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.

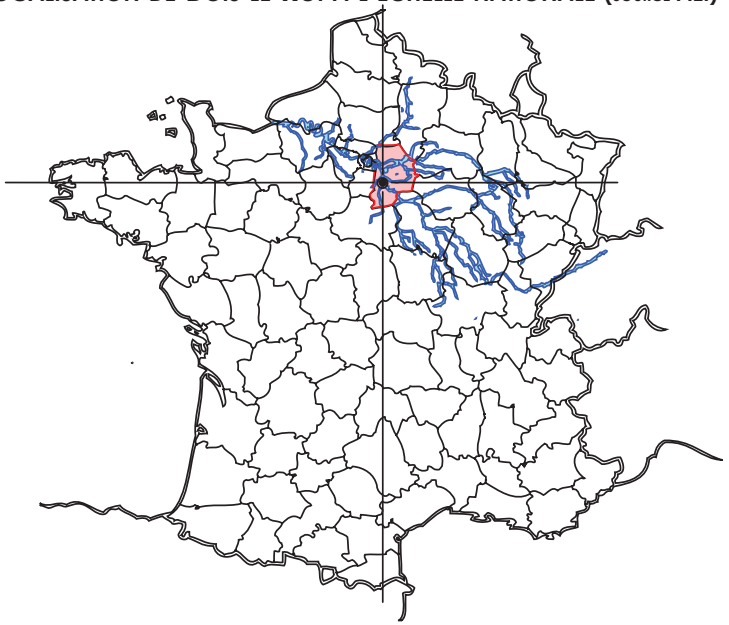
La majorité des résidents actifs (qui représentent 71% de la population) de Bois le Roi exercent leur profession à l'extérieur de la commune (84%). Cela s'explique par l'importance du réseau viaire et la facilité de communication qui existe notamment avec Paris et Melun via la ligne de RER.

Typologie d'occupation des sols

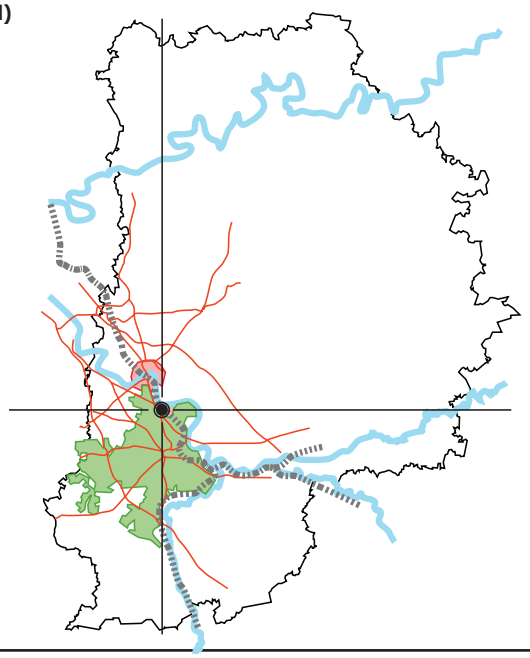
La majorité du parc de logement de Bois le Roi est de type pavillonnaire, on compte environ 93% d'habitat de type maison contre seulement 7% d'appartements. Si en 1968 les résidences secondaires représentaient près d'un tiers des maisons, leur proportion a considérablement réduit au cours des 40 dernières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

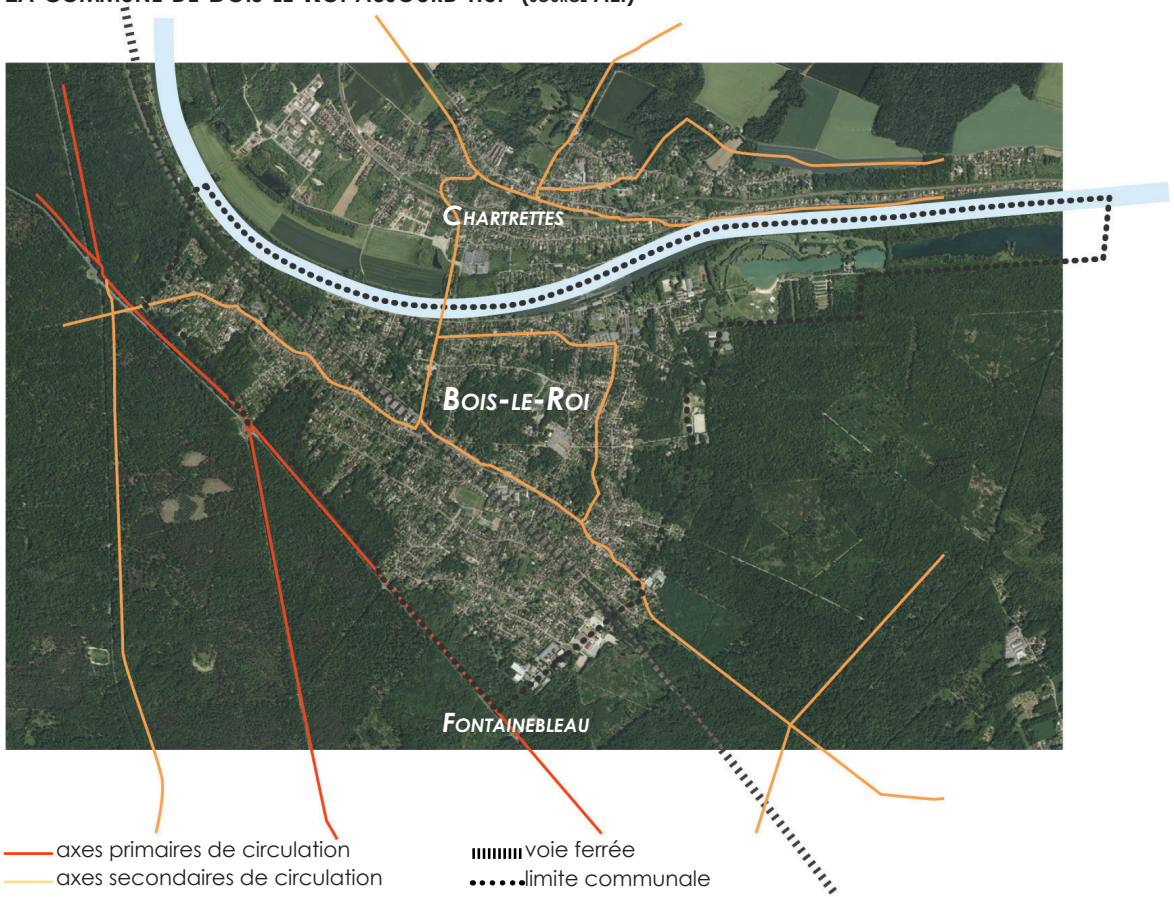
Localisation de Bois le Roi à l'échelle nationale (source AEI)



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.

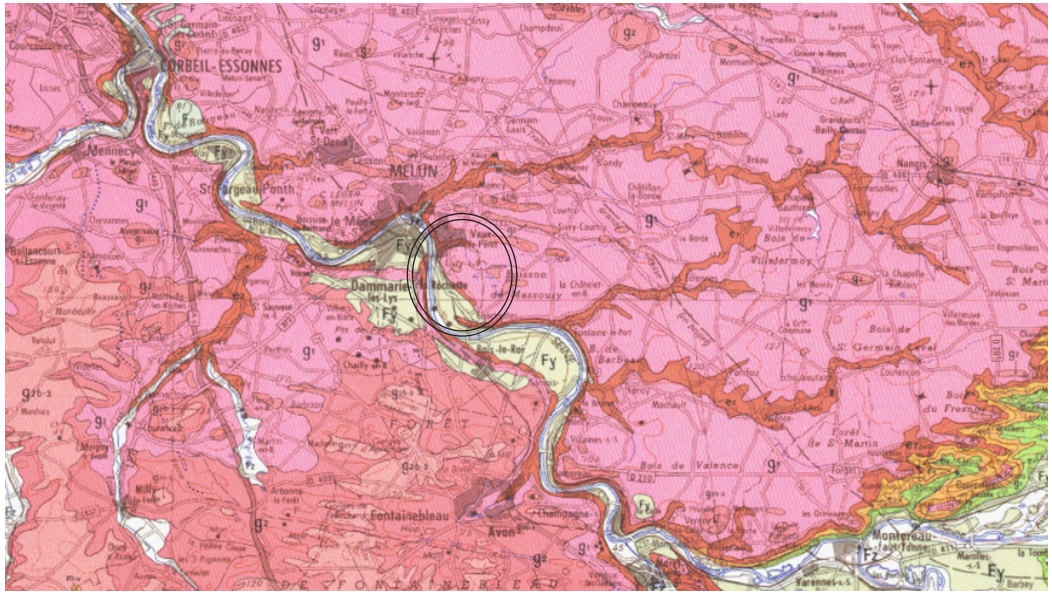
En analysant les cartes, nous pouvons retracer l'histoire régionale. Cette histoire commence au Stampien, il y a quelque 33 millions d'années, une vaste mer s'épanouit alors sur la région ne laissant en se retirant qu'une épaisse couche de sable ; les futurs sables de Fontainebleau.

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.

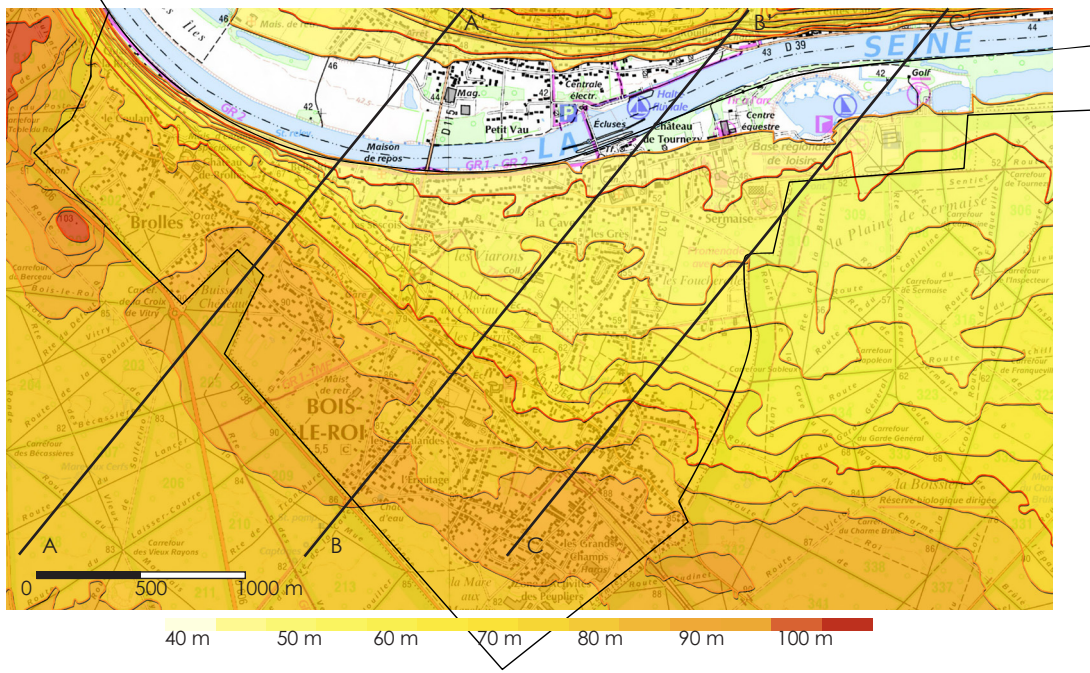
Au nord de ce massif, le ruisseau qui deviendra la Seine commence à entamer le plateau pour venir marquer profondément son empreinte, déposant, au gré de ses remaniements des couches alluviales successives.

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

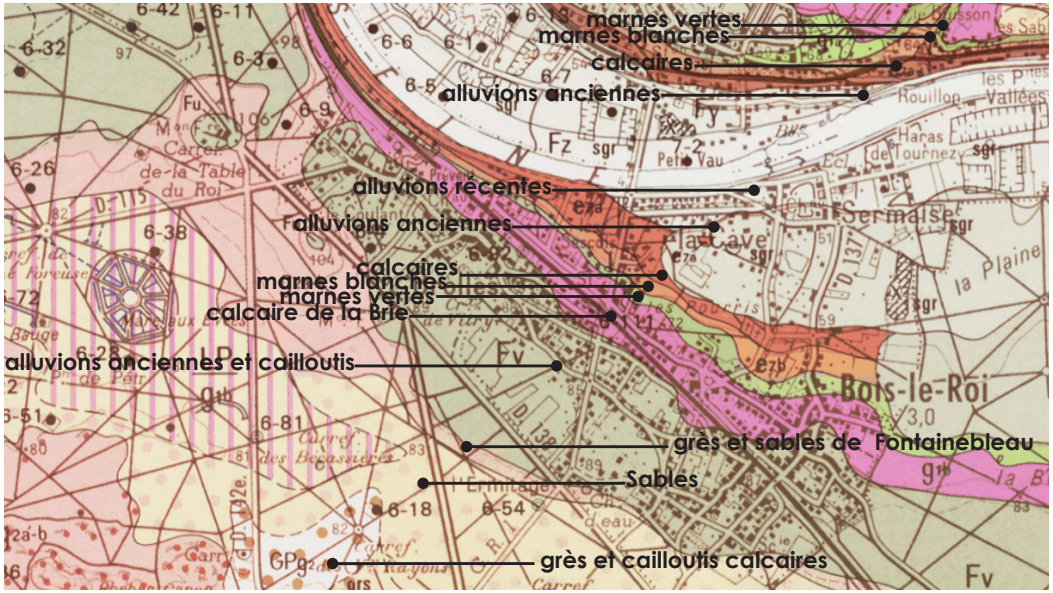
Carte géologique de la région de Bois le Roi 1/250 000 (Source BRGM)



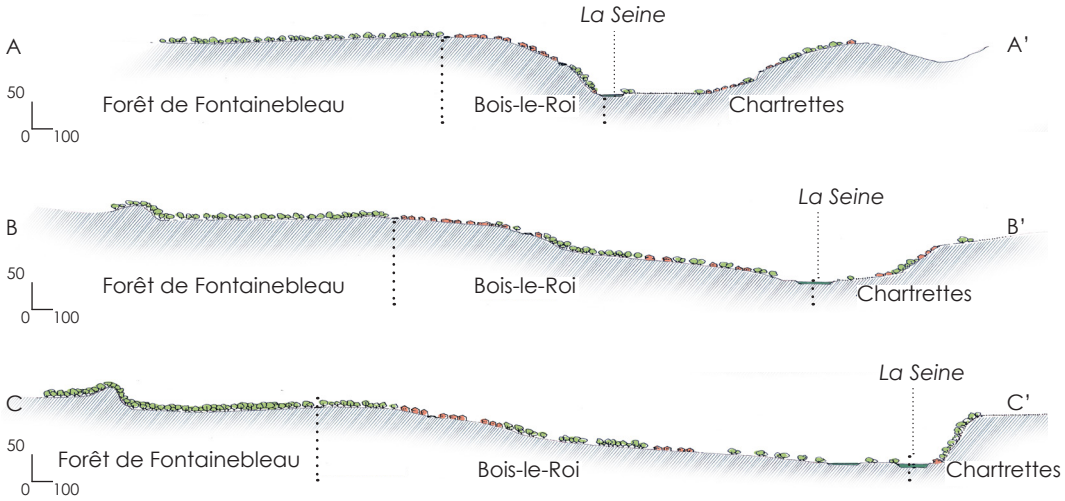
Carte topographique de Bois le Roi 1/50 000 (Source AEI d'après IGN)



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

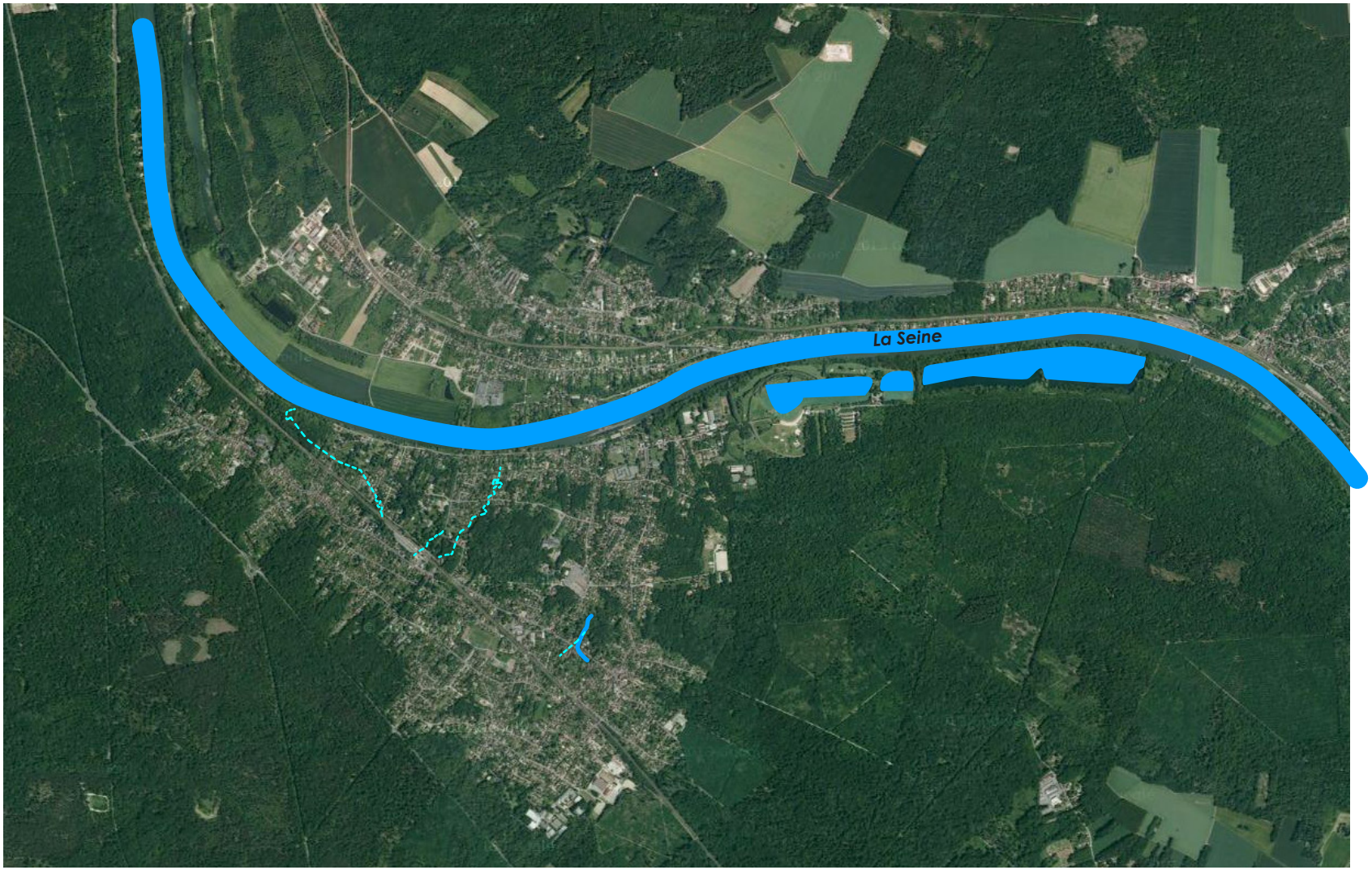
DONNÉES GÉNÉRALES

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.



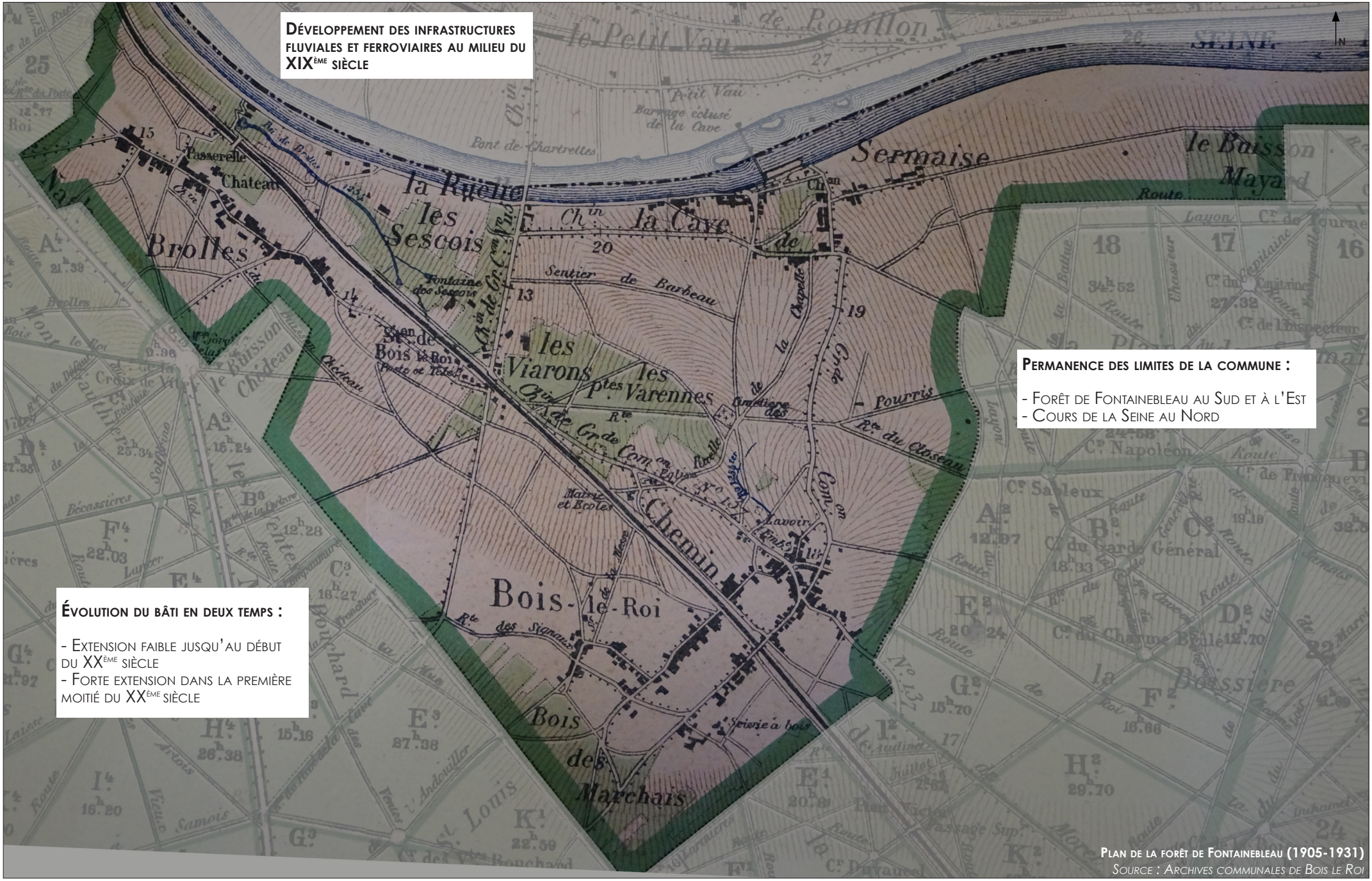
Réseau hydrographique de Bois-le-Roi (Source AEI d'après Géoportail)

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

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

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Les caractéristiques du territoire communal entre 1848 et 1951


Développement des infrastructures fluviales et ferroviaires au milieu du XIXème siècle
Permanence des limites de la commune :
- Forêt de Fontainebleau au Sud et à l'Est
- Cours de la Seine au Nord
Évolution du bâti en deux temps :
- Extension faible jusqu'au début du XXème siècle
- Forte extension dans la première moitié du XXème siècle
le Petit Vau
Petit Vau
Barrage écluse de la Cave
Pont de Chartrettes
SEINE
Sermaise
le Buisson Mayard
Passerelle
Château
Brolles
la Ruelle les Sescois
Fontaine des Sescois
Sentier de Barbeau
la Cave
les Viarons
les Ptes Varennes
Pourris
Chemin
Bois-le-Roi
Bois des Marchais
Lavoir
Scierie à bois
Cr Napoléon
Cr Sableux
Cr du Garde Général
Cr du Chenne Brûlé
la Boissière
Cr du Capitaine
Cr de l'Inspecteur
Cr de Fromenevi
Cr de Tourne
Cr de Frouvelle
Cr de Vaux
Cr des Ptes Ronchard
Cr de St Louis
Cr de Ardouillier
Cr de Dayaureal
Cr de Audinet
Cr de Mont le Roi
Cr de Croix de Vaux
Cr de Bécassières
Cr de Souverne
Cr de Bouchard
Cr de Mont le Roi
Cr de Chédeau
Cr de Ente
Cr de Ente
Cr de Ente

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Les caractéristiques du territoire communal

Le grand paysage de Bois-le-Roi connaît d'importantes modifications entre la seconde moitié du XIXème et la première moitié du XXème siècle.

Évolution des grandes unités paysagères

La Forêt de Fontainebleau

La forêt de Fontainebleau ne connaît pas ou peu de bouleversements, elle demeure un écosystème stable. Cependant, sa lisière, nette et alignée sur le tracé de la route de Bourgogne évolue pour tendre à devenir plus floue. Cette avancée de la forêt sur le territoire communal résulte de l'abandon des parcelles agricoles les plus vulnérables aux ravages des animaux.

La Seine

La construction en 1861 de l'écluse et du barrage de Chartrettes a participé à modifier l'aspect des berges du fleuve. Le barrage est construit pour assurer une navigabilité à l'année et s'affranchir des aléas du fleuve : crues hivernales et basses eaux estivales.

La relative stabilité du niveau d'eau permet aux hommes de venir bâtir au plus près des berges.
La construction de l'ouvrage de retenue, légèrement postérieure à la construction de la voie ferrée est l'un des facteurs qui a contribué à l'implantation en bord de Seine des grandes propriétés de villégiature.

Le pont reliant Bois-le-roi et Chartrettes contribue à la modification du grand paysage. La route qu'il prolonge devient un axe majeur de communication entre les deux communes.

Les vignes

Avec la fin du XIXème siècle arrive la grande épidémie de phylloxera qui cause des ravages désastreux sur les vignobles français. Bois-le-Roi n'échappe pas au fléau et les vignes sont délaissées.
Les anciennes parcelles de vigne sont phagocytées par le développement urbain ou converties pour un temps en vergers.

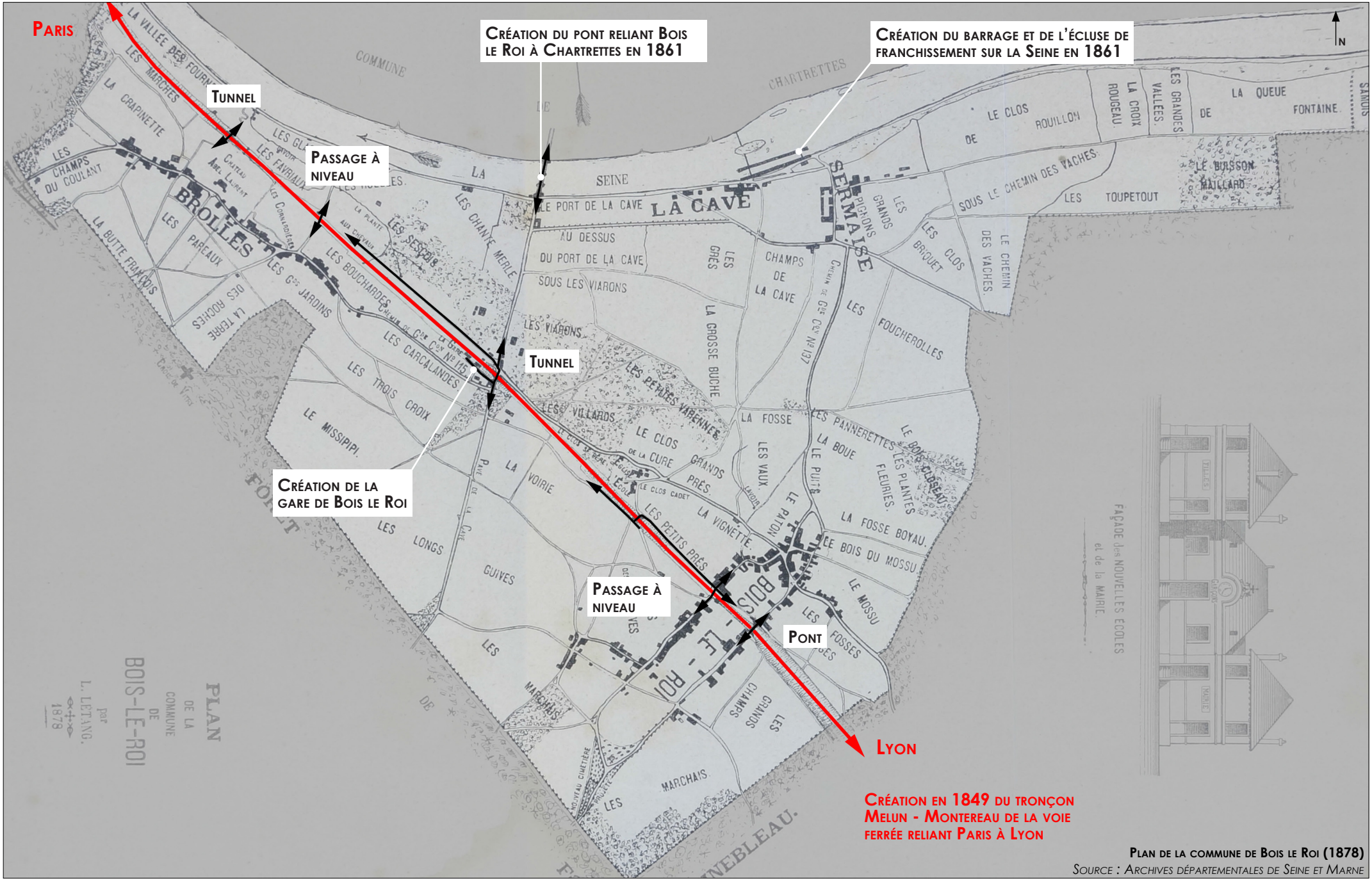
Le chemin de fer

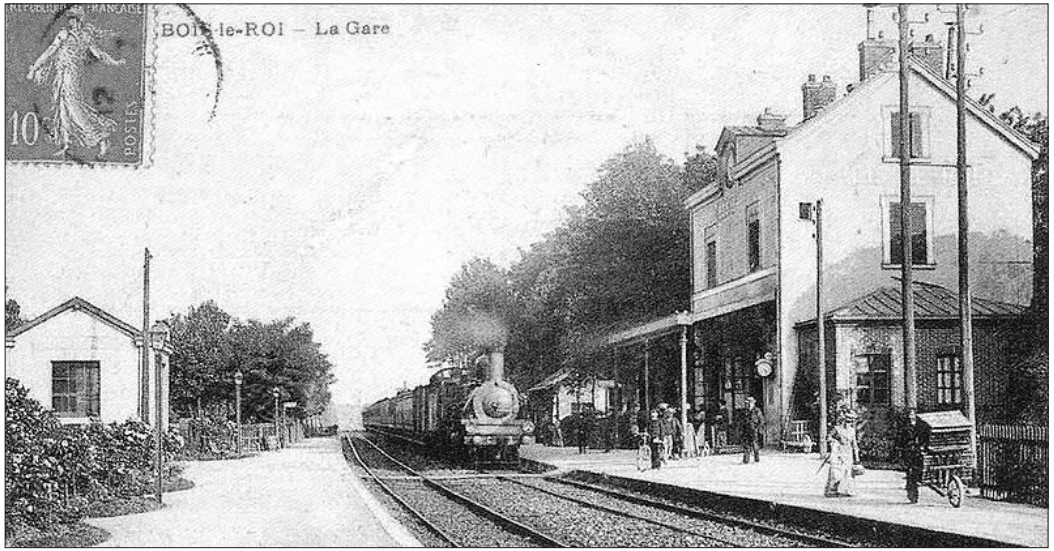
L'arrivée du chemin de fer, en 1849, à Bois-le-Roi constitue la plus grande source de bouleversement pour la commune. Désormais sur la ligne qui relie les deux plus importantes villes françaises, Paris et Lyon, Bois-le-Roi bénéficie d'une visibilité nouvelle. Sa proximité avec la capitale ainsi que son cadre particulier, niché dans une enclave de forêt, face à la Seine et aux coteaux de Chartrettes, attire de riches propriétaires parisiens qui y voient un lieu de villégiature idéal, à l'instar des bords de Marne.

Le nouveau visage des berges de Bois-le-Roi

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Les réseaux viaires, ferroviaires et fluviaux





La gare : Le passage sur le territoire communal de la ligne de chemin de fer reliant Paris à Lyon voit la création d'une gare à mi-distance entre les hameaux de Brolles et Bois le Roi.

L'écluse et le barrage: La construction du barrage et de l'écluse sur la Seine permet une régulation du cours de la Seine

Les franchissements : Lors de la construction de la ligne ferroviaire, 5 points de franchissement sont prévus pour maintenir les connexions des réseaux viaires au Nord et au Sud de la voie ferrée. On compte ainsi un pont, deux tunnels et deux passages à niveau (ci-dessus le passage à niveau de la rue Guido Sigriste)

Certains de ces franchissements ont été conservé, ponts et tunnels, tandis que les passages à niveau ont été supprimé probablement à cause de la fréquence de passage sur la voie ferrée. Cela créé en deux points des interruptions du réseau viaire et accentue la rupture créée par la ligne de chemin de fer.

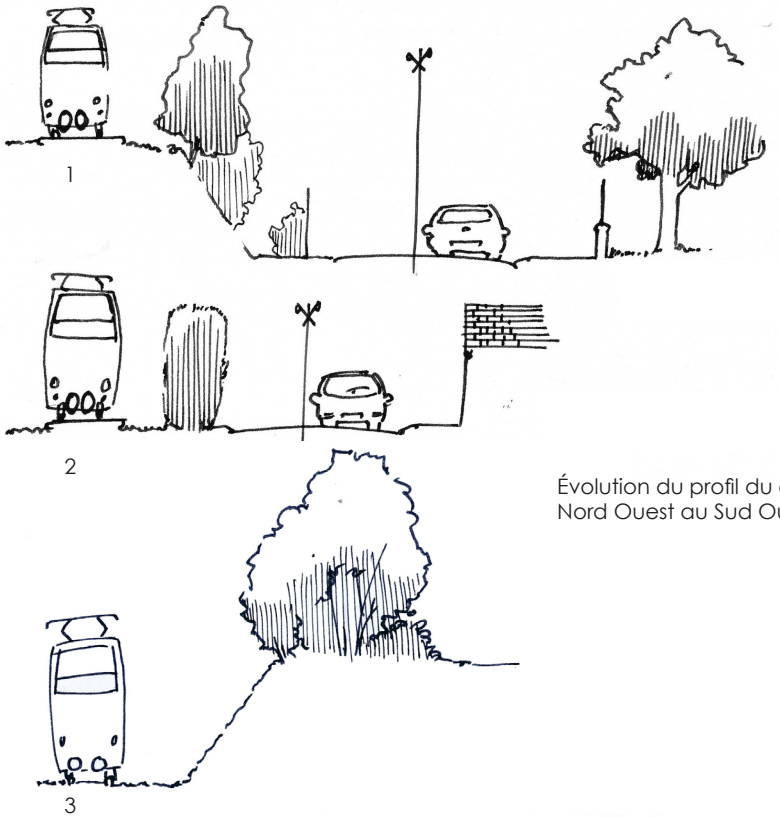
L'arrivée du chemin de fer et ses conséquences

La traversée de Bois-le-Roi par la ligne de chemin de fer a eu différentes conséquences sur le territoire bacot qui peuvent s'interpréter à plusieurs échelles.

Si elle est un moteur de développement tant économique que culturel pour la commune, l'emprise nécessaire à la mise en place du chemin de fer et les terrassements qui l'accompagnent créent une ligne de rupture importante séparant la plaine et le coteau du plateau. Cette séparation est accentuée par le faible nombre de franchissements qui relient les territoires au Nord et au Sud des voies.

Les espaces immédiatement à proximité des rails sont en partie délaissés par le développement urbain et s'enfrichent quand ils ne sont pas occupés par la voirie.

Un territoire divisé en deux par le passage du chemin de fer dont les abords ont tendance à s'enfricher

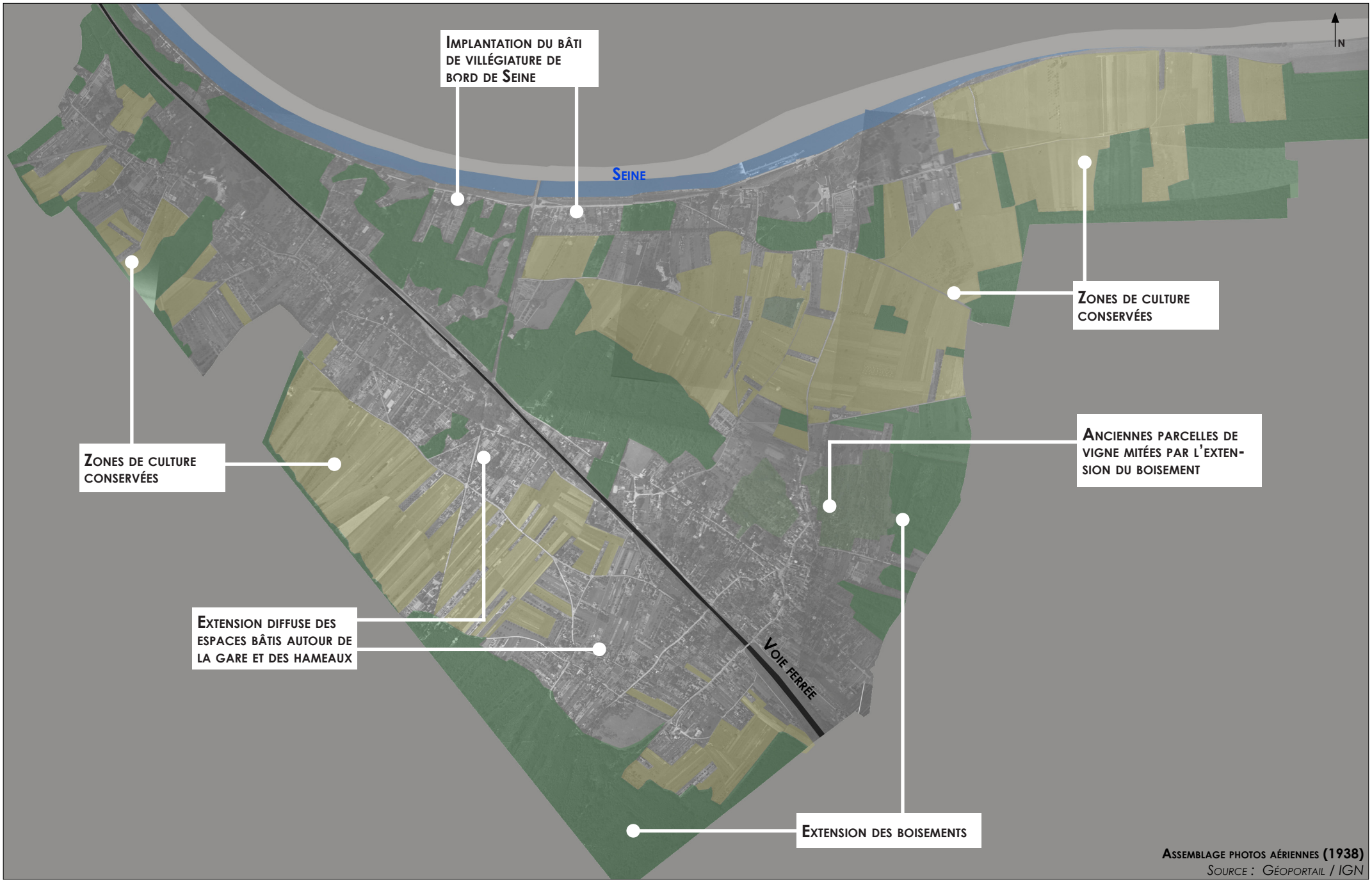


Évolution du profil du chemin de fer du Nord Ouest au Sud Ouest de la commune.

Mise en évidence de la rupture créée par le talus densément végétalisé de la voie ferrée (rue des Sesçois)

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Évolution de l'occupation du sol - Cartographie



Assemblage photos aériennes (1938)
Source : Géoportail / IGN

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Évolution de l'occupation du sol

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

Comme cela a déjà été évoqué, les entités paysagères constitutives des paysages de Bois-le-Roi ont évolué entre le XIXème et le XXème siècle.

Les principaux bouleversements dans l'aspect du paysage viennent de la disparition des vignes d'une part et du développement des jardins d'agrément d'autre part.

La disparition des vignes et le devenir des parcelles

L'abandon de la culture des vignes à la suite de leur ravage par le phylloxera vers 1880 libère une très importante surface de terrains. Ces espaces délaissés se retrouvent principalement à flanc de coteau, en contrebas de Brolles et au Nord du bourg de Bois-le-Roi.

La forte pente du coteau, au Nord Ouest du territoire rend difficile les cultures céréalières ou les constructions, il est par conséquent le premier à s'enfricher.
Une seconde zone d'enfrichement apparait à proximité du bourg de Bois le Roi qui marque une importante progression de la forêt sur le territoire communal.

Une partie des terrains situés sur des pentes moins abruptes sont convertis en vergers dont il ne subsiste aujourd'hui que de rares exemples en exploitation. Quelques fruitiers émergeant parmi les friches témoignent également de la présence d'anciens vergers.

La transformation en verger ne représente qu'une faible part du devenir des parcelles de vignes qui sont pour la plupart intégrées au développement du tissu urbain et transformé en jardins d'agrément pour les habitations qui y sont bâties.

Les jardins d'agrément, un nouveau motif paysager

Avec le temps les mœurs évoluent et les besoins secondaires de bien-être et de cadre de vie prennent de plus en plus d'importance. Ce besoin de bien être se traduit à l'échelle de l'aménagement par la création de jardins paysagers qui prennent le pas sur les jardins vivriers qui accompagnait jusqu'à lors les habitations.

Ils se retrouvent sous plusieurs formes et à différentes échelles, certains ont une vocation entièrement ornementale suivant un plan rigoureux d'inspiration anglaise, victorienne ou française. D'autre conservent une partie en potager, réservant les aménagements les plus qualitatifs à proximité du bâti.

On peut toutefois distinguer deux grands types de jardins :

- Les petits jardins d'agrément

Intégrés à la trame d'urbanisation, les jardins des parcelles étroites, autrefois occupées par la vigne ou l'agriculture se développent sur un plan longitudinal. L'espace restreint contraint à adopter des plans d'aménagement stricts et simples.

- Les grands jardins des maisons de villégiature

En bord de Seine et à flanc de coteau, s'établissent de grandes propriétés. Il s'agit des maisons de villégiature de la bourgeoisie parisienne. Les imposantes bâtisses s'accompagnent de très grands jardins dont l'aménagement sophistiqué témoigne des influences artistiques de l'époque.
La topographie particulière dans laquelle ils s'inscrivent donne naissance à de nombreux jardins en terrasses qui constituent autant de scènes différentes.

Le développement de ces jardins d'agrément se traduit à une échelle plus vaste par une augmentation du couvert arboré, déjà important, qui s'enrichit d'essences horticoles, jusqu'alors absentes du territoire. Il s'agit principalement de conifères : pinus, picéas et cedrus.

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Évolution de l'occupation du sol

Développement de vergers à la place d'anciennes vignes

Verger toujours en activité en 2013

Poirier émergeant d'une friche en bordure de la rue de la Terre des Roches.

Enfrichement des anciennes parcelles viticoles de Brolles

Enfrichement des anciennes parcelles viticoles de Bois-le-Roi

Il ne reste ici (Brolles) plus aucune trace des parcelles viticoles sous l'épaisse frondaison

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

Évolution de l'occupation du sol

Partie basse de la parcelle autrefois très vaste, qui fait la continuité avec le parc de la mairie

Grand jardin observable depuis le quai de la Ruelle, resté intact depuis sa création au XXème

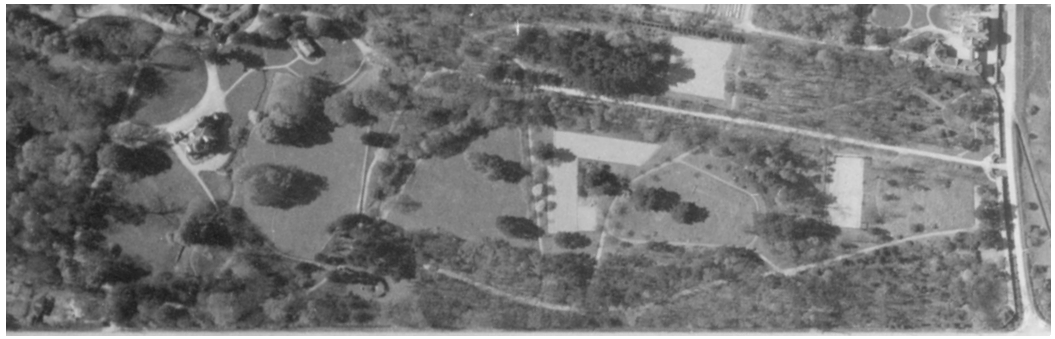
Importance des conifères dans le patrimoine arboré de la commune

Jardins à la française et à l'anglaise de petite taille à proximité du centre de Bois-le-Roi

Jardin à occupation mixte

Jardin anglais donnant sur la Seine

Jardin en terrasse s'adaptant à la topographie du coteau



Vaste jardin anglais correspondant pour partie à l'actuel parc de la mairie

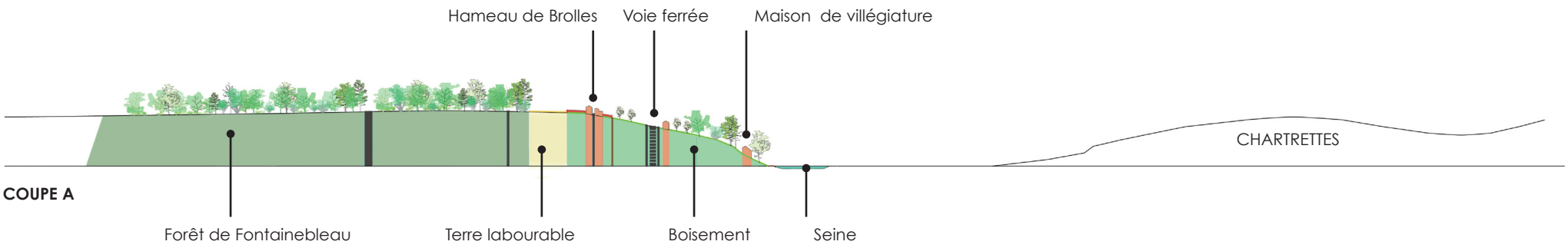
A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

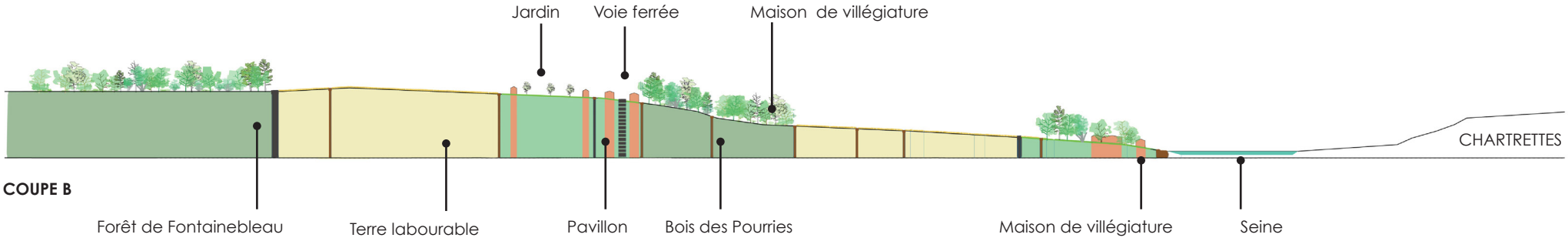
État du grand paysage en 1951 - Plan de repérage des coupes profils

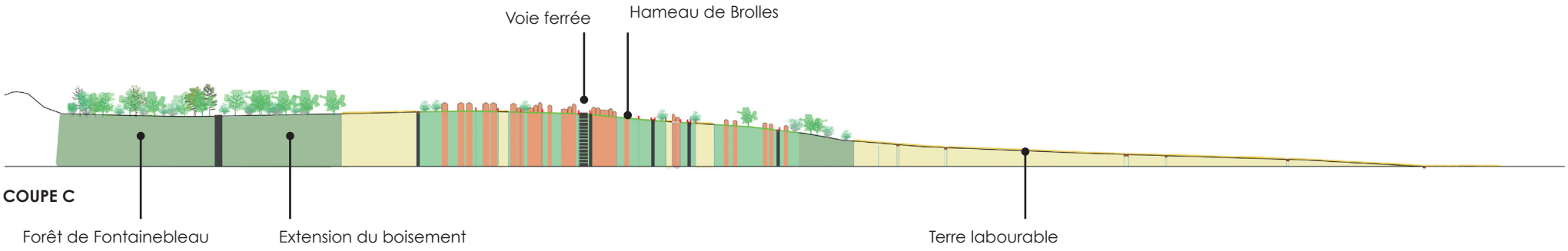
Assemblage photos aériennes (1938)
Source : Géoportail / IGN

A/ Évolution à l'échelle du grand paysage

État du grand paysage en 1951 - Profils







B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

Implantations des parcelles bâties entre 1848 et 1951 - Cartographie

Vert foncé : Parcelle avec jardin remarquable (tracé régulier, ampleur)

Vert clair : Parcelle avec Jardin simple

Cadastre communal reconstitué (1951)

Source : Géoportail / IGN

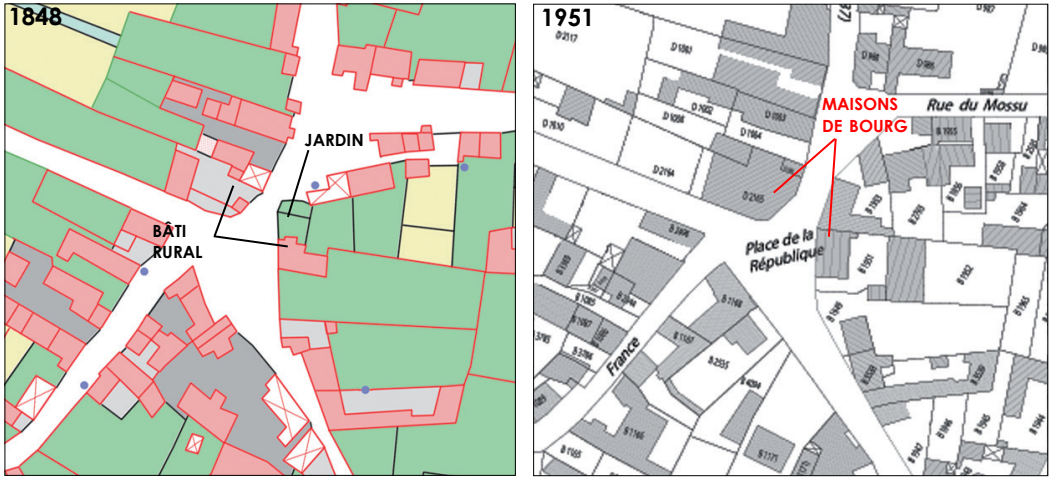
B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

Typologie des différentes implantations

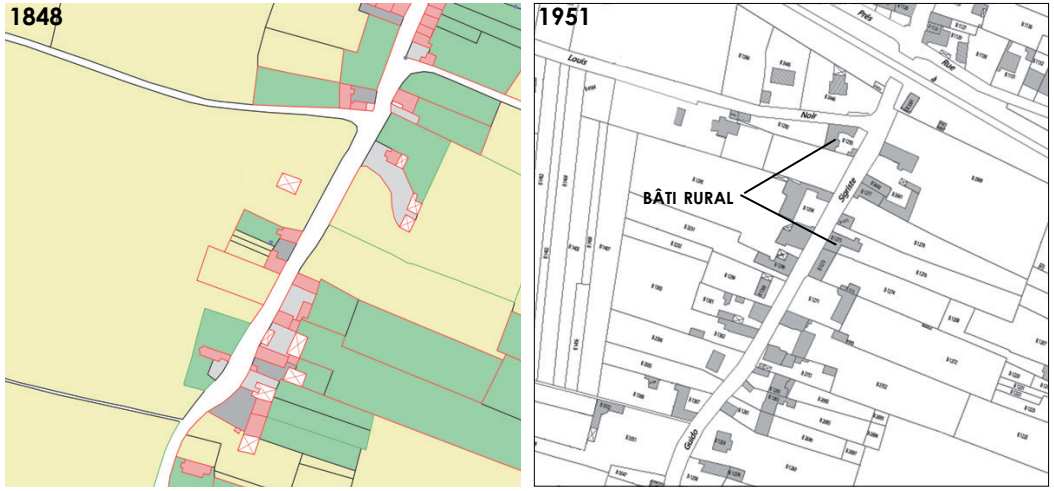
Entre 1848 et 1951, on observe une évolution significative des parcelles bâties, en lien notamment avec l'arrivée du chemin de fer. Cette évolution se traduit par l'implantation de plusieurs formes de bâti.

Au coeur des ***hameaux de Brolles et de Bois le Roi***, l'évolution du bâti se manifeste par l'occupation des parcelles libres (jardins et cultures) héritées de la première période, ou par le renouvellement du bâti sur des parcelles déjà construites. Le type de bâti observé pour la période 1848-1951 peut être soit du bâti rural comportant un espace fonctionnel, soit des maisons de bourg excluant tout espace d'activité agricole. La distinction entre les deux types de bâti n'est pas toujours clairement identifiable.

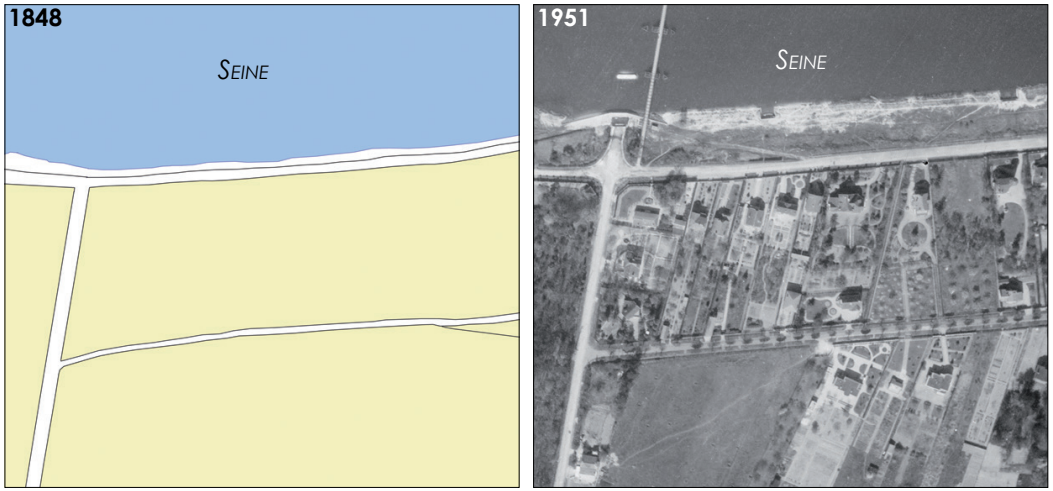
Le ***bâti de villégiature*** s'implante sur des parcelles ouvrant directement sur le cours de la Seine, en périphérie de la gare et/ou à proximité des boisements. La taille de certaines parcelles peut être importante, jusqu'à 10 ha. La dimension moyenne des parcelles liées au bâti de villégiature pendant la période se situe approximativement entre 0,4 et 0,6 ha.



Renouvellement du bâti au coeur des hameaux



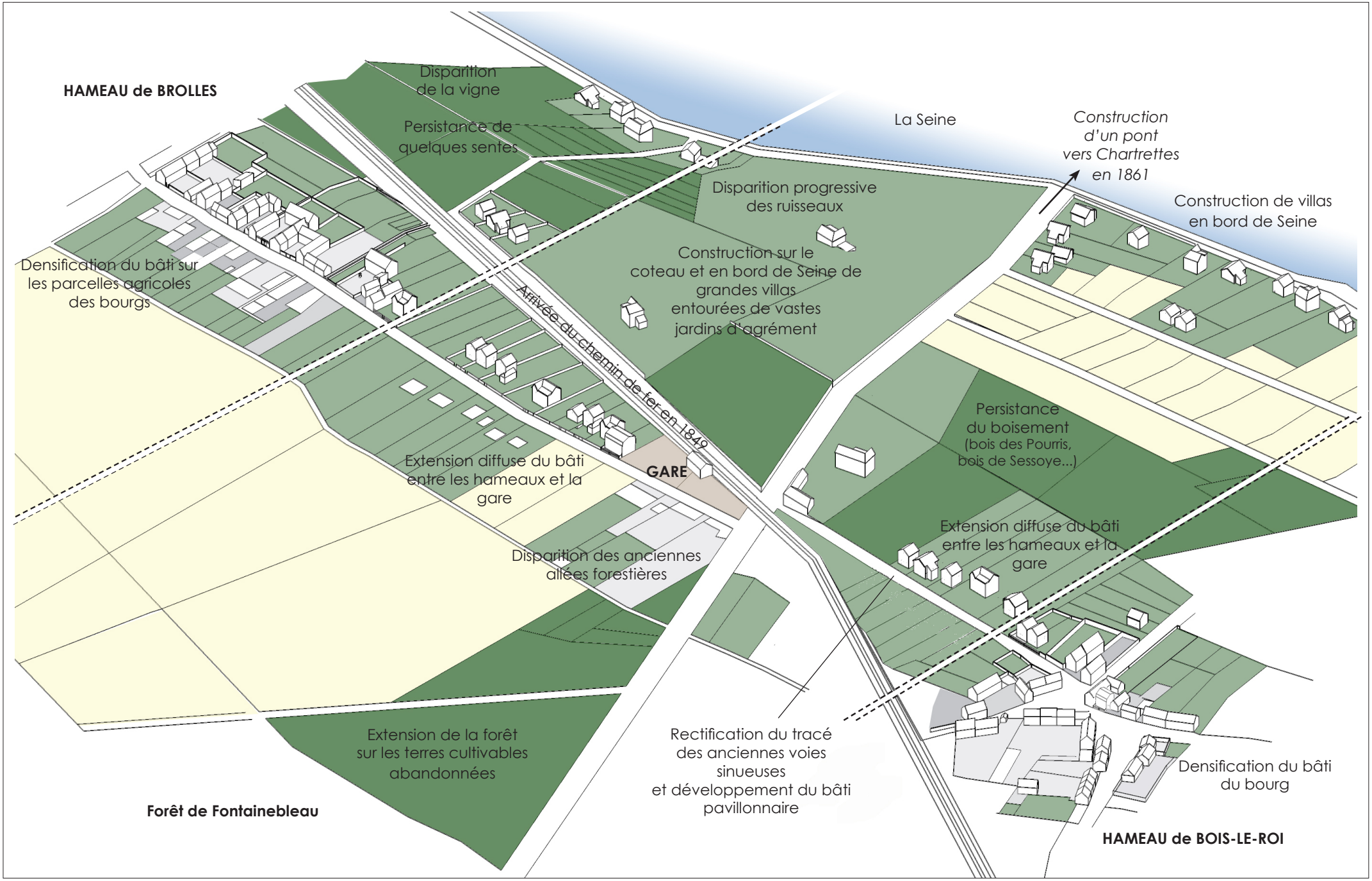
Extension du bâti rural sur des parcelles libres



Implantation de maisons de villégiature sur d'anciennes terres cultivées

B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

Principes d'urbanisation du territoire communal - Evolution jusqu'en 1951 : un territoire de villegiature



B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

Implantation et typologie du bâti

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

Le développement des ensembles construits denses le long des voies principales s'est effectué selon une association d'un bâti perpendiculaire à la voie et de cours latérales. Il constitue toujours aujourd'hui le principe d'urbanisation dominant dans les deux hameaux de Brolles et de Bois le Roi.

Ce modèle de développement présente l'intérêt d'apporter aux façades principales un bon ensoleillement tout en permettant des extensions successives dans la profondeur de la parcelle.

Au XIXème et au début du XXème siècle, ce modèle se perpétue soit par substitution soit sur les parcelles libres situées aux extrémités des ensembles constitués. Le principe d'implantation est néanmoins légèrement modifié notamment par un agrandissement des espaces libres de la cour qui se transforme en jardin, tandis que le mur maçonné s'ajoure sous forme de mur bahut surmonté d'une grille. Les constructions rompent avec la simplicité ornementale des bâtiments primitifs et se rapprochent des caractéristiques des maisons de bourg : architecture d'enduit avec corniche, chaînes d'angle, bandeaux, persiennes, toitures à quatre pentes pour certaines, etc.

Exemples observés de maisons de bourg reprenant l'implantation traditionnelle du bâti d'origine rurale

Variation du type : maisons de bourg du XIXème siècle ayant repris le principe d'implantation mais avec jardin arboré

Maison de bourg perpendiculaire à la voie aux abords du passage à niveau

Rare cas de comblement de la cour par la construction d'une extension au XIXème siècle

B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

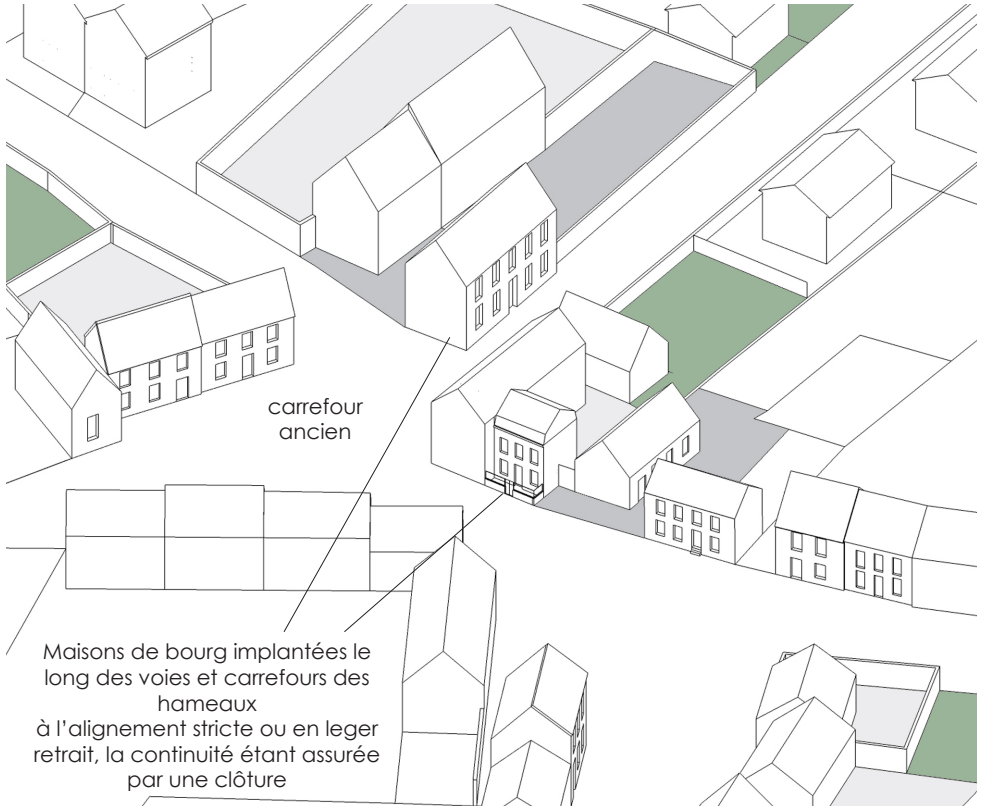
Typologie du bâti : La maison de bourg

Les maisons de bourg à décor de plâtre, forment une faible part du bâti observé sur la commune. Néanmoins leur spécificité dans le traitement des façades et des toitures nécessite une attention particulière. Leur existence est souvent liée à la présence d'un commerce ou d'une auberge comme aux abords de la gare, dans le hameau de Bois le Roi ou dans le hameau de Brolles.

Ces constructions s'implantent généralement le long des voies principales, à l'alignement strict de la voie mais aussi parfois derrière un jardin d'agrément, séparé de la rue par une clôture ouvragée.

Les maisons de bourg se concentrent essentiellement dans le hameau de Bois le Roi et dans le quartier de la gare.

Plusieurs exemples de maisons de bourg à décor de plâtre dans le hameau de Bois le Roi



Caractéristiques architecturales

- constructions peu élevées (R+1 + comble)
- compositions basées sur la symétrie et à travées régulières
- proportions verticales des baies proches de ½
- toitures à comble brisé ou à 2 pentes, lucarnes charpentées alignées sur les percements de la façade

Matériaux et mise en oeuvre :
- moellons calcaires enduits
- ornementations en plâtre : cadres, chambranles autour des fenêtres bandeaux, corniche, chaînages d'angle
- couverture en ardoise ou en zinc

Éléments spécifiques / Ornementation :
- garde-corps en fer forgé ou en fonte moulée, volets persiennés à lames arasées à la française

Traitement des abords de la construction :
- clôture sur mur bahut et portail en fer forgé
- marquise ou véranda en fer forgé

Maison de bourg présentant un décor de plâtre (hameau de Bois le Roi)

Volets persiennés traditionnels

Caractéristiques environnementales

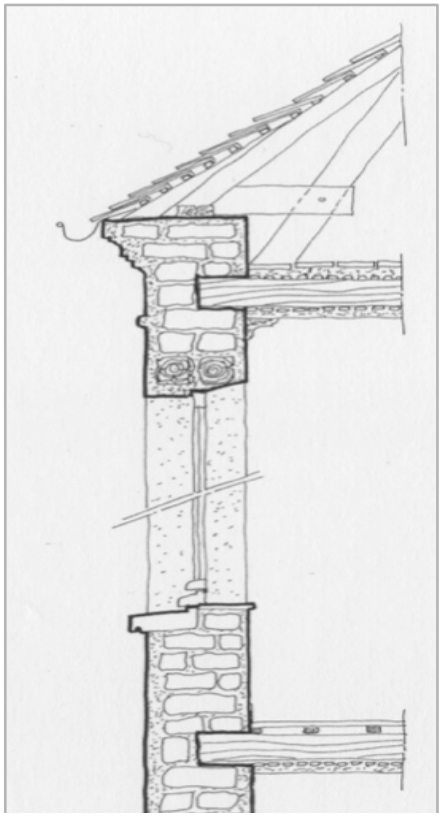
Techniques constructives : murs en maçonneries lourdes et épaisses, recouvertes d'un enduit de protection en plâtre et chaux.

Épaisseur des murs : entre 40 et 50 cm

Traitement des abords de la construction :
- sols en terre battue ou à revers pavés aux abords du soubassement

Principaux atouts :
- implantation en mitoyenneté réduisant les surfaces de façades en contact avec l'extérieur
- forte inertie thermique liée aux murs épais (confort en mi saison et en été)
- surface vitrée moyenne et utilisation de baies de proportions ½ performantes pour l'éclairement des pièces
- volets assurant une bonne protection contre les surchauffes d'été

Principales faiblesses :
- faibles performances thermiques d'hiver
- + peu de possibilité pour une isolation extérieure hors pignons aveugles
- + présence de décors intérieurs (lambris, cimaises, etc.) réduisant les possibilités d'une isolation thermique intérieure



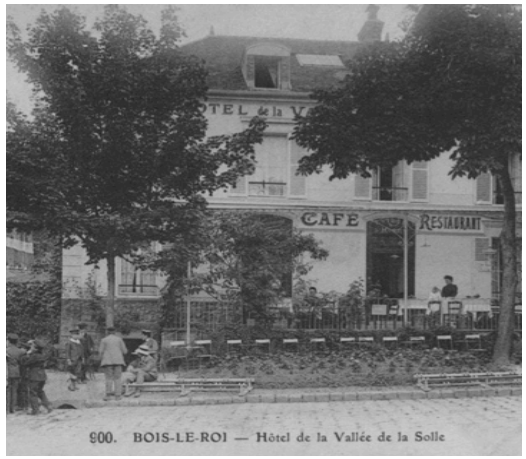
Forte épaisseur des maçonneries, baies de surface moyenne, plus forte mitoyenneté

Principales évolutions et altérations

- suppression des enduits et décors d'origine et pose d'un enduit lisse ou mise à nu des maçonneries,
- suppression des menuiseries bois d'origine et remplacement par des menuiseries et volets roulants PVC
- suppression des volets persiennés, pose de grilles
- modification de la proportion de certaines baies

Hôtel de la Vallée de la Solle au début du XXème siècle.

Etat actuel après suppression des enduits, modification des baies, et des lucarnes



Hôtel de la gare au début du XXème

Etat actuel après modification des baies

***ENJEU :** apporter une information sur le rôle des enduits, protéger les enduits existants et les restituer si nécessaire*

B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

Typologie du bâti : La villa et le pavillon

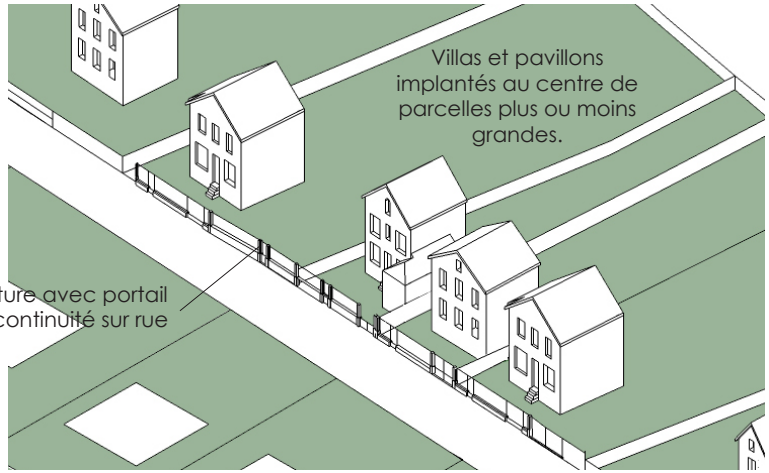
Ces constructions apparaissent à partir de la deuxième moitié du XIXème siècle correspondant à l'arrivée du train jusqu'à l'entre-deux guerres. On peut distinguer deux grandes familles de constructions:

- les villas qui sont généralement des constructions de grande taille, présentant un grand soin dans la conception architecturale. Elles sont généralement implantées au centre de vastes terrains boisés qui peuvent constituer de véritables parcs,

- les pavillons qui sont des constructions de taille plus réduite et de facture plus modeste. Elles sont implantées sur des terrains de surface plus allongée, hérités du découpage maraîcher. Du fait de la surface limitée des terrains, ces constructions s'implantent généralement en retrait et en adossement sur un des mitoyens. Les implantations en alignement sur rue sont exceptionnelles.

La fin du XIXème siècle est marquée par l'émergence d'une grande diversité de courants architecturaux. Contrairement aux périodes antérieures utilisant généralement des matériaux d'origine locale (chaux, sables et moellons de pierres issus de carrières locales) cette période est marquée par la révolution industrielle et le développement des transports qui fournissent un choix plus large de matériaux de construction et de parements. Les motifs décoratifs employés sont d'inspiration classique, Renaissance ou encore néo gothique.

L'apparition du fer puis du béton armé autorise également la réalisation plus fréquente de balcons ou de bow-windows. Les façades principales font l'objet d'un grand soin dans le traitement des maçonneries (compositions de pierre, brique, meulière, etc.) et concentrant la plus grande partie du décor.



Principe d'implantation des villas

Villa Jeannette (source archives départementales)

Grandes parcelles accueillant les villas du front de Seine

Les pavillons s'insèrent dans la trame parcellaire d'origine maraîchère

B/ Évolution du paysage à l'échelle des espaces bâtis

Typologie du bâti : La villa et le pavillon

La grande diversité architecturale de ces constructions ne permet pas une description exhaustive des styles constructifs et ornementaux. Cependant, le point commun majeur de ces constructions est un grand soin apporté à la composition et au traitement des façades qui utilisent dans leur grande majorité des parements décoratifs.

Caractéristiques architecturales :

- constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble,
- proportions verticales des baies proches de 1 pour 2, à linteaux droits
- toitures à 2 ou 4 pentes, équipées de lucarnes ou de clochetons ou épis de faîtage, etc.

Materiaux et mise en oeuvre :

- maçonneries mixtes constituées de briques monochromes ou polychromes, de pierres calcaires ou de meulières, relevées par des décors en enduit plâtre ou de ciment (bandeaux, chaînages, corniches,, etc.)
- utilisation ponctuelle de pans de bois décoratifs (en bois plaqué)
crépis en enduit bâtard et décors à faux pans de bois sur certains pavillons de l'entre-deux guerres
- couvertures utilisant la tuile plate en terre cuite traditionnelle, l'ardoise ou le zinc

Éléments de second oeuvre :

- fenêtres bois à petits carreaux, balcons, marquises en bois sur consoles, etc.

Villas en maçonneries en briques polychromes et pierres meulières

Maçonneries mixte de briques et de moellons calcaires

Traitement mixte en enduit et pan de bois décoratif

Diversité architecturale des villas et pavillons - un point commun : le grand soin apporté à l'enveloppe

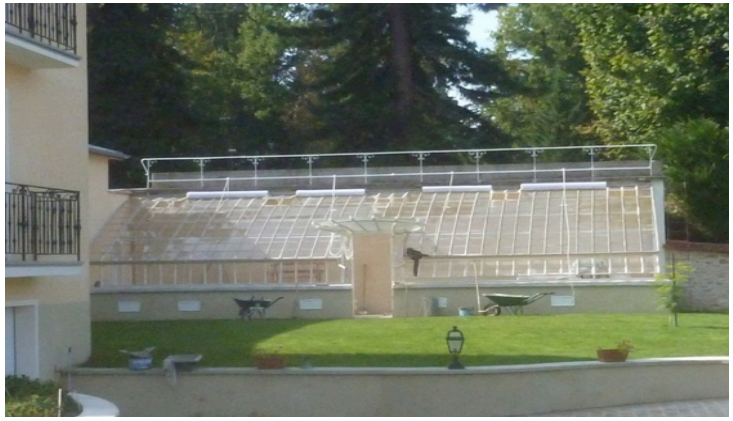
Traitement des abords de la construction

Les clôtures forment généralement un ensemble cohérent avec le style architectural des villas et des pavillons:
- clôture sur mur bahut et portail en bois peint de même facture que les éléments de charpente situés en arrière plan,
- clôture fer forgé, ajourée ou non sur mur bas maçonné (mur bahut)

De nombreuses villas ou pavillons ont été équipés de vérandas, serres, permettant de tempérer l'ambiance aux abords directs du bâtiment.

Ces vérandas sont généralement en fer forgé de faible section, apportant une légèreté et une finesse qui ne dénature pas le bâtiment en arrière plan.

Les clôtures annoncent le style architectural de la villa



Ancienne serre métallique conservée dans un ancien parc

Véranda pour jardin d'hiver

Petite véranda métallique formant sas d'entrée

Principales évolutions et altérations :

Globalement, les altérations sur les villas et pavillons observés sont relativement rares.

Elles consistent principalement en :

- le remplacement d'anciennes menuiseries bois par des menuiseries métalliques ou en PVC,
- la suppression partielle ou totale des décors au cours d'une surélévation ou d'une extension. **Ce cas de figure révèle un besoin des habitants pour lequel des solutions de traitement ou d'articulation entre parties anciennes et récentes devront être proposées,**
- la modification complète du volume de la construction par la suppression de la toiture d'origine (cas rare)

ENJEU : proposer des solutions pertinentes pour le traitement des extensions et des surélévations

Modification partielle des décors de faux pans de bois au cours d'une surélévation

Modification complète et peu réversible du volume de la construction d'origine.

C/ Synthèse

Les éléments conservés depuis 1951