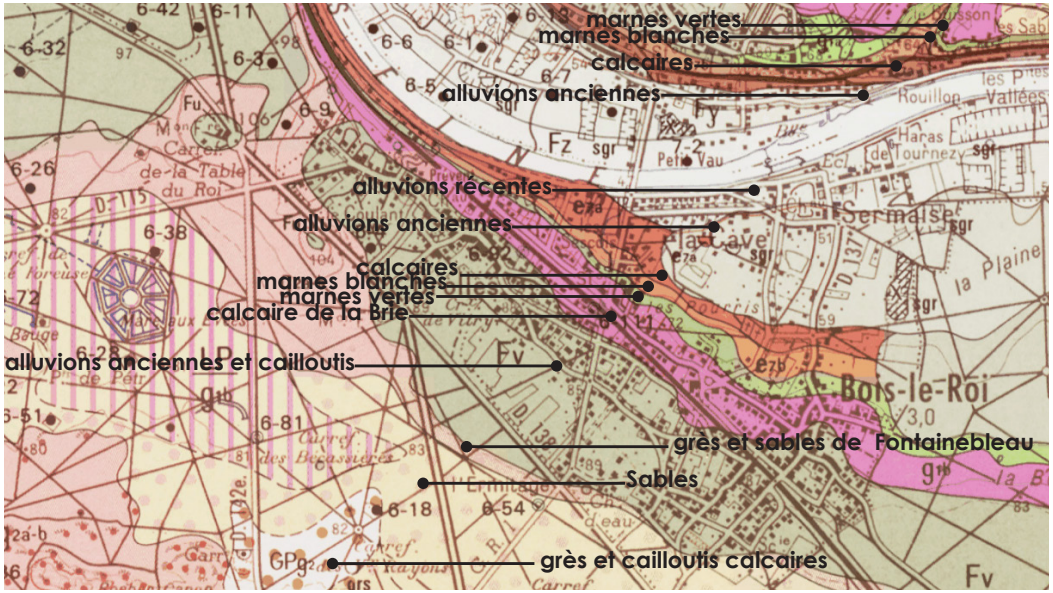
Carte géologique de la région de Bois le Roi 1/250 000 (Source BRGM)



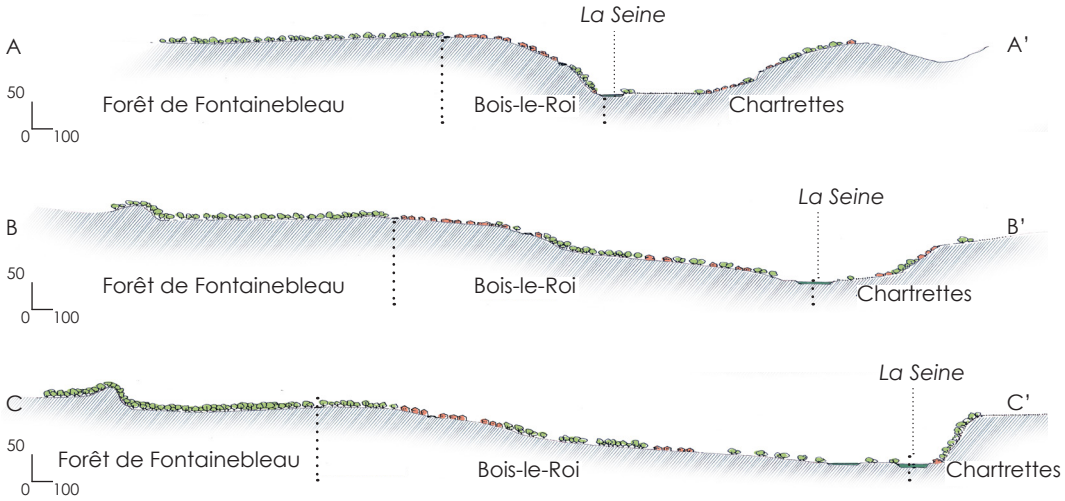
Carte topographique de Bois le Roi 1/50 000 (Source AEI d'après IGN)



Carte géologique de la région de Bois le Roi 1/50 000 (Source BRGM)



Coupes de principe du coteau de Bois-le-Roi



2 / GÉOLOGIE ET ACTIVITÉS HUMAINES

La géologie d'un territoire peut en partie expliquer la végétation qui s'y développe, la présence d'une espèce végétale étant régie par de nombreux facteurs. La géologie intervient à différents niveaux :
- la nature des sols ;
- le pH du sol ;
- la profondeur et le drainage du sol ;

Le sol naît de la roche par altération de celle-ci. La nature et la structure des terrains sont donc fondamentales dans la composition du couvert végétal.
En ce qui concerne les cultures, en général, on a adapté les pratiques agraires aux sols, tout en cherchant à adapter le sol aux cultures : chaulage des vignes sur terrain trop acide, drainage des zones humides, engrais sur les terrains maigres.
En ce qui concerne les espaces naturels, le sol est un aussi un facteur limitant pour les espèces végétales.

Végétation du plateau ; la Forêt de Fontainebleau

Il y a 40 000 ans la région de Bois le Roi et l'ensemble du plateau de la forêt de Bière était recouvert d'une vaste forêt sauvage ; l'homme y pénétrait peu. Elle se modifia au Néolithique avec le développement de l'agriculture, de l'élevage et la construction des premières maisons.
La population sylvicole de la forêt de Fontainebleau principalement constituée de chênes, de hêtres, de charmes, de noisetiers, de bouleaux, d'acacias, de peupliers et d'ormes s'est vue modifiée sous le règne de Louis-Philippe avec l'implantation de pins laricio et de pins sylvestres.

La forêt de Fontainebleau constitue une véritable mosaïque de paysages et d'écosystèmes, d'une grande richesse et d'une diversité sans pareil. Le mélange des essences végétales observable sur le plateau participe à la protection des sols en prévenant les risques d'érosion.

La Plaine de Sermaise, qui s'étend au Nord-est de la commune, entre le coteau et la Seine, était initialement recouverte par une végétation en continuité avec le massif de Fontainebleau. La présence d'alluvions témoigne des mouvements de la Seine, qui, avant d'être maîtrisée, venait s'étendre sur une vaste part de la plaine lors des crues.

La végétation naturelle a disparu avec l'arrivée des hommes qui sont venus exploiter ces terres limoneuses fertiles.

En 1972, 75 hectares de la plaine de Sermaise sont transformés en l'une des premières bases plein air et de loisirs, toujours en activité aujourd'hui.

3 / ÉLÉMENT D'HYDROLOGIE

LA SEINE

L'hydrologie joue un rôle important dans le paysage, comme facteur des différentes implantations humaines, de la végétation, des occupations des sols et des activités humaines (transport par voie de navigation, commerce...).

Le département de Seine et Marne doit son nom à deux cours d'eau principaux : La Marne au Nord et la Seine au Sud.
La Seine, qui constitue l'une limite naturelle de la commune de Bois le Roi, traverse le département du Sud-Est à l'Ouest. L'implantation en bord de Seine est un atout pour la commune de Bois-le-Roi lors de son développement, le fleuve constituant une voie commerciale directe avec Melun et la capitale.

La Seine revêt différents aspects au cours de sa traversée du département. Au Sud-est, elle coule en bras multiples dans une vaste plaine. Passé la confluence avec le Loing, la vallée de la Seine s'encaisse plus profondément dans le plateau du Gâtinais en de larges méandres ; les boucles de la Seine. C'est dans l'extérieur de l'une de ces boucles que s'est développée la commune de Bois le Roi.

La Seine sauvage a été progressivement maîtrisée par l'homme, les zones inondées régulièrement par les crues se sont retrouvées assainies par la création des barrages et notamment celui de la Cave construit entre 1856 et 1860.

Le fleuve draine l'ensemble du bassin versant de Bois le Roi. Du fait de la nature sableuse du plateau de Fontainebleau favorisant une infiltration profonde et rapide, on ne dénombre pas de rivière d'importance sur la commune.

LES RUS

Dans les hauteurs de Bois-le-Roi, la nappe phréatique affleure à plusieurs endroits. La proximité de la nappe a donné naissance à quelques sources présentes à flanc de coteau. Elles ont alimenté plusieurs rus qui ont aujourd'hui disparu, busés sous la pression foncière.

Ne subsiste aujourd'hui que le ruisseau de la Fontaine des Viarons qui prend naissance au lavoir et qui serpente au milieu de potagers, de vergers et d'espaces boisés. Long de plusieurs centaines de mètres, il longe un chemin de promenade très apprécié et est utilisé pour l'arrosage des jardins voisins. Le débit du ru va en diminuant d'année en année résultant de la minéralisation des sols.

4 / CLIMAT

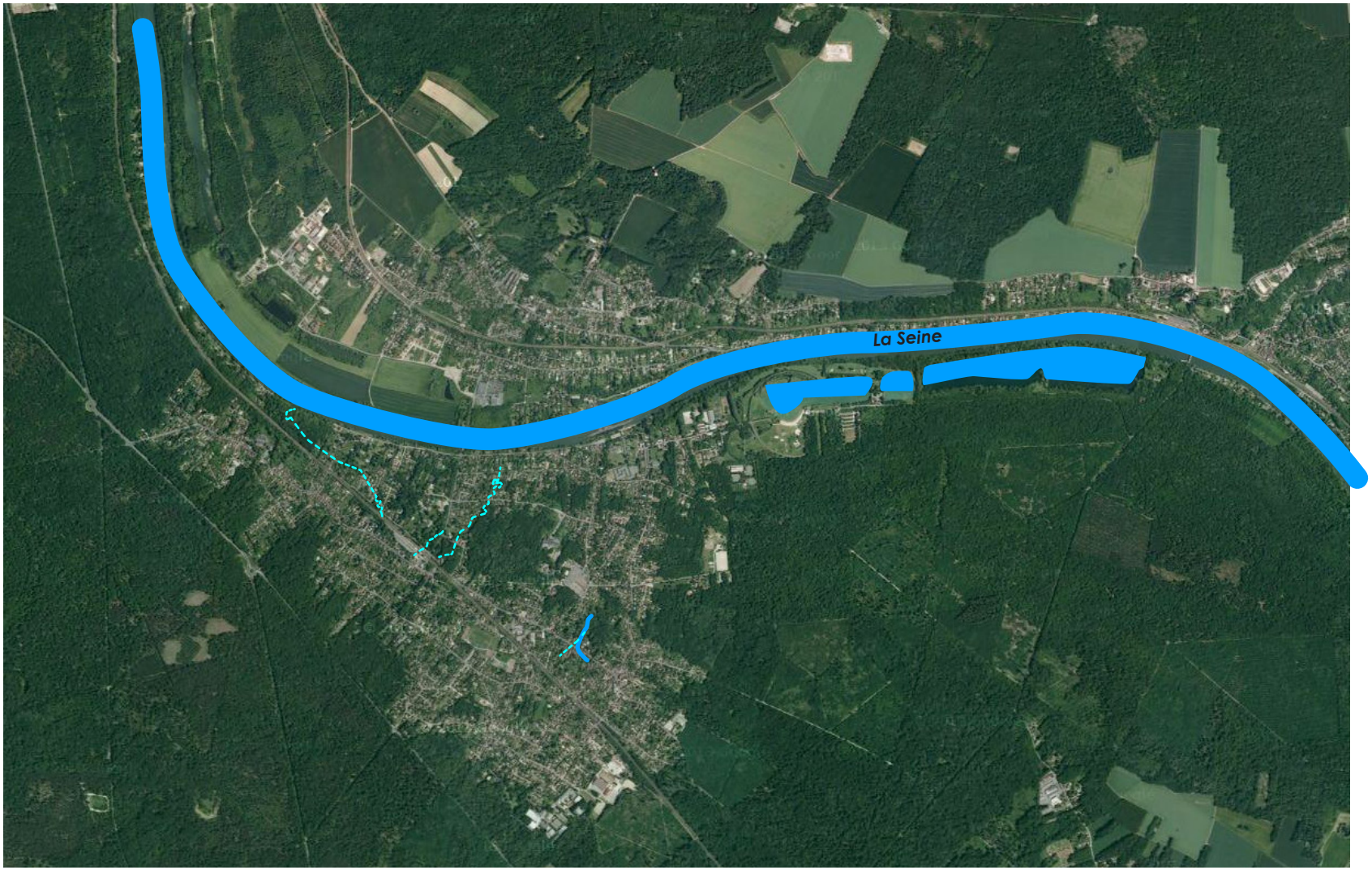
DONNÉES GÉNÉRALES

Le climat est océanique dégradé, il est sous influence du climat continental, qui explique ses hivers frais, ses étés doux et ses pluies assez fréquentes, mais souvent peu abondantes et réparties tout au long de l'année.
Les températures sont comprises entre 8.5 °C pendant le mois de janvier, et 17.3 °C au mois d'août en moyenne.
Les précipitations sont relativement élevées, de l'ordre de 700 à 850 mm d'eau par an. Cet écart avec le reste de la région qui reçoit annuellement 650mm d'eau en moyenne provient de l'influence de la forêt de Fontainebleau
L'ensoleillement à Bois le Roi en 2013 est en moyenne de 1770 heures contre une moyenne annuelle de 1990.
Les vents dominants,Nord/Nord-est , sont généralement modérés.

CLIMAT ET ANTHROPISATION

Le climat relativement doux de Bois le Roi ainsi que sa pluviométrie élevée en ont fait un lieu d'implantation privilégié, propice aux diverses cultures, particulièrement celles du grain et de la vigne qui malgré sa disparition suite aux attaques de phylloxera, a occupé une importante partie des espaces cultivés.

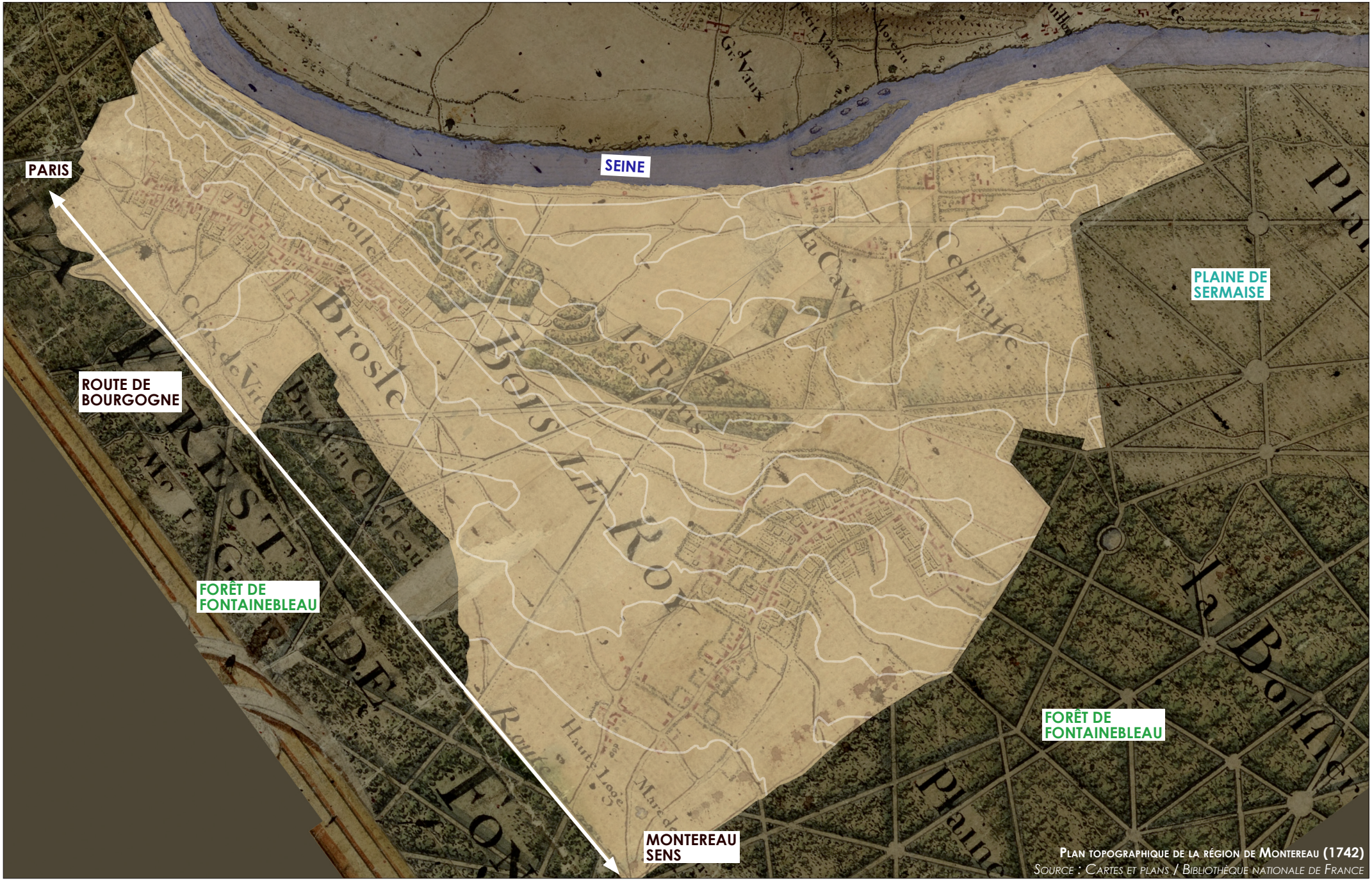
Suite à l'ouverture en 1849 de la gare de Bois le Roi sur la ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Méditerranée, le climat doux et le cadre exceptionnel de la commune ont attiré une nouvelle population à Bois le Roi. De somptueuses demeures ont été construites en bord de Seine, résidences secondaires de quelques parisiens fortunés.



Réseau hydrographique de Bois-le-Roi (Source AEI d'après Géoportail)

Seine
Bassins de la base de loisirs
Anciens rus canalisés
Ru toujours à ciel ouvert

Évolution de la commune jusqu'en 1848 : un territoire rural



Plan topographique de la région de Montereau (1742)
Source : Cartes et plans / Bibliothèque nationale de France

Évolution générale à l'échelle du grand paysage

L'analyse de l'évolution des paysages d'un lieu est un exercice particulier. En effet, l'impossibilité d'effectuer un diagnostic in-situ contraint à adopter une démarche tout autre que pour un diagnostic de site dans son état actuel.

S'il est impossible de «voir» la région de Bois le Roi telle qu'elle a pu être au XVIIIème ou au XIXème siècle, il est toutefois possible de dresser un portrait, de ce qu'elle a pu être en se basant sur les différentes données iconographiques et les écrits historiques.

Le passé proche est riche en informations ; cadastre précis, histoire communale, photographies, tableaux ou dessins sont autant d'éléments directement exploitables et donnant des informations précises. À mesure que l'on remonte dans le temps, les ressources se font de plus en plus rares, les écrits peu nombreux et les cartes moins précises. Les premières cartes dont nous disposons datent du tout début du XVIIIème siècle. C'est donc à cette époque que commencera réellement notre analyse.

Le paysage originel dans lequel s'est développé l'implantation humaine de Bois-le-roi était vraisemblablement celui d'une vaste forêt, s'étalant sur le plateau du Gâtinais jusqu'à la Seine. Les premiers hommes s'installent à l'époque gauloise, au niveau de l'ancien hameau de Brolles.

Un territoire aux limites inchangées

La forêt de Fontainebleau et la Seine, constituent depuis les temps les plus reculés les limites à l'extension du territoire bacot.

La forêt de Fontainebleau constitue une entité paysagère d'une remarquable stabilité. L'ancienne forêt de Brière s'étend sur près de 25 000 ha, surface qui a peu évolué au cours des trois derniers siècles. Cette forêt, principalement composée de chênes, de hêtres et de pins sylvestres, implantés courant XVIIIème, est à l'époque riche en ressources diverses.
Forêt de chasse royale, elle a bénéficié d'un soin particulier et notamment par la création de nombreux chemins qui justifièrent la majorité des premiers relevés cartographiques.

Le bois, ainsi que les formations gréseuses constituent au XVIIIème une importante source de matières premières qui sont acheminées vers Fontainebleau, Melun ou encore Paris via le port de *La Cave*.

La forêt dont la lisière court avec la route de Bourgogne constitue ainsi depuis toujours la limite Sud à l'extension de Bois-le-Roi.

La Seine constitue la limite Nord du territoire. Si son cours ne change qu'avec les temps géologiques, elle est au XVIIIème siècle un fleuve encore sauvage, soumis aux crues qui malgré des qualités agricoles limitent le développement urbain à ses abords.
La rivière est, à cette époque, le lieu d'une activité intense.
Outre le trafic commercial, on y pêche le poisson qui est conservé et commercialisé dans les viviers; on y lave le linge dans de grands bateaux-lavoirs; on y fait boire et on y baigne les chevaux.
Bien des petits métiers vivent alors directement de la rivière: passeurs et bachoteurs, porteurs d'eau, laveurs et cardeurs de matelas, déchireurs de bateaux, «plumets» porteurs de charbon, «crocheteurs» porteurs de bois de «maule» (bois à brûler).

Forêt de Fontainebleau, Jean-Baptiste-Camille Corot, début XIXème

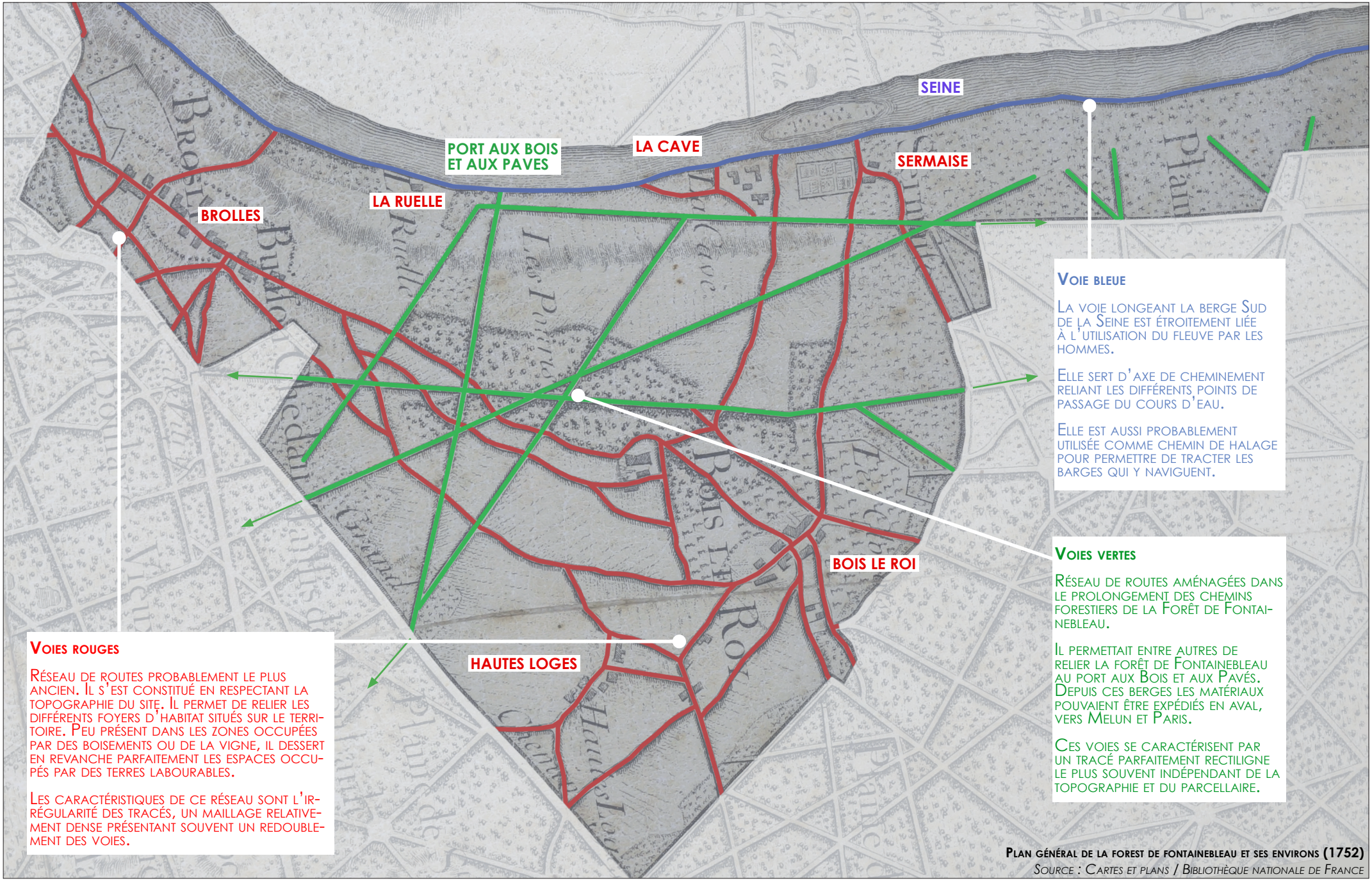
L'obélisque en forêt de Fontainebleau, Lazare Bruandet - fin XVIIIème

Scène de chasse, Jean-Baptiste Oudry - XVIIIème

Berges de Seine, auteur inconnu - XIXème

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Le maillage des différents réseaux viaires



Voie bleue

La voie longeant la berge Sud de la Seine est étroitement liée à l'utilisation du fleuve par les hommes.

Elle sert d'axe de cheminement reliant les différents points de passage du cours d'eau.

Elle est aussi probablement utilisée comme chemin de halage pour permettre de tracter les barges qui y naviguent.

Voies vertes

Réseau de routes aménagées dans le prolongement des chemins forestiers de la Forêt de Fontainebleau.

Il permettait entre autres de relier la forêt de Fontainebleau au port aux Bois et aux Pavés. Depuis ces berges les matériaux pouvaient être expédiés en aval, vers Melun et Paris.

Ces voies se caractérisent par un tracé parfaitement rectiligne le plus souvent indépendant de la topographie et du parcellaire.

Voies rouges

Réseau de routes probablement le plus ancien. Il s'est constitué en respectant la topographie du site. Il permet de relier les différents foyers d'habitat situés sur le territoire. Peu présent dans les zones occupées par des boisements ou de la vigne, il dessert en revanche parfaitement les espaces occupés par des terres labourables.

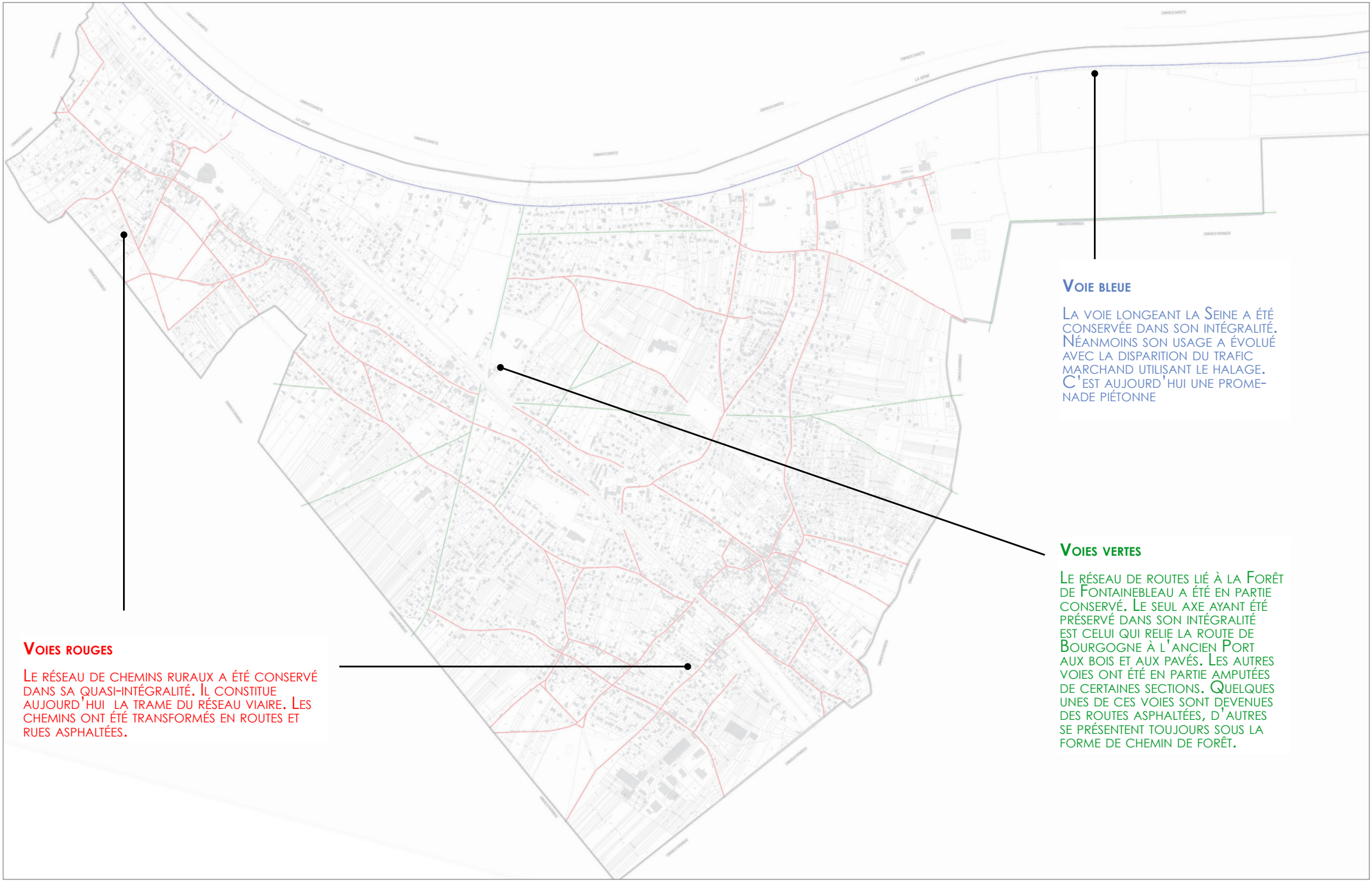
Les caractéristiques de ce réseau sont l'irrégularité des tracés, un maillage relativement dense présentant souvent un redoublement des voies.

Plan général de la forest de fontainebleau et ses environs (1752)

Source : Cartes et plans / Bibliothèque nationale de France

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Pérennité du réseau viaire hérité de 1848



Voie bleue

La voie longeant la Seine a été conservée dans son intégralité. Néanmoins son usage a évolué avec la disparition du trafic marchand utilisant le halage. C'est aujourd'hui une promenade piétonne

Voies vertes

Le réseau de routes lié à la Forêt de Fontainebleau a été en partie conservé. Le seul axe ayant été préservé dans son intégralité est celui qui relie la route de Bourgogne à l'ancien Port aux bois et aux pavés. Les autres voies ont été en partie amputées de certaines sections. Quelques unes de ces voies sont devenues des routes asphaltées, d'autres se présentent toujours sous la forme de chemin de forêt.

Voies rouges

Le réseau de chemins ruraux a été conservé dans sa quasi-intégralité. Il constitue aujourd'hui la trame du réseau viaire. Les chemins ont été transformés en routes et rues asphaltées.

Différentes typologies de voies

Outre les sentiers viticoles, on observe début du XIXème trois typologies distinctes de voie de communication desservant au début les hameaux de Bois-le-Roi.

• Les chemins ruraux anciens

Les chemins ruraux (en rouge sur la carte) se caractérisent par leur tracé sinueux.

Leur sinuosité résulte de leur caractère initialement utilitaire, ce sont les contraintes de l'époque – topographie, obstacles divers, nature du sol… - qui ont défini le tracé qu'ont emprunté les premiers hommes.

De sentiers ils sont devenus des chemins qui ont été définitivement figés dans le paysage bacot, devenant ainsi des routes avec le développement de l'urbanisation. Il est intéressant de noter que ces chemins du fait de leur caractère spontané ont été mieux préservés que les tracés rectilignes, qui se sont inscrits dans un développement viaire à grande échelle, mal adapté aux réels besoins des populations de l'époque.

Il résulte aujourd'hui de ces premières routes des tracés toujours sinueux offrant des perspectives courtes du fait de l'encadrement des voies par les murs et façades des propriétés.

• Les routes rectilignes forestières

Il s'agit là des routes rectilignes (en vert sur la carte) en continuité avec les chemins d'exploitation de Fontainebleau.
Les routes rectilignes qui sillonnent le territoire de Bois le Roi correspondent pour la plupart à des prolongements des chemins d'exploitation et de chasse de la forêt de Fontainebleau.

Ces routes ont été tracées pour faciliter la traversée des zones cultivées et l'acheminement des denrées vers les routes commerciales menant vers Melun et la capitale au Nord-Ouest et Fontainebleau au Sud-est. Elles sont ainsi venues se superposer au maillage déjà existant des chemins.
La plupart de ces routes ont disparu dans le courant du XIXème siècle. Certaines ont totalement disparu, d'autres ont été partiellement effacées, ne laissant que quelques fragments connectés aux routes populaires anciennes.

Seul le tracé de la route reliant la route de Bourgogne au port de La Cave est resté inchangé sur toute sa longueur. La conservation de cet axe s'explique par son utilité pour le transport du grès extrait des carrières de la forêt et sa connexion directe entre la route de Bourgogne et le Port de la Cave. Il est aujourd'hui un axe majeur dans la structuration des transports de la commune puisque c'est dans sa continuité qu'a été construit en 1861 le pont franchissant la Seine permettant de relier Chartrettes.

Il convient de traiter séparément la route de Bourgogne.
Son tracé est bien antérieur à celui des différents chemins d'exploitation forestiers. Cet axe majeur de communication pour les différents hameaux a toujours constitué la frontière entre la forêt et les zones exploitées par l'homme. Route royale, elle est caractérisée au XIXème siècle par la présence d'un double alignement d'arbres aujourd'hui totalement disparu.

Ces routes rectilignes s'identifient aujourd'hui par leur linéarité et les perspectives qu'elles offrent, qui contrastent fortement avec les rues correspondantes aux anciens chemins ruraux.

• Les berges

Les berges de Seine ont au XVIIIème siècle une fonction principalement utilitaire. Le chemin de halage qui longe la Seine a un rôle important dans le guidage et le transport des péniches et autres barges qui acheminent les matériaux.
La berge était à cette époque vraisemblablement exempte de végétation afin de faciliter les circulations.

C'est cet usage qui a défini le profil actuel des berges de Bois-le-Rois. La risberme, actuellement largement végétalisée qui longe le fleuve correspond à cet ancien chemin de hallage.

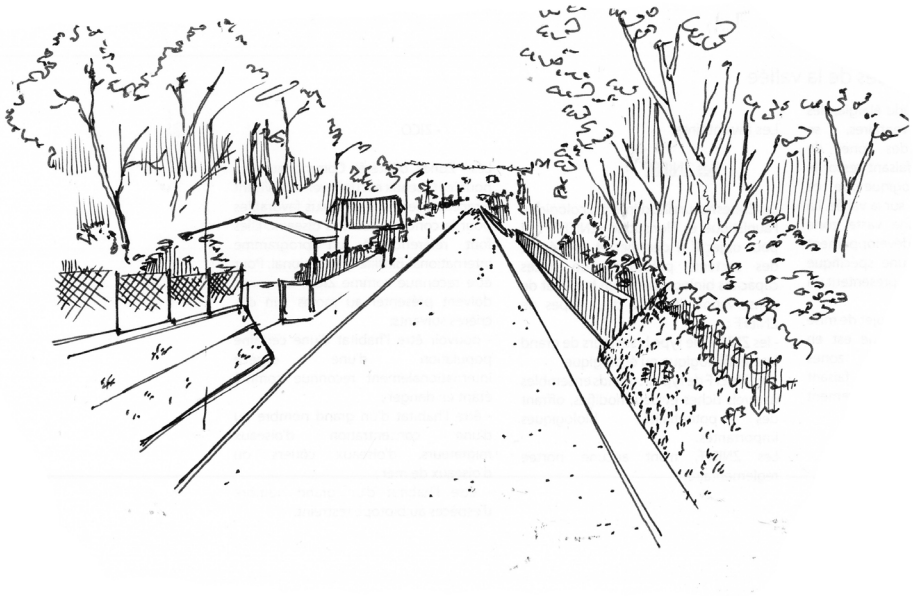
• Les sentes

De nombreuses sentes sont observables sur les cartes anciennes. Elles correspondent pour la plupart aux chemins d'exploitation viticole.
Après les ravages dus au phylloxera durant la fin du XIXème siècle, on aurait pu s'attendre à une disparition de ces sentiers. Ils ont au contraire été remarquablement conservés et représentent désormais la seule mémoire du passé viticole des coteaux de Bois-le-Roi.

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Le maillage des différents réseaux viaires

Avenue Alfred Roll perspective courte correspondant à un ancien chemin rural

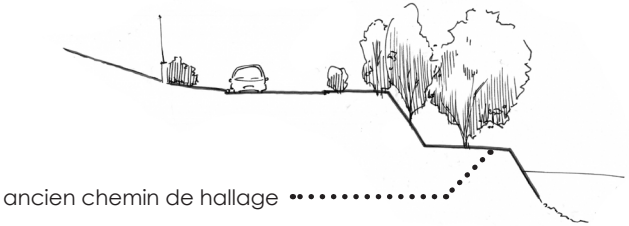


Avenue Paul Doumer, seul axe majeur de l'époque ayant survécu

Les berges de Seine au début du XIXème

Les berges de Seine aujourd'hui

Sentiers préservés



Coupe de principe des berges actuelles mettant en évidence la risberme, ancien chemin de halage

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Le réseau hydrographique

Ruisseau des saussois

Point où le ruisseau des Saussois se jette dans la Seine

Moulin installé au bas du coteau sur le cours du ruisseau

Sources probablement captées alimentant le ruisseau

Près traversés par le ruisseau

Source principale située au coeur du boisement des Saussois

Ruisseau du lavoir

Vastes zones de prés autour des sources

Sources et bras du ruisseau

Boisement

Lavoir

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Le réseau hydrographique

• ***Les ruisseaux***

Des nombreux ruisseaux qui parcouraient le territoire de Bois-le-Roi.
Les différents rus couraient le long des sentiers, prenant leur source à flanc de coteau au niveau d'affleurements de la nappe phréatique, ont été progressivement canalisés afin de permettre la mise en place de voiries et trottoirs.

Il ne reste aujourd'hui que deux rus à ciel ouvert, dont un seul sur le domaine public.

Le ru du Lavoir, qui s'écoule depuis le lavoir situé à proximité de la rue Marcel Foch coule dans une poche boisée qui s'étend jusqu'à la rue de la Fosse.
Longé par un sentier, il crée la séparation entre jardins des maisons donnant sur les rues de la Chapelle et Carnot.

Le ru de la fontaine des Saussois, a une importance particulière jusqu'au début du XXème siècle, car il alimente un moulin, en contrebas de Brolles, vraisemblablement le seul sur l'emprise actuelle de la commune.

Une partie du ru subsiste aujourd'hui, elle ne correspond qu'à un faible tronçon du cours initial du ruisseau. La portion subsistante a été intégrée comme pièce d'eau ornementale au parc du château de Brolles. Invisible depuis l'espace public, seule la main courante en fer forgé qui sécurise le dalot où le ru se jette dans la Seine signale sa présence.

• ***Les mares***

Quelques mares sont disséminées sur le territoire et référencées sur les cartes anciennes. Elles ont totalement disparu, absorbées par l'urbanisation et la canalisation progressive des ruisseaux.

• ***Les puits***

De nombreux puits sont observables sur les cadastres anciens. Ils se répartissent le long des axes principaux d'urbanisation des hameaux de Brolles et Bois-le-Roi. Situés le long des routes principales ou dans les cours communes ils étaient souvent d'usage communautaire.

Ces puits ont été en activité jusqu'en 1937, année durant laquelle le réseau d'adduction fut achevé. Une douzaine de ces puits ont survécu, aujourd'hui condamnés, ils se retrouvent tantôt en fond de cours tantôt en bordure de parcelles, donnant sur la rue.

Le lavoir de Bois-le-Roi

Sente longeant le ruisseau du Lavoir

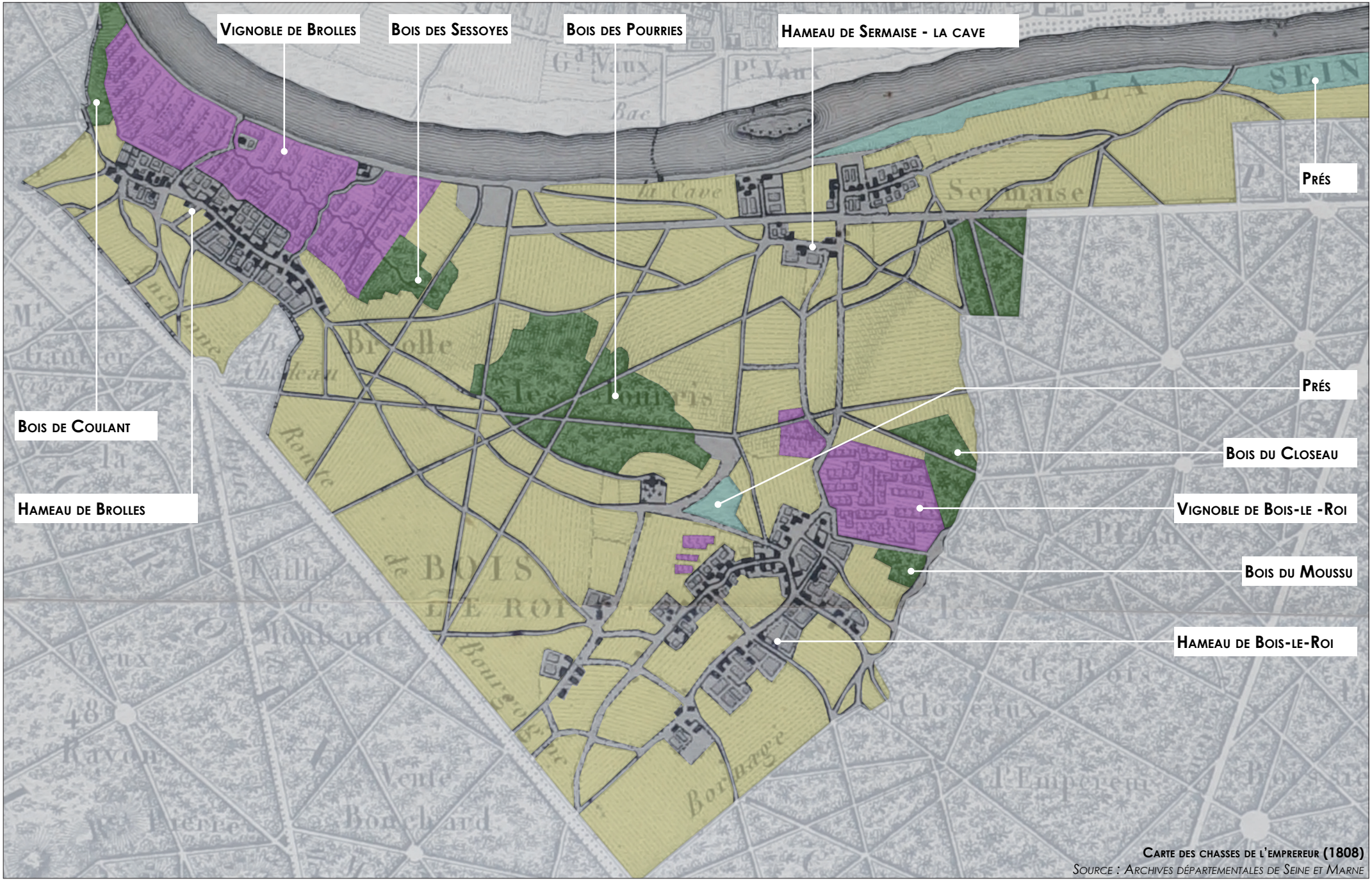
Le ruisseau du Lavoir

Anciens puits intégrés aux limites de propriété

Le ruisseau des Saussois

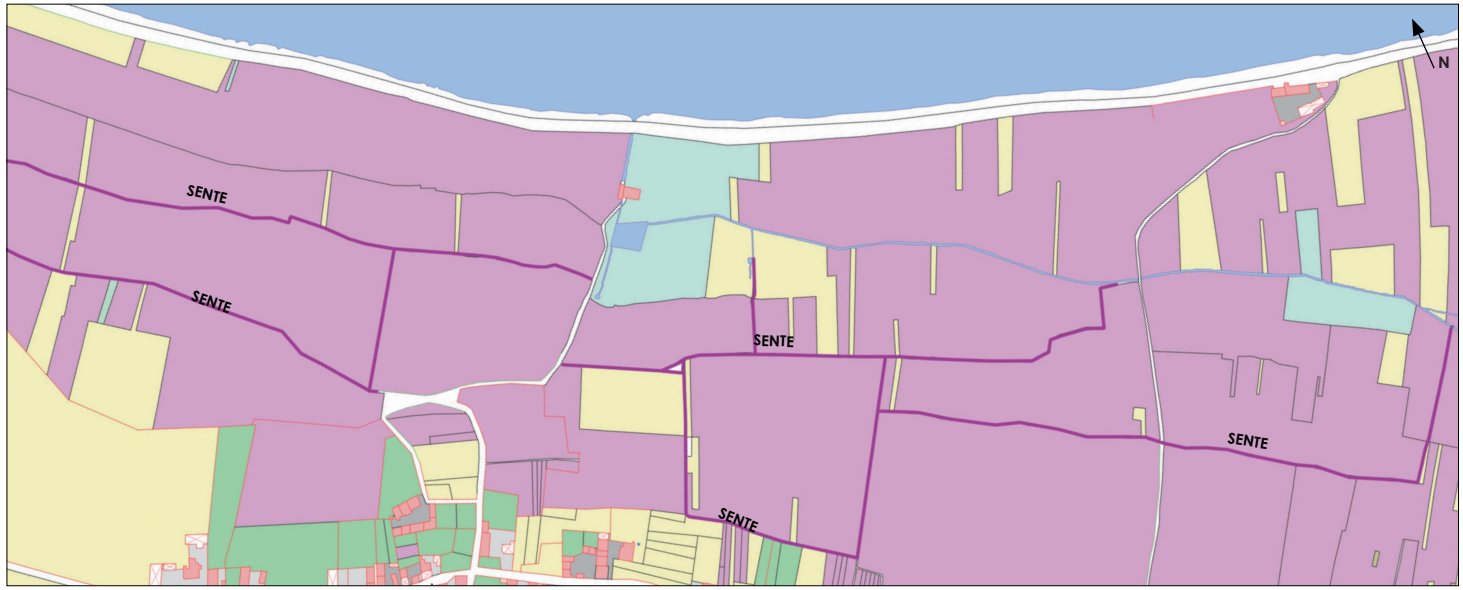
A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

L'occupation du sol et l'implantation des hameaux



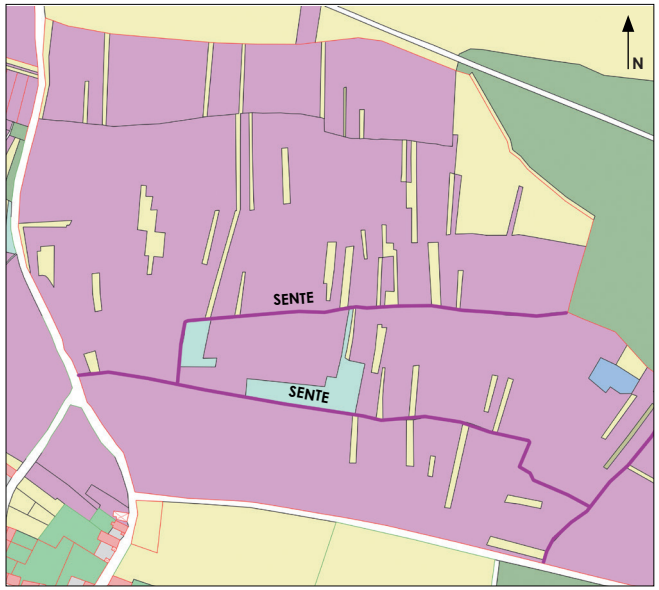
Carte des chasses de l'emprereur (1808)
Source : Archives départementales de Seine et Marne

VIGNOBLE DE BROLLES



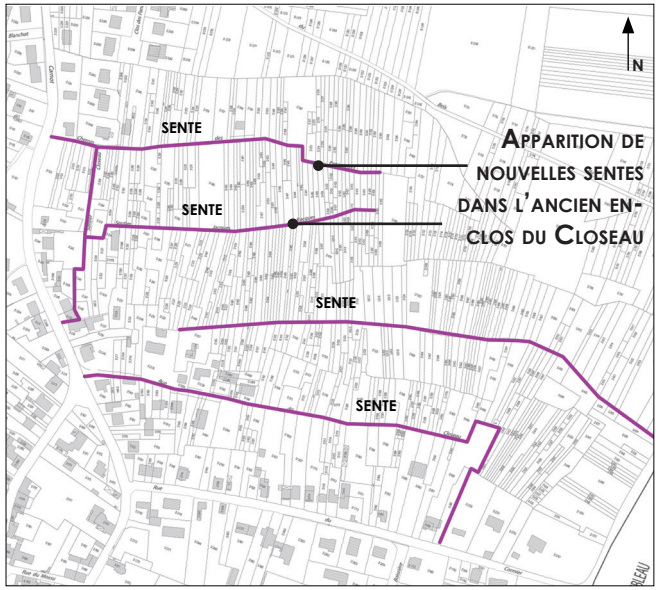
1848

VIGNOBLE DU CLOSEAU



1848

2013



2013

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

L'occupation du sol et l'implantation des hameaux

L'occupation des sols de l'enclave occupée par l'actuelle commune bacotte a beaucoup évolué entre le XVIIIème et aujourd'hui. Si certains motifs paysagers ont totalement disparu, d'autres ont été en revanche préservés.

Jusqu'au milieu du XIXème les hameaux ne représentent qu'une faible part de l'occupation des sols. On peut identifier à l'époque quatre entités paysagères distinctes :
- les hameaux
- les espaces agricoles
- les espaces viticoles
- les boisements

• *Les hameaux*

Les cartes du milieu du XIXème siècle montrent nettement que nombre de maisons qui se développent sur les hameaux de Brolles et Bois-le-Roi sont accompagnées de jardins.
La précision des cartes ne permet pas de s'assurer de la composition de ces jardins. On peut cependant supposer qu'il s'agissait pour la plupart de jardins vivriers où étaient cultivés les légumes d'usage quotidien, sous la forme de potagers dont la proximité avec les habitations facilitait l'entretien.

• *Les espaces viticoles*

Les espaces viticoles occupent au milieu du XIXème une importante partie du territoire. Plus nombreux en aval du hameau de Brolles, ils se développent largement sur le coteau dont la pente favorisant l'écoulement de l'eau rend le sol propice à la culture de la vigne.
Pour parer aux vents du Nord-est qui soufflent sur le coteau, les vignobles se développent en clos, ceints de murs.

Totalement dévasté par le phylloxera vers la fin du XIXème il ne reste aujourd'hui de la présence des vignobles que les sentiers d'exploitation et quelques fragments des murs de clos.

• *Les espaces agricoles*

Les espaces agricoles constituent jusqu'au milieu du XIXème la plus grande part du territoire. Principalement de céréales, les cultures se développent sur le plateau et au bas du coteau ainsi que sur la plaine de Sermaise. Les parcelles situées en bord de forêt sont progressivement abandonnées en raison des importants ravages causés par les sangliers et autres occupants du bois.

Les terres agricoles ont totalement disparu cependant, leur présence, bien que discrète, est toujours suggérée, notamment par l'important laniérage des parcelles bâties et par les franges géométriques de boisements qui se sont développés spontanément en lisière de la forêt de Fontainebleau.

Les boisements

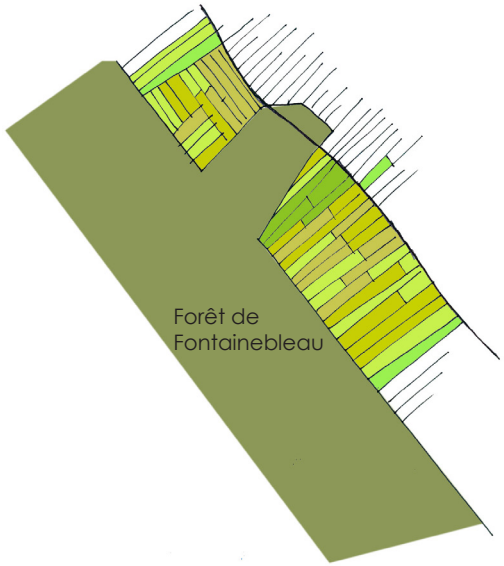
Les cartes ne permettent d'avoir qu'une vision partielle des paysages de l'époque, elles identifient les principales masses boisées présentent sur le territoire et à sa périphérie.

Il apparaît ainsi que les masses boisées sont remarquablement concentrées en deux zones géographiquement proches. Elles correspondent au bois des Pourris et au bois des Saussois.

Le premier, toujours présent aujourd'hui a vu ses limites se modifier, mais n'a jamais été intégré au parcellaire de la commune, il reste aujourd'hui le principal espace public naturel de la commune. Le bois des Saussois, en revanche a été progressivement intégré aux jardins des grandes propriétés qui ont été bâties en bord de Seine. On distingue cependant toujours son emplacement par l'épaisse frondaison des arbres qui a continué à occuper cette zone.

La limite Sud-ouest de Bois-le-Roi correspond au tracé de la route de Bourgogne. Elle correspond au XIXème à la lisière de la forêt de Fontainebleau. Les terres cultivées de Brolles et de Bois-le-Roi s'étendent alors jusqu'à la route.
L'abandon progressif des terres agricoles a conduit à l'enfrichement progressif des zones les plus proches de la forêt. Les parcelles étroites, ayant été délaissées, créent aujourd'hui autant de prolongements géométriques de la forêt dans la commune, estompant ainsi sa limite.

L'avancée de la forêt de Fontainebleau dans le territoire de Bois-le-Roi intervient également au Nord-est et à l'Est, reprenant ses droits de la même manière sur les terres viticoles.



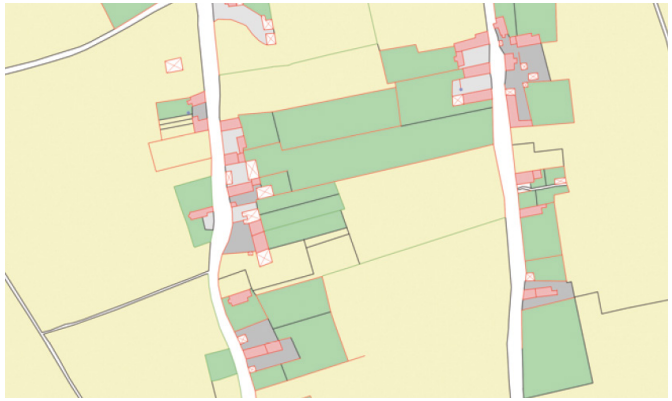
Limite entre la forêt de Fontainebleau et les parcelles agricoles au début du XIXème

Limite entre la forêt de Fontainebleau et les parcelles en 2013

Photographie aérienne mettant en évidence l'enfrichement des anciennes parcelles agricoles en 2013

Personnages devant la ferme, Bois-le-Roi, Hippolyte Camille Delpy

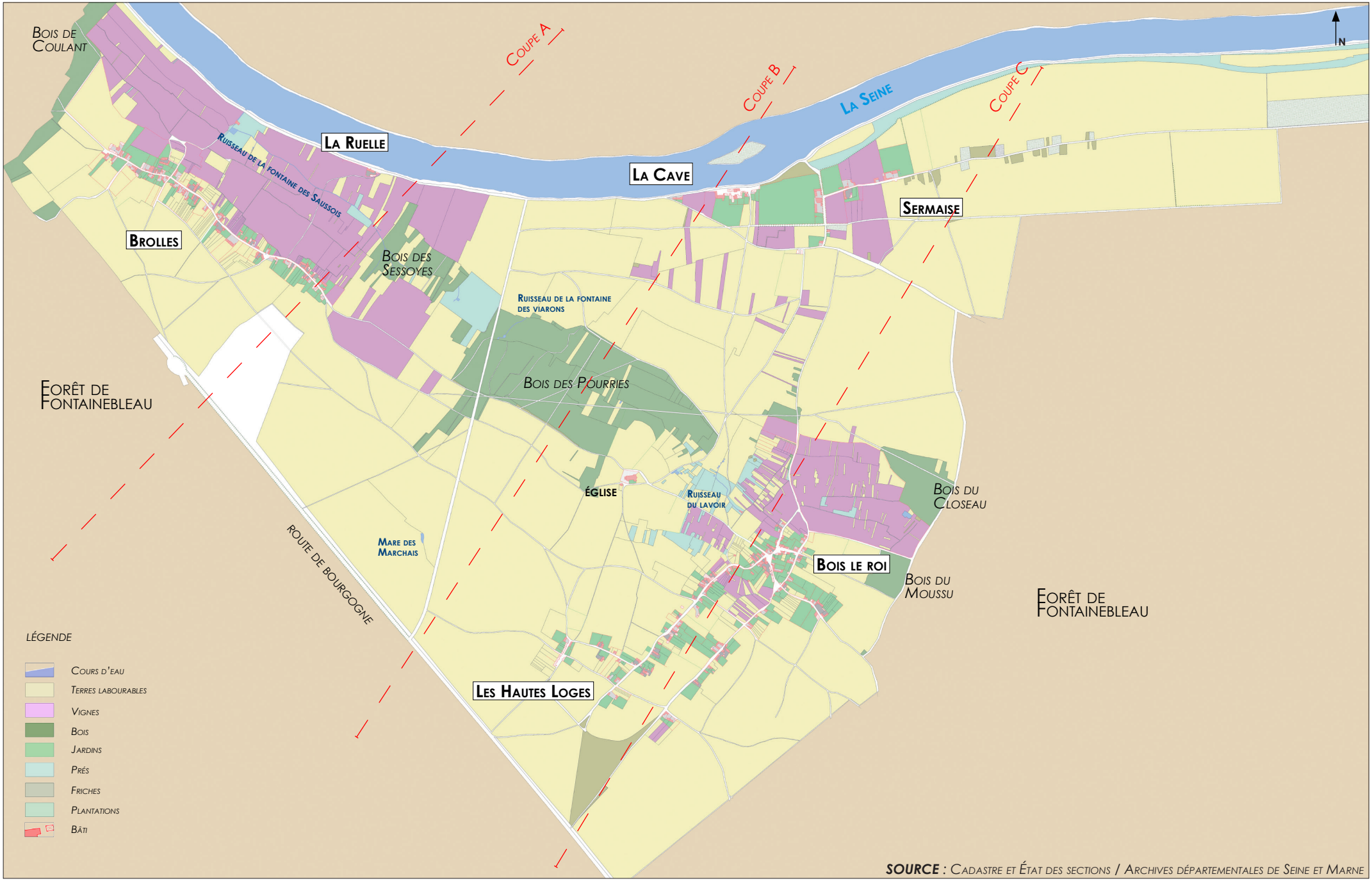
Jardins privatifs accompagnant les fermes et maisons à Brolles au XIXème siècle



Jardins privatifs accompagnant les fermes et maisons à Bois-le-Roi au XIXème siècle

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

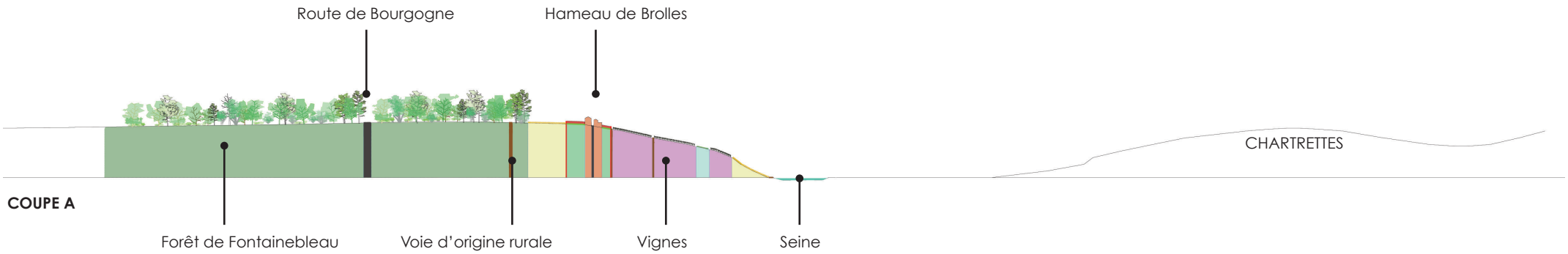
Synthèse - État du grand paysage en 1848 - Plan de repérage des coupes profils

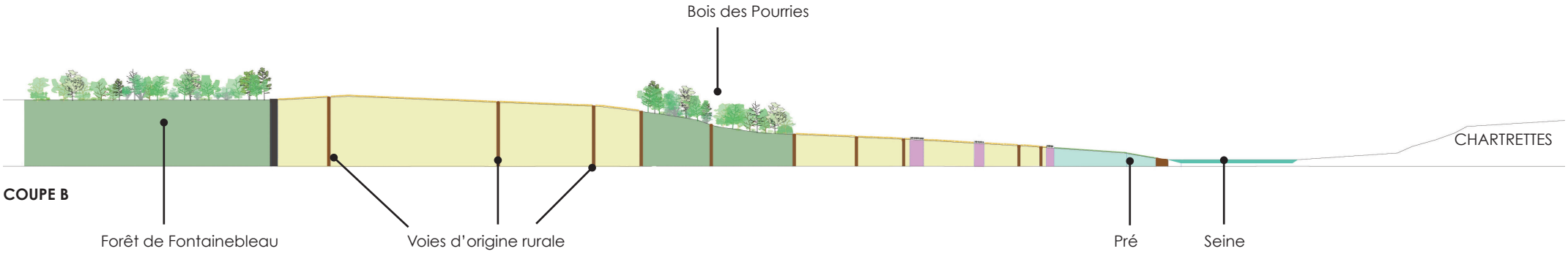


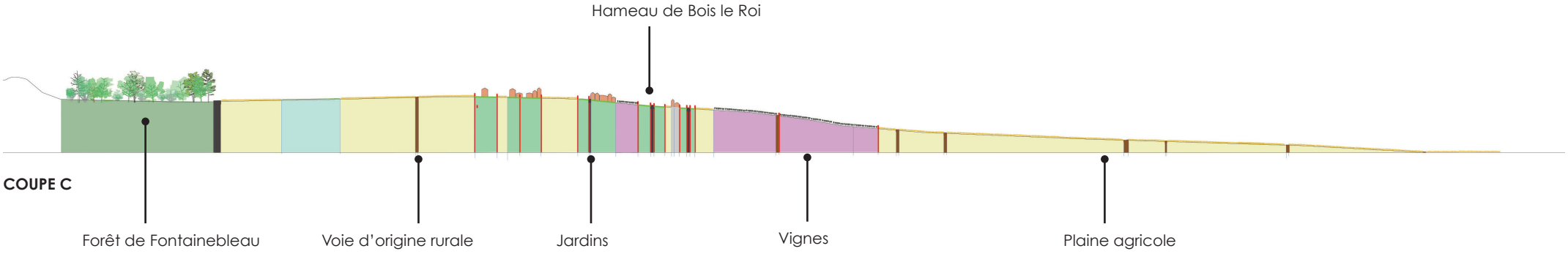
SOURCE : Cadastre et État des sections / Archives départementales de Seine et Marne

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Synthèse - État du grand paysage en 1848 - Profils

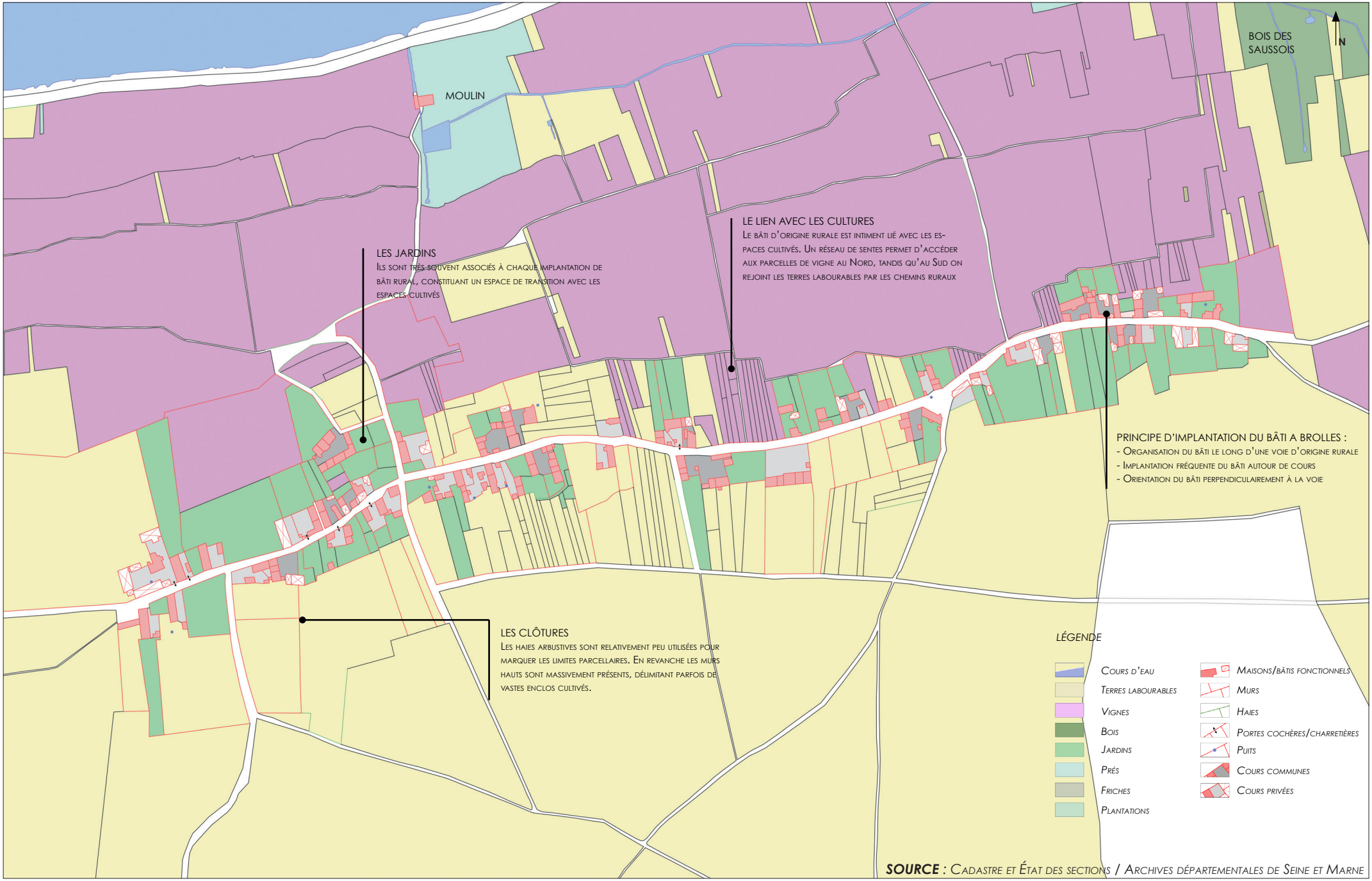






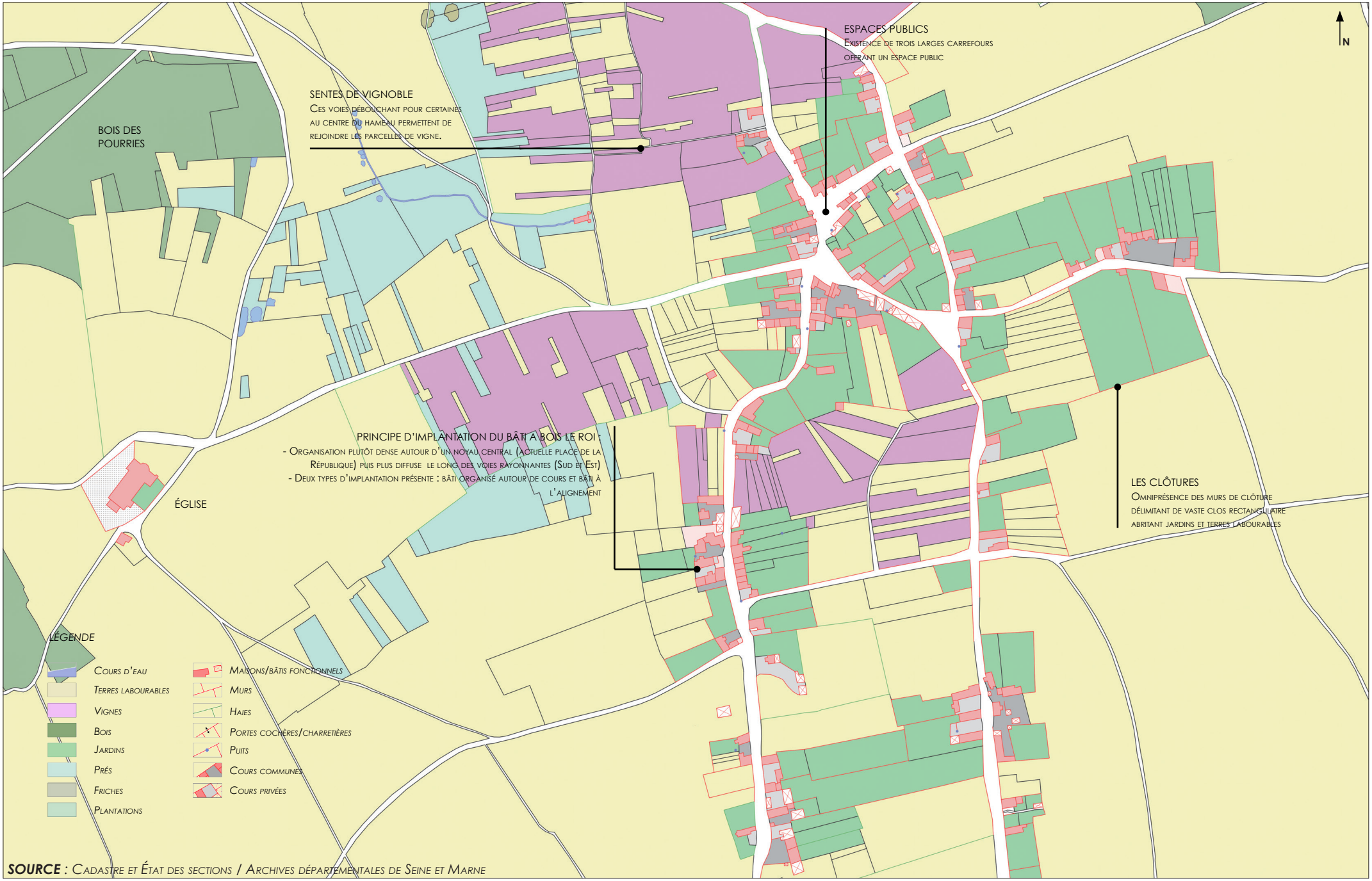
B/ Évolution du paysage à l'échelle des hameaux

Le hameau de Brolles en 1848

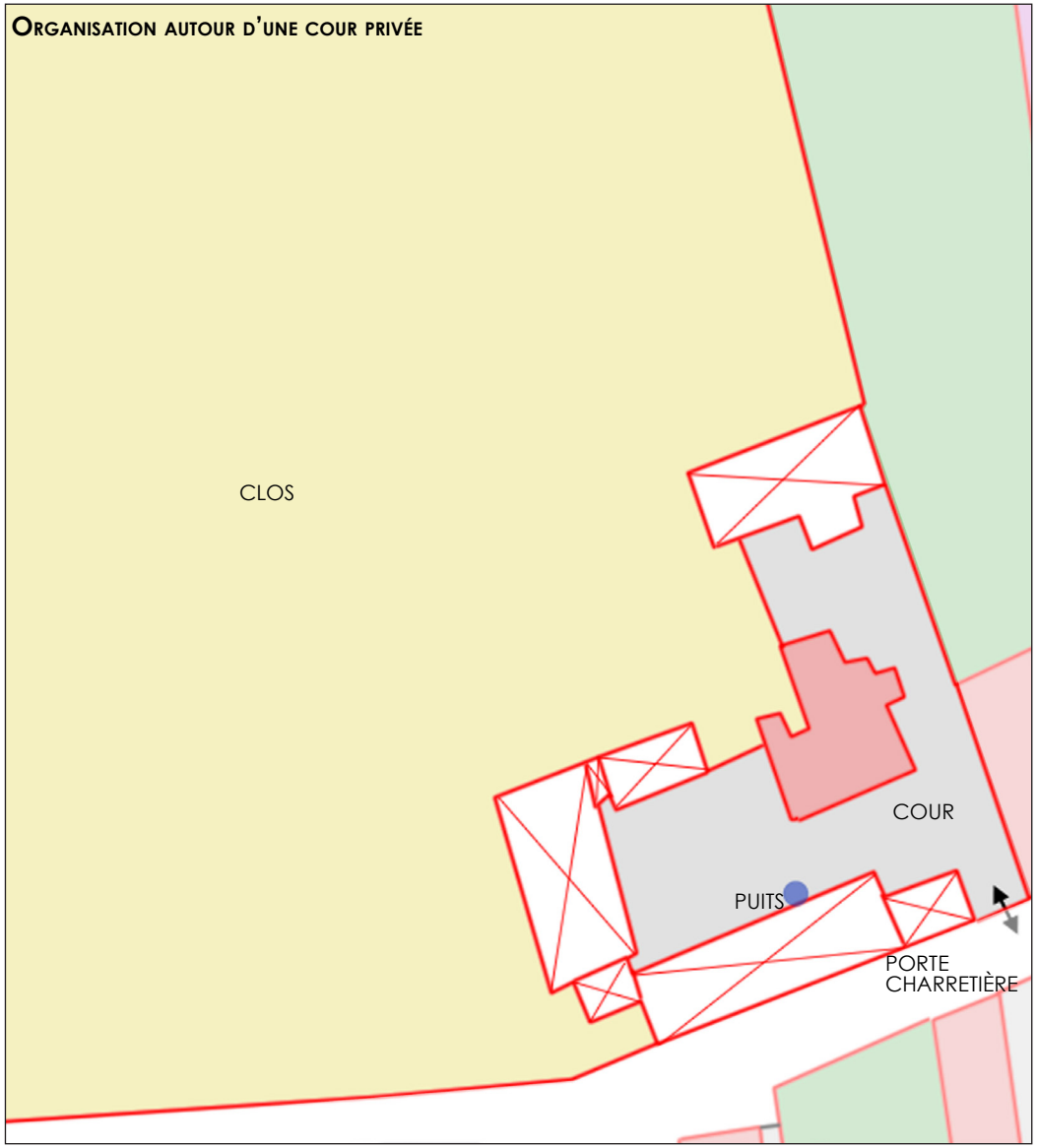


B/ Évolution du paysage à l'échelle des hameaux

Le hameau de Bois le Roi en 1848

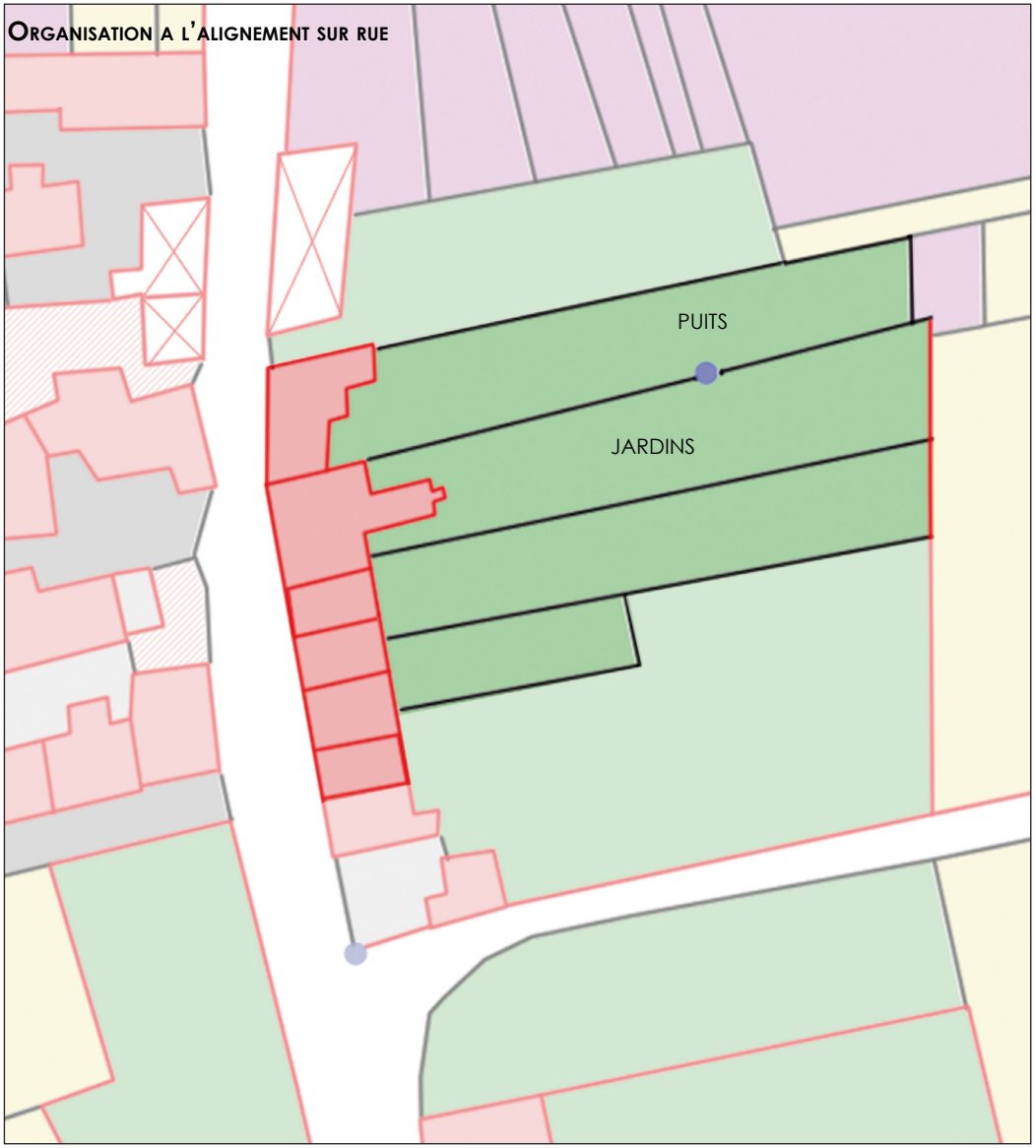


SOURCE : Cadastre et État des sections / Archives départementales de Seine et Marne



La propriété est organisée autour d'une cour privée. Au centre de la cour se trouve le bâtiment d'habitation. De nombreux bâtiments fonctionnels referment la cour et l'isole de l'espace public. Des murs de clôture complètent la délimitation de la cour. On accède à la cour par l'intermédiaire d'une porte charretière.

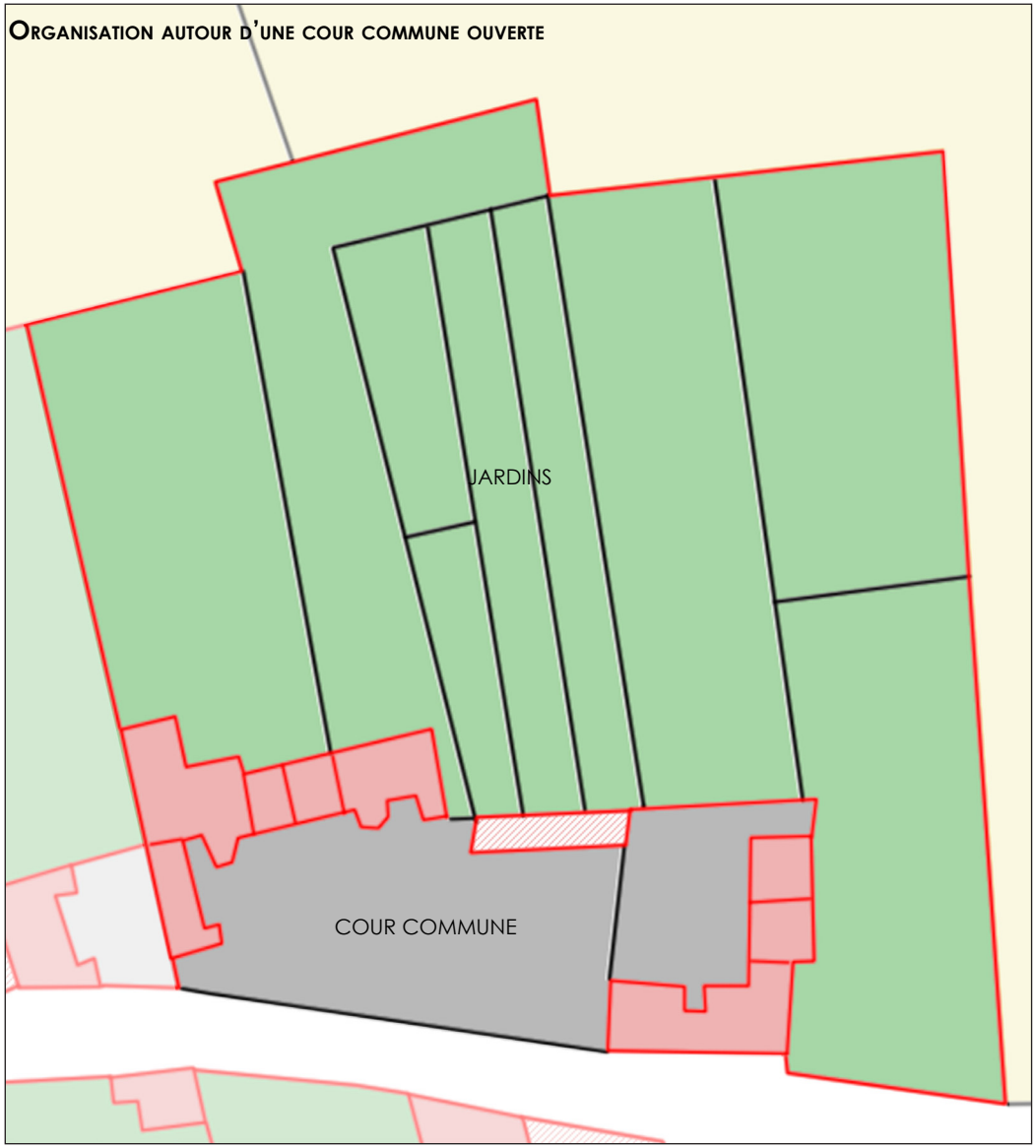
La propriété ne possède pas de jardin contigu mais jouxte un vaste clos occupé par des terres labourables appartenant au propriétaire. Ce schéma peut s'apparenter par certains aspects à celui de la ferme.



Seule organisation du bâti se dispensant de l'usage d'une cour. Dans ce schéma d'implantation, les bâtiments d'habitation de petites dimensions sont disposés à l'alignement sur rue. A l'arrière de cette bande bâtie, chaque maison dispose d'un jardin s'étendant vers le coeur de l'îlot.

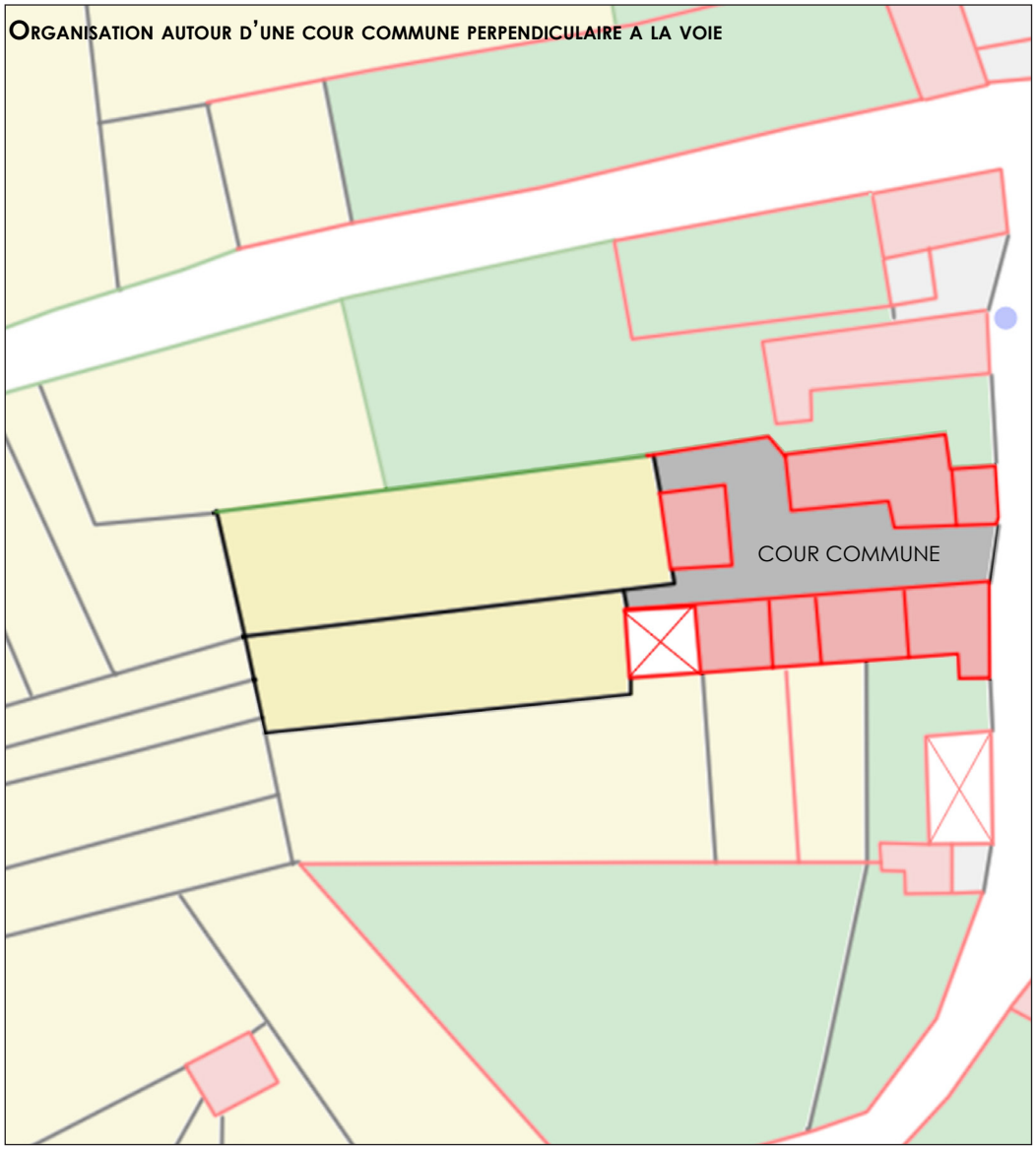
Cette forme d'implantation était relativement peu présente sur le territoire de la commune.

Organisation autour d'une cour commune ouverte



Cette forme d'implantation du bâti est assez fréquente tant à Brolles qu'à Bois le Roi. Elle consiste en une grande cour commune, largement ouverte sur la voie sans dispositif de clôture. La limite espace public/privé n'est pas marqué. Autour de cette cour sont disposés des bâtiments d'habitation et des bâtiments ruraux fonctionnels. Chaque maison dispose d'un jardin à l'intérieur de l'enclos situé à l'arrière de la cour commune.

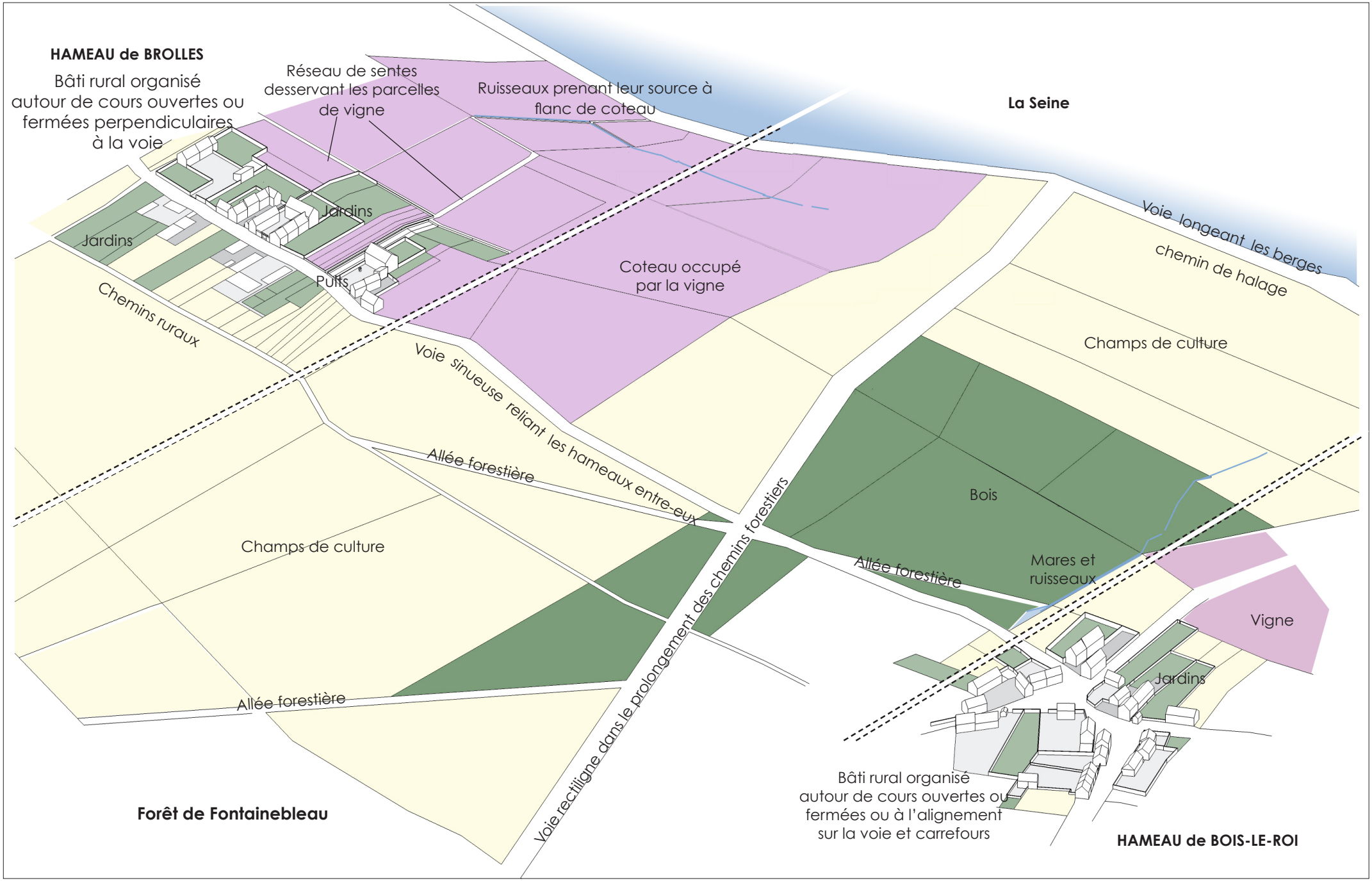
Organisation autour d'une cour commune perpendiculaire a la voie



Autre forme d'implantation organisé autour d'une cour commune. Les bâtiments sont disposés perpendiculairement à la voie. L'accès à la cour est ouvert mais étroit. La cour ouvre vers l'arrière de la parcelle sur les espaces cultivés.

B/ Évolution du paysage à l'échelle des hameaux

Principes d'urbanisation du territoire communal - Etat anterieur a 1848 : un terrritoire rural



B/ Évolution du paysage a l'échelle des hameaux

Typologie du bâti : Le bâti d'origine rurale

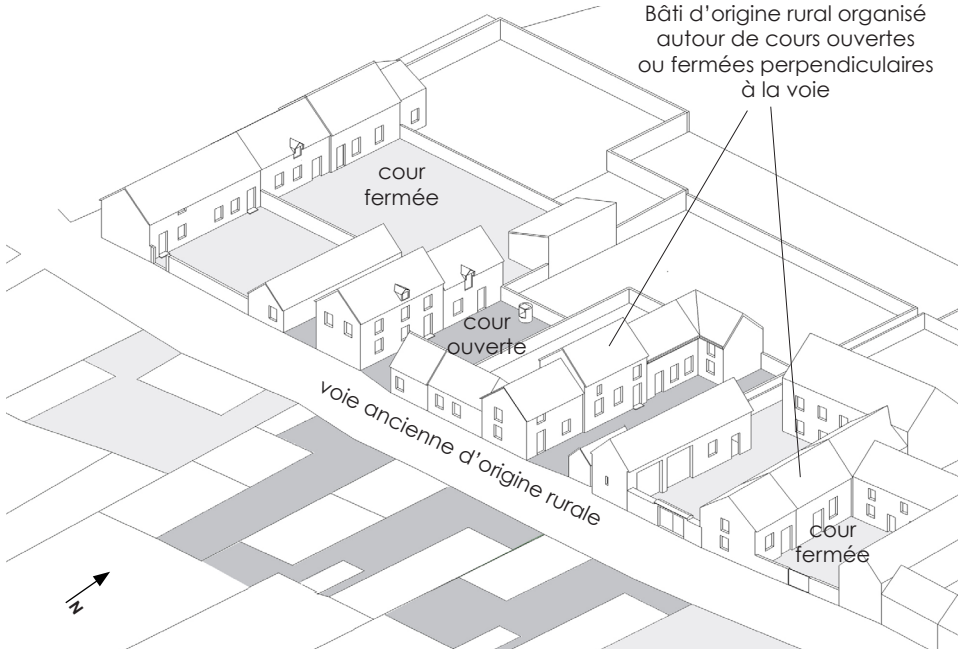
Les maisons d'origine rurale, déjà visibles sur le cadastre napoléonien, constituent l'habitat le plus ancien encore présent sur le territoire communal.

Ces constructions s'implantent par ensembles homogènes le long des voies et croisements principaux du hameau de Brolles et du hameau de Bois le Roi.

Ces maisons d'origine rurale forment des ensembles cohérents, composés d'un corps de bâtiment principal, implanté perpendiculairement à la voie et sur le mitoyen. Ce type de bâti bénéficie d'une cour allongée sur laquelle s'éclaire la façade principale (Sud Ouest ou Sud Est), la façade arrière étant très peu percée. Ce principe d'implantation permet un développement par adjonctions successives dans la profondeur de la parcelle.

La succession de ces bâtiments forme un rythme tout à fait caractéristique des regroupements anciens à Bois le Roi.

L'implantation perpendiculaire à la voie de plusieurs bâtiments forme parfois des cours communes en vis à vis, apportant ainsi une certaine perméabilité visuelle dans l'îlot depuis la rue.



Principe d'implantation du bâti

Bâti perpendiculaire à la voie (rue de France)

Implantations perpendiculaires aux abords du hameau de Bois le Roi

Même principe d'implantation à Brolles

Implantations perpendiculaires aux abords du hameau à Brolles

Cours communes de part et d'autre de la voie

B/ Évolution du paysage a l'échelle des hameaux

Typologie du bâti : Le bâti d'origine rurale

L'implantation des maisons d'origine rurale : une constance à travers le temps

L'implantation perpendiculaire à la voie et la présence de cours représentent une constante morphologique marquante dans le paysage de la commune. Malgré des évolutions et mises au goût du jour de certaines constructions, ce système semble être fondé sur un compromis efficace car cumulant une exposition solaire optimale, une bonne accessibilité sur la parcelle et permettant un développement progressif dans le temps.

Exemples observés aux abords de Brolles

Unité de base montrant une évolution par extension du bâti dans la parcelle

Plusieurs logements sur une cour commune

Séquence montrant une succession de pignons sur rue (Avenue Gallieni)

Plusieurs habitations sur une cour commune

Exemples observés aux abords du hameau de Bois le roi

Unité de base et sa façade principale orientée au Sud Ouest

Façade arrière aveugle orientée au Nord Est

Séquence montrant une succession de pignons sur rue (rue de la République et Sigriste)

Séquence montrant une succession de pignons sur rue (rue Letang)

Cour partagée

***ENJEU :** maintenir et conforter ces principes d'implantation du bâti dans les anciens hameaux*

Caractéristiques architecturales

- constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble
- travées souvent irrégulières, proportions verticales des baies proches de ½ à linteaux droits
- toitures à 2 pentes, à l'origine dépourvues de lucarnes

Matériaux et mise en oeuvre :
- murs en moellons calcaires ou de grès avec une finition en enduits à fleur des pierres pour les pignons ou murs aveugles, avec présence d'encadrements enduits pour le traitement des percements de baies
- enduits couvrants sur les façades principales

Épaisseur des murs : entre 50 et 60 cm

Ornementation :
- simple corniche plate en plâtre (1 ou 2 cm de saillie)
- encadrement de fenêtre en plâtre recouvrant le linteau en bois
- couverture à l'origine en tuile plate traditionnelle en terre cuite de petit format, parfois remplacée par de la tuile à emboîtement (tuile mécanique)

Élements de second oeuvre :
- fenêtres bois à 3 carreaux (rares)
- volets pleins à 1 ou 2 battants (à l'origine à barres horizontales et sans écharpe)

Alternance des façades enduites et à pierres vues (pignons et murs gouttereaux

Chaînages d'angle en pierres massives et enduit à la chaux à fleur des pierres
Bandeau plat en plâtre formant corniche

Traitement du percement par un encadrement en enduit au plâtre

Caractéristiques environnementales

Techniques constructives : murs en maçonneries lourdes et épaisses, recouvertes d'un enduit de protection en plâtre et chaux.

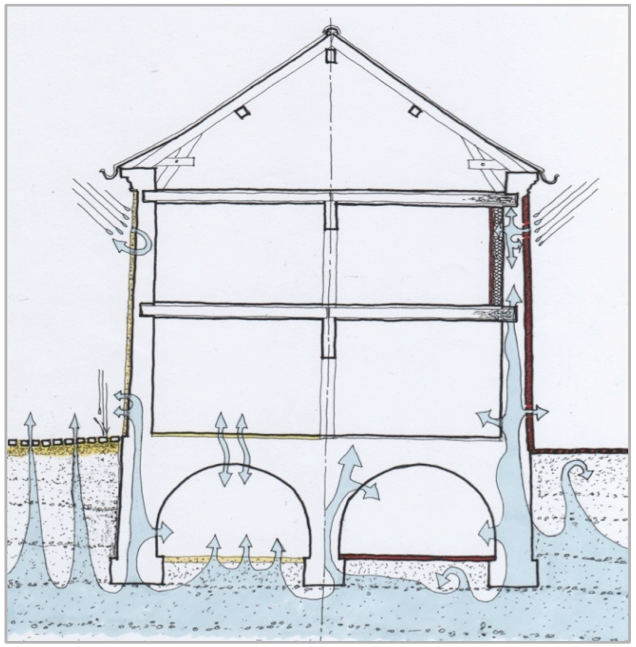
Épaisseur des murs : entre 50 et 60 cm

Part moyenne des surfaces vitrées : 10% environ

Traitement des abords de la construction :
- sols en terre battue ou à revers pavés aux abords du soubassement, présence de murs de clôture enduits à pierre vue formant une continuité entre les constructions
- présence de puits intégrés aux murs de clôture ou en position centrale,

Principaux atouts :
- forte épaisseur des maçonneries apportant une bonne inertie thermique aux constructions (confort en mi saison et en été),
- sols perméables aux abords des constructions,

Principales faiblesses :
- faibles performances thermiques d'hiver (+ peu de possibilités pour une isolation extérieure), surfaces vitrées relativement réduites limitant les apports solaires dans les constructions.



Les revêtements de sols et de murs ont un rôle important dans la gestion des eaux souterraines

Sols perméables aux abords des murs

Sols imperméables et remontées capillaires dégradant le mur

ENJEU : protéger les sols anciens et maintenir une bonne perméabilité des sols

Traitement des abords de la construction

Le paysage de Bois le roi est fortement marqué par la persistance de nombreux murs de clôture en maçonneries enduites ou à pierres vues.

Ces murs offrent une bonne protection aux vents, apportent de l'ombre en été et peuvent servir de support au développement de végétaux.
Il subsiste de nombreux puits intégrés aux murs de clôture ou en position centrale dans les terrains . Le puisage des eaux est une pratique ayant été abandonnée avec le raccordement aux réseaux d'adduction d'eau.

Ces puits ont pour intérêt d'apporter un équilibrage des nappes phréatiques très présentes sur le site et une réduction de la pression des remontées capillaires. Leur préservation permet de maintenir un petit patrimoine lié aux anciennes pratiques et usages liés à l'eau.

Les murs forment une ceinture reliant le bâtiment principal aux annexes et aux espaces libres

Les murs offrent protection , sont support de végétation et servent d'abri à la micro faune

Exemples de puits intégrés aux murs de clôture

ENJEU : protéger le réseau ancien des murs et des puits associés, proposer le cas échéant des modes de percement adaptés

Principales évolutions et altérations

- remplacement d'enduits à base de chaux pour des enduits à base de ciment,
- ré-enduisage dans des tons très différents des enduits à pierre vue d'origine
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois pour des menuiseries et volets roulants en PVC

Ouverture de baies et modification des enduits

Ré-enduisage à pierre vue utilisant des tons contrastant avec l'existant

Pose d'enduits à base de ciment

Volet roulant et menuiserie PVC

Principales évolutions et altérations

- percement de nouvelles baies pour l'aménagement d'un garage,
- suppression des enduits d'origine et mise à nu des pierres,
- application en façade de faux linteaux en bois,

Ouverture de baie et modification des maçonneries et des enduits

Pose de faux linteaux

***ENJEU :** proposer des règles de composition des baies et des solutions techniques acceptables pour la création de nouveaux percements*

Principales évolutions et altérations

La création de percements dans les maçonneries hétérogènes de petits modules pose les questions suivantes :
- quelle technique pour la pose du linteau?
- quel traitement des tableaux et appuis ?

Les solutions techniques traditionnelles consistent en la pose d'un linteau en bois recouvert par un enduit au plâtre peint ou non. L'ouverture est généralement arrêtée en tableau par un encadrement enduit en légère saillie par rapport au nu du mur, traité lui, à pierre vue.

Cette technique est employée dans une grande simplicité sur les maisons d'origine rurale et un peu plus sophistiquée pour les maisons de bourg.

Plusieurs créations récentes de baies ont tenté avec plus ou moins de réussite une réinterprétation contemporaine de ces traitements traditionnels.

Traitement traditionnel des baies

Différences de traitement d'une même technique entre maison rurale et maison de bourg

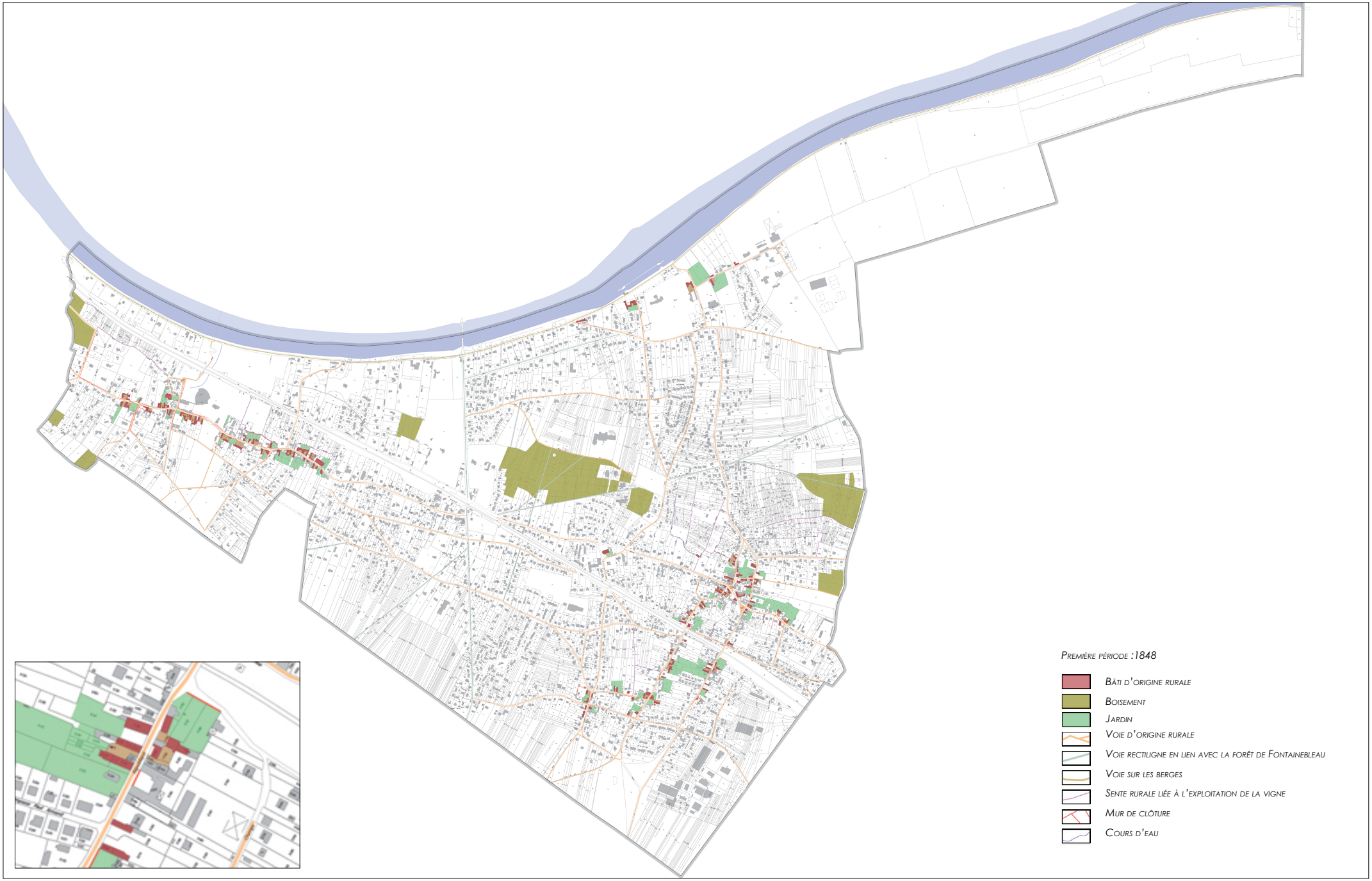
Exemple de traitement de l'ouverture (enduit ciment?) directement inspirée de la technique traditionnelle (au plâtre à droite)

Principales évolutions et altérations

Abords de la construction :
- suppression d'anciens murs de clôture ou pose de nouvelles clôtures pour la privatisation partielle de cours communes,
- imperméabilisation de certains sols augmentant la force des remontées capillaires.

Reconstruction de murs et imperméabilisation des sols accentuant les remontées capillaires dans les murs

Privatisation partielle de l'ancienne cour commune (construction de murs et pose de portails, imperméabilisation des sols, pose de lucarnes)

C/ Synthèse

Les éléments conservés depuis 1848