

REÇU CHANCELLERIE LE : 12 DEC. 2024

TRANSMIS A : Office des permis de const.

COPIE A : J.C. DTIS

pierre liechi architectes

sia hes swb

sa

COPIE

RECOMMANDE
Ville de Neuchâtel
A l'att. Du CONSEIL COMMUNAL
Fbg de l'Hôpital 2

2000 Neuchâtel

Bienne, le 11 décembre 2024

pl | ga | cor ville de neuchâtel 07.doc

SATAC 118953

Régularisation des bâtiments de la rue de l'Orée 100A et 100B

2000 Neuchâtel

559.1 | OPPOSITION DES EPOUX VUILLEUMIER – PRISE DE POSITION

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Monsieur le Conseiller,

Nous nous référons à la demande de régularisation des bâtiments de la rue de l'Orée 100A et 100B (SATAC 118953),

Dans ce contexte, nous avons été informés que la demande de régularisation a fait l'objet d'une opposition durant sa mise à l'enquête publique. Conformément au droit d'être entendu, nous vous faisons parvenir, dans les délais accordés la présente prise de position concernant cette opposition.

Introduction

D'emblée, nous rejetons l'intégralité du contenu de cette opposition et d'ores et déjà, nous nous réservons tous nos droits.

Recevabilité de l'opposition

Dans le cadre d'une procédure de permis de construire, l'opposant est uniquement en droit d'invoquer des dispositions du droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1). Dit autrement, les motifs d'opposition de particuliers qui poursuivent un simple intérêt public général à une correcte application de la loi, sans que l'opposante n'en retire un avantage pratique s'il obtient gain de cause, ne sont pas recevables (ATF 133 II 249, consid. 1.3.2 ; arrêt du TC [VD] du 14.03.2017 [AC.2014.0348] consid. 5).

Ainsi, afin d'éviter toute action populaire, le voisin n'est pas autorisé à fonder son recours sur des prescriptions protégeant exclusivement l'intérêt général, à moins qu'il ne justifie d'un intérêt privé particulièrement prépondérant à celui de tout autre citoyen. Lorsque de telles dispositions sont invoquées la qualité pour s'opposer dépend de l'existence, dans le cas concret, d'un intérêt véritablement prépondérant par rapport à celui de tout un chacun à remettre en cause le projet attaqué ou, en d'autres termes, de l'existence d'un préjudice porté de manière immédiate à sa situation personnelle (Décision du Conseil d'Etat [NE] du 15.10.2014 [REC.2012.78], consid. 2.1).

En l'espèce et comme démontré ci-dessous, l'opposant échoue à apporter la preuve d'un hypothétique préjudice immédiat qui lui serait causé par l'octroi du permis de construire requis.

route de soleure 1a cp 6084
2500 bienne 6
tél +41 32 342 55 44
info@plarchitectes.ch

rue des prélarde 20a
2088 cressier
fax +41 32 342 55 20
www.plarchitectes.ch

Régularisation des bâtiments de la rue de l'Orée 100A et 100B

Pour cause, l'opposition de l'opposant se base uniquement sur un intérêt public général à une correcte application de la loi, lequel ne saurait justifier un intérêt digne de protection à s'opposer à la délivrance du permis.

Dès lors, l'opposition doit être déclarée irrecevable.

Rappel des faits

Pour rappel, nous sollicitons de votre part une dérogation à l'art. 85 du Règlement d'aménagement de la Commune de Neuchâtel pour un dépassement minime de l'indice d'utilisation et du taux d'occupation du sol (TOS).

Les ouvrages édifiés sur la parcelle n°16504 devraient respecter un indice d'utilisation du sol (IUS) maximum de 0.5 et un taux d'occupation du sol (TOS) de 25%. Or, les ouvrages établis réalisent un IUS de 0.52 (à savoir : 399,9 / 768), ce qui ne représente qu'un dépassement de 0.02. Le TOS est quant à lui de 25.3% (à savoir : 192 m² / 768 m²), soit un dépassement d'uniquement 0.3%.

Ces dépassements se concrétisent par deux bandes d'isolation périphérique de 30cm supplémentaires à l'intérieur des façades sud.

Nous réitérons par ailleurs l'ensemble des justifications développées dans notre courrier d'accompagnement du 11 septembre 2024 lors du dépôt de la demande de régularisation susmentionnée, en particulier les notions de circonstances particulières, d'atteinte à un intérêt public et de préjudice sérieux aux voisins.

Griefs des opposants

Nous tenons d'emblée à souligner que les opposants ne mentionnent, ni ne font allusion à la demande de dérogation concernant l'Indice d'Utilisation du Sol (IUS). Partant, nous ne nous positionnerons pas davantage sur ce point dans la présente prise de position et soulignons que cet aspect n'a soulevé aucun grief des opposants.

Les griefs des opposants ne portent donc que sur le dépassement de TOS et la demande de dérogation y relative.

Prise de position

Les opposants font valoir tout d'abord que la division cadastrale de l'article 14830 qui a donné lieu aux articles 16504 et 16505 n'a pas respecté la limite de TOS de 25% pour l'article 16505. Bien que cette division ait concerné à son époque le BF 16504, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans la présente procédure, car la question de la division cadastrale n'est pas l'objet de la présente demande de régularisation et le BF 16505 qui est incriminé n'est d'une part pas la propriété du requérant et d'autre part aucunement concerné par la présente demande. Il n'y donc pas lieu de s'attarder davantage sur ce point et cet argument doit simplement être rejeté pour les raisons ci-dessus.

Concernant le BF 16504, objet de la présente demande, les opposants disent constater que le TOS qui avait été annoncé à moins de 25% lors de la procédure de demande de permis de construire est « de 26.24% » à présent. Le requérant ne sait pas d'où les opposants tiennent ce chiffre de 26.24%. Le courrier de demande de régularisation et les schémas et calculs transmis dans ce cadre font état d'un TOS de 25.3%. C'est cette valeur qui fait l'objet de la présente demande et le dépassement est donc bien moins important que ce que les opposants prétendent.

Ainsi, il y a lieu de préciser à nouveau que ce dépassement est très faible et découle de circonstances qui ont été très clairement explicitées dans la présente demande, aussi bien à l'aide de calculs précis que de schémas illustratifs permettant ainsi d'écarter une supposée préméditation dès l'origine du projet comme le font valoir les opposants.

Enfin, nous tenons à souligner à nouveau que comme démontré dans notre courrier du 11 septembre 2024, la présente demande de dérogation répond aux critères de « circonstances particulières » à cause de la très longue durée du projet et des évolutions des normes énergétiques qui sont intervenues entre les différentes demandes de permis de construire et la réalisation de l'ouvrage.

La présente demande ne porte pas une atteinte majeure à un intérêt public puisque les dépassements sont essentiellement engendrés par du « vide » compris entre des saillies qui ont des fonctions techniques (obscurcissement, rupture de ponts froids) et qui ne procure aucune plus-value en termes de surface habitable. Par ailleurs, ces modifications ne portent aucun préjudice d'ordre esthétique dans un quartier aux habitations disparates et dépourvu de cohérence générale.

Enfin, les opposants ne sauraient se prévaloir d'un quelconque préjudice sérieux en tant que voisins, les modifications demandées ne modifiant manifestement pas de manière concrète leur situation par rapport à une réalisation entièrement conforme aux plans de demande de permis initiaux. Les opposants ne font d'ailleurs mention d'aucun préjudice concret qui serait de nature à les léser, mais ne font finalement que de douter de la bonne foi du requérant sans pour autant apporter de preuves formelles de ce qu'ils avancent.

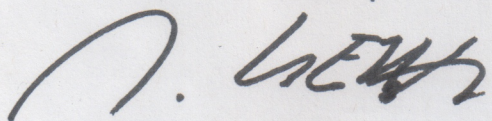
Conclusion

En premier lieu, l'opposition faisant l'objet des présentes observations doit être déclarée irrecevable.

De plus et pour les raisons évoquées ci-dessus, l'opposition déposée à l'encontre de la demande de régularisation des bâtiments de la rue de l'Orée 100A et 100B (SATAC 118953) est mal fondée. Cette opposition devrait alors être rejetée dans son intégralité, si par l'impossible elle devait être considérée comme recevable.

Au vu de ce qui précède, le requérant demande à l'autorité habilitée à octroyer le permis de construire de rejeter l'ensemble des griefs formulés par les opposants et d'accorder au requérant les dérogations pour dépassement minime de l'indice d'utilisation du sol (IUS) et du taux d'occupation du sol (TOS).

Nous restons évidemment à votre disposition en cas de questions et vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Monsieur le Conseiller, à l'expression de notre parfaite considération.



Pierre Liechti
Architecte SIA HES SWB