

# Ma villa, mon jardin. Et si on y construisait encore un peu?

Les maisons individuelles sont l'incarnation par excellence de la propriété privée. Mais elles n'échappent pas à l'évolution démographique et territoriale. Villars-sur-Glâne (FR) est en train de tester la densification douce.



*A Villars-sur-Glâne, les autorités souhaitent accompagner l'augmentation des indices de construction de mesures pour activer du nouveau potentiel (vue sur le Quartier de Cormanon). C'est ici qu'a lieu le pilote pour la stratégie MetmamorphHouse. Photo: www.vision-air.ch*

Les quartiers de maisons individuelles sont considérés comme «terminés» après l'achèvement du processus de planification et de construction. Incarnations par excellence de la propriété privée, ils n'échappent pour autant pas à l'évolution démographique et territoriale.

## **Activer les réserves «dormantes», entamer une démarche participative**

La stratégie MétamorphHouse s'intéresse au potentiel de transformation des maisons individuelles par l'activation des réserves «dormantes» et la densification douce. Elle propose aux communes d'impliquer les propriétaires privés dans une démarche participative. Cette démarche est portée par la commune, mais se focalise sur le propriétaire privé, sa maison, sa parcelle et leur potentiel de densification concret. La stratégie

cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser – en tant qu'experts de leur situation d'habitation – l'avenir de leur maison et d'en maîtriser le devenir.

MétamorphHouse vise à la mise en œuvre d'actions privées, mais la valorisation des réserves représente – en elle-même, mais également par les effets bénéfiques multiples qui en découlent – un intérêt public important qui justifie une implication des collectivités publiques. On peut donc considérer la stratégie MétamorphHouse comme un partenariat public-privé ou les intérêts des propriétaires et des pouvoirs publics se rencontrent.

Le pilote de la stratégie MétamorphHouse a lieu à Villars-sur-Glâne, commune de 12 000 habitants dans l'agglomération de Fribourg. La stratégie s'inscrit dans

le contexte de la révision du plan d'aménagement local (PAL). La révision propose une augmentation des droits à bâtir – notamment dans les zones résidentielles à faible densité – pour favoriser la création d'appartements supplémentaires. Avec MétamorphHouse, les autorités communales souhaitent accompagner l'augmentation des indices de construction de mesures concrètes d'activation du nouveau potentiel. Villars-sur-Glâne ne dispose plus de terrains à bâtir pour des maisons individuelles alors que ce type d'habitation reste très demandé dans la commune. Aujourd'hui, les maisons existantes sont occupées prioritairement par des ménages de petite taille composés de personnes âgées de plus de 50 ans.

Les étapes de la stratégie ont été mises en œuvre avec succès. Seule exception: les tables rondes. L'objectif des tables

rondes dans MetamorphHouse est de faire porter, par les propriétaires, la densification de la maison individuelle dans le quartier afin de favoriser des synergies, d'approcher la densification à l'échelle de plusieurs parcelles et de diminuer les blocages dus aux oppositions. Les participants n'ont pas souhaité mettre en œuvre cette étape, jugeant les questions familiales, successorales, financières ou juridiques que soulève un projet de valorisation trop personnelles pour les partager avec leurs voisins. Ils se sont toutefois engagés à inviter leurs voisins à la soirée d'information thématique organisée dans le cadre de l'étape groupe d'experts. 120 personnes ont participé à cet événement.

### Sept projets concrets pour créer une habitation supplémentaire

La stratégie MetamorphHouse a atteint l'objectif de sensibiliser aux avantages de la densification douce, d'informer sur le potentiel concret de densification et de motiver les propriétaires à valoriser leurs réserves pour la création d'appartements supplémentaires.

Les deux événements publics (conférences) organisés ont été suivis par 70, respectivement 120 personnes. 15 propriétaires privés ont participé à toutes les étapes des ateliers individuels. Parmi ceux-ci, 9 jugent la création d'un second

logement parfaitement réalisable. 6 mois après leur participation, 7 ont un projet concret de valorisation des réserves pour créer une habitation supplémentaire et 6 ont déjà contacté des professionnels comme des architectes, des notaires ou des banquiers.

### La commune a financé la stratégie

Pour la commune, la démarche a livré, au travers de l'évaluation du potentiel concret de densification, des informations précieuses pour les plans de développement des quartiers de faible densité. Elle a révélé l'importance d'une discussion sur les critères de qualité pour l'intégration de nouveaux volumes dans le tissu bâti existant et pour l'aménagement des espaces extérieurs.

La commune a pris en charge l'ensemble des coûts de la stratégie, y compris le travail individuel avec les propriétaires privés. Compte tenu des intentions des participants de créer des habitations supplémentaires, on peut considérer que l'investissement de la commune produit des résultats et que les propriétaires privés ne sont pas motivés seulement par la gratuité de la démarche.

L'expérience de Villars-sur-Glâne montre que même sans réserve à construire, il est parfois possible de réaménager les surfaces disponibles pour créer un logement supplémentaire. Pour rendre

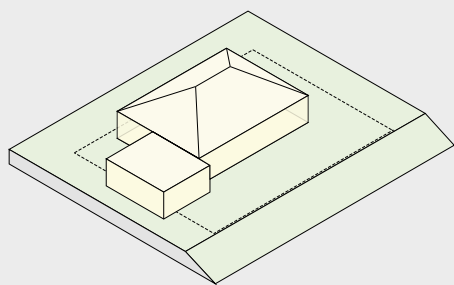
compte du potentiel concret de densification, MétamorphHouse complète le relevé des réserves à construire (différence entre la surface de plancher autorisée par le règlement d'urbanisme et la surface de plancher effectivement bâtie) par un relevé – plus subjectif – des réserves à transformer et à habiter.

La réserve à transformer désigne une surface non habitable qui pourrait être transformée en surface habitable. Dans le canton de Fribourg, toutes les surfaces accessibles et fermées de toute part comptent pour le calcul de l'Indice brut d'utilisation du sol, y compris un garage ou des combles non habitables. Or, dans certaines situations, ces espaces peuvent être transformés en espaces habitables. Le garage fermé peut également être remplacé par un couvert à voiture et le toit en pente par un toit plat, afin de récupérer leur surface en réserve à construire (voir l'exemple ci-après). La réserve à habiter désigne des surfaces et des pièces habitables rarement utilisées dont les propriétaires seraient prêts à se séparer pour aménager un appartement supplémentaire.

Mariette Beyeler  
Architecte EPFL, Lausanne

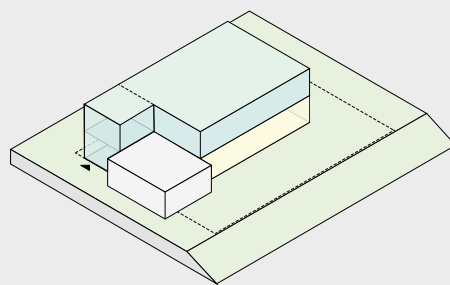
Infos:  
<https://www.metamorphouse.info>

### Exemple: valorisation de la réserve à transformer pour créer une deuxième habitation par surélévation de la maison existante



La maison est située en zone résidentielle à faible densité 1 (ZRFD1), ce qui implique un Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 0,55. Elle est organisée de plain-pied sur un seul étage entièrement excavé et dispose d'un grenier non habitable dont la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,00 mètres.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Réserve à construire             | 43,00 m <sup>2</sup>                             |
| Surface parcelle x IBUS –        |  |
| SBP réalisée                     | 981,00 m <sup>2</sup> x 0,55 –                   |
|                                  | (3 x 153 m <sup>2</sup> + 38,00 m <sup>2</sup> ) |
| Réserve à transformer            | 191,00 m <sup>2</sup>                            |
| Grenier                          | 153,00 m <sup>2</sup>                            |
| Garage                           | 38,00 m <sup>2</sup>                             |
| Surface consacrée à l'habitation | 153,00 m <sup>2</sup>                            |
| Logement rez                     | 153,00 m <sup>2</sup>                            |

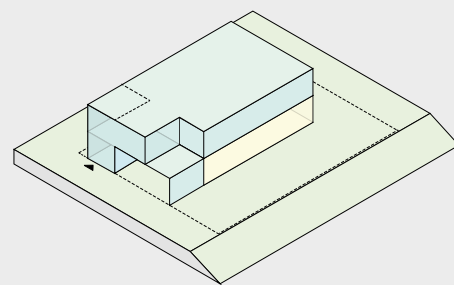


#### Variante 1

Le grenier (153 m<sup>2</sup>) est remplacé par une surélévation habitable à toiture plate. La réserve à bâtir (43 m<sup>2</sup>) est utilisée pour construire une cage d'escalier permettant un accès indépendant au nouveau logement de l'étage.

Un espace extérieur privatif pour l'appartement de la surélévation est aménagé sur le toit du garage.

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Réserve à construire             | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Réserve à transformer            | 38,00 m <sup>2</sup>  |
| Garage                           | 38,00 m <sup>2</sup>  |
| Surface consacrée à l'habitation | 349,00 m <sup>2</sup> |
| Logement rez                     | 153,00 m <sup>2</sup> |
| Nouveau logement 1 <sup>er</sup> | 196,00 m <sup>2</sup> |



#### Variante 2

Le garage fermé est remplacé par un couvert à voiture. La surface ainsi récupérée (38 m<sup>2</sup>) peut être ajoutée à la surface de la surélévation.

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Réserve à construire             | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Réserve à transformer            | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Surface consacrée à l'habitation | 387,00 m <sup>2</sup> |
| Logement rez                     | 153,00 m <sup>2</sup> |
| Nouveau logement 1 <sup>er</sup> | 234,00 m <sup>2</sup> |