Procès-verbal de l'assemblée communale du 15 octobre 2014

L'assemblée de ce jour, légalement convoquée par le Journal officiel no 36 du 8 octobre 2014, ainsi que par tous ménages, se déroule selon l'ordre du jour suivant :

1. Information sur un projet touristique au Mont de Coeuve.

2. Sous réserve de l'obtention du permis de construire, octroi d'un droit de superficie sur la parcelle no 3356 du ban de Coeuve d'une superficie de 12'500 m^2 à Monsieur Christophe Tallat pour un montant annuel de Fr. 4'200.—.

M. le Président salue les personnes présentes. Il rappelle que l'assemblée communale est enregistrée et que les personnes qui prennent la parole, doivent décliner leur identité, afin de faciliter le travail de la secrétaire lors de l'établissement du procès-verbal. Il rappelle l'article 20 du règlement d'organisation de la commune de Coeuve.

Le bureau est formé comme suit :
Scrutateurs : Jean Heusler et Gabriel Varé

56 personnes participent à l'assemblée.

M. le Président donne lecture de l'ordre du jour.

Eric Rérat demande la suppression du point n° 2 de l'ordre du jour. Il précise que c'est trop tôt, de faire voter ce point directement après l'information du projet.

M. le Président explique que seul le Conseil communal est compétent pour supprimer un point de l'ordre du jour. Par contre, si l'assemblée ne souhaite pas voter le point n° 2, elle refusera l'entrée en matière.

Sans avis contraire, l'ordre du jour est approuvé.

M. le Président donne lecture du point 1, de l'ordre du jour :
1. **Information sur un projet touristique au Mont de Coeuve.**

M. le Président explique qu'il s'agit d'une information, qu'il n'y a pas de vote d'entrée en matière et ni de vote final. Il cède la parole à M. le maire, Benoît Bleyaert.

Benoît Bleyaert explique le projet touristique, soit la création de cabanes dans les arbres sur le site du Mont de Coeuve. Il précise que Christophe Tallat présentera plus en détail son projet. Il cite les arguments du Conseil communal, favorable à ce projet qui répond au développement d'un tourisme doux, souhaité par le canton et par la commune. Il s'inscrit à la vocation rurale du village, ne nécessite pas d'aménagements lourds en terme d'infrastructures, représente des retombées directes pour la commune, se complète avec le restaurant du Mont de Coeuve, est proche de chemins de randonnées existants, pédestre, VTT et autres. Il précise par le biais de la présentation d'un plan, que dans le plan directeur cantonal des forêts, le secteur du Mont de Coeuve est classé à vocation "accueil" et que dans le jura, seul sont répertoriés 3-4 sites. Il résume l'historique du projet. Eté 2013, début des contacts avec divers services cantonaux et première demande de la commune au canton sur la suite de la procédure. Benoît Bleyaert précise qu'un tel projet novateur n'existe pas dans le canton et que des renseignements devaient être communiqués au promoteur. Automne 2013, séance organisée avec le service de l'aménagement du territoire, le service de l'environnement, de l'économie, le promoteur et la commune, afin de déterminer la suite de la procédure, ce qui a pris beaucoup de temps. Il précise que le promoteur a eu des contacts avec le restaurant du Mont de Coeuve et l'association des Echaipouses. Mai 2014, le Conseil communal a reçu du canton un préavis favorable et des informations sur la suite de la procédure. Eté 2014, avancement du projet par le promoteur, discussion avec le garde forestier et discussion sur un droit de superficie. Octobre 2014, accord de l'association des Echaipouses pour la radiation du droit de superficie en leur faveur. Benoît Bleyaert spécule sur de futures dates, soit

hiver 2014 mis à l'enquête publique du projet par le promoteur, printemps 2015 établissement d'une convention entre la commune et le promoteur pour régler les modalités et, été 2015 constructions des cabanes. Il précise qu'en accord avec le promoteur, le Conseil communal n'a pas divulgué plus tôt d'informations sur ce projet, afin d'être discret vis à vis de la concurrence et, parce que le Conseil n'avait pas les réponses liées aux questions de procédure et autres. Il invite l'assemblée de ce soir à poser des questions, car maintenant le projet est bien publique et les instructions connues.

M le président cède la parole au promoteur, Christophe Tallat.

Christophe Tallat se présente personnellement et par le biais d'une présentation powerpoint, explique son projet insolite. Il précise que le site du Mont de Coeuve a été choisi pour sa situation géographique, son emplacement idéal, hors zone urbaine mais proche d'infrastructures économiques, culturelles, touristiques et de divers moyens de transports. Il rappelle que dans le plan directeur cantonal des forêts, cette zone à une vocation « accueil » avec un rôle social. Il précise l'idée de son projet, soit la construction de quatre cabanes sur pilotis, avec la préservation des arbres existants et sur l'osmose à trouver entre la forêt et la construction. Il précise que le terme exact est « cabanes en forêts ». Christophe Tallat explique l'aménagement des cabanes, les surfaces, les équipements et la création de chemins balisés. Il précise que les cabanes seront ouvertes à l'année. Son projet privé s'inscrit dans le cadre d'un tourisme doux encouragé par le canton, afin de promouvoir le développement durable par l'utilisation du bois suisse, voir jurassien. Il favorise la consommation locale et respecte l'éco système du lieu et la mise en place d'une charte, que chaque client devra respecter. Il précise que son projet n'engendre pas d'afflux massif de touristes, car les personnes viennent y dormir une voire deux nuits. Il souhaite également trouver des synergies avec différents partenaires. Christophe Tallat cite les arguments de son projet, le dit novateur, car le seul site existant en Suisse se situe au Locle. Il précise qu'il y a une forte demande pour ce genre de séjour. Il présente à l'assemblée un film qui montre les cabanes en 3D. Avant de conclure sa présentation, Christophe Tallat précise que le vote de ce soir, représente pour lui une étape importante de son projet, car il lui permettra de poursuivre les démarches, relatives aux plans définitifs, dépôt de permis, viabilisation, etc... et il remercie l'assemblée pour son attention.

M. le Président remercie Christophe Tallat pour sa présentation et cède la parole à M. le maire.

Benoît Bleyaert explique à l'assemblée qu'elle ne va pas se prononcer sur le style des cabanes ou autres, car ce point sera précisé dans la demande de permis qui sera déposée publiquement et ultérieurement. Il rappelle que l'assemblée de ce soir va voter sur le fait d'accorder ou non ce droit de superficie. Cette démarche est importante et officielle et sans l'approbation de ce droit de superficie, pour lequel l'assemblée est souveraine, le projet n'ira pas plus loin. De ce fait, il invite l'assemblée à poser ses questions.

M. le Président ouvre la discussion de détail.

Jean Heusler demande des précisions sur la viabilisation et le raccordement des égouts. Il rappelle que le restaurant du Mont de Coeuve n'est pas raccordé aux égouts.

Benoît Bleyaert confirme que le secteur du Mont de Coeuve n'est pas raccordé aux égouts et que c'est un problème communal. Il précise qu'au niveau du plan général d'évacuation des eaux, ce problème devra être réglé et qu'il est donc à l'ordre du jour des dossiers du Conseil, de même qu'au niveau de l'arrivée d'eau. Il précise que l'approvisionnement en eau potable du Mont de Coeuve n'est pas satisfaisant et que le Conseil a reçu plusieurs interventions à ce sujet. Benoît Bleyaert explique que le Conseil a un projet de remplacement de la conduite et que celui-ci est complémentaire au projet touristique. Au niveau de la viabilisation de base, Benoît Bleyaert explique que les installations sont existantes au niveau de l'eau potable et de l'électricité. Au niveau de la viabilisation de détail, ce point sera réglé par le promoteur. Il précise qu'au moment du dépôt de permis de construire, l'Office de l'environnement exigera que l'évacuation des eaux soit conforme à la loi. Benoît Bleyaert précise que le projet d'amenée et d'évacuation des eaux du Mont de Coeuve, a été repoussé assez longtemps et qu'il sera réglé en 2015.

Franz Wiedemann s'exprime au nom des Echaipouses et explique que l'association est favorable au fait que ce site soit au bénéfice du développement du village. Il précise que l'association ne souhaite pas conserver un droit de superficie sur un site qu'elle n'exploitera plus. Il rappelle également que le théâtre a été dernièrement démonté, car il était en mauvais état et que l'association ne pouvait se permettre d'investir des dizaines de milliers de francs dans sa rénovation. Même si ce genre de projet doit rester confidentiel en raison de la concurrence, il regrette que le premier contact avec lui, en tant que Président de l'association, ait eu lieu il y a seulement deux mois. Il précise que lors de sa dernière séance, le comité de l'association des Echaipouses a décidé de radier ce droit de superficie en leur faveur.

Géraldine Rérat demande des précisions sur les synergies avec le restaurant du Mont de Coeuve et les éventuels autres partenaires.

Christophe Tallat confirme qu'il a déjà eu des contacts avec d'autres partenaires, mais qu'il est obligé d'y aller étape par étape. Le vote de ce soir, va définir s'il pourra s'investir au niveau financier, mais également au niveau de contacts directs avec d'autres partenaires.

Benoît Bleyaert précise que le service de l'économie a également été associé dans ce projet. Il était important de savoir pour la commune et le promoteur, la manière de « voir » du canton. Au niveau du manque de communication, M. le Maire revient sur les propos du Président de l'association des Echaipouses et regrette cette situation. Il confirme qu'un contact plus officiel aurait plus être engagé plus tôt par la commune. Benoît Bleyaert profite de remercier l'association des Echaipouses, car si le site du Mont de Coeuve a une vocation « accueil », c'est grâce à leur association. Il les remercie d'avoir accepté de radier ce droit de superficie, car la décision n'est pas anodine et n'a pas dû être émotionnellement facile à prendre, même si la radiation et la construction de cabanes sont un concours de circonstances.

Eric Rérat s'étonne que le nom cabane soit utilisé, car selon lui dans une cabane il y a moins d'infrastructures que celles présentées. Il se pose également des questions sur la mention éco tourisme, sur les infrastructures sanitaires, sur les problèmes de l'alimentation en eau du Mont de Coeuve et sur le cadre juridique du projet en forêt. Il aurait souhaité avoir le temps d'aller visiter le site au Locle.

Christophe Tallat répond qu'il a visité les infrastructures au Locle et que toutes les cabanes sont équipées de sanitaire, soit WC et douches. Il précise qu'il a également visité un site dans les Vosges et que six cabanes sur sept sont équipées de sanitaires. Christophe Tallat précise que la demande pour séjourner dans ce genre de cabanes provient principalement de Suisse et, que le standard suisse est plus élevé qu'ailleurs.

Eric Rérat répète qu'il s'inquiète du cadre juridique.

Benoît Bleyaert confirme que la question juridique pour un tel projet, dans un cadre touchant la forêt, a bien entendu été discutée au niveau de la commune et du canton. Il précise que le canton s'est renseigné au niveau fédéral, afin de savoir exactement ce qui est possible de réaliser ou non. Il précise que c'est ce point qui a particulièrement été long à traiter. Il répond que selon une fiche du plan directeur cantonal et au niveau fédéral, ce projet répond à un souhait de tourisme doux. Benoît Bleyaert précise que des conditions seront exigées et que plusieurs points discutés avec le service juridique cantonal. M. le Maire précise que le but était d'obtenir des réponses, avant de déposer une demande qui ne respecterait pas la zone et les conditions requises.

Eric Rérat explique qu'après renseignements pris auprès du canton, ce dernier n'est pas au courant de tout.

Benoît Bleyaert répond que le projet a un préavis officiel favorable du canton. Il précise que le canton a attendu sur une fiche fédérale, avant de communiquer son avis.

Eric Rérat précise que ce même jour, il a difficilement atteint le canton afin d'obtenir des renseignements.

Benoît Bleyaert répond que la commune a des contacts avec les responsables de secteur et que malheureusement, lors de demandes de renseignements, il faut avoir la bonne personne au téléphone car tous les collaborateurs ne sont pas au courant du dossier. Il confirme que les démarches au niveau du canton sont officielles et que les indications sur la construction de quatre cabanes, avec ses infrastructures, ont été correctement communiquées. Il rappelle que le projet sera déposé publiquement par le biais d'une demande de permis de construire, avec ouverture des voies de droit.

Eric Rérat explique que sa famille habite depuis vingt-cinq ans sur le site du Mont de Coeuve et que depuis un certain temps, il y a un laisser-aller général sur ce site. Selon lui, plusieurs « petites choses », constructions interdites ou autres se sont produites et, il a l'impression que ce projet est une enfilade à ces « petites choses ». Il précise que si ce projet n'entre pas dans le cadre d'une zone de loisirs, il faudra la dézoner par le biais d'une autre procédure.

Benoît Bleyaert rappelle ces précédents propos, à savoir que si ce projet peut être réalisé sur le site du Mont de Coeuve, c'est parce que ce site a dans le plan directeur cantonal des forêts, une vocation « accueil ». Il précise que cette définition dans le plan directeur est acquise depuis quelques années, en raison du théâtre des Echaipouses. Il précise que dorénavant le canton a une ligne de conduite en cas de nouvelles demandes pour un tel projet, qui répondra que c'est possible uniquement sur ces zones à vocation accueil.

Roland Prétat explique que sa famille habite depuis trente ans au Mont de Coeuve et qu'il a plusieurs objections à formuler. Ils attendent depuis très longtemps le raccordement aux égouts, mais pour des raisons de coûts, rien n'a jamais été fait. Concernant l'alimentation en eau, il précise que la capacité du réservoir n'a pas changé mais que suite à l'ajout d'autres utilisateurs, le site a régulièrement des coupures. Il demande des précisions au niveau des frais qui découleront des nouvelles installations et qui en aura la charge. Concernant la forêt du site du Mont de Coeuve et son sous-bois, il précise que vu sa bonne fréquentation, celle-ci est déjà fortement dégradée. Beaucoup d'animaux sont installés sur des petites surfaces et que pour manger dehors, sa famille a installé des pièges à mouches. Il cite que dans un tel contexte, il ne comprend pas un tel projet. Il confirme les propos d'Eric Rérat sur le désordre du Mont de Coeuve, soit les constructions sans permis ou celles qui pourrissent sur place. Roland Prétat souhaite un plan touristique complet du site, avant de réaliser dans la précipitation et sous prétexte de la concurrence, le projet présenté ce soir.

Benoît Bleyaert répète ces propos précédents, à savoir que le secteur du Mont de Coeuve n'est pas desservi au niveau de l'évacuation des eaux et que ce point devra être réglé dans le cadre du PGEE – Plan Général d'Evacuation des Eaux. Il confirme que ce point n'a jamais été réglé pour des questions budgétaires, mais que le Conseil a maintenant ce dossier à son ordre du jour, car il y a une obligation cantonale. Il précise que même si le projet se réalise ou non, le Conseil fera le nécessaire pour le raccordement en évacuation des eaux et pour l'approvisionnement en eau potable. Benoît Bleyaert explique qu'un bureau a été mandaté et rappelle que le compte communal du service de l'eau doit s'autofinancer, par le biais du paiement des taxes communales. Il précise que ce point n'est pas à l'ordre du jour de l'assemblée de ce soir, mais que les chiffres seront expliqués et débattus lors d'une prochaine assemblée. M. le Maire confirme que le dossier est en cours pour l'année 2015, que le Conseil espérait présenter le crédit cet automne, mais que malheureusement cela n'est pas possible, en raison d'un nouveau règlement sur l'eau en cours de réalisation au canton. Concernant la forêt, Benoît Bleyaert précise que le projet sera réalisé uniquement dans le secteur à vocation accueil. Concernant les nuisances, celles-ci touchent le domaine « problème de voisinage », mais il précise que si le projet se réalise avec toutes les installations en eau, etc... le site du Mont de Coeuve devra recevoir un « coup de balai ». Le Conseil est conscient que les choses devront évoluer dans les prochains mois.

Joël Juillerat explique qu'il a passé une nuit dans une des cabanes au Locle et précise qu'en fonction de ce qu'il y a vu, Christophe Tallat devra automatiquement gérer l'entretien du sous-bois Il voit ce projet comme une valorisation de la forêt, par son entretien qui sera obligatoire et mieux qu'actuellement. Il précise que selon lui, le projet s'inscrit dans le dynamisme du village de

Coeuve et que les projets d'énergie verte et mobilité douce sont actuellement des projets « phares ».

Jacques Stadelmann explique qu'il est séduit par le projet et demande à Christophe Tallat, si lors de sa visite au site du Locle, si tous les équipements et infrastructures des sanitaires, électricité, eau propre et sale sont existants et comment le promoteur du Locle les a résolu.

Christophe Tallat répond que les installations sont complètes au niveau des sanitaires, de l'alimentation et de l'évacuation de l'eau et précise, que malheureusement il ne connaît pas le détail sur les raccordements, les écoulements et sur les coûts.

Jacques Stadelmann demande de combien de temps le promoteur a besoin, pour déposer publiquement son projet, qui ferait apparaître les solutions à ces problèmes d'équipement.

Christophe Tallat répond que ça dépend du résultat du vote de ce soir et de son équipe d'ingénieurs, mais précise que l'étape suivante sera le calcul de la viabilisation, des raccordements, etc...

Benoît Bleyaert répond que les questions posées sont légitimes et qu'elles servent à savoir s'il n'y pas une impossibilité au projet. Il précise que les réponses liées aux questions de détail du projet, interviendront au moment du dépôt public. M. le Maire confirme qu'il y a des possibilités et des solutions au niveau technique, mais comme cité précédemment, ses détails seront précisés dans la demande de permis de construire.

M. le Président rappelle la question de Jacques Stadelmann, sur le temps nécessaire au promoteur pour déposer sa demande de permis.

Jacques Stadelmann précise sa question par rapport à l'intervention en début d'assemblée, sur le fait de ne pas entrer en matière sur le point n° 2 de l'ordre du jour et de reporter ce vote, lorsqu'il y aura des réponses aux problèmes d'infrastructures régulièrement cités ce soir. Il demande si le promoteur a besoin de connaître au plus vite la décision de l'assemblée sur l'octroi de ce droit de superficie.

Benoît Bleyaert répond que c'est un projet important qui soulève beaucoup de questions. Au niveau des engagements futurs, beaucoup de personnes impliquées dans ce projet attendent, la décision du vote de ce soir, pour s'engager plus personnellement ou professionnellement. Si un projet bien ficelé, avec tous les problèmes résolus, avait été présenté ce soir, l'assemblée n'aurait pas eu une bonne impression. Il comprend que l'assemblée ait des questions, mais pour pouvoir aller de l'avant il est nécessaire de décider d'accorder ou non ce droit de superficie, de vouloir ou non ce projet.

Jacques Maillat, en tant que responsable des forêts de la commune de Coeuve, répond que la non-propreté de la forêt du Mont de Coeuve interpelle le Conseil principalement sur deux phases, soit la propreté du site et sur le fait que certaines personnes prennent la forêt pour un dépôt de compost, en déposant des cendres et du gazon. Il rappelle que la commune est équipée d'une place de compost et que le garde forestier fait office de police des forêts. Il confirme les propos de Roland Prétat, à savoir qu'il y a des points non réglementaires dans cette forêt. Il précise qu'il n'y a pas seulement au site du Mont de Coeuve, où sont déposés des déchets. Jacques Maillat précise que la forêt est conforme à un label et qu'elle doit le rester. Il confirme les propos de Joël Juillerat sur le fait que cette forêt sera plus propre si ce projet touristique se réalise. Il précise qu'un sous-bois est nécessaire lors du renouvellement d'une forêt, or la forêt concernée au Mont de Coeuve n'a pas caractère à être renouvelée. Il explique que l'exploitation de cette forêt ne représente pas la location qui serait demandée au promoteur. Il souhaite rendre attentif la population que c'est le rôle de chacun de faire le nécessaire pour que la forêt reste propre.

Bertrand Voisard explique que lors de son entrée au Conseil communal, en 2001 le plan d'aménagement des eaux mentionnait déjà que des travaux devaient être réalisés au Mont de Coeuve. Or selon M Babey, à l'époque chef de service de l'OEPN, la commune avait obtenu un

délai pour la réalisation des travaux d'alimentation et d'évacuation des eaux du Mont de Coeuve. Il précise qu'au bout de quatorze ans, la commune a l'obligation de réaliser ces travaux. Bertrand Voisard précise que pour pouvoir créer le théâtre des Echaipouses, la commune a dû se battre et que c'est en raison de la publicité positive, qu'elle a reçu l'autorisation de construire le théâtre pour une durée de quinze ans. Il précise que l'association des Echaipouses sait que le délai arrive à son échéance et que par conséquent, il ne comprend pas pourquoi la commune doit regretter de ne pas avoir averti plus tôt l'association.

M. le Président rappelle que les propos du Président de l'association des Echaipouses, Franz Wiedemann, ne concernait pas la destruction du théâtre, mais le droit de superficie en leur faveur.

Benoît Bleyaert répond qu'indépendamment du droit de durée de vie du théâtre, le droit de superficie était valable jusqu'en 2029. Il précise qu'il s'agit de deux points distincts. Il confirme les propos de Franz Wiedemann, à savoir que l'association des Echaipouses a accepté de radier avant son échéance, le droit de superficie en leur faveur.

Franz Wiedemann explique que lors de sa construction en 2002, le théâtre avait une espérance de vie d'une année. Il précise qu'il y a eu une dérogation, car la construction se portait bien et que par des moyens naturels, il a été possible de conserver ce lieu aussi longtemps. Franz Wiedemann précise que l'exigence cantonale pour que le théâtre subsiste, était que le site devait assurer la sécurité des gens qui le fréquentent et le droit de superficie encore en vigueur.

Raphaël Maillat félicite le promoteur pour son projet, mais souhaite des précisions en cas de non rentabilité du projet.

Benoît Bleyaert répond que sa question concerne le point n° 2 de l'ordre du jour.

M. le Président explique que la question sera reprise lors du débat du point n° 2.

Daniel Meyer explique que c'est un excellent projet, mais demande des précisions au niveau de la fréquentation à l'année.

Christophe Tallat répond qu'une étude de marché a été réalisée et que le taux d'occupation du site du Locle sur une année dépasse le 90%. Il précise que la rentabilité sera calculée dans le cadre d'un business plan.

M. le Président clôt la discussion de détail du point n° 1. Il rappelle qu'il n'y a pas de vote, entendu qu'il s'agit d'une information.

M. le Président donne lecture du point 2 de l'ordre du jour :
2. **Sous réserve de l'obtention du permis de construire, octroi d'un droit de superficie sur la parcelle no 3356 du ban de Coeuve d'une superficie de 12'500 m^2 à Monsieur Christophe Tallat pour un montant annuel de Fr. 4'200.—.**

Il rappelle que l'assemblée doit voter sur l'entrée en matière, à savoir accepter ou non de débattre du projet. Entendu que beaucoup de points ont déjà été discutés, précisés et des réponses apportées, il propose que l'assemblée passe directement au vote de l'entrée en matière. Personne ne s'oppose à cette manière de faire.

M. le Président relit le point n° 2 de l'ordre du jour. Soumis au vote de l'entrée en matière, le point n° 2 de l'ordre du jour est approuvé par 37 voix et 3 contre. Il cède la parole à M. le Maire.

Benoît Bleyaert montre par le biais d'un plan et d'une présentation powerpoint, la surface concernée de 12'500 m^2 à vocation accueil. Avant de détailler le prix de Fr. 4'200.—, Benoît Bleyaert explique qu'entendu qu'il s'agit d'un projet novateur, le Conseil n'a pas de base de référence pour le prix et n'a pas trouvé de cas similaire. Le Conseil a quand même effectué diverses démarches, établit des hypothèses et calculé la perte d'exploitation financière de cette

forêt, qui s'élève annuellement à r. 200.—. Renseignements pris auprès du service des communes, qui a cité une marge de prix entre Fr. 5'000.— et Fr. 7'000.—. Renseignements pris auprès de campings, le maximum est de Fr. 1'200.— par année pour une caravane sans viabilisation. Benoît Bleyaert précise que le Conseil a collectionné une palette de prix, entre Fr. 0.— et Fr. 10'000.—. M. le maire explique qu'en conclusion, le Conseil a fixé les prix suivants, validés par le promoteur, Fr. 1'000.— par an pour la surface de 12'500 m^2 et Fr. 800.— par an par cabane, soit Fr. 3'200.—au total pour quatre cabanes. Benoît Bleyaert précise que le Conseil a souhaité distinguer le prix de la surface avec le prix des cabanes, car avec ce système le promoteur s'acquitte de frais fixe pour le terrain, qui ne peut être loué ou mis à disposition de tiers. Il explique que le prix des cabanes est un frais variable, une vision à long terme pour la commune et le promoteur, car il dépend des cabanes existantes, soit construites. Il précise que si le projet fonctionne très bien et qu'une cinquième cabane est construite, le promoteur sait à quoi s'en tenir. Benoît Bleyaert précise qu'avec cette manière de calcul, le risque est limité en cas de constructions progressives, à savoir trois cabanes au lieu de quatre. Le but du Conseil est de trouver un équilibre sur le prix proposé, car la commune n'a pas à faire de « cadeau » au promoteur et vice-versa. M. le Maire précise que dans le cadre d'une convention notariée, le droit de superficie sera réglé et également beaucoup d'autres points, par exemple que la première année le droit de superficie pourrait être gratuit. Il précise que la convention ne sera pas signée, tant que le permis de construire n'aura pas été octroyé. Benoît Bleyaert explique que le droit de superficie aura une durée de vie de trente ans, avec renouvellement ou non. Il précise que l'idée du Conseil est de remettre le site du Mont de Coeuve en valeur, que la viabilisation de la parcelle soit garantie par la commune, mais la viabilisation de détail sous la responsabilité du promoteur, y compris les assurances. Benoît Bleyaert explique que tous ces points cités, seront pris en compte dans la convention.

Avant d'ouvrir la discussion de détail, M. le Président invite Florence Tallat et Christophe Tallat à sortir de la salle.

Roger Bleyaert demande si après avoir octroyé ce droit de superficie de 12'500 m^2, la commune reste propriétaire d'une surface ayant cette vocation « accueil » ou si le projet prend l'ensemble.

Benoît Bleyaert répond que le projet prend l'ensemble de la zone à vocation « accueil ». Il précise que le fait de découper cette zone n'est pas viable pour la commune et n'est pas souhaité par le Conseil, car trop difficilement gérable pour y instaurer d'autres activités en parallèle.

Gabriel Varé demande si la commune percevra des taxes de séjour.

Benoît Bleyaert répond positivement. Il précise que c'est le canton qui encaisse et qu'une partie est rétrocédée à la commune. Il explique que les retombées économiques sont peu directes, mais plutôt indirectes, car elles vont dépendre du flux de clients.

Franz Wiedemann demande si la raison sociale liée à ce projet, est connue.

Benoît Bleyaert répond qu'à ce jour, le projet est au nom propre de Christophe Tallat et l'éventuel droit de superficie accordé ce soir aussi. Il précise que si Christophe Tallat créée une société, le droit de superficie à son nom privée cède le droit de superficie à la société. Cette manière de faire viendra par la suite. Il précise que Christophe Tallat ne veut pas entreprendre de telle démarche, si le droit de superficie lui est refusé.

Franz Wiedemann demande si la commune peut garantir que la société, qui a l'octroi du droit de superficie, conserve son siège social à Coeuve.

Benoît Bleyaert répond que peut-être au niveau de l'acte notarié, ce point pourrait être convenu. Il précise qu'au départ le droit de superficie sera accordé à Christophe Tallat, mais que si ce droit est transféré à une société, la commune n'a pas de base légale pour empêcher son exportation. Il confirme qu'il serait difficile d'imaginer que les impôts liés à ce projet de cabanes du Mont de Coeuve, soient versés dans une autre localité.

Gabriel Varé fait remarquer que même si la société a son siège social dans une autre localité, la commune pourra demander une participation par le biais du partage d'impôt.

Sandra Chételat précise donc que la superficie de 12'500 m^2 est un bloc, qu'il ne peut être ni augmenté ou ni réduit. En fonction de cette superficie, elle demande combien de cabanes au maximum peuvent être construites.

Benoît Bleyaert répond que c'est une bonne question mais que le problème est que personne, même au niveau du canton, ne peut y répondre. Le nombre de cabanes construites sera communiqué dans la demande de permis de construire. Il précise que dans le futur, pour toutes nouvelles constructions, le promoteur devra déposer une nouvelle demande de permis de construire.

Géraldine Rérat demande si la dimension des cabanes est limitée.

Benoît Bleyaert répond positivement. Il précise que les entretiens avec les divers services cantonaux ont démontré que certains critères sont très pointus, comme par exemple la dimension des cabanes. Il précise que la demande de permis de construire comprendra des conditions, des charges et des compensations écologiques. Benoît Bleyaert précise que des contacts ont déjà eu lieu entre le promoteur et diverses associations de protection de l'environnement et que toutes les démarches, préalablement entreprises par le promoteur, aide le Conseil à présenter sereinement ce soir cette demande d'obtention de droit de superficie.

Raphaël Maillat revient sur sa question, à savoir que se passe-t'il en cas de faillite et est-ce que la commune a des garanties de remise en état.

Benoît Bleyaert répond que cette question a été posée à un notaire et au service des communes. Il confirme que le Conseil doit connaître la suite en cas de faillite, savoir qui récupère les installations, l'état de celles-ci devront être examinées et aussi, que se passera-t'il à l'échéance du droit de superficie. Il rappelle que tous ces points devront être réglés par la convention notariée. Il cite comme exemple, que la convention peut mentionner qu'au bout de trente ans si les cabanes sont dans un mauvais état, celles-ci devront être démontées à charge du promoteur ou que le droit de superficie sera reconduit si les cabanes sont en bons états.

Jean Heusler demande des précisions sur la matière exacte utilisée pour la construction des cabanes.

Benoît Bleyaert répond que la cabane sera essentiellement construite en bois. Il précise que le Conseil serait satisfait si le bois utilisé pouvait être du bois de Coeuve ou du matériel régional.

André Trouillat exprime sa gêne si d'ici quelques années, cette superficie de forêt devient un espace privé. Il demande si c'est possible d'inscrire officiellement que ce genre d'endroit, à savoir aussi bien à la cavalerie, au terrain de foot ou autre, que les gens peuvent s'y balader librement. Il souhaite des renseignements plus précis à ce sujet.

Benoît Bleyaert répond que c'est un élément important et que le Conseil a conscience que même avec l'existence d'un droit de superficie, il ne serait pas acceptable d'installer une clôture autour du site pour y empêcher l'accès. Il précise que la convention pourrait garantir qu'un promeneur peut traverser le site sans encombre. Il rappelle que la commune reste propriétaire du terrain.

Joël Juillerat fait remarquer que le site au Locle est ouvert, qu'il n'y a pas de clôture.

Géraldine Rérat demande des précisions sur la surface concernée par le droit de superficie et demande si le réservoir et la ferme sont compris dans cette surface.

Benoît Bleyaert répond que le réservoir et la ferme ne sont pas compris.

Comme il n'y a plus de questions, M. le Président soumet au vote à mains levées le point 2 de l'ordre du jour. Soumis au vote à mains levées, le point 2 de l'ordre du jour est approuvé par 45 voix et 3 contre.

Florence Tallat et Christophe Tallat rentrent dans la salle sous les acclamations de l'assemblée.

M. le Président explique que l'assemblée a approuvé l'octroi du droit de superficie et qu'il y a eu beaucoup de questions ce soir. Il souhaite que ce beau projet mette en valeur notre village et ce site qui fait partie de notre patrimoine.

Christophe Tallat confirme qu'ils en sont conscients et feront le nécessaire pour que ce site soit préservé.

M. le Président remercie l'assemblée communale pour la participation de chacun, Madame et Monsieur Tallat pour la présentation, M. le Maire, les membres du Conseil communal pour leur travail, l'administration et il lève l'assemblée.

Au nom de l'Assemblée communale

Le Président :	La Secrétaire :
Gérard Trouillat	Flore Brahier