

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-13637-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur MALFAIT.

**WIZERNES - Rue Edouard Leducq Démolition de 15 maisons individuelles,
reconstruction de 50 LLS en semi-collectifs
Opportunité**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I – CONTEXTE

La commune de Wizernes est située à 6 km au Sud de Saint-Omer. Elle est un bourg de 3 320 habitants. Le projet se situe au Nord de la commune de Wizernes, à proximité du centre-ville, rue Edouard Leducq.

Le quartier est à dominante d'habitat, et se situe à proximité du collège René Cassin.

II – ETAT DES LIEUX

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des fonciers cadastrés AD 88-89-90-91-92-95-96-97-104-105-110-111-112-113 et 114. La contenance totale de ces emprises est de 10 556 m² (annexe 1).

L'ensemble du site regroupe actuellement 15 maisons individuelles de plain-pied de type 4 soit 63m² de surface habitable chacune, toutes construites en 1978 et actuellement occupées. Ces maisons sont classées en étiquettes DPE E et F et nécessitent une réhabilitation lourde tant thermique que technique.

La densité actuelle sur le site est de 27 habitants par hectare.

III – PROJET

Le projet consiste en la démolition de 15 logements locatifs sociaux et la reconstruction de 50 logements locatifs sociaux, (annexe 2).

Les parcelles actuelles font environ 700m² soit 12 fois la taille du logement. Dans la commune les parcelles sont en moyenne de 200 m², soit 4 fois la taille du logement. Les terrains sont donc disproportionnés par rapport à la taille des logements.

Les conditions de 1978, ne sont plus tenables à l'heure du ZAN où les fonciers sont rares et où le nombre de demandes de logements locatifs sociaux croissent sur la commune.

De plus, les logements de T4 ne sont plus adaptés à nos typologies actuelles. En effet, 63 m² correspondent actuellement à un T 3.

C'est pour cela que le projet affiche une densité moyenne plus importante. Une densité plus cohérente avec son contexte géographique et sociétal.

Le projet proposé, concerté avec la commune, se compose de logements semi-collectifs en R+1. La superposition de logements assurera un espace extérieur par logement et une richesse en termes de séquences d'entrée, rompant ainsi la monotonie du logement en bande et donnant une impression de quartier aéré de faible hauteur aux habitants.

L'opération est prévue en plusieurs tranches (annexe 3) :

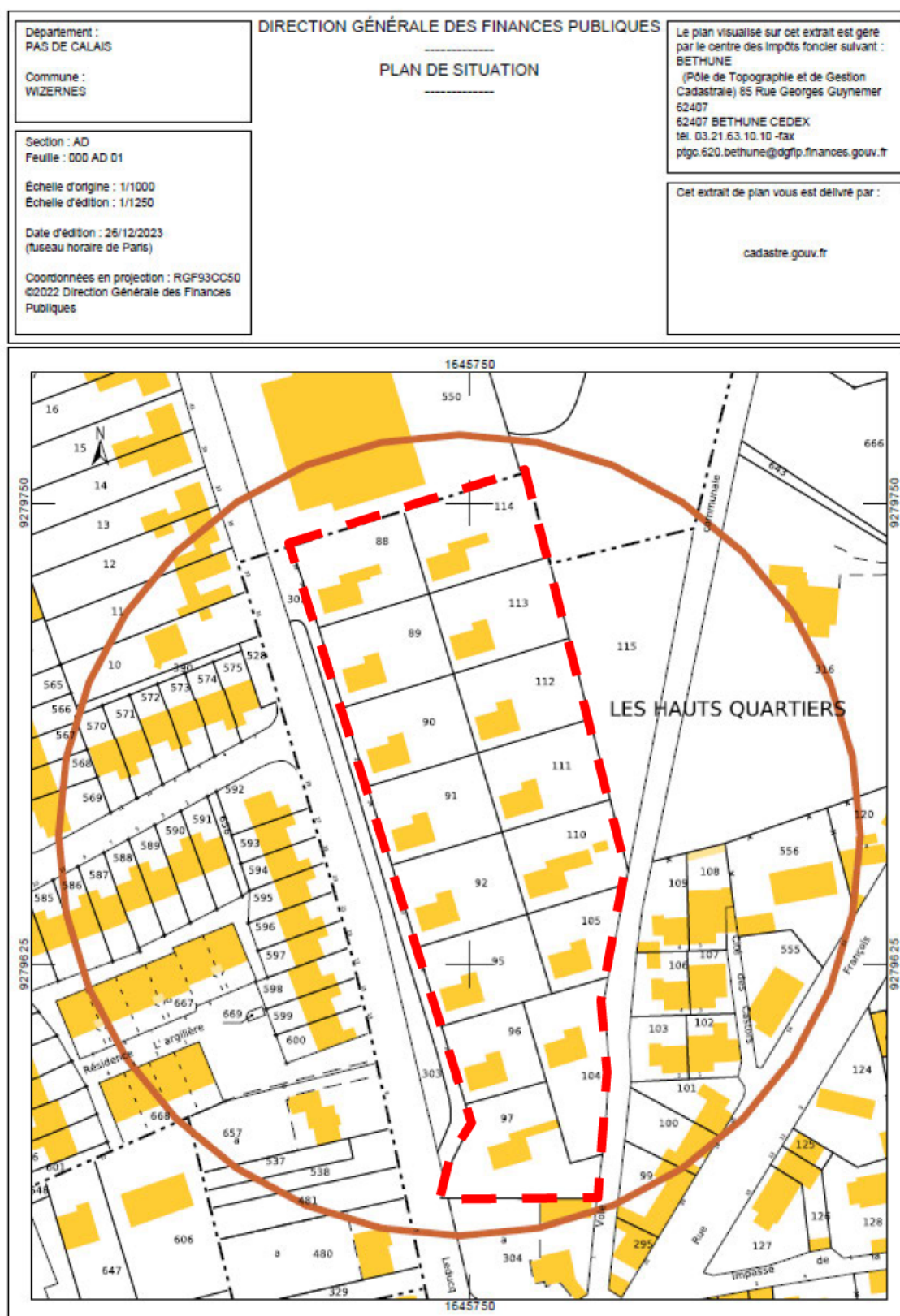
- Tranche 1 : Relogement de 4 familles avant démolition des 4 premières maisons situées au Nord de la parcelle permettant la construction de 12 LLS de type 4.
- Tranche 2 : Mise en service des 12 logements et relogement des 11 familles dans les 12 logements loués en tranche 1.
- Tranche 3 : Démolition du reste des maisons puis construction de 2 T5, 24 T4 et 12 T2 sur le reste de la parcelle libérée.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

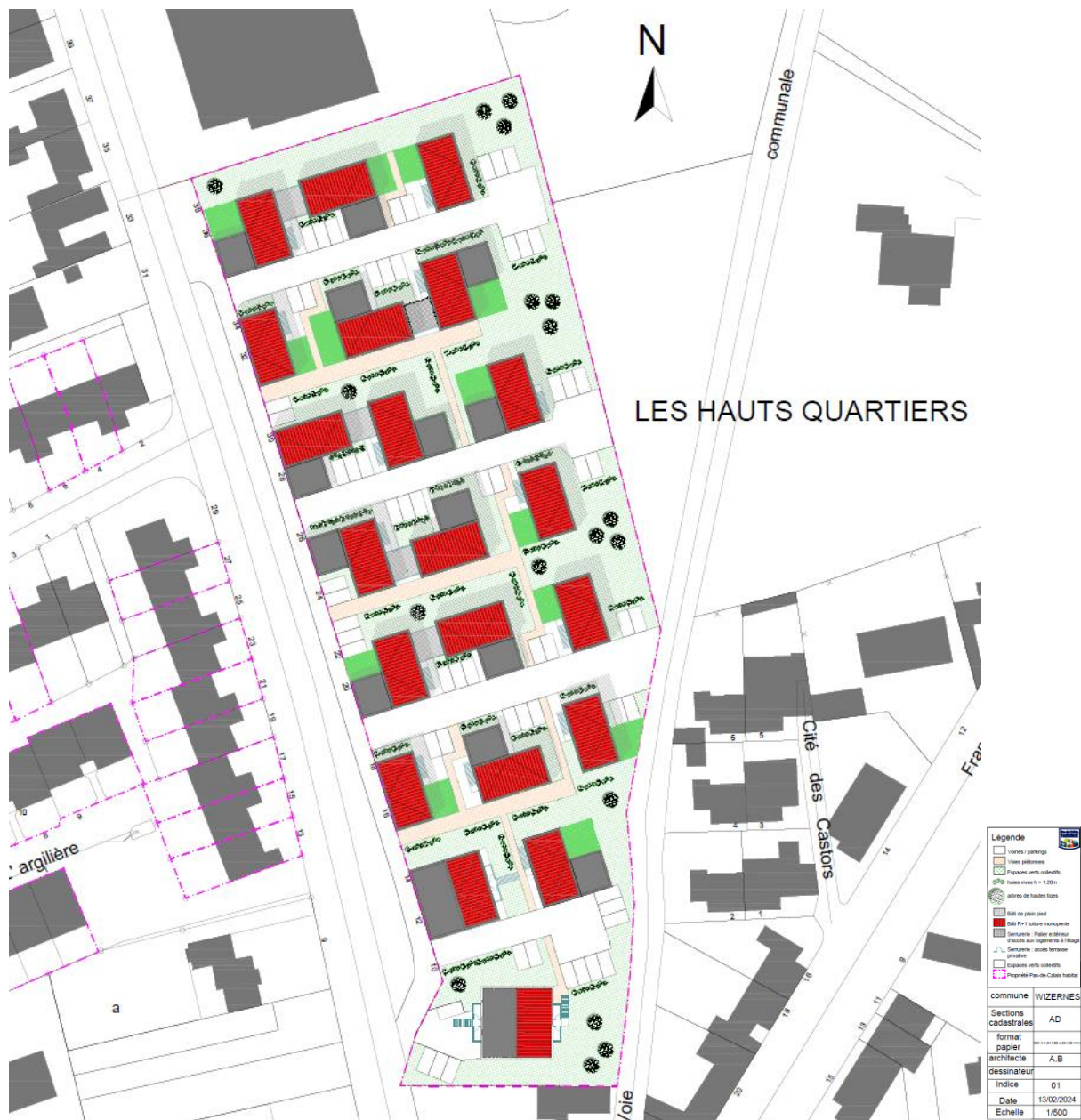
- ✓ autorisent la poursuite des études.

Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1

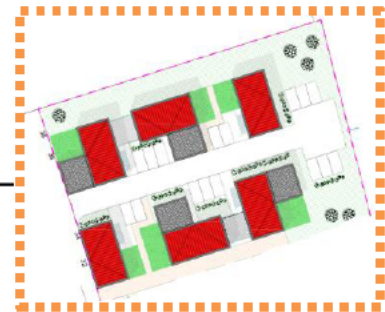


ANNEXE 2



ANNEXE 3

**Tranche 1 : déconstruction de 4LLS
et reconstruction de 12LLS**



**Tranche 2 : Mise en service de la
tranche 1 et relogement des 11LLS
avant déconstruction**

**Tranche 3 : Reconstruction de 38 LLS
avec aménagements extérieurs**

