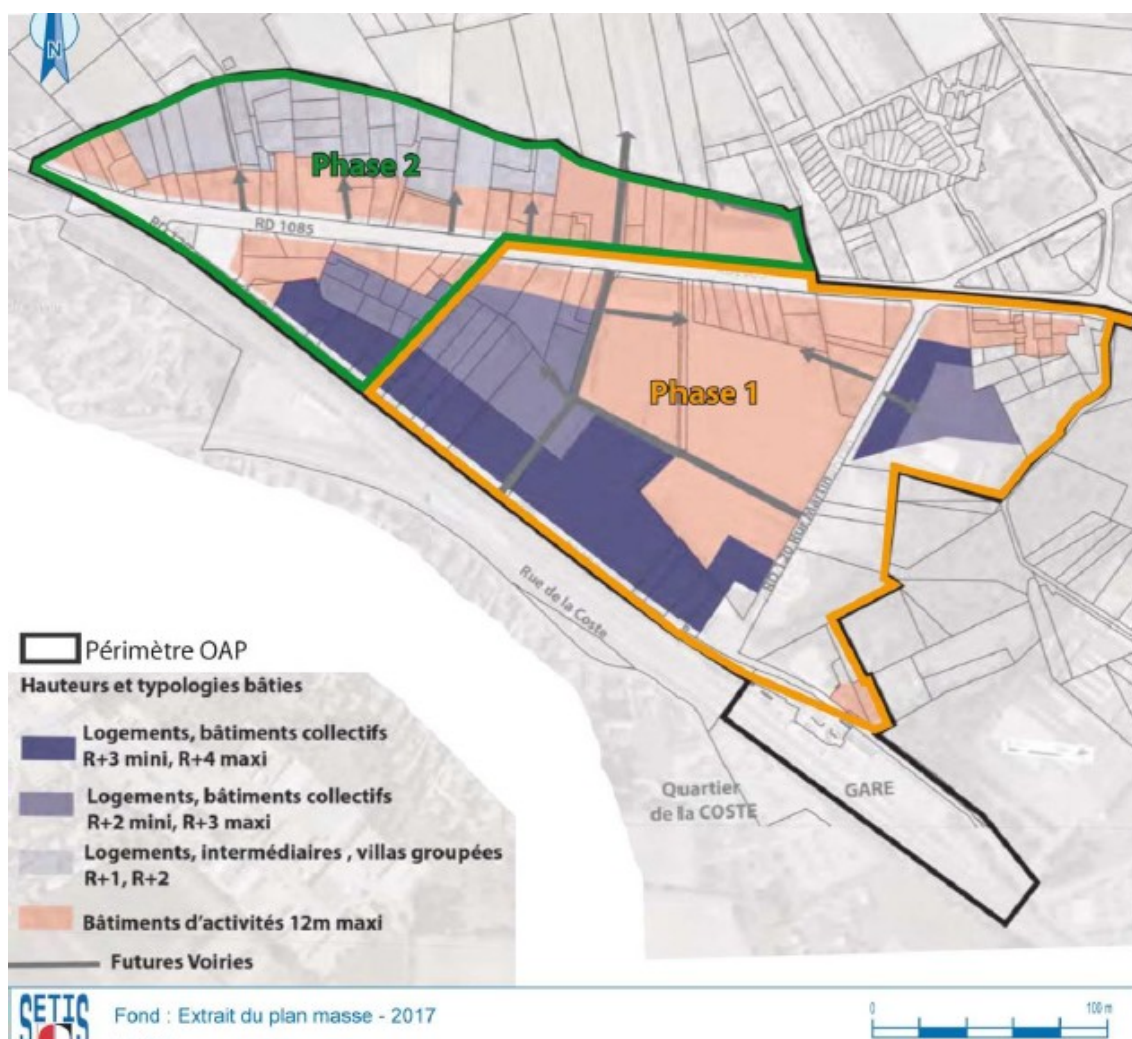


LES LOGEMENTS FICTIFS DE MOIRANS

Le maire de Moirans tient absolument à voir s'installer un hypermarché en périphérie de la ville. Un hypermarché en périphérie ? Impensable ! On ne fait plus ce genre de choses ! Sauf à qualifier d'espace central ce territoire en réalité périphérique. Ce qu'a fait le Schéma de cohérence territorial (SCoT) de la région urbaine grenobloise. Ce qui permet d'y autoriser l'installation de commerces de centre-ville. Cela paraît simple mais il a quand même fallu affirmer qu'on allait construire des centaines de logements dans ce quartier. En vrai, prétendre qu'on va construire des logements, ce n'est pas plus compliqué que d'écrire que la périphérie est au centre. Et pour faire taire les dernières réticences, on appellera quartier-gare ce quartier situé de part et d'autre de la RD 1085.

Bon, d'accord, quand on regarde le plan, on voit que le quartier jouxte la gare sur un coin. Donc, c'est un peu vrai (à 25%) que c'est un quartier-gare et beaucoup faux (à 75%). Mais tant qu'on peut mettre des commerces de part et d'autre de la RD 1085...



Extrait du dossier d'enquête publique « loi sur l'eau »

Il est donc prévu dans ce quartier de construire, d'ici 2040, 570 logements (37 000 m²) et des commerces (34 000 m² dont 20 000 m² de surfaces de vente). La première phase correspond à l'échéance du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moirans.

Le PLU de la ville de Moirans a été conçu avec un objectif de 850 logements à construire. Une partie de ces logements (270 dont 25 % de logements sociaux) seraient construits dans le « quartier-gare » (la première phase d'aménagement du quartier).

Le seront-ils réellement ? Cela n'a pas d'importance : l'objectif réel, ce sont les commerces.

Sauf qu'il y a eu un grain de sable.

Moirans, qui comptait encore 21 % de logements sociaux en 2006 en avait à peine plus de 19 % 10 ans plus tard. Et le PLU, tel qu'il était conçu, ne permettait pas d'atteindre l'exigence légale de 25 %, ni même la simple exigence de 25 % des logements nouveaux. En fait, le pourcentage de logements sociaux aurait continué à baisser.

Le PLU a été critiqué par l'État. Alors, pour faire taire ces critiques, la commune s'est dit que, fictif pour fictif, elle pouvait augmenter l'objectif de construction de logements du « quartier-gare ». Et bim ! On y construira 600 logements dès la phase 1.

Cela signifie qu'elle a rajouté 330 logements dont 25 % de logements sociaux : elle pouvait afficher 82 logements sociaux de plus.

Donc l'objectif du PLU est de 1 180 logements à construire ? Oui, 850 plus 330 est bien égal à 1 180 mais l'objectif du PLU est toujours de 850 logements supplémentaires - sans qu'aucun autre programme ait été abandonné.

Si la commune avait rajouté ces 330 logements aux 850 initialement prévus, elle aurait dû relancer la concertation sur le PLU (augmenter de 40 % l'objectif de production de logements, ce n'est pas un détail). Et puis le pourcentage de logements sociaux aurait dû être calculé sur 1 180 logements et cela n'aurait pas été bon.

Pas de problème si ces 330 logements sont totalement fictifs. Ils permettent, par un simple mensonge (zéro logement de plus dont 82 logements sociaux, ça ne peut pas être vrai) d'afficher qu'ils arriveront à 20 % (quand même pas 25 %...). C'est trop gros pour passer ? Eh bien, c'est passé !

Où en est-on aujourd'hui ?

Un seul immeuble, de 24 logements sociaux, est en cours de construction dans le quartier. Fibre sociale à Moirans ? L'immeuble est en construction tout près de la RD1085 et de la voie ferrée. En zone de bruit intense, donc.

Les propriétaires d'un terrain de 3 hectares ont demandé un permis de construire pour un bâtiment commercial de 2000 m² et un parking de 97 places. Vont-ils obtenir le permis de construire ? Le fait qu'ils annoncent qu'ils vont aménager 23 765 m² d'espaces verts sera-t-il jugé peu crédible ? Va-t-on croire que la surface de vente ne sera que de 950 m² et donc qu'il y aura autant de réserves que de surface de vente ? Le fait que l'implantation se fasse dans un vrai quartier avec plein de vrais logements va-t-il jouer en leur faveur ? Nous vous le conterons prochainement.