

COPIE

Vincent Mignon  
Avocat, Dr en droit  
vincent.mignon@leax.ch

Thierry Obrist  
Avocat, Dr en droit, LL.M  
Professeur à l'Université  
de Neuchâtel  
thierry.obrist@leax.ch

Vincent Meylan  
Avocat, ACIArb  
vincent.meylan@leax.ch

Jérôme Barbier  
Avocat, DEA, LL.M  
Conseil externe  
jerome.barbier@leax.ch

Sarah El Khalifa  
Avocate  
sarah.elkhalifa@leax.ch

Nicolas Leroyer  
Avocat  
nicolas.leroyer@leax.ch

Joachim Voumard  
Mlaw  
Fiscaliste  
joachim.voumard@leax.ch

Julie Schmidlin  
Mlaw  
Fiscaliste  
julie.schmidlin@leax.ch

Aurélien Logan Mary  
Avocat  
aurelien.mary@leax.ch

Diane Beaupuy  
Avocate  
Conseil externe  
diane.beaupuy@leax.ch

Pablo Jarossay-Lopez  
Avocat  
Conseil externe  
pablo.jarossay@leax.ch

RECOMMANDÉ  
Ville de Neuchâtel  
Service juridique  
Me Anne Robert de Pourtalès  
Rue Ernest-Roulet 2  
2034 Peseux

Neuchâtel, le 31 mars 2025

N./Réf. : VMI/2630/JS  
V./Réf. : SATAC 118953

### Régularisation des bâtiments-Rue de l'Orée 100A et 100B à Neuchâtel

Chère Consœur,

Au nom et par mandat de la société **Pierre Liechti & associés & entreprise générale SA**, sise Route de Soleure 1, 2504 Bienne (ci-après : « **la requérante** »), et dans le délai prolongé par votre Autorité au 31 mars 2025, j'ai l'avantage de vous soumettre les présentes,

### OBSERVATIONS

sur les remarques formulées le 12 décembre 2024 et le 21 février 2025 par Mme et M. Vuilleumier dans le cadre de la demande de régularisation des bâtiments de la rue de l'Orée 100A et 100B portant la référence SATAC 118953.

\*\*\*

/ Leax Avocats Sàrl  
Rue des Beaux-Arts 8  
2000 Neuchâtel  
T. +41 (0)32 730 20 00  
F. +41 (0)32 730 20 20

/ Leax Avocats Sàrl  
Rue du Général-Dufour 15  
1204 Genève  
T. +41 (0)32 730 20 00  
F. +41 (0)32 730 20 20

/ Leax Avocats Sàrl  
c/o Barbier Legal  
64, rue de Miromesnil  
75008 Paris  
T. +33 (0)1 85 09 71 08  
F. +33 (0)1 85 09 72 48

## **A. Introduction**

Le projet de construction de la rue de l'Orée est un projet bien connu des époux Vuilleumier, et cela depuis de nombreuses années.

En effet, il convient de relever que le projet a commencé en 2011, soit il y a maintenant plus de 14 ans.

La première sanction définitive remonte au 6 juillet 2012. Le permis est devenu caduc, faute pour les travaux d'avoir commencé à temps. La requérante a donc redéposé une demande de permis de construire en 2019, parfaitement identique à celle sanctionnée en 2012. Ce nouveau permis a été délivré le 19 novembre 2019.

Autant dire que les époux Vuilleumier ont eu l'occasion de nombreuses reprises de se prononcer sur ce projet durant les 14 dernières années.

Aujourd'hui, les immeubles de la rue de l'Orée étant construits, les époux Vuilleumier ont formé opposition à la demande de régularisation des constructions, laquelle a été déposée en raison d'un léger dépassement du taux d'occupation du sol (TOS).

Tel que nous allons le démontrer ce léger dépassement ne lèse aucun intérêt public et encore moins les intérêts privés des époux Vuilleumier.

La régularisation doit ainsi avoir lieu et leur opposition doit être rejetée.

## **B. Sur le fond**

### **1. Modification de la surface du terrain**

Le plan de situation officiel du géomètre de 2011 (sanctionné par la ville en 2012) mentionne très clairement une surface de la parcelle de 768 m<sup>2</sup> (annexe 1).

Dans ce contexte et de bonne foi, la requérante a repris en 2012, puis en 2019, la surface de 768m<sup>2</sup> dans sa demande de permis de construire (annexe 2) mais également dans le calcul du taux d'occupation du sol maximal (annexe 3).

Force est de constater que la Commune n'a jamais fait mention d'une erreur ou d'une modification de la surface de la parcelle n°16504, objet de la présente demande de régularisation.

Dans ce contexte, la requérante ne s'est jamais doutée d'une potentielle erreur ou d'une modification ultérieure de la surface.

En effet, c'est uniquement lors du dépôt des observations de Mme et M. Vuilleumier que la requérante a réalisé que le registre foncier mentionnait désormais une surface de 766m<sup>2</sup>.

Ainsi, et conformément au droit à la protection à la bonne foi, la requérante revendique la surface de 768m<sup>2</sup> pour le calcul TOS en lieu et place de la surface de 766m<sup>2</sup>.

## **2. Modification de la surface au sol des bâtiments**

Comme évoqué lors du dépôt de la demande de régularisation des bâtiments de la rue de l'Orée 100A et 100B, le projet a débuté en 2006 et a fait l'objet d'une première demande de permis de construire acceptée en date du 6 juillet 2012, puis d'une demande de prolongation jusqu'au 6 juillet 2015. Toutefois, le projet n'a pas pu débuter et une nouvelle demande a été redéposée avec les mêmes plans en 2019 (voir annexe 3).

Le plan de 2019 tel qu'il ressort de l'annexe 3 démontre effectivement une emprise au sol de 183.8 m<sup>2</sup> avec un taux d'occupation au sol respecté de - 8.2 m<sup>2</sup>.

Toutefois, afin de pallier aux problèmes liés au risque de surchauffe estivale, la requérante a dû revoir son projet initial. Elle a en effet dû modifier les plans en y ajoutant de la maçonnerie pour l'isolation. Ces modifications ont eu pour conséquence d'augmenter les surfaces de construction, réduisant toutefois les surfaces habitables avec l'épaississement des murs. Il sied également de préciser que certaines isolations ont été faites à l'extérieur pour des raisons techniques.

Les modifications sur la surface Sud où le vitrage a été maintenu correspondent à l'isolation des têtes de murs des façades Est et Ouest qui a créé, comme déjà expliqué, de la surépaisseur dans les angles et qui n'était pas pris en compte en 2021 comme faisant partie des surfaces imputables au calcul du TOS.

Dans ce contexte, le plan d'exécution tel que transmis lors de la demande de dérogation reprend une surface de 116.1 m<sup>2</sup> pour le bâtiment A et 78.8m<sup>2</sup> pour le bâtiment B (annexe 4). Ces calculs prennent en compte l'isolation.

En tenant compte de l'augmentation de surface résultant de l'isolation supplémentaire, la surface au sol atteint 194,9 m<sup>2</sup> (78,8 + 116,1), soit un dépassement de seulement 0,3 %, ce qui constitue un écart de faible importance.

## **3. Estimation des surfaces par le registre foncier**

Il sied de relever que le cadastre actuel du registre foncier mentionne pour le bâtiment A une surface au sol de 119m<sup>2</sup>.

Or ce calcul ne correspond pas aux plans d'exécutions et ce malgré plusieurs vérifications de la part de la requérante.

Dans ce contexte, des explications supplémentaires ont été demandées au géomètre en charge du dossier concernant le calcul de cette valeur. Ce dernier a alors indiqué par téléphone que des différences de calcul peuvent parfois surgir et que la surface a été calculée selon les normes cadastrales et qu'il convient de se référer au plan d'exécution tel que transmis par la requérante concernant cette valeur (annexe 4).

Concernant le bâtiment B, le registre foncier mentionne une surface de 82m<sup>2</sup>. La requérante a longuement cherché à comprendre d'où pouvait provenir cette différence entre le registre foncier et les plans d'exécution. Après vérification, et sans qu'elle ne puisse comprendre pourquoi, la requérante a constaté qu'une surface de 3.3 m<sup>2</sup>, correspondant à l'entrée, n'avait pas été prise en compte dans le calcul TOS, tant en 2012, qu'en 2019. Cela n'avait jamais éveillé ses soupçons, car les plans ont été sanctionnés à deux reprises par la ville de Neuchâtel en l'état.

Il apparaît donc que les plans d'exécution sanctionnés ne font pas état de ces 3,3 m<sup>2</sup> supplémentaire et qu'ils ont force de chose jugée.

Toutefois, même en prenant en compte ces 3,3 m<sup>2</sup> supplémentaires dans le calcul TOS, le dépassement reste de minime importance.

En effet, en prenant en compte l'entrée dans le calcul de la surface au sol nous arrivons à une surface totale de 198.2 m<sup>2</sup> (116.1+82.1) soit un dépassement de la surface au sol de 0.8%.

Ce dépassement est donc de faible importance et bien moins important que ce que prétendent les époux Vuilleumier.

En tout état de cause, ce léger dépassement ne lèse en rien, ni les intérêts publics, ni les intérêts privés des époux Vuilleumier.

Il convient également de pas perdre de vue la particularité de ce projet qui s'étale sur presque 15 ans et dont le dépassement du TOS est lié à une augmentation de l'isolation périphérique d'une part et d'une surface de 3 m<sup>2</sup> environ qui a été sanctionnée tant en 2012, qu'en 2019, d'autre part.

Pour toutes ces raisons, la requérante conclue au rejet de l'opposition des époux Vuilleumier et à la confirmation de ses précédentes écritures et conclusions.

Vous remerciant par avance de l'attention portée à la présente, je vous prie d'agréer, Chère Consœur, l'expression de ma considération distinguée.

  
Vincent Mignon, avocat

**Annexes :** ment.