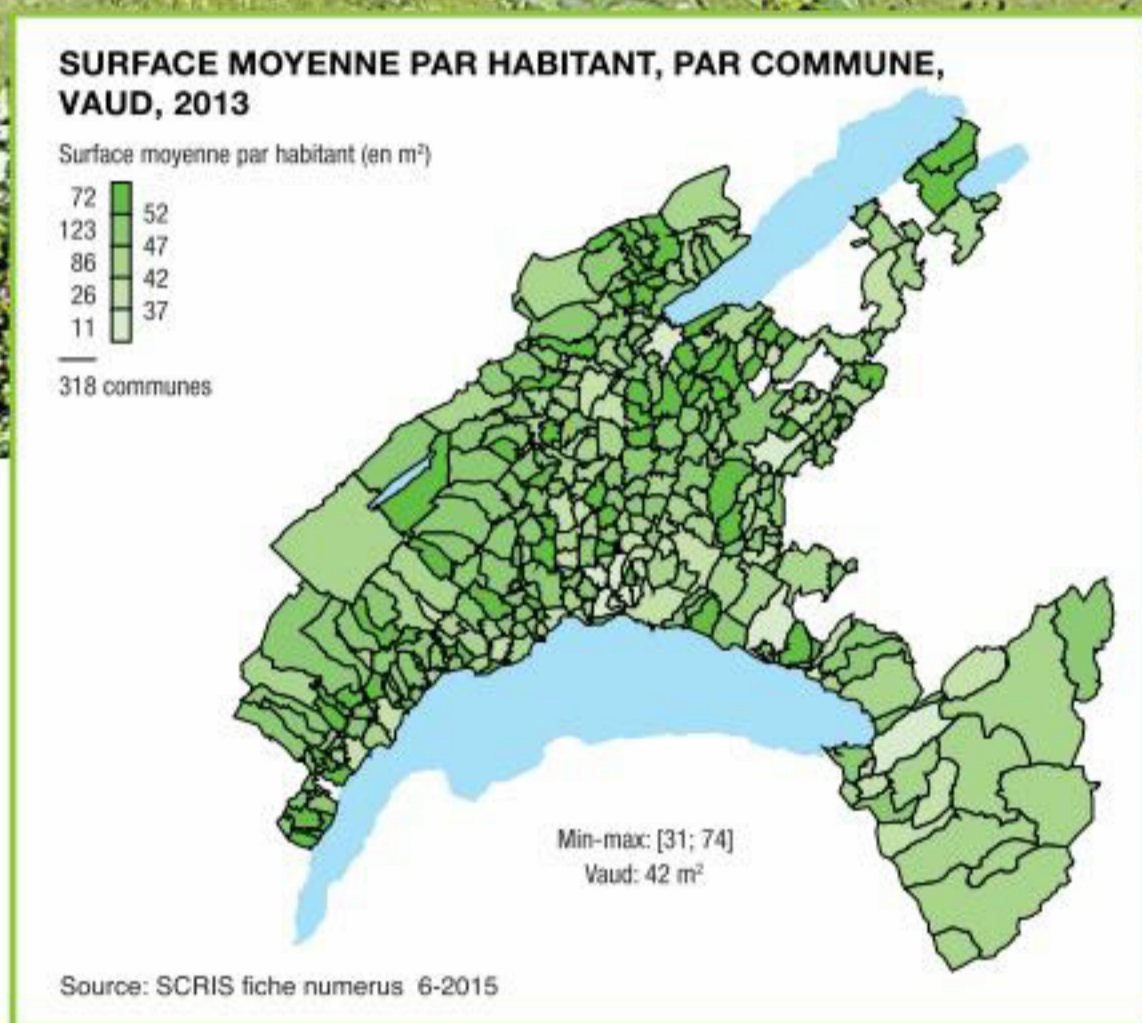


# LES VÉRITÉS SUR SUDVILLAGE



## SUDVILLAGE C'EST 2'500 HABITANTS



SudVillage, c'est 2'500 habitants d'ici une quinzaine d'années. Et comme cela n'est pas très dur à démontrer et que les citoyens appelés à voter sur le projet le 9 février doivent connaître la vérité, voici les explications. Si le Plan d'affectation permet une surface totale maximale dédiée au

logement de 143'000 m<sup>2</sup>, ce chiffre comprend l'épaisseur de l'isolation, des murs, les gaines techniques,

les cages d'escaliers ou encore l'ascenseur. La surface réellement habitable est donc d'environ 110'000 m<sup>2</sup>. En se référant aux différentes statistiques cantonales et fédérales, on observe une tendance à l'augmentation de l'espace disponible pour chaque personne. Et le canton de Vaud ne déroge

pas à la règle. Entre 1980 et 2000, la surface habitable moyenne par personne est passée de 40 m<sup>2</sup> à 46 m<sup>2</sup> (42 m<sup>2</sup> en 2013, source: état de Vaud / OFS), soit 3 m<sup>2</sup> de plus par décennie. En se basant sur ces données, on arrive quelle que soit la manière de calculer à un total d'environ 2'500 habitants à SudVillage. Preuve qu'il est complètement erroné de parler de 3'000 habitants.

### LUTTER CONTRE LA PÉNURIE

La pénurie de logements dans le canton est bel et bien une réalité. Selon un communiqué de presse de Statistique Vaud du 10 juillet 2019, le taux global de logement vide demeure à 1,1%, avec un taux de 1% dans le district de Morges. Le taux de vacance des dix communes de Région Morges, dont Tolochenaz fait partie, est d'ailleurs même inférieur à 0,5%. Comme il est d'usage de considérer le marché équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1,5% – ce n'est plus le cas depuis vingt ans! – la construction de SudVillage serait un pas en avant vers une situation un peu plus supportable pour les personnes qui recherchent un logement.

## UN MODÈLE EN TERMES D'ÉCOLOGIE

Avec un parc arborisé de plus de 12'000 m<sup>2</sup>, soit les deux tiers du Parc de l'Indépendance, des toitures complètement végétalisées et pourvues de panneaux photovoltaïques bien au-delà des exigences légales ou encore une production de chaleur effectuée via une énergie renouvelable exemplaire (pompage de l'eau du lac), SudVillage se veut un modèle en termes d'écologie.

Un rapport du directeur de la Maison de la Rivière Jean-François Rubin est d'ailleurs formel à ce sujet. Ce document permettra par la suite aux propriétaires de poursuivre leurs engagements en faveur du développement durable et de la biodiversité dans le futur quartier. De quoi fortement améliorer l'attrait environnemental de ce secteur qui n'en a aujourd'hui

rien du tout. Coincée entre l'autoroute et le chemin de fer, la zone industrielle actuelle est 100% bétonnée, soit l'antithèse du développement durable. L'acceptation dans les urnes du Plan d'affectation SudVillage permettra donc à Tolochenaz et à la région de voir ses zones à hautes valeurs environnementales complétées, et cela de manière très qualitative.

Jardins partagés aménagés dans le parc. © dr



## PAS DE STATU QUO

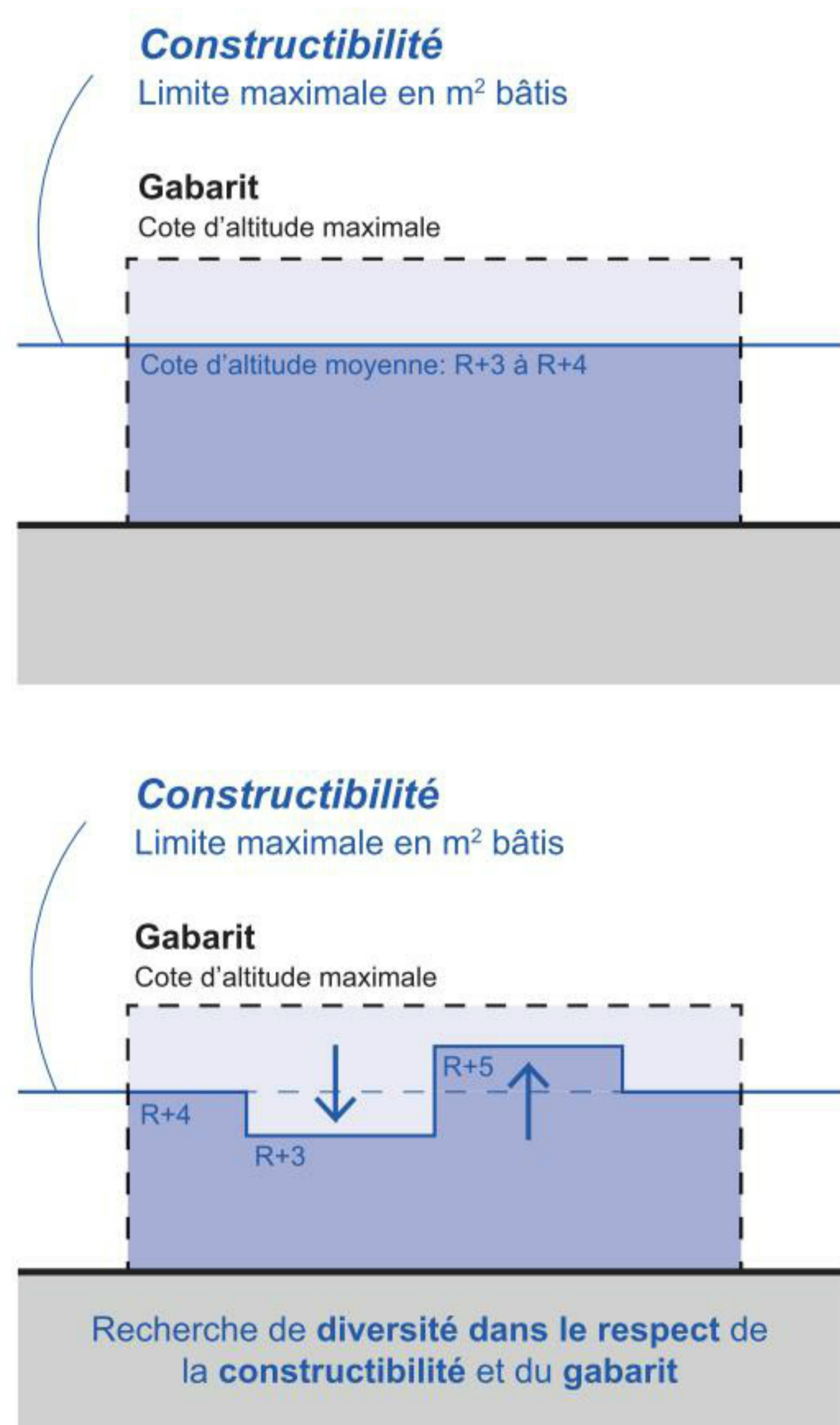
Ce n'est ni une menace ni une tentative de chantage, mais tout simplement la réalité. En cas de refus par la population du Plan d'affectation SudVillage, il n'y aura d'autres alternatives que le déploiement des droits à bâtir du Plan général d'affectation actuel qui aurait pour conséquence la création d'une zone industrielle massive. Tolochenaz aurait donc

beaucoup à perdre si un non sortait des urnes le 9 février. L'actuelle friche industrielle, qui ne répond plus à la plupart des normes en vigueur, se videra presque entièrement d'ici 2021. Les propriétaires n'auront alors d'autre choix que de démolir les bâtiments actuels. Les permis sont d'ores et déjà en force. À titre d'anticipation, les propriétaires

ont même lancé une vaste campagne de sondage géotechnique. La machine est donc en place. Il ne reste plus qu'à appuyer sur «Start» pour la mettre en route si les citoyens préfèrent cette option à un quartier agréable à vivre et qui bénéficiera à tous les Tolochinois grâce aux nombreux équipements publics prévus.

## LA VRAIE HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Soyons clair et précis, à l'exception de l'angle sud-est du quartier, qui est un point particulier, la hauteur moyenne des bâtiments sera de rez+3 le long des voies CFF et rez+4 sur le reste du quartier. Et ce car le règlement est sans ambiguïté. Ce dernier fixe d'une part une cote d'altitude en dessous de laquelle le sommet des constructions doit nécessairement se trouver. Elle fluctue entre 411 et 412,5 mètres. Elle a été définie de manière à ce que SudVillage s'inscrive dans la continuité des bâtiments du quartier du Saux, dont la majorité a une altitude maximale qui varie entre 412 et 414,5 mètres. Et également pour permettre de préserver la vue vers le lac depuis le village «historique». Des vérifications précises ont été effectuées par un modèle numérique pour le garantir. Le règlement limite d'autre part de manière stricte la surface bâtie pour chaque secteur de développement, ce qui assure que la cote d'altitude maximale ne sera pas atteinte dans la majorité des cas. Pour faire simple, cela signifie que pour tout bâtiment qui arriverait à l'altitude maximale autorisée, il faudrait nécessairement qu'une construction de taille équivalente soit diminuée de la hauteur correspondante pour ne pas dépasser la surface bâtie maximale autorisée. En d'autres termes, il est raisonnablement impossible que l'ensemble des immeubles atteigne la hauteur maximale autorisée. Cette règle un peu complexe a



pour objectif d'assurer une grande diversité architecturale avec certaines constructions plus basses et d'autres plus élevées. Elle

permet ainsi d'éviter la réalisation d'un quartier massif dont tous les bâtiments seraient de hauteur équivalente.