



# VILLE DE BONDUES

CONSTRUCTION DE 130 LOGEMENTS COLLECTIFS ET UN LOCAL SERVICE  
AVENUE DU GENERAL DE GAULLE



## SAS SOGEPROM REALISATIONS

Siège social : 34/40 rue Henri Regnault

Immeuble Ampère E+

92400 COURBEVOIE

Adresse : Les Caryatides - 24 Boulevard Carnot - 59000 LILLE

Tél. : 03 20 12 18 81

SIRET : 444 562 029

DEHAENE & PARTENAIRES  
ARCHITECTES URBANISTES

416 av. de la Marne - 59290 WASQUEHAL

Tél. 03 20 30 00 87

- Ordre des Architectes N° 640470

## PC 04 Note de présentation SEPTEMBRE 2025

|                    |                           |                                                          |                     |
|--------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| MAITRE D'OUVRAGE   | SAS SOGEPROM REALISATIONS | Les Caryatides - 24, Boulevard Carnot - 59000 LILLE      | Tél: 03 20 12 18 88 |
| ARCHITECTE         | DEHAENE + PARTENAIRES     | 416, Avenue de la Marne - 59290 WASQUEHAL                | Tél: 03 20 30 00 87 |
| ECONOMISTE         | OPTI BAT                  | 416, Avenue de la Marne - 59290 WASQUEHAL                | Tél: 03.20.36.71.25 |
| GEOMETRE           | CARBON CORNILLE           | 7, rue Albert Bailly - 59700 MARCQ EN BAROEUL            | Tél: 03 28 33 86 20 |
| BUREAU D'ETUDE VRD | PROFIL INGENIERIE         | 5, Allée du Progrès - 59320 ENGLOS                       | Tél: 03 28 36 73 10 |
| THERMIQUE          | ETC                       | 5, rue Fleury - BP 90211 - 76121 LE GRAND QUEVILLY Cédex | Tél: 02 35 62 84 83 |
| PAYSAGISTE         | AGENCE LAND               | 27 ter Rue de l'Egalité - 59700 MARCQ EN BAROEUL         | Tél: 03 20 89 10 48 |

## **PRESENTATION DU PROJET**

### **Le site :**



Le projet porte sur l'aménagement d'un terrain d'une superficie totale de 24 437 m<sup>2</sup>, situé sur la commune de Bondues (59910), en bordure de l'Avenue du Général de Gaulle (axe structurant majeur du territoire communal) et la construction de 130 logements collectifs, un local service et 9 lots libres.

Le terrain concerné, actuellement en friche agricole, se situe à environ 500 mètres du centre-ville et bénéficie d'un environnement mixte, à la transition entre un tissu urbain constitué de logements individuels et collectifs à l'ouest, et des zones agricoles au sud et à l'est : un lieu représentatif de l'identité de Bondues, à savoir une ville à la campagne.

Le contexte urbain est caractérisé par une mixité d'usages, avec la présence immédiate du cimetière communal à l'est, d'un établissement de restauration (Le Val d'Auge) à proximité nord, un cabinet médical voisin du site et des habitations (maisons individuelles et petits collectifs).

L'accès principal au site sera assuré depuis l'Avenue du Général de Gaulle. Le projet s'inscrit dans une logique d'intégration paysagère et urbaine, en continuité avec le tissu bâti existant et dans le respect du caractère de la commune de Bondues, qui conjugue cadre résidentiel et environnement rural.

## Le plan masse :



L'entrée principale de notre projet se trouve sur l'Avenue du Général de Gaulle, juste à côté de l'accès déjà existant et desservant actuellement le parking arrière du cabinet médical ainsi que les maisons voisines des parcelles BO99 et BO263.

Le projet prévoit de créer une nouvelle voie ouverte à la circulation, qui va remplacer cet accès existant tout en maintenant la desserte des avoisinants décrit plus haut, ainsi que l'ensemble du programme (les 4 bâtiments de logements collectifs et les 9 lots libres). Cette voie dessert le stationnement prévu pour les bâtiments (accès privatisé entre les plots A et B) ainsi que les futurs accès véhicules aux 9 lots libres.

Elle permet également l'accès aux 2 groupements de PAV répartis le long de la voie ainsi qu'au local transformateur extérieur maçonné prévu à côté de la maison voisine (parcelle BO 263).

Une pâture est aménagée à l'entrée du site, à côté d'un 1<sup>er</sup> bâtiment donnant sur l'Avenue (le plot D qui accueille le local service en RDC). Les autres bâtiments sont disposés en retrait de la voie, tournée vers les champs.

Ce parti pris d'aménagement consiste à amener la nature le long de l'Avenue, et de garantir la quiétude des futurs habitants en les préservant de l'animation de cet axe majeur en termes de circulation.



Accès existant



Voie nouvelle et pâture

La nature, le paysage occupe une place majeure dans notre projet, avec un très grand nombre d'arbres plantés, des essences locales et non allergènes, des bassins paysagers, des noues etc...

Une notice décrivant précisément le projet d'aménagement paysager est incluse dans notre demande de permis de construire, en complément de celle-ci.

Nous souhaitons proposer un futur cadre de vie exceptionnel, avec une grande diversité de vues, de séquences et d'ambiances.

Dans cette optique, la présence de la voiture reste volontairement limitée, malgré la présence de la voie principale et d'un parking aérien le long de la frange nord du site. Son emplacement ainsi que le fait qu'il soit fortement paysager limite son impact visuel, que ce soit vis-à-vis des futurs logements ou du public circulant le long de la voie principale.

### **Le traitement architectural :**

Notre projet comporte 4 bâtiments pour un total de 130 logements collectifs et un local service donnant sur l'avenue.

Ces petits immeubles ont une hauteur modeste, allant du R+1 à R+2 maximum, et sont pensés comme des villas.

Les matériaux nobles, les façades pignons, l'alternance de toitures 2 pentes et mansardées ainsi que les volets bois participent aussi à cette architecture de qualité.

L'architecture Bonduoise que nous voulons développer ici s'inspire du béguinage du Coq, des Belles Fermes, du centre-ville Bonduois



Nous nous sommes également inspirés de réalisations remarquables comme le Béguinage de Bruges ainsi que les villas de Louis Quételart.



L'ensemble du projet se nourrit et réinterprète un vocabulaire architectural issu des références citées précédemment.

Les façades principales sont en briques (soubassement foncé et brique gris clair au-dessus) et les toitures sont en tuiles plates de teinte foncée.

La variété des toitures proposées et des hauteurs crée un jeu de volumes à cette future résidence.

Les menuiseries et les volets sont également sombres, comme le soubassement et la toiture qui se démarquent de la façade claire.

Ce code couleur (alternance foncé/clair) se marie harmonieusement avec le paysage (les espaces verts d'agrément et les jardins privés).



### **Les accès, les jardins :**

Il convient d'exprimer une définition des espaces qui soit claire : Limite privé/public, stationnement des véhicules/piétons ou jardins publics/ jardins privés.

Les accès aux logements se font depuis les halls traversants, reliant le parking aérien aménagé le long de la frange Nord (contre le cimetière) et la voie principale ouverte à la circulation.

L'implantation des bâtiments permet également d'aménager pour chaque logement au rez-de-chaussée des jardins à jouissance privative délimités par des haies.

### **Le plan des logements :**

Chaque cellule de logement dispose de la même fonctionnalité, une partie nuit isolée de la partie jour, qui dessert les chambres, la salle de bain et un espace de rangement.

Les cuisines sont toutes contiguës des parties jours orientés majoritairement sud-ouest.

### **Typologie et destination des logements :**

Les 3 immeubles totalisent 130 logements dont la typologie est la suivante : 41 T2 - 70 T3 - 19 T4

Nous avons 39 logements locatifs, 13 logements PSLA et 78 logements en Accession libre.

Le détail du programme et des surfaces par bâtiment est mentionné dans la PC17.

### **L'accessibilité des personnes handicapées :**

Nous avons travaillé sur la notion d'unité de vie et sur le logement accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite, tous nos logements sont directement adaptés et accessibles.

### **La vie extérieure du logement :**

Jardin, balcon ou terrasse, sont proposés à tous les logements afin de bénéficier d'une pièce de vie extérieure.

Au rez-de-chaussée, les logements sont ouverts sur des vastes jardins privatifs.

Aux étages supérieurs, des balcons s'agrafent sur la façade offrant une transition « extérieur/intérieur ».

Pour les grands logements au dernier niveau, des terrasses généreuses sont proposées avec une orientation favorable, ceci afin d'apporter une plus-value au logement ainsi qu'une variété volumétrique au projet (plus-value architecturale).

### **Note environnementale :**

Le programme sera étudié sur le plan énergétique, dans le cadre de la réglementation applicable à savoir la RT2020 (seuil 2025), afin de s'assurer que les logements ont un impact environnemental maîtrisé sur les consommations.

La conséquence de cette maîtrise sera d'avoir des émissions Carbone également maîtrisées.

En plus, d'un choix de produits montrant de bonnes caractéristiques sur le plan de l'énergie grise, nous serons vigilants sur la performance thermique des produits.

En effet, cela serait un non-sens de mettre en œuvre un produit avec de bonnes valeurs sur l'Energie grise mais très mauvais sur le plan énergétique.

### **Locaux poubelles et vélos :**

Nous avons prévu 2 emplacements pour les Points d'Apport Volontaire disposées le long de la voie nouvelle ouverte à la circulation :

- 3 PAV dans la zone positionnée à l'entrée du site, à proximité du plot A
- 4 PAV dans la zone positionnée au centre du projet, entre les plots B et C

Nous avons également des locaux fermés à chaque entrée des bâtiments en complément de ces PAV, pour le stockage des encombrants.

Nous avons prévu plusieurs locaux pour les vélos (3 en parking sous-sol + 3 au rez de chaussée des plots A et D + 2 à l'extérieur).

Les locaux vélos extérieurs sont présents au niveau du stationnement aérien paysager.

Ils sont traités en bardage bois ajouré (pose tasseaux verticaux) qui s'intègrent bien dans le paysage.

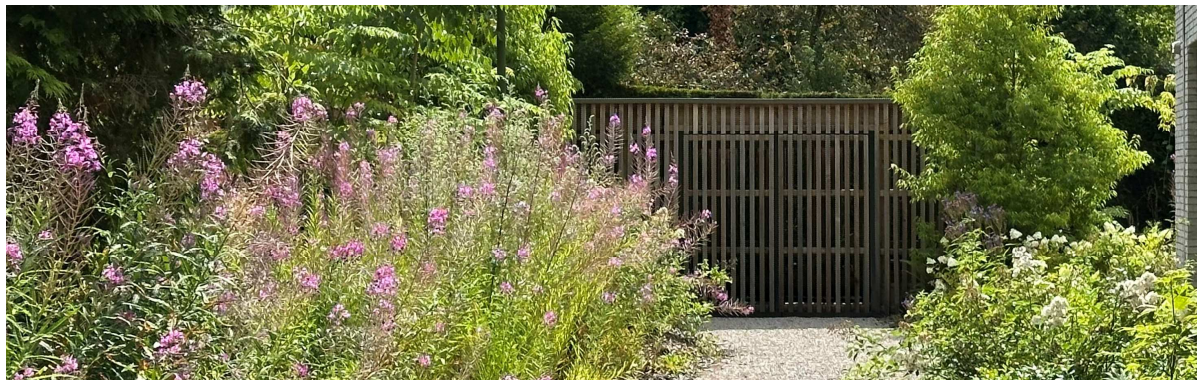


Image de référence

Les « box » indiqués sur les plans de ces locaux sont en réalité des emplacements d'une surface de 1.5 m<sup>2</sup> prévu pour stationner 1 vélo. Ce ne sont pas des espaces fermés.

Les box avec la mention « superposés » sont des racks superposés qui permettent de mettre 2 vélos l'un au-dessus de l'autre.

Nous avons prévu 1 box pour chaque T1 ou T2, et 2 box pour chaque T3 ou T4, pour un total de 218 box.

Conformément aux besoins du PLU3, nous allons équiper d'une prise de courant un peu plus de 20% des emplacements vélos pour la recharge des vélos électrique ou assimilés, avec au minimum une prise de courant pour chaque local créé.

### **Le stationnement :**

Que ça soit en aérien ou au parking sous-sol, chaque place est en relation directe avec son logement.

Nous avons apporté un grand soin au traitement du stationnement, notamment sur l'aspect paysager avec la plantation de nombreux arbres à proximité immédiate du parking aérien.

3 parkings sont présents dans ce projet :

- Un parking aérien de 20 places au fond de la pâture pour répondre aux besoins du plot D (13 logts PSLA + local service)
- Un parking divisé en 2 parties - 39 places à proximité du plot A (programme Locatif) + 50 places à proximité des plots B et C (programme accession libre). Toutes les places (hormis les PMR) sont traitées en pavés gazon.
- Un parking sous-sol de 83 places sous l'emprise des bâtiments B et C. Ce parking sous-sol est accessible depuis le parking aérien



Images d'illustration de pavés gazon

En complément de ces 3 parkings, nous avons également 6 places accessibles depuis la voie ouverte à la circulation.  
Nous avons donc 198 places au total dont 10 PMR, soit 6 places supplémentaires par rapport aux besoins du PLU 3 dont le calcul détaillé est le suivant :

1 local service de 520 m<sup>2</sup> = Aucune place jusqu'à 240 m<sup>2</sup> puis 1 place/40 m<sup>2</sup> SDP = **7 places**

39 logements locatif = **39 places**

13 logements PSLA = **13 places**

78 logements accession (5930.52 m<sup>2</sup> SDP PC) =

- 160 m<sup>2</sup> SDP PC / 80 = **2 places**
- 5770.52 m<sup>2</sup> SDP PC / 50 = **116 places**
- Places visiteurs = 78 logements – 4 = 74 / 5 = **15 places**