

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
VILLE DE BERGHEIM



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 MARS 2024

Sous la présidence de Mme Elisabeth SCHNEIDER, Maire

Le vingt-cinq mars deux mille vingt-quatre à 20 heures 48, le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire en mairie, salle du Conseil Municipal. La séance était présidée par Madame Elisabeth SCHNEIDER, Maire.

Date de convocation : 20/03/2024
 Nombre de membres élus : 19
 Nombre de conseillers en fonction : 19
 Quorum : 10
 Nombre de conseillers présents : 16
 Nombre de procurations : 2

Etaient présents :

Madame Elisabeth SCHNEIDER, Maire, Messieurs François MULLER, Nicolas THIRIAN, Madame Sidonie HALBOUT, Monsieur Christian BOHN, Adjoint au Maire, Madame Gabrielle ROLLI, Messieurs Rémi GOETTELDMANN, Georges LISCHETTI, Denis DEISS, Madame Fabienne STEIB, Monsieur Frédéric PLATZ, Mesdames Patricia BECKER, Rosalie STAEHLY GOMES, Messieurs Jean-Paul LEY, Jean-François HALLER et Madame Christine BOPP, Conseillers Municipaux.

Absentes excusées et représentées :

Mme Nadia MEDDAD, Adjointe au Maire, représentée par Mme Elisabeth SCHNEIDER, Maire
 Mme Sandrine ANTONI, représentée par Mme Fabienne STEIB, Conseillères Municipales

Absent excusé et non représenté : néant

Absente non excusée :

Mme Corinne HEIMBURGER, Conseillère Municipale.

Ont donné procuration de vote :

Mme Nadia MEDDAD a donné procuration de vote à Mme le Maire
 Mme Sandrine ANTONI a donné procuration de vote à Mme Fabienne STEIB

---0000000---

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 29 février 2024
2. Désignation des secrétaires de séance et des questions diverses
3. Communication de(s) décision(s) du Maire
4. Procédure de demande d'autorisation de changement d'usage temporaire pour les locaux d'habitation
5. Points divers

POINT 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 29 FEVRIER 2024

Sur observation de Mme Christine BOPP, au point n° 14. Questions diverses, il y lieu de lire : « Christine BOPP interroge l'assemblée du devenir de O'Fado exploité par Monsieur SANCHES. Il n'y a toujours pas de procès en cours, et l'établissement semble (au lieu de « est ») toujours exploité ». Madame le Maire précise toutefois qu'en ce qui concerne le recours pour excès de pouvoir portant sur le retrait de l'arrêté de refus à permis de construire n° PC 06802822C006, la commune a récemment mandaté l'avocat en défense, à l'effet de demander la clôture et la mise au rôle du Tribunal (précisant qu'aucunes nouvelles écritures en réplique n'ont été communiquées par la partie adverse en dépôt du mémoire en défense n° 2).

Aucune autre observation n'ayant été formulée ni par écrit, ni oralement, le procès-verbal est définitivement adopté, à l'unanimité des membres présents.

POINT 2. DESIGNATION DES SECRETAIRES DE SEANCE ET DES QUESTIONS DIVERSES

Sur proposition de Madame le Maire,
LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DESIGNE** Madame Sidonie HALBOUT, adjointe au maire, secrétaire de séance
- **DESIGNE** Madame Valérie DEJONGHE, secrétaire auxiliaire
- **NOMME** Monsieur Georges LISCHETTI, rédacteur du point des questions diverses.

POINT 3. COMMUNICATION DE(S) DECISION(S) DU MAIRE

En vertu des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Maire rend compte de la décision prise dans le cadre de sa délégation, qui n'appelle aucune observation :

- Décision n° 014/2024 du 19 mars 2024 portant sur la signature d'un avenant de clôture n° 1 à la convention du 10 mars 2023 tel qu'établi par l'ADAUHR ATD de 68-Colmar, arrêtant le montant de la mission d'assistance à maîtrise d'œuvre suite à l'abandon du projet de construction d'une école maternelle, à 13 291.20 € TTC au lieu de 20 304 € TTC.

POINT 4. PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE POUR LES LOCAUX D'HABITATION

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.631-7 et suivants et L.651-2 et 3
- VU le Code du Tourisme, notamment son article L.324-1-1
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- VU l'adhésion de la CCPR au Fonds « Alsace Rénov »
- VU les projets de la CCPR pour la mise en place éventuelle d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre de l'exercice de sa compétence politique du logement et du cadre de vie
- VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- VU la délibération du Conseil Municipal n° 20.3 du 25 septembre 2023 portant sur la demande de l'instauration d'autorisation préalable au changement d'usage des logements sur la commune de Bergheim
- VU l'arrêté préfectoral n° 2023-024-BPLH du 21 novembre 2023 relatif à l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sur le territoire de Bergheim
- VU la consultation des membres du Comité Consultatif d'Urbanisme et des Commissions Réunies (le Conseil Municipal) pour avis sur le projet de règlement, et les observations émises
- VU le projet de règlement présenté en Commissions Réunies le 25 mars 2024

Considérant que le régime des demandes d'autorisation préalable au changement d'usage des logements est étendu sur le territoire de Bergheim autorisé par arrêté préfectoral suscité

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée, transformant l'usage de ces locaux d'habitation, est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel dans la commune

Considérant qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune

Sur proposition de Madame le Maire,
LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **INSTAURE** le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant de louer pour de courtes durées des locaux destinés à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile
- **FIXE** les conditions d'autorisation temporaire de changement d'usage selon règlement ci-annexé
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à instruire les dossiers déposés en fonction du formulaire ad hoc pour décision
- *sous réserve*, **DECIDE** la mise en œuvre d'une procédure d'enregistrement de la déclaration préalable
- **CHARGE** le Maire de la mise en œuvre de mesures d'accompagnement visant la remise sur le marché de biens immobiliers vacants dans l'enceinte médiévale, via des permanences avec l'ADIL 68 et les autres partenaires, avec l'appui de la CCPR dans le cadre de l'exercice de la compétence « logement ».

Vote à main levée

Nombre de votants : 18	Dont présents : 16	Dont procurations : 2
Pour : 12	Contre : 4 (R. GOETTELMANN, J.F. HALLER, J.P. LEY, C. BOPP)	Abstentions : 2 (G. ROLLI, D. DEISS)

POINT 5. POINTS DIVERS**5.1 Compte-rendu de la réunion du SIVU du Pays de Ribeauvillé**

Madame Gabrielle ROLLI rend compte de la réunion du Comité Syndical du 05 mars dernier. Elle rend attentif le conseil sur la situation actuelle de la main d'œuvre forestière intercommunale et ses perspectives d'évolution. Aussi, il est noté que la commune devra mener une réflexion sur la gestion forestière communale à l'avenir. A suivre.

5.2 Dates à retenir

- 05/04/2024 à 17h30 : Séance du Conseil d'Administration du CCAS
- 08/04/2024 à 18h30 : Séance du Conseil Municipal
- 25/04/2024 à 19H : Soirée des lauréats du fleurissement 2023 au CSC
- 04/05/2024 de 8H à 12H : Matinée du géranium à l'atelier technique, lieudit Hexenplatz
- 18/05/2024 : Journée citoyenne
- 25/05/2024 de 10H à 12H : Permanence « Les Elus à votre écoute », salle des votes

5.3 Questions diverses

Le point est traité et rédigé par Monsieur Georges LISCHETTI, conseiller municipal :

- Le pont avant la maison forestière est en mauvais état. Il doit être remis en état.
- Des arrêts de volets manquent au musée. De ce fait les volets claquent. Le fait a été signalé aux services techniques.
- Une visite avec le CMJ de la station de méthanisation est en cours d'organisation (probablement le mercredi 17/04 à 18H). Le conseil municipal et la commission environnement seront invités.

---oooOooo---

L'ordre du jour étant épuisé, Madame le Maire clôt la séance à 21 heures 20 minutes.

Le secrétaire de séance,
Sidonie HALBOUT

La Maire,
Elisabeth SCHNEIDER



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
VILLE DE BERGHEIM



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 25 MARS 2024

Sous la présidence de Mme Elisabeth SCHNEIDER, Maire

Madame Elisabeth SCHNEIDER, Maire, Messieurs François MULLER, Nicolas THIRIAN, Madame Sidonie HALBOUT, Monsieur Christian BOHN, Adjoint au Maire, Madame Gabrielle ROLLI, Messieurs Rémi GOETTELMMANN, Georges LISCHETTI, Denis DEISS, Madame Fabienne STEIB, Monsieur Frédéric PLATZ, Mesdames Patricia BECKER, Rosalie STAEHLY GOMES, Messieurs Jean-Paul LEY, Jean-François HALLER et Madame Christine BOPP, Conseillers Municipaux.

LISTE DES DELIBERATIONS :

N°	Délibération	Vote
1.	Approbation du procès-verbal de la séance du 29 février 2024	Approuvé à l'unanimité
2.	Désignation des secrétaires de séance et des questions diverses	Approuvé à l'unanimité
3.	Communication de(s) décision(s) du Maire	Approuvé à l'unanimité
4.	Procédure de demande d'autorisation de changement d'usage temporaire pour les locaux d'habitation	Approuvé à la majorité
5.	Points divers	

Liste publiée et date de mise en ligne le 26 mars 2024
La Maire, Elisabeth SCHNEIDER





RÈGLEMENT RELATIF AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINÉS A L'HABITATION SUR LE TERRITOIRE DE BERGHEIM

Délibération du Conseil Municipal de Bergheim n° 4 du 25 mars 2024

ARTICLE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

En application de l'arrêté préfectoral n° 2023-024-BPLH du 21 novembre 2023 et des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Bergheim, selon les modalités du présent règlement.

Cette procédure est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardiens, chambres de services, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur. L'autorisation de changement d'usage pour les logements d'habitation, ainsi définie, sera donc obligatoire.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; néanmoins il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

L'autorisation de changement d'usage temporaire s'applique à l'ensemble du territoire communal, pour une durée de 3 ans renouvelable.

ARTICLE 2 : PRINCIPES GÉNÉRAUX CONCERNANT LES CHANGEMENTS D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage temporaire est obtenue à titre personnel. Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée. Elle est nécessaire dès la 1^{ère} nuitée de location.

Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra s'assurer et attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

ARTICLE 3 : CHANGEMENT D'USAGE PROHIBÉ

Est interdit le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation :

- faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé.
- aux propriétaires dont le logement a fait l'objet de subvention communale.
- ne disposant pas d'une place de stationnement privative directement liée au logement et donc spécifiquement dédiée à ses occupants.

ARTICLE 4 : CHANGEMENT D'USAGE DISPENSÉ D'AUTORISATION

La location pour de courtes durées (120 jours maximum par an conformément à la réglementation en vigueur) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, est dispensée d'autorisation. Ainsi que les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage.

ARTICLE 5 : CHANGEMENT D'USAGE AUTORISÉ AVEC COMPENSATION

Le changement d'usage temporaire **est subordonné obligatoirement à une mesure de compensation**, chaque local transformé ou créé pour du logement pour de courtes durées à une clientèle de passage (au-delà de 120 jours) doit être compensé par la création d'un local d'habitation de surface au moins équivalente.

Toutefois, à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur, il pourra être proposé plusieurs logements dont la superficie cumulée est supérieure ou égale à celle du logement objet de la demande. Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés **de façon concomitante**.

Le logement doit disposer d'une place de stationnement, de façon pérenne, **par logement malgré le changement d'usage**.

A l'issue de leur transformation, les locaux offerts en compensation doivent répondre aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage. Ils doivent notamment répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin.

L'autorisation de changement d'usage délivrée est accordée à titre réel, et est attachée au local. L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ci-annexé, ainsi que l'ensemble des pièces justificatives listées dans ce formulaire.

Lorsque le changement d'usage est lié à des travaux entrant dans le champ d'application du Permis de Construire ou de la Déclaration Préalable, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage ; les deux demandes étant régies par deux codes différents.

Le nombre maximal d'autorisations accordées est de 3 adresses différentes à Berghelm par personne physique et/ou par personne morale.

En cas de non-réponse de l'administration dans un délai de deux mois à compter de la complétude du dossier, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

ARTICLE 7 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans, renouvelable. En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la 1^{ère} demande devront à nouveau être fournis.

ARTICLE 8 : LES SANCTIONS

Le défaut de demande d'autorisation au changement d'usage d'un local d'habitation est sanctionnable au titre des articles L.651-2 et L.651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article L.651-2 du CCH dispose que :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires ».

L'article L.651-3 du CCH dispose que :

«Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L.612-1, L.631-1 à L.631-6, L.641-12 et L.641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés ».

ARTICLE 9 : MODALITES D'EXÉCUTION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement est exécutoire dès que la délibération n° 4 du 25 mars 2024 aura acquis un caractère exécutoire. Le maire de Bergheim est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié et accessible sur le site Internet de la ville de Bergheim : www.ville-bergheim.fr

Fait à Bergheim, le

Le Maire, Elisabeth SCHNEIDER



**FORMULAIRE DE DEMANDE
DE CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE
POUR LES LOCAUX D'HABITATION A BERGHEIM**

**Délibération du Conseil Municipal de Bergheim n° 4 du 25/03/2024
portant instauration de ce dispositif**

Identité du demandeur

NOM :
PRENOM :
SOCIETE :

QUALITE : Propriétaire Locataire Occupant à titre gratuit

ADRESSE PERSONNELLE OU DE LA SOCIETE :

TEL. :

COURRIEL :

J'accepte que les échanges nécessaires à l'instruction à ma demande se fassent par courriel :

OUI NON

Situation du local d'habitation, objet de la demande de changement d'usage

ADRESSE :

BATIMENT :

LOT N° :

ETAGE :

PORTE :

REFERENCE CADASTRALE DE LA PARCELLE :

SURFACE HABITABLE TOTALE M² :

NB DE PIECES PRINCIPALES :

NB DE PERSONNES HEBERGEES DANS L'APPARTEMENT :

NB DE PERSONNES HEBERGEES DANS L'IMMEUBLE SI VOUS ETES PROPRIETAIRE DE
PLUSIEURS APPARTEMENTS :

RESIDENCE PRINCIPALE DU DEMANDEUR OUI NON

Si OUI, durée envisagée

Le local appartient-il à un bailleur social ? OUI NON

L'immeuble est-il en copropriété ? OUI NON

Si OUI, joindre une attestation du syndic de copropriété avec copie de délibération précisant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

Le local correspond-il à un logement décent ? OUI NON

Si OUI, joindre l'attestation sur l'honneur précisant que le logement correspond aux normes prévues par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, en vigueur.

Le local fait-il l'objet de demande de travaux (Permis de construire ou Déclaration Préalable) ? OUI NON

Si OUI, préciser les références :

L'immeuble contenant le local a-t-il bénéficié d'une subvention communale :

OUI NON

S'agit-il d'une première demande ?

OUI NON

Le local dispose-t-il d'une ou de place(s) de stationnement privative(s) :

OUI NON

Si OUI, préciser l'adresse :

préciser la référence cadastrale :

préciser le moyen déterminant le caractère privatif :

- nbre de garage :

- nbre de parking intérieur :

- nbre de parking extérieur :

Le local est-il assujéti à la redevance ordures ménagères

OUI NON

Je certifie l'exactitude des informations fournies dans ce formulaire, au risque de m'exposer aux sanctions des articles L.651-2 et L.651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je m'engage à fournir toute pièce utile à l'instruction de mon dossier.

Le demandeur

Date :

Nom du signataire :

Qualité du signataire :

Signature :

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

N° enregistrement :

Dossier reçu le :

Vérification capacitaire au titre du CCH

OUI

NON

Dossier complet :

OUI

NON

Si NON, demande de compléments le

DETERMINATION DES ELEMENTS JUSTIFIANT LA DECISION

.....
.....
.....

DECISION :

ACCORD

REFUS

Date :

Nom du signataire :

Qualité du signataire :

Signature :

En cas d'accord, nécessité de publier au fichier immobilier le changement d'usage attaché au local d'habitation par le bénéficiaire.