

**COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM**  
1, RUE DES ECOLES  
67870 BISCHOFFSHEIM

## **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

### **1.1 DIAGNOSTIC**

Partie 1 - Diagnostic socio-économique

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :  
Le Maire,

**Réalisation**

LE PHIL SAS  
21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

## > SOMMAIRE

### > TABLE DES MATIERES

<b>1. À L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
1.1. PRESENTATION ET LOCALISATION DU TERRITOIRE	5
1.1.1. Situation	5
1.1.2. L'accessibilité	6
1.2. LES DYNAMIQUES SUPRA-COMMUNALES	7
1.2.1. La Communauté de Communes des Portes de Rosheim	7
1.2.2. Le SCoT du Piémont des Vosges	10
<b>2. PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE</b>	<b>12</b>
2.1. LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	12
2.1.1. Les dynamiques démographiques dans le contexte territorial	12
2.1.2. L'évolution de la population communale	13
2.2. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION	16
2.2.1. Une population qui n'échappe pas au vieillissement de la population	16
2.2.2. Les caractéristiques des ménages	17
<b>3. HABITAT ET SEUILS D'EQUILIBRE A L'ECHELLE COMMUNALE</b>	<b>23</b>
3.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT ACTUEL	23
3.1.1. Évolution du parc de logements	23
3.1.2. Les caractéristiques des logements	25
3.1.3. Focus sur le rythme de construction entre 2005 et 2023	29
3.2. LES SCENARII DE DEVELOPEMENT	30
3.2.1. Les 3 scénarii proposés	30
3.2.2. Le scénario retenu	31
<b>4. L'ECONOMIE DE BISCHOFFSHEIM</b>	<b>33</b>
4.1. LE TISSU ECONOMIQUE	33
4.1.1. Activités et emplois	33
4.1.2. Une identité tertiaire	34
4.1.3. La taille des entreprises	35
4.1.4. Le foncier d'activités	38
4.1.5. Les besoins des entreprises	40
4.2. L'AGRICULTURE	42
4.2.1. La structure agricole	42
4.2.2. La localisation des projets de développement agricole	45
4.3. LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES A LA POPULATION ET COMMERCES	47
4.3.1. Les gammes d'équipement	47
4.3.2. Localisation des équipements, commerces et services	50
4.3.3. Loisirs et tourisme	51
4.4. LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN	54
4.4.1. Le réseau ferroviaire	54
4.4.2. Positionnement par rapport aux autres lignes de transports en commun	55
4.4.3. Transport à la demande de gestion intercommunale	56
4.4.4. Les migrations pendulaires	57
4.4.5. Le réseau de communication numérique	58
4.5. LE RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES	59
4.5.1. Les pistes cyclables à l'échelle du territoire	59
4.5.2. Les circulations	59

## > TABLE DES FIGURES, CARTES ET PHOTOS

Figure 1 : plan de situation.	5
Figure 2 : Carte des temps de déplacements en voiture depuis le centre de Bischoffsheim	6
Figure 3 : Enveloppe urbaine de Bischoffsheim	11
Figure 4 : Évolutions démographiques comparées	12
Figure 5 : Courbe de l'évolution démographique	13
Figure 6 : Évolution de la population à Bischoffsheim	14
Figure 7 : Variations annuelles de la population	14
Figure 8 : Évolution des indicateurs démographiques naturels	15
Figure 9 : Répartition des classes d'âges à Bischoffsheim et dans le Bas-Rhin	16
Figure 10 : Pyramide des âges à Bischoffsheim en 2020	16
Figure 11 : Les tranches d'âges à Bischoffsheim en 2009 et en 2020	17
Figure 12 : Évolution de la population, des résidences principales et de la taille des ménages entre 1968 et 2020.	18
Figure 13 : Évolutions comparées de la taille des ménages	18
Figure 14 : Répartition des personnes de 15 ans et plus vivant seules en 2009 et en 2020.	19
Figure 15 : Hypothèses d'une poursuite de la diminution de la taille des ménages en 2030 et 2040	20
Figure 16 : Évolution de la structure du parc de logement entre 1968 et 2020.	23
Figure 17 : Répartition des catégories de logements à Bischoffsheim, en 2020.	23
Figure 18 : Évolution de la structure du parc de logement entre 1968 et 2020, détails des effectifs.	23
Figure 19 : Répartition entre les maisons et les appartements en 2020	25
Figure 20 : Tableau comparatif de l'ancienneté d'emménagement et de la taille des logements en 2020.	26
Figure 21 : Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2020.	27
Figure 22 : Résidences principales selon la période d'achèvement en 2020.	28
Figure 23 : Tableau du nombre de logements commencés par typologie entre 2005 et 2013.	29
Figure 24 : Tableau des scénarii proposés.	30
Figure 25 : Tableau des scénarii proposés comparés aux évolutions antérieures	30
Figure 26 : Situation des 15 à 64 ans en 2009 et 2020.	34
Figure 27 : Localisation des terrains réservés au développement de l'activité.	39
Figure 28 : Dynamique de création d'entreprise entre 2013 et 2022.	40
Figure 29 Secteurs d'activités des entreprises créées en 2016.	41
Figure 30 : Localisation des bâtiments liés à l'activité agricole à Bischoffsheim	44
Figure 31 : Localisation des projets de développement agricole à Bischoffsheim en mars 2019	45
Figure 32 : Part des domaines d'équipements à Bischoffsheim.	47
Figure 33 : Liste des équipements à Bischoffsheim	49
Figure 34 : Répartition des équipements publics et des services dans le tissu principal de Bischoffsheim	50
Figure 35 : L'école maternelle et l'aire de jeux du Castel ;	51
Figure 36 : La bibliothèque du Castel à gauche ; les commerces du centre à droite ;	51
Figure 37 : Le parvis de l'église ; L'école primaire à gauche ; Le périscolaire à droite ;	51
Figure 38 : Le temps de déplacement en train depuis la gare de Bischoffsheim.	54
Figure 39 : La ligne A et B desservent ponctuellement les zones d'activités Nord d'Obernai	55
Figure 40 : Le mode de déplacements des actifs à Bischoffsheim en 2020.	57
Figure 41 : Débit Dsl maximal théorique que peut atteindre la ligne.	58



# 1. À L'ECHELLE DU TERRITOIRE

## 1.1. Présentation et localisation du territoire

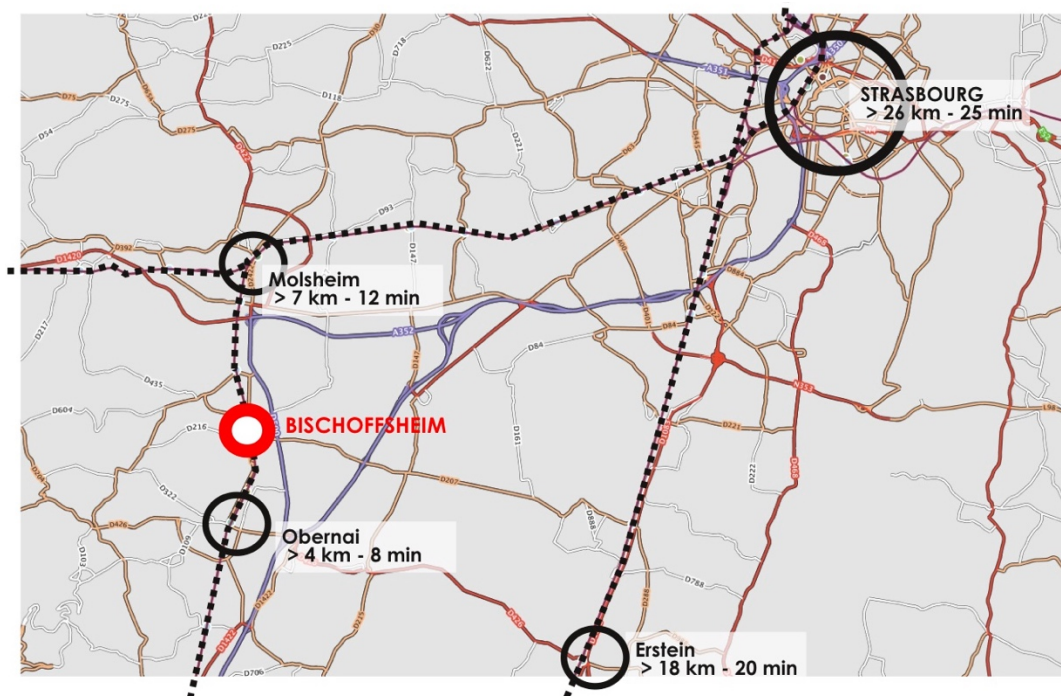
### 1.1.1. Situation

La commune de Bischoffsheim est située dans le département du Bas-Rhin de la région Grand Est. Elle appartient à l'arrondissement et au canton de Molsheim, ainsi qu'à la Communauté de Communes des Portes de Rosheim.

La commune de Bischoffsheim se trouve à la fois dans l'aire d'influence de Molsheim et d'Obernai, mais aussi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les villes et les communes voisines de Bischoffsheim sont :

- Au Nord, Rosheim, le bourg centre de la Communauté de communes à 3 km et Molsheim à 7 km ;
- À l'Ouest, Boersch à 4 km et Ottrott à 7 km ;
- Au Sud, Obernai à 4 km ;
- À l'Est, Krautergersheim à 6 km.



## 1.1.2. L'accessibilité

Bischoffsheim bénéficie d'une accessibilité idéale. Deux échangeurs se trouvent sur le ban communal : un échangeur entre l'A35 et la RD207 et un second entre la RD500 et la RD 207. L'A35 et la RD500 constituent des axes de circulation structurants dans les déplacements Nord-Sud.

- Accès à 4,5 km à l'A35, axe « longue distance » ;
- Accès à 1,5 km à la RD qui relie Molsheim à Obernai ;
- La desserte locale s'articule le long de la RD 207 qui relie Rosheim à Hindisheim (RD 1087), la RD 422 qui relie Obernai à la zone d'activités de Rosheim, la RD 127 qui dessert la commune et rejoint Dachstein au nord et enfin la RD126 qui relie Bischoffsheim à Boersch.

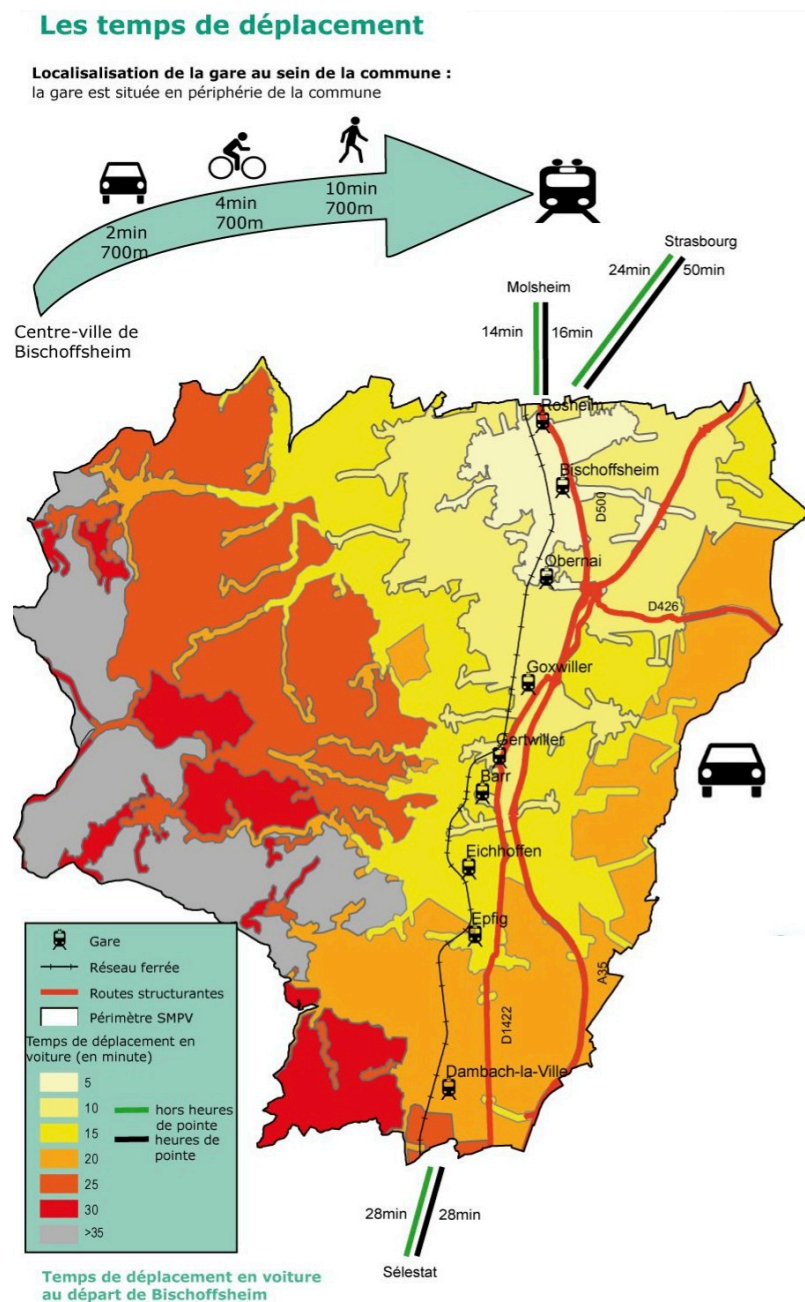


Figure 2 : Carte des temps de déplacements en voiture depuis le centre de Bischoffsheim  
Source : SCOT du Piémont des Vosges.

## 1.2. Les dynamiques supra-communales

---

### 1.2.1. La Communauté de Communes des Portes de Rosheim

La Communauté de Communes des Portes de Rosheim est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Il s'agit d'une structure administrative régie par le code général des collectivités territoriales, regroupant des communes ayant choisi de développer un certain nombre de compétences en commun.

Les EPCI se sont particulièrement développés depuis la loi dite «Chevènement» relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999.

Aujourd'hui, la Communauté de Communes des Portes de Rosheim regroupe 9 communes et compte 18 170 habitants (Insee 2020).

La Communauté de Communes des Portes de Rosheim a son siège à Rosheim. Elle comprend les communes suivantes :

- **Bischoffsheim (3 338 habitants)**
- Boersch (2 430)
- Grendelbruch (1 226)
- Griesheim près Molsheim (2 266)
- Mollkirch (896)
- Ottrott (1 552)
- Rosenwiller (652)
- Rosheim (5 312)
- Saint-Nabor (498)

Afin de remplir au mieux sa mission de service public, la Communauté de Communes s'est dotée d'un ensemble de compétences. Ces compétences ont été transférées de l'échelon communal au niveau intercommunal.

Certaines de ces compétences sont rendues obligatoires par la loi. C'est le cas notamment de « l'aménagement de l'espace » et du « développement économique ».

#### **COMPETENCES OBLIGATOIRES :**

##### **1. Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;**

*Les actions menées dans le cadre de l'aménagement de l'espace sont les suivantes :*

- Aménagement et développement local : élaboration et suivi d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement du territoire et des contrats en découlant ;
- Urbanisme : Adhésion au Syndicat Mixte du PETR Piémont des Vosges ;
- Aménagement rural : élaboration du schéma communautaire des itinéraires cyclables en lien avec le Conseil Départemental du Bas-Rhin / création, aménagement et maintenance de sentiers cyclables inscrites au schéma communautaire / sentiers pédestres : création, aménagement et maintenance de sentiers pédestres d'interprétation du patrimoine paysager, naturel et culturel à vocation pédagogique.

##### **2. Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ; touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices du tourisme.**

Les actions menées dans le cadre du **développement économique** sont les suivantes :

- Zones d'activités d'intérêt communautaires,
- Commerces et artisanat : soutien financier aux actions en faveur du commerce et de l'artisanat du territoire en partenariat avec l'association des Professionnels des Portes de Rosheim ; étude, mise en œuvre et suivi d'Opération Collective de Modernisation (OCM).
- Insertion professionnelle : soutien aux initiatives de la Mission Locale et de Pôle Emploi en faveur de l'insertion professionnelle des jeunes de moins de 25 ans.

**3. Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), dans les conditions prévues à l'article L 211-7 du code de l'environnement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;**

**4. Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du II de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;**

**5. Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés via le SMICTOMME**

La Communauté de communes jouit également des compétences optionnelles, et de compétences facultatives.

### **COMPETENCES OPTIONNELLES**

Ses compétences optionnelles sont les suivantes :

- 1. La protection et la mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;**
  - o Ouvertures paysagères à vocation pastorale sur le foncier privé communal du Massif du Hohbuhl ;
  - o Animation : actions intercommunales de sensibilisation et d'animation afférentes au patrimoine naturel et paysager
  - o Sentiers pédestres : création, aménagement et maintenance de sentiers pédestres d'interprétation du patrimoine paysager, naturel et culturel à vocation pédagogique dotés d'une signalétique propre dépassant le simple balisage et contiguë au cheminement :
    - Sentier botanique de Griesheim,
    - Sentier « de collines en vignobles » à Rosenwiller,
    - Sentier « les Demoiselles de Pierre » à Mollkirch.
- 2. La construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels, sportifs et d'enseignement et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire ;**
  - o Est déclaré d'intérêt communautaire le gymnase intercommunal du collège 19, rue du Neuland ;
- 3. Action sociale déclarée d'intérêt communautaire ;**
  - o Maison de l'enfance intercommunale : investissement et fonctionnement des équipements d'accueil,
  - o Organisation, animation et gestion du multi-accueil et du relais assistant (e)s maternel(le)s ;
  - o Soutien financier au lieu d'accueil enfants-parents (LAEP) à travers l'association le P'tit Abri qui le gère ;
  - o Organisation et animation des ALSH péri et post-scolaires et des centres aérés du territoire ;
  - o Organisation, gestion des actions d'animation socio-éducatives faisant appel au concours d'animateurs spécialisés dans le cadre du Contrat Enfance Jeunesse et du Contrat Territorial pour la Jeunesse visant les adolescents et jeunes adultes du territoire ;
  - o Soutien aux initiatives de la mission locale en faveur de l'insertion professionnelle des jeunes de moins de 25 ans du territoire de la CCPR.

## COMPETENCES FACULTATIVES

Ses compétences facultatives comportent :

1. **Institution et gestion de la taxe de séjour au réel sur son territoire ;**
2. **Aménagement, maintenance, organisation, animation et gestion de pôles touristiques historiques remarquables ;**
  - o Maison cantonale du tourisme ;
  - o Maison de la manufacture d'armes blanches à Klingenthal ;
  - o Mont Saint-Odile : à ce titre, la communauté de communes des Portes de Rosheim est habilitée, dans le cadre de cette compétence, à conventionner avec les communautés de communes concernées selon les dispositions de l'article L5211-56 du CGCT ;
  - o La reconversion de l'ancienne voie ferrée Rosheim-Saint-Nabor en voie verte ;
  - o La consolidation et mise en tourisme des ruines de l'abbaye de Niedermunster.
3. **Aménagement, gestion et maintenance des agrès et sols souples des aires de jeux du territoire déclarées d'intérêt communautaire (1 par commune) ;**
  - o Boersch : rue du Stade,
  - o Bischoffsheim : à proximité du centre de congrès,
  - o Grendelbruch : rue de la victoire,
  - o Griesheim : rue du moulin,
  - o Mollkirch : à proximité de la rue de l'église,
  - o Ottrott : avenue des myrtilles,
  - o Rosheim : rue du président coty,
  - o Rosenwiller : rue du Wish,
  - o Saint-Nabor : rue des remparts,
4. **Itinéraires cyclables :**
  - o Création, aménagement et maintenance de liaisons cyclables du territoire :
    - Rosheim-Griesheim,
    - Rosheim- Bischoffsheim,
    - Griesheim- Innenheim.
5. **Aménagement et gestion et maintenance du city stade du gymnase intercommunal de Rosheim ;**
6. **Gestion d'un service de transport à la demande en liaison avec les EPCI voisins ;**
7. **Soutien à l'enseignement musical : soutien à l'école de musique des Portes de Rosheim ;**
8. **Activités culturelles : participation à l'organisation du festival de musique « les résonnantes »**
9. **Aménagement numérique du territoire : établissement et exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ( fibre optique) via le concessionnaire régional.**

### **La collaboration avec la communauté de communes**

Une collaboration avec la communauté de communes est mise en place, afin de permettre une bonne prise en compte des projets intercommunaux dans le PLU. La communauté de communes sera consultée pour toutes problématiques touchant à ses compétences respectives et notamment économiques.

L'article L 153-8 créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 prévoit que:

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. »

## **1.2.2. Le SCoT du Piémont des Vosges**

À ce jour, Bischoffsheim est couvert par le SCOT du Piémont des Vosges qui touche un bassin de vie de plus de 60 000 habitants. Le territoire du SCOT englobe 35 communes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé en juin 2007 et révisé le 17 février 2022. Il fixe les règles de développement du territoire en répondant aux enjeux économiques, sociaux et écologiques identifiés. Ces règles ont été définies avec les acteurs du territoire (élus, institutionnels, associations, citoyens).

Son Document d'Orientations Générales comprend 5 objectifs principaux :

1. Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat
2. Constituer un territoire d'équité et de solidarité
3. Préserver l'environnement exceptionnel
4. Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation
5. Développer une mobilité pour tous

Le PLU de Bischoffsheim devra être compatible avec les directives du SCoT du Piémont des Vosges. Le développement urbain projeté doit respecter ses orientations et ses objectifs.

Bischoffsheim se situe au 3<sup>ème</sup> échelon de l'armature urbaine. La commune joue un rôle de bourg intermédiaire. À ce titre, le développement de Bischoffsheim participera à consolider son statut dans l'armature urbaine en tant que relais des pôles. Il s'agira pour Bischoffsheim de maintenir et renforcer son niveau de service, de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins des entreprises.

De plus afin de participer à l'effort de modération de la consommation foncière national, tel que le prévoit le SRADDET, 30 % des logements à produire devront se faire au sein de l'enveloppe urbaine telle qu'annexée au DOO du SCOT.



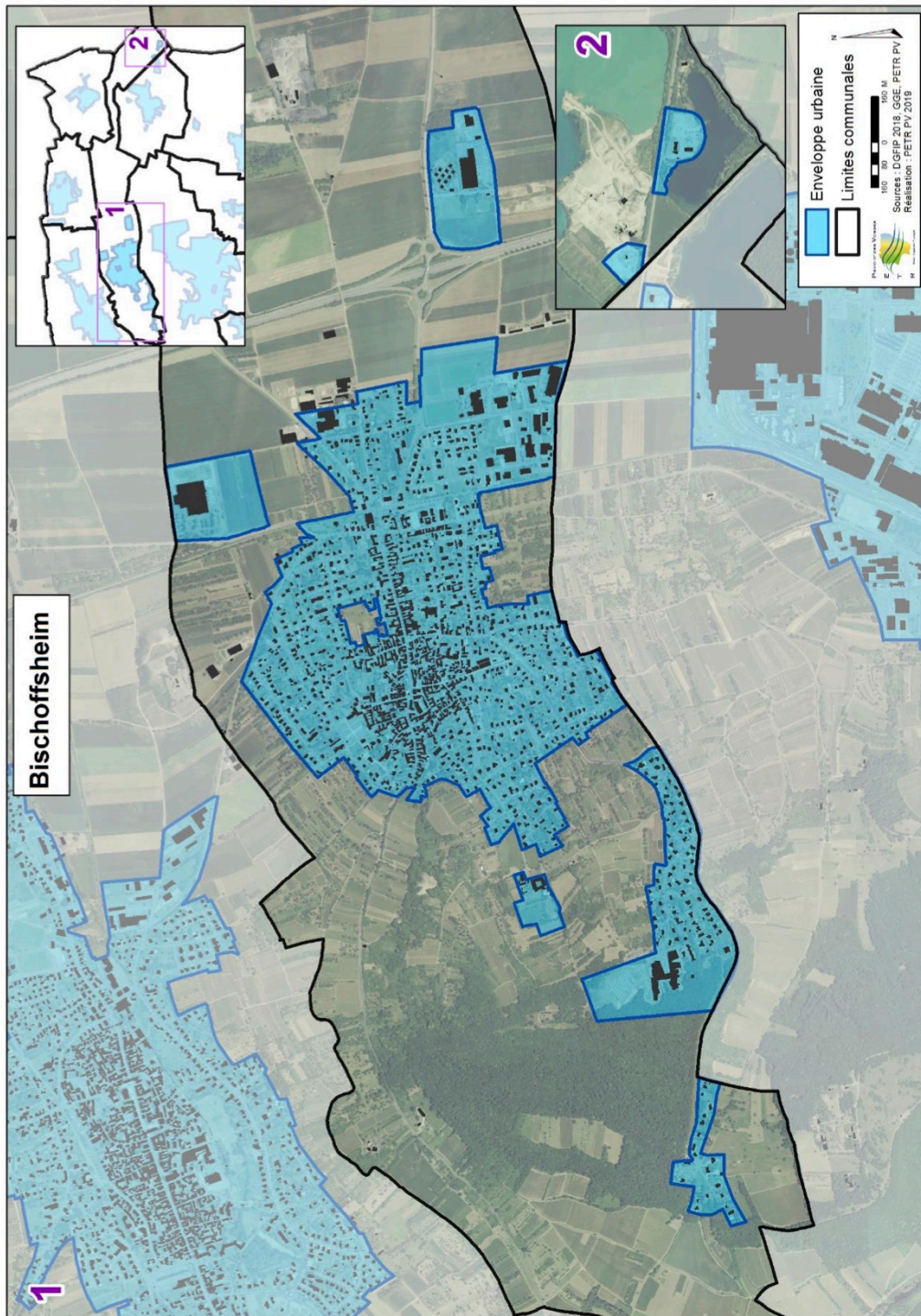


Figure 3 : Enveloppe urbaine de Bischoffsheim  
 Source : Extrait du DOO du SCOT du Piémont des Vosges ; Réalisation PETR PV ; données DGFI 2018.

## 2. PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.1. Les évolutions socio-démographiques

#### 2.1.1. Les dynamiques démographiques dans le contexte territorial

La commune de Bischoffsheim compte 3338 habitants en 2020. En 2021, la population légale s'élevait à 3352 habitants.

En 2020, Bischoffsheim représente près de 18,5 % de la population totale de la Communauté de Communes. Elle est la seconde commune en nombre d'habitants de l'intercommunalité, derrière Rosheim.

La Communauté de Communes des Portes de Rosheim a connu une augmentation progressive de sa population depuis 1968. Entre 1990 et 1999, on observe sa période de croissance la plus forte. Sur la dernière période statistique 2014-2020, la Communauté de Communes a gagné 2 % de population supplémentaire.

Bischoffsheim, sur la même période, observe une stabilisation de sa population (-9 habitants).

Depuis 1968, le département du Bas-Rhin gagne des habitants. La croissance de population représentait plus de 38,8% entre 1968 et 2020. Globalement, la croissance de population de la Communauté de Communes suit celle du Département. Bischoffsheim connaît une période de croissance faste entre 1990 et 1999, bien supérieure aux deux autres échelons territoriaux. La population municipale a grandi de 27,2 %.

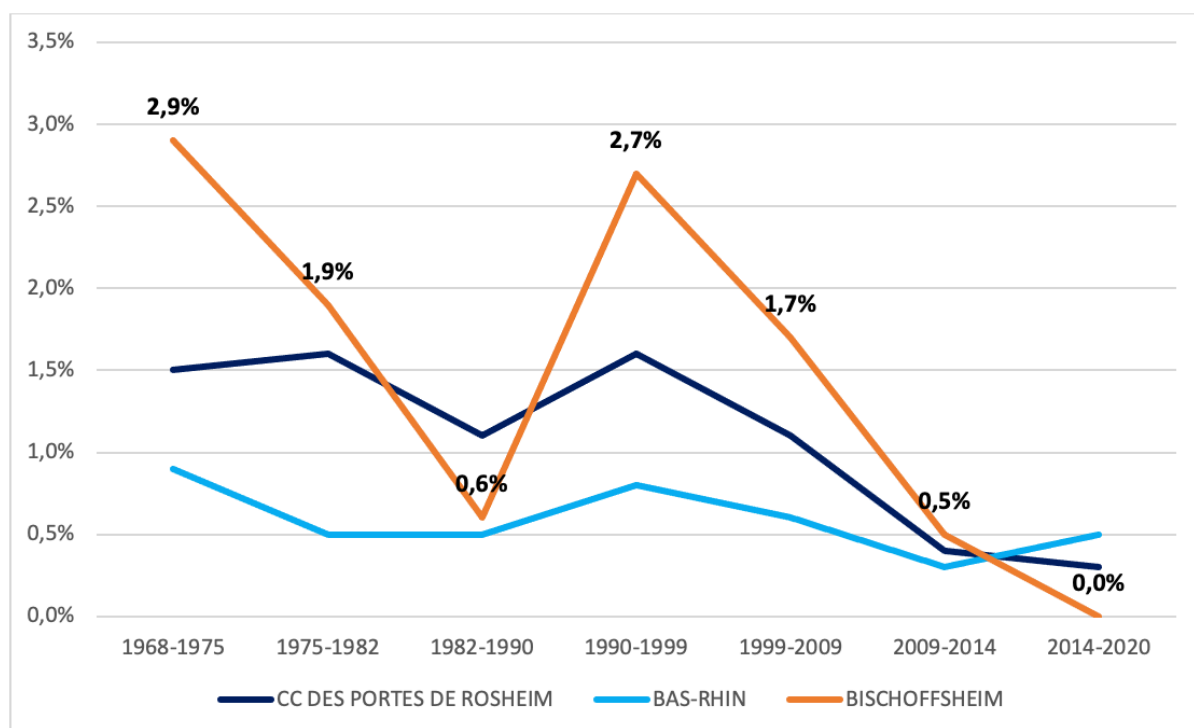


Figure 4 : Évolutions démographiques comparées  
Source : INSEE



## 2.1.2. L'évolution de la population communale

Entre 1968 et 2020, Bischoffsheim a plus que doublé sa population en passant de 1495 à 3338 habitants. Il s'agit d'une augmentation globale de population de 123,3 %. Cette croissance n'est pas homogène, la croissance est plus ou moins forte selon les périodes statistiques.

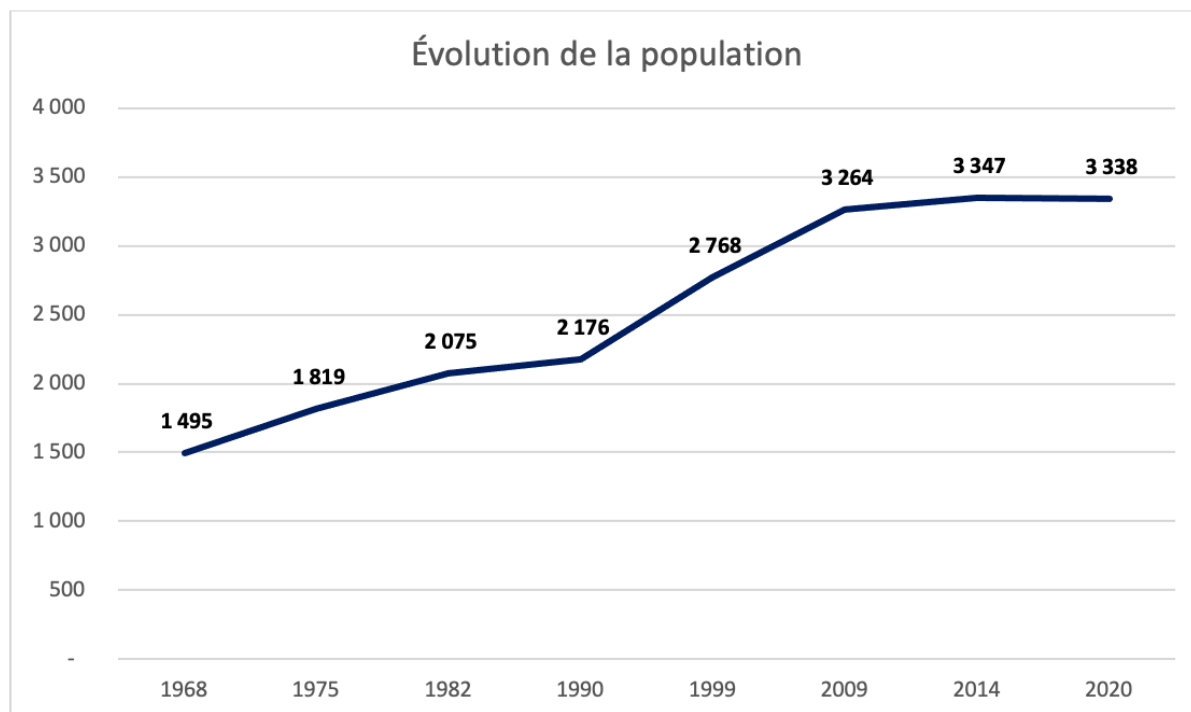


Figure 5 : Courbe de l'évolution démographique  
Source : INSEE

Entre 1968 et 1975, on observe un premier pic de croissance de 21,64 % présentant le taux de croissance annuel le plus élevé de 2,84%.

Entre 1990 et 1999, la commune connaît un second pic de croissance, elle gagne 27,2 % d'habitants supplémentaires (2,71% par an).

Sur la dernière période statistique 2009 et 2020, la croissance reste présente, mais de manière modérée comparée aux périodes statistiques précédentes (2,3%).

**Sur les 19 dernières années, entre 1999 et 2020, le taux de croissance annuel moyen s'élevait à 1,08%, d'où une croissance globale de 20,6%.**

**La dynamique est ralentie depuis 2009, puisque le taux de croissance annuel ne s'élevait plus qu'à 0,25 %.**

La tendance de diminution n'est observable que depuis 2014, puisque les données statistiques de la période 2009 et 2014 affichaient un taux de croissance de 0,5%.

Cette croissance sera accentuée par la construction des 66 logements du dernier lotissement ouvert en 2016. Il s'agit du lotissement du stade. Avec une taille des ménages de 2,3 habitants, l'augmentation théorique pourrait être de 322 habitants. L'apport de population supplémentaire n'est pas encore comptabilisé dans les statistiques de 2020.

Évolution de la population								
Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1495	1819	2075	2176	2768	3264	3347	3338

Croissance de population									
Période	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009	2009-2014	2014-2020	1999-2020	2009-2020
Variation	21,67%	14,07%	4,87%	27,21%	17,92%	2,54%	-0,27%	20,6%	2,27%
TCAM	2,84%	1,90%	0,60%	2,71%	1,7%	0,5%	-0,0%	1%	0,23%

Figure 6 : Évolution de la population à Bischoffsheim  
Source : INSEE

### Les indicateurs démographiques

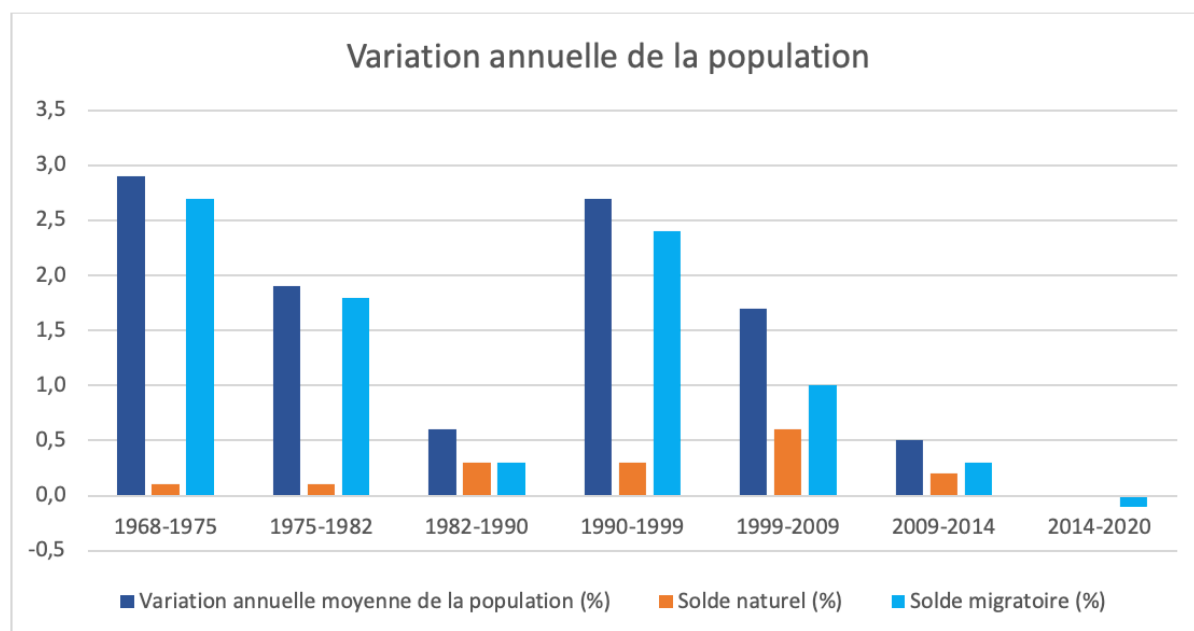


Figure 7 : Variations annuelles de la population  
Source : INSEE

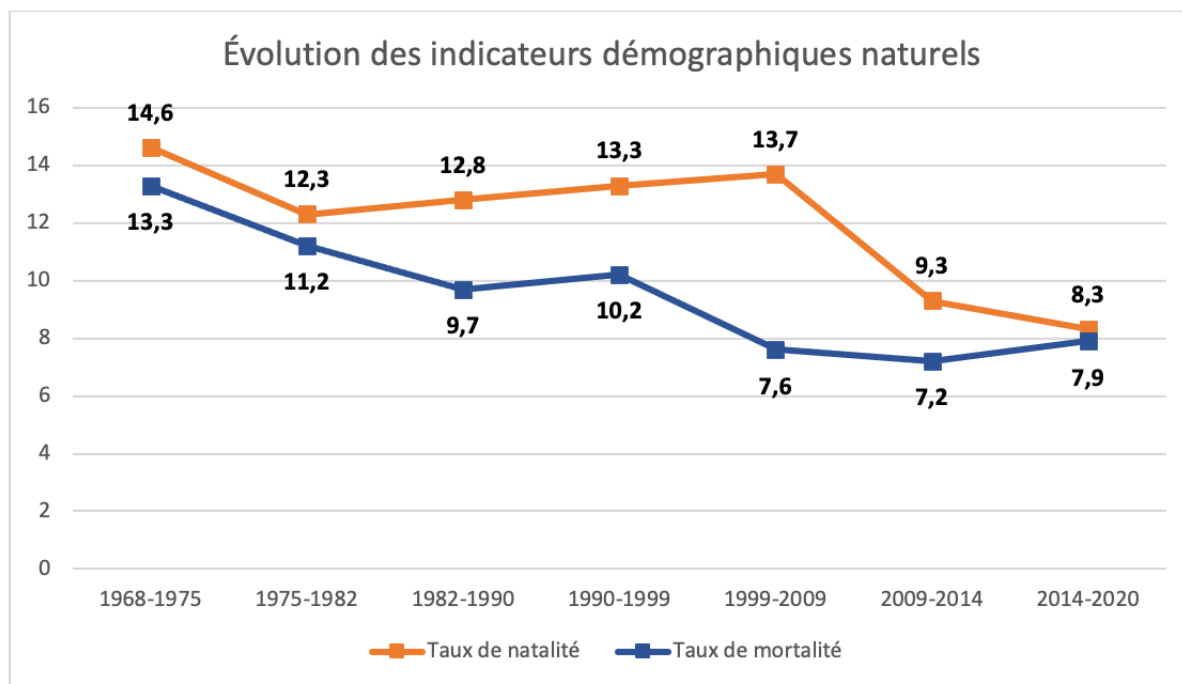


Figure 8 : Évolution des indicateurs démographiques naturels  
Source : INSEE

Le solde naturel est positif sur l'ensemble de la période de 1968 à 2014. Le solde naturel est plus fort entre 1999 et 2009 avec un taux de 0,7%.

Entre 2014 et 2020, le solde naturel est neutre, alors que le solde migratoire est légèrement négatif (-0,1%/an). Bischoffsheim ne gagne pas d'habitants sur cette période.

À Bischoffsheim, c'est davantage le solde migratoire qui va déterminer la dynamique démographique. Lorsque le solde migratoire est au plus haut, 2,7 % entre 1968 et 1975, ainsi que de 2,4 % entre 1990 et 1999, Bischoffsheim connaît ses deux pics de croissance. Avec un solde naturel également positif sur ces mêmes périodes (0,1 % et 0,3 %), ils forment une combinaison favorable à croissance.

Ces périodes de croissance sont corrélées au rythme annuel de création de résidences principales. Entre 1990 et 1999, 27,5 résidences principales sont apparues chaque année.

Le taux de natalité a été supérieur au taux mortalité sur toute la période 1968-2020. On observe une diminution globale et parallèle de ces deux indicateurs, à l'exception du pic de natalité entre 1999 et 2009. La diminution du taux de natalité est légèrement plus importante que celui du taux de mortalité, ce qui permet à la commune de conserver un solde naturel à l'équilibre.

## 2.2. Les caractéristiques de la population

### 2.2.1. Une population qui n'échappe pas au vieillissement de la population

#### Une population de jeunes bien représentée

Bischoffsheim présente une proportion de jeunes équivalente à celle de la population bas-rhinoise. En 2020, 22% des habitants de Bischoffsheim ont entre 0 et 19 ans. La part des 0 -19 ans de la population départementale s'élève à 23 %.

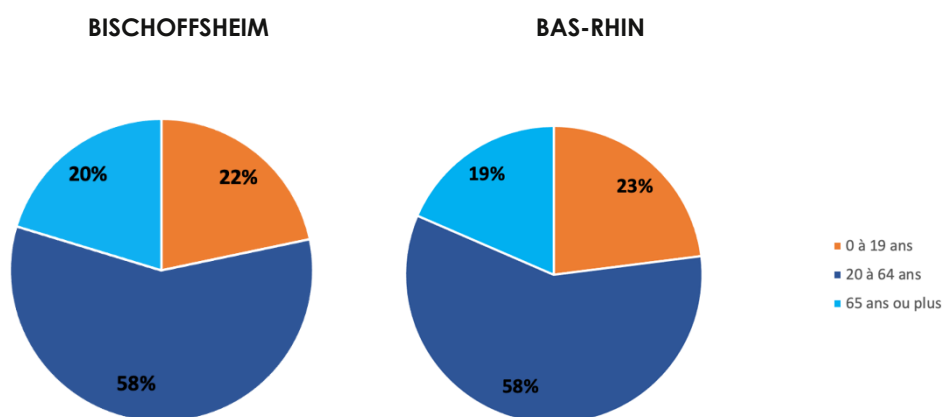


Figure 9 : Répartition des classes d'âges à Bischoffsheim et dans le Bas-Rhin  
Source : INSEE, RP 2020 exploitation principale.

La part des moins de 14 ans a beaucoup diminué en passant de 20,2 % à 15,7% entre 2007 et 2017. La classe d'âge des 15-29 ans est faiblement représentée mais stable depuis 2007. Bischoffsheim comptait une part de 15,4 % de 15-29 ans en 2007 contre 15,1 % en 2014. Cela est dû au fait que ces jeunes quittent la commune pour faire leurs études supérieures.

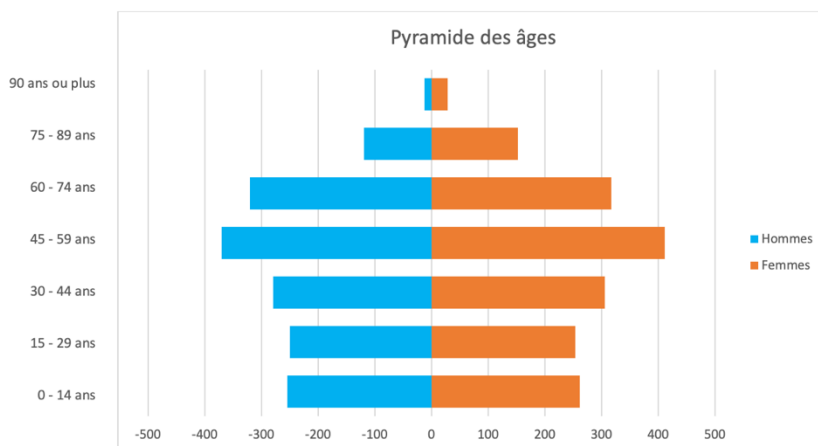


Figure 10 : Pyramide des âges à Bischoffsheim en 2020  
Source : INSEE, RP 2020 exploitation principale.

#### Une population qui vieillit

Le vieillissement de la population est un phénomène général et commun à l'ensemble du territoire national.

En 2020, Bischoffsheim compte 678 habitants de plus de 65 ans. Leur part est de 20,3%. Les plus de 75 ans représentent près de 9,3 % de la population, avec un effectif de 312 personnes.

En 2030, en suivant la tendance régionale, la part des plus de 65 ans devrait grimper à 23%. Cette augmentation pose la question de l'adaptation des logements. Le PLU devra anticiper cette nouvelle demande.

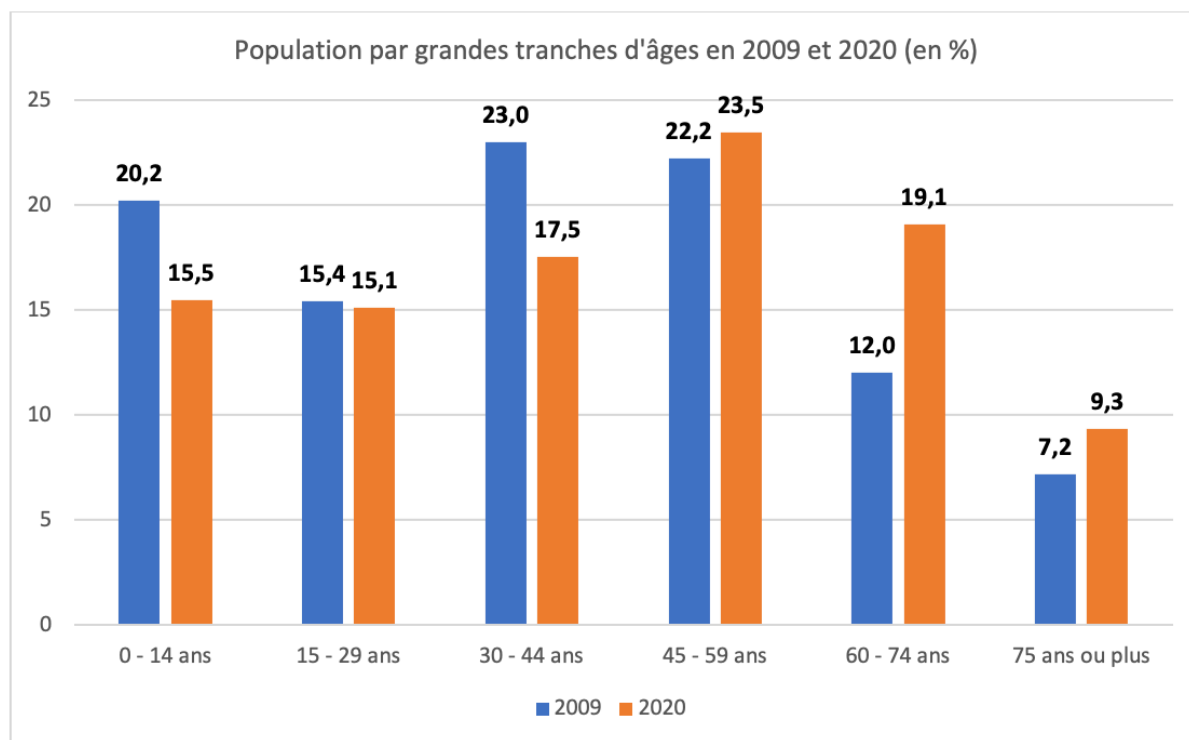


Figure 11 : Les tranches d'âges à Bischoffsheim en 2009 et en 2020  
Source : INSEE

Ce graphique nous permet d'observer le phénomène de vieillissement de la population. Les 3 classes d'âge les plus âgées augmentent de manière significative. La classe d'âge des 75 ans et + a augmenté de 2,1 point de pourcentage, celle des 60-74 ans de 7,1 points et enfin celle des 45-59 ans de 1,2 points.

À l'inverse, la part des autres classes d'âges a diminué entre 2009 et 2020. La diminution la plus importante, -5,5 points de pourcentage, concerne la classe d'âge des jeunes actifs de 30 à 44 ans.

### **La population active**

Les 30-59 ans, tranches d'âges d'actifs au sens strict, représente 41 % de la population de Bischoffsheim.

La classe d'âge des 45-59 ans est la mieux représentée à Bischoffsheim. Sa part a augmenté entre 2009 et 2020 en passant de 22,2 % à 23,5 %. Elle est suivie par la classe des 60 à 74 ans dont la part est de 19,1 % en 2014.

La part des actifs est légèrement inférieure à la moyenne départementale. Les 20-64 ans comptent pour 58 % de la population, contre 58,5 % pour le Département.

## **2.2.2. Les caractéristiques des ménages**

### **Le phénomène de desserrement des ménages**

La diminution de la taille des ménages est un phénomène général contemporain.

Les ménages comptent de moins en moins de personnes du fait du vieillissement de la population et du morcellement des familles (diminution du nombre d'enfants par famille,

raréfaction des foyers avec plusieurs générations sous le même toit, augmentation des divorces/séparations, etc.). La structure traditionnelle (couple avec un ou plusieurs enfants) est en recul, ce qui entraîne une sous-utilisation progressive des grands logements. Cette évolution s'ajoute à l'augmentation de la part des personnes âgées qui vivent seules dans leur logement.

À Bischoffsheim, la taille moyenne des ménages est passée de 3,22 personnes en 1968 à 2,32 personnes en 2020, soit une diminution de 0,9 personne en 52 ans.

Évolution de la population								
Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1495	1819	2075	2176	2768	3264	3347	3338
Résidences principales	448	563	689	770	1017	1276	1350	1419
Taille des ménages	<b>3,22</b>	<b>3,12</b>	<b>2,93</b>	<b>2,75</b>	<b>2,68</b>	<b>2,52</b>	<b>2,44</b>	<b>2,32</b>

Figure 12 : Évolution de la population, des résidences principales et de la taille des ménages entre 1968 et 2020.  
Source : INSEE

Le phénomène de diminution de la taille des ménages est moins important à Bischoffsheim que dans le Département, mais identique à la tendance de l'intercommunalité. La communauté de communes des Portes de Rosheim est passé d'une taille des ménages de 3,16 à 2,28 personnes par ménages, soit moins 0,84 personne par ménage.

Entre 1968 et 2020, la taille des ménages départementale est passée de 3,25 à 2,2 personnes par ménages, soit une personne en moins par foyer.

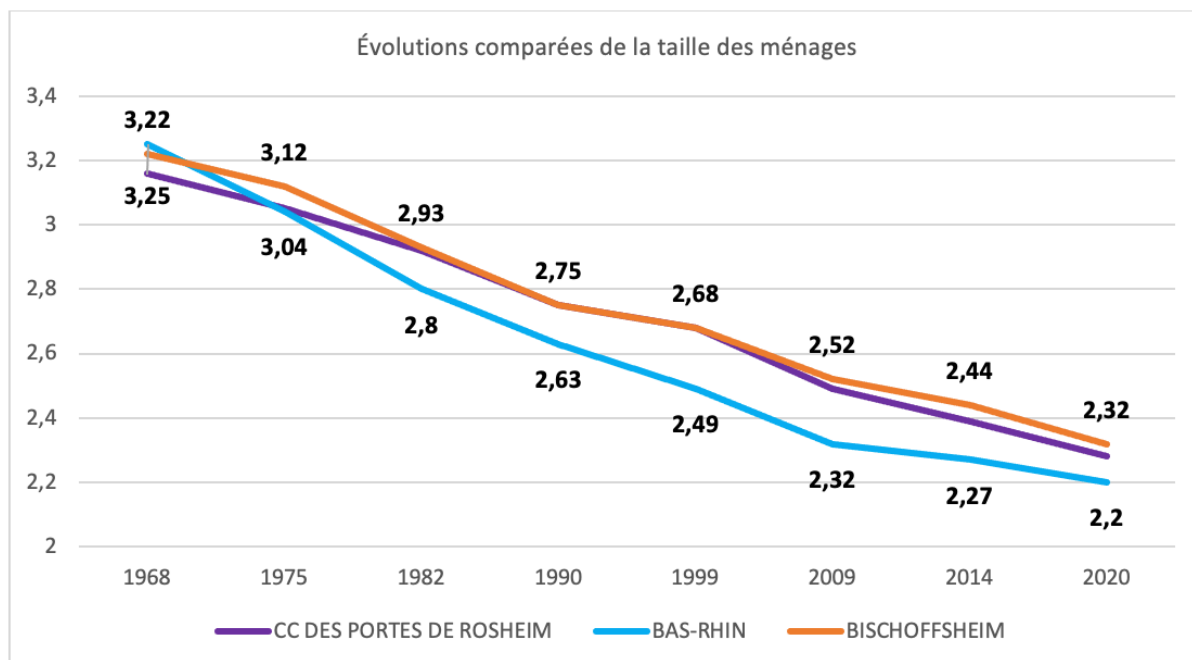


Figure 13 : Évolutions comparées de la taille des ménages  
Source : INSEE

## Évolution des personnes vivant seules

Bischoffsheim compte de plus en plus de personnes vivant seules. Entre 2009 et 2020, les ménages d'une seule personne ou sans famille sont passés de 324 ménages à 375 ménages. Le nombre de personnes vivant seule s'élève à 370 personnes en 2020. Cette hausse illustre la diminution de la taille des ménages.

La part des personnes vivant seules a augmenté pour 5 classes d'âge sur 7. Il s'agit des classes d'âge des jeunes et des actifs.

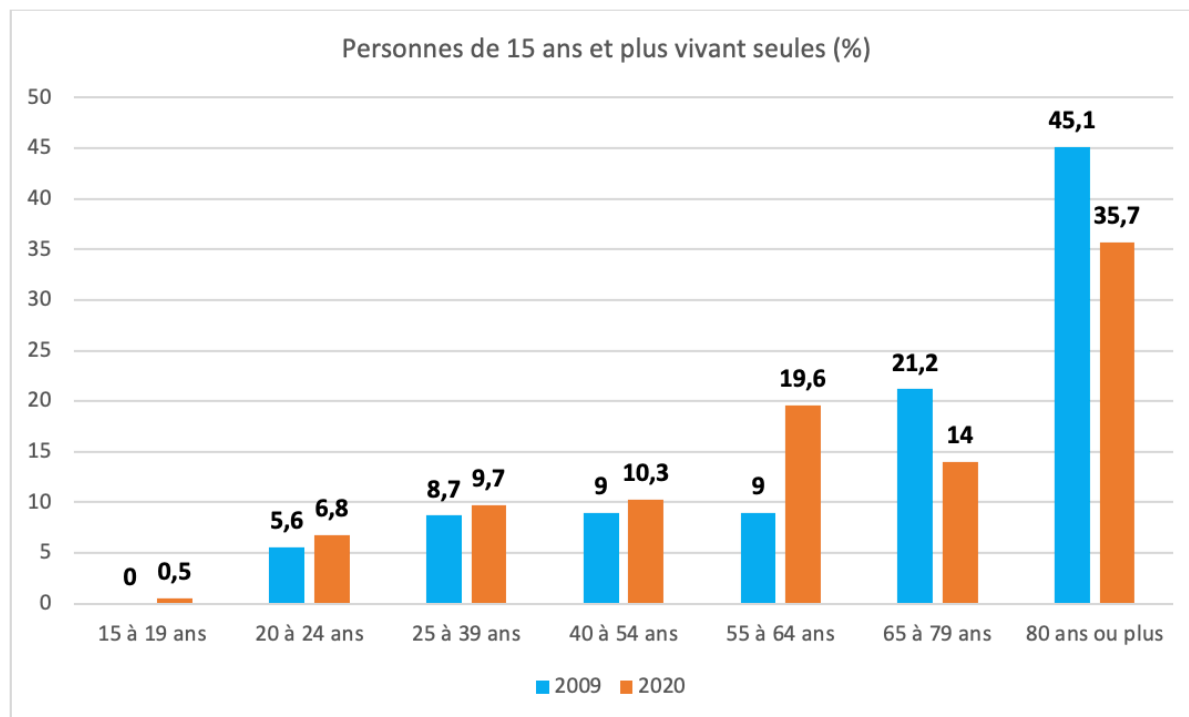


Figure 14 : Répartition des personnes de 15 ans et plus vivant seules en 2009 et en 2020.  
Source : INSEE

35,7 % des personnes vivant seules appartiennent à la classe d'âge des 80 ans et plus.

## Répartition des statuts matrimoniaux

La part des personnes mariées s'élève à 50,1 % en 2020.

7,2 % des habitants sont pacsés et 8,8% vivent en union libre.

La part des personnes mariées à Bischoffsheim est plus importante que la part départementale. Elle expliquerait en partie la taille des ménages plus grande à Bischoffsheim que celle du Département.

## Conséquences de la diminution de la taille des ménages

**> Une des conséquences pour le développement communal est qu'il faudra créer des logements pour simplement maintenir la population.**

Si la tendance de diminution de taille des ménages des 20 dernières années se poursuit, même de manière ralentie, 156 logements seront nécessaires pour le simple maintien de la population en 2040 au niveau actuel (2020). Si aucun nouveau logement n'est créé jusqu'en 2040, Bischoffsheim pourrait perdre 302 habitants.

<b>Conséquences de la diminution de la taille des ménages</b>			
<i>Année</i>	2020	2030	2040
<i>Population</i>	3338	3338	3338
<i>Taille des ménages</i>	2,32	2,22	2,12
<i>Logements Nécessaires</i>	1419	1504	1575
<i>Logements supplémentaires</i>	–	85	156
<i>Population sans production de nouveaux logements</i>	–	3134	3002
<i>Soit une diminution de population de</i>	–	-159	-302

Figure 15 : Hypothèses d'une poursuite de la diminution de la taille des ménages en 2030 et 2040  
Source : INSEE



### **Les revenus des ménages fiscaux**

En 2021, Bischoffsheim compte 1402 foyers fiscaux regroupant 3 305 personnes. Le revenu médian par unité de consommation s'élève à 27 930 euros. Cela signifie que 50 % des ménages fiscaux gagnent moins de 27 930 euros et 50 % gagnent plus. Le premier décile gagne moins de 17 230 euros et le 9<sup>e</sup> décile 48 850 euros.  
69% des ménages fiscaux sont imposés en 2021.

A titre comparatif, le revenu médian dans le Bas-Rhin en 2021, s'élevait à 24 090 euros. La population de Bischoffsheim est plutôt favorisée.

On peut noter que le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social pour un ménage d'une personne s'élève à 26 491 € au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## **À RETENIR : CONSTATS ET BESOINS IDENTIFIES**

*> La population de Bischoffsheim a augmenté, mais de manière irrégulière.*

*La croissance est ralentie sur la dernière période statistique 2009-2020, mais reste forte. Assurer un dynamisme démographique est indispensable à la vitalité de la commune, surtout s'il s'agit de renforcer sa polarité et le bon fonctionnement de ses services.*

*> Le solde migratoire détermine fortement la dynamique démographique. Le maintien d'une tendance similaire nécessitera également le maintien d'une dynamique constructive importante.*

*> Le solde naturel est positif depuis 1968. Il s'agira de proposer une offre de logements adaptée et attractive pour les jeunes couples, afin de maintenir de cet indicateur démographique en hausse.*

*> Une part de la production de logements servira d'abord à maintenir le nombre d'habitants : il s'agira de prendre en compte cette donnée dans les projections de développement.*

*> Une autre part de la production de logement devra répondre aux besoins d'une population aux revenus moindres par la création de logements aidés et permettre la création de logements adaptés à une population vieillissante.*

### 3. HABITAT ET SEUILS D'EQUILIBRE A L'ECHELLE COMMUNALE

#### 3.1. Les caractéristiques du parc de logement actuel

##### 3.1.1. Évolution du parc de logements

###### Évolution des résidences principales

Bischoffsheim compte 1581 logements en totalité. 89,7 % sont des résidences principales. Entre 1968 et 2020, le nombre de résidences principales a été multiplié par 3 (+223,3%) à un rythme de 21 logements par an.

Entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre de résidences principales a été la plus forte avec une production de 27,4 résidences principales nouvelles chaque année.

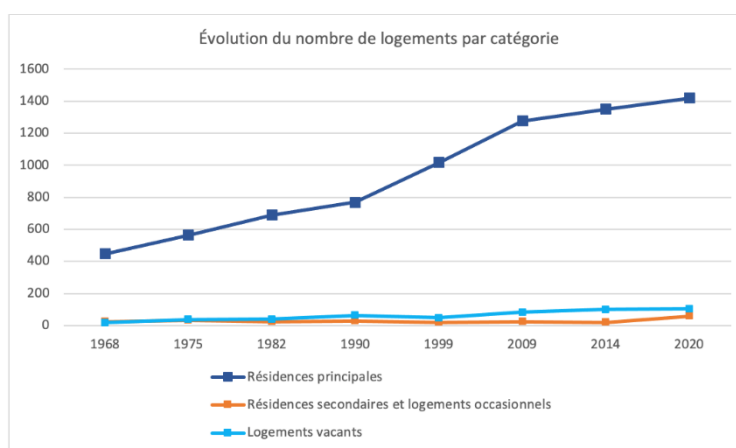
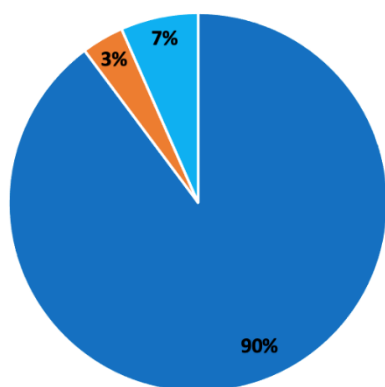


Figure 16 : Évolution de la structure du parc de logement entre 1968 et 2020.  
Source : INSEE

Figure 17 : Répartition des catégories de logements à Bischoffsheim, en 2020.  
Source : INSEE

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	<b>489</b>	<b>633</b>	<b>752</b>	<b>861</b>	<b>1085</b>	<b>1382</b>	<b>1468</b>	<b>1581</b>
Résidences principales	448	563	689	770	1017	1276	1350	1419
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	32	23	29	20	23	19	58
Logements vacants	17	38	40	62	48	83	99	105

Figure 18 : Évolution de la structure du parc de logement entre 1968 et 2020, détails des effectifs.  
Source : INSEE

## Logements vacants

La part de logements vacants est inférieure à Bischoffsheim que sur le reste du Département. Sa part s'élève à 6,6 % contre 7,9 % dans le Bas-Rhin. En 2020, Bischoffsheim compte 105 logements vacants. Leur effectif a augmenté de 6 % depuis 2014.

**À savoir**, l'analyse simultanée de l'évolution de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires d'un parc de logements contribue à cerner la situation du marché immobilier.

Le taux de vacance est un indicateur de tension du marché du logement. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4 et 6% permet d'assurer une rotation (achat / vente) équilibrée du parc de logements.

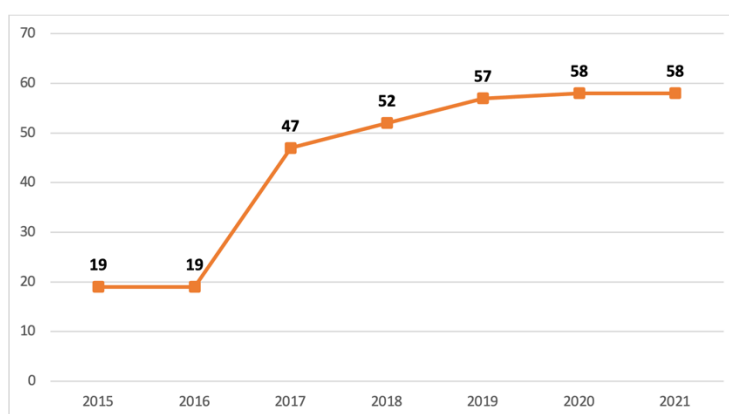
## Résidences secondaires

Bischoffsheim compte 58 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 3,6% du parc de logements. Même si Bischoffsheim se situe sur un territoire au marché de l'habitat tendu, où il n'y pas de place pour les maisons de vacances, le nombre de résidences secondaires est passé de 19 en 2016 (1,7 % du parc de logements) à 58 logements en 2021, alors que ce nombre était stable entre 1968 et 2015.

**À savoir**, au sens de l'Insee, « une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). **Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires** ».

« Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées. »

Cette hausse peut donc s'expliquer par les logements meublés mis en location pour le tourisme.



Évolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels (Insee 2021)

## En comparaison des échelles supérieures :

- Au niveau du Département du Bas-Rhin, ce taux est passé de 2,4% à 3,3% du parc de logements (+ 7 382)
- Au niveau de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim, ce taux est en légère baisse de 6,8% à 6,1%, mais reste supérieur à celui de Bischoffsheim.

### 3.1.2. Les caractéristiques des logements

#### La prédominance de la maison individuelle

La typologie de maison individuelle domine le parc de logements. 69,6 % des résidences principales sont des maisons individuelles et 30,1 % des appartements. Les maisons comptent en moyenne 5,3 pièces et les appartements 3,1 pièces. Nonobstant, on observe que 60% des logements commencés\* entre 2005 et 2014 correspond à des formes intermédiaires et collectives. (cf. chapitre 3.2.1)

\*au sens de la base de données nationale SITADEL.

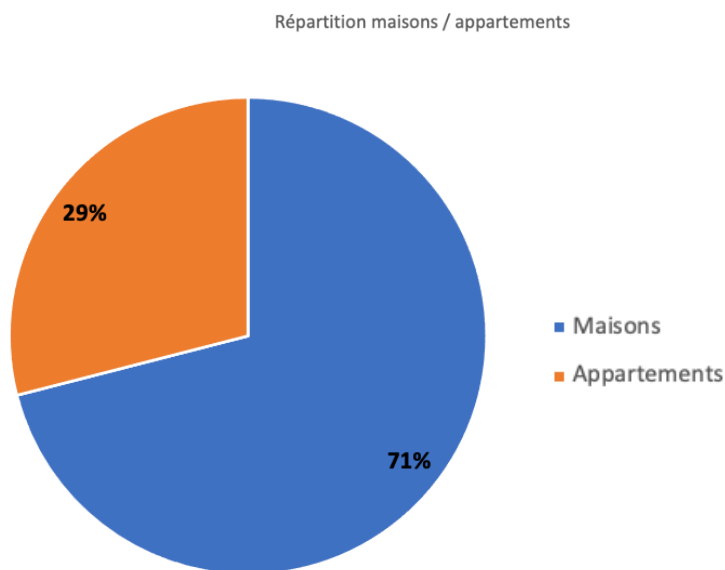


Figure 19 : Répartition entre les maisons et les appartements en 2020  
Source : INSEE

#### La taille des logements

Toutes les tailles de logements sont représentées dans le parc de logements.

Bischoffsheim compte 6 logements d'une seule pièce (0,4%).

Les T2 représentent 6,7 % du parc de logements. Le parc de logements compte 19,3 % de 3 pièces et 18,8 % de 4 pièces. Enfin, les très grands logements, 5 pièces et plus, constituent 54,7% du parc immobilier.

On note que les ménages résidant depuis moins de 2 ans à Bischoffsheim s'installent préférentiellement dans des T3-T4. Ces ménages comptent 2,24 personnes en moyenne et viennent habiter dans des 3,7 pièces. Ils représentent 9,1 % des ménages. Chaque personne de ces ménages dispose en moyenne de 1,7 pièces.

Les ménages résidant dans la commune depuis plus de 10 ans occupent les logements les plus grands de la commune en moyenne 5,2 pièces, et comptent 2,26 personnes par ménage. C'est le cas de 60,2 % des ménages de la commune.

On observe une sous-occupation des logements plus accentuée pour les ménages installés à Bischoffsheim depuis plus de 10 ans. Ces ménages disposent de plus de pièces par personne, à raison de 2,3 pièces par personne, contre 1,7 pièces pour les ménages installés depuis moins de 2 ans.

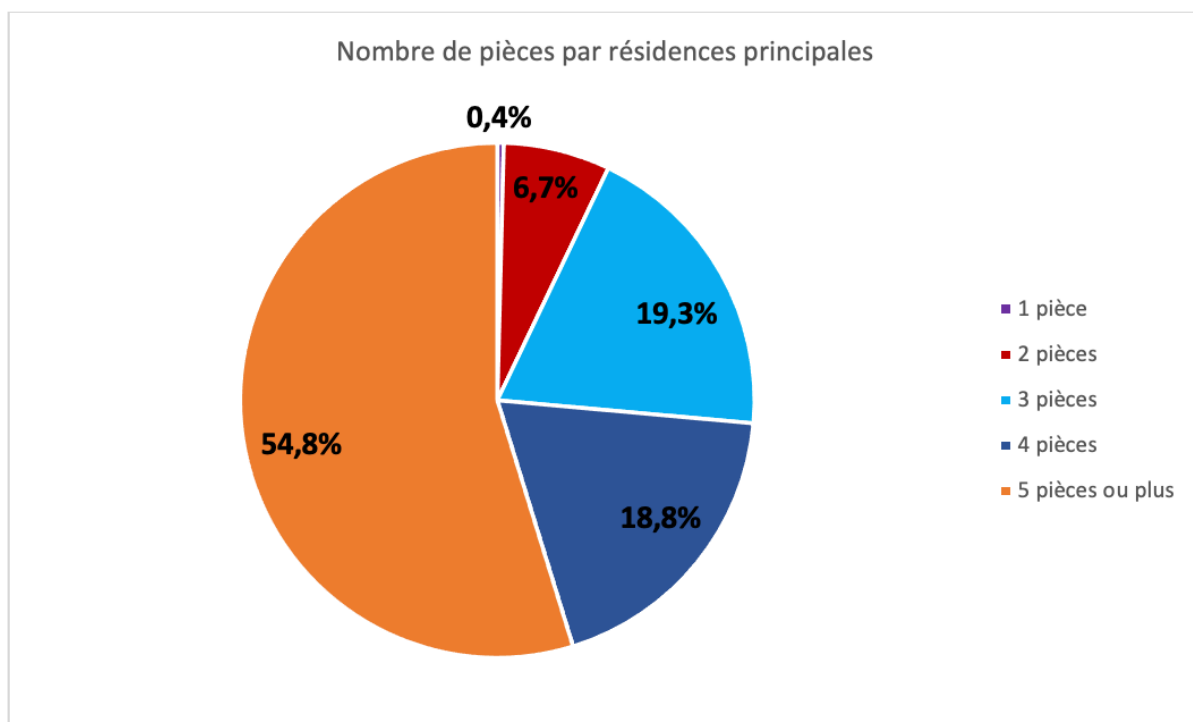


Figure 18 : Répartition des résidences principales par taille en nombre de pièces en 2020.  
Source : INSEE

	Nombre de ménages	Part des ménages	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logements	Nombre moyen de pièces par personne
<b>Depuis moins de 2 ans</b>	129	9,1 %	289	<b>3,7</b>	<b>1,7</b>
De 2 - 4 ans	234	16,5 %	548	3,9	1,7
De 5 - 9 ans	201	14,2 %	518	4,2	1,6
<b>10 ans ou plus</b>	854	60,2 %	1935	<b>5,2</b>	<b>2,3</b>

Figure 20 : Tableau comparatif de l'ancienneté d'emménagement et de la taille des logements en 2020.  
Source : INSEE

## Les statuts d'occupation

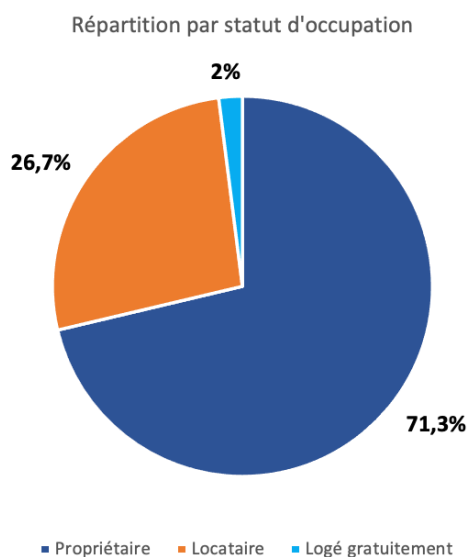


Figure 21 : Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2020.  
Source

En 2020, Bischoffsheim compte 71,3 % de ménages propriétaires, 26,7 % de ménages locataires et 2 % de ménages logés gratuitement. À titre comparatif, cette répartition est très différente de celle du département du Bas-Rhin avec 41,6 % de locataires et 56,1 % de propriétaires.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc locatif de Bischoffsheim est composé de 34 logements aidés. Ils représentent environ 2% du parc de logements, répartis entre bailleurs sociaux et privés, notamment :

- STE IMMOB DU BAS-RHIN : 32
- STE INTERCOM CONSTR MOLSHEIM : 2

## L'âge des logements

12,7 % des résidences principales ont été construites avant 1945.

La construction s'accélère après 1946. Entre 1946 et 1970, le nombre de résidences principales a doublé : 170 logements sont apparus dans un parc de 179 logements préexistants.

On observe un premier pic de création de logements entre 1971 et 1990, après les trente glorieuses. Un second pic de production de logement entre 1991 et 2005, le plus important observé, aura permis à la commune d'augmenter considérablement sa population sur la même période. (+ 40% environ)

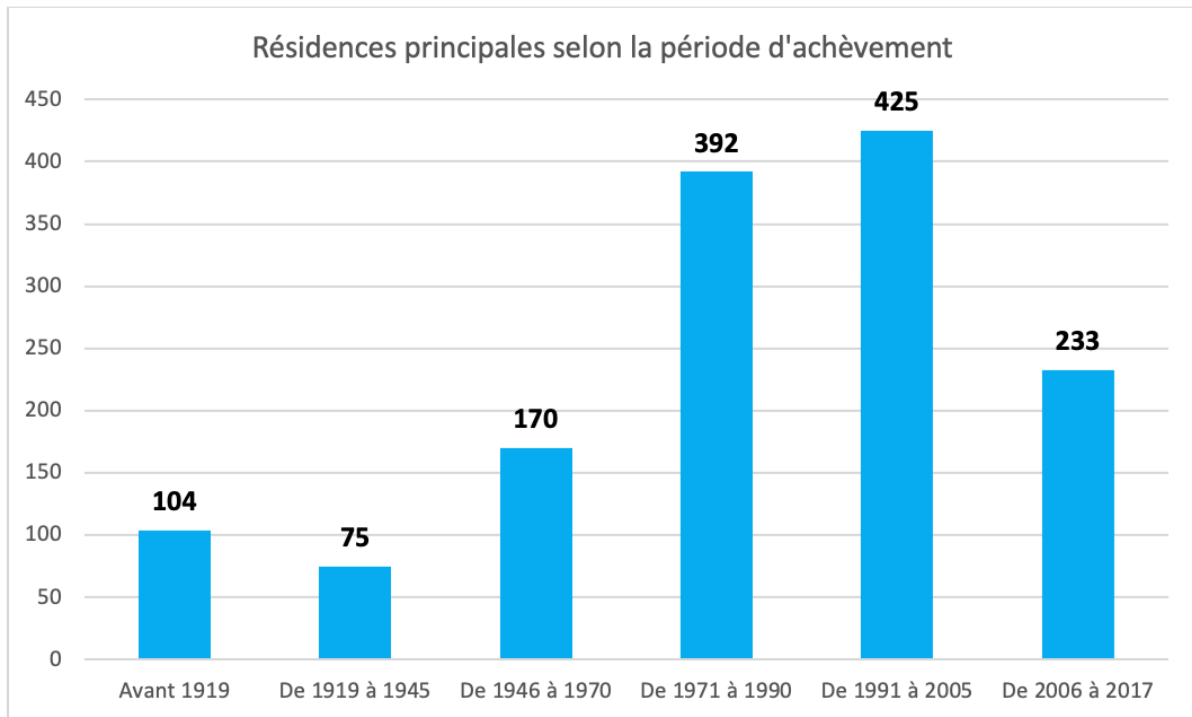


Figure 22 : Résidences principales selon la période d'achèvement en 2020.  
Source : INSEE

### **Entretien des bâtiments (rénovations, performance énergétique des bâtiments, ... ) :**

Le parc de logement est globalement en bon état. Il fait l'objet d'entretien et de rénovation régulière.

Entre 2018 et 2023, il y a eu entre 15 et 25 PC, entre 66 et 112 DP :

- En moyenne 50% des PC portent sur des constructions neuves, 20% sur des travaux sur construction existante, 13% sur des extensions ;
- En moyenne 56% des DP portent sur des travaux sur construction existante, 17% sur des clôtures, 8% sur des nouvelles constructions ;
- Augmentation du nombre de demandes liées aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et à la performance énergétique (isolation extérieure) de 2 en 2018 à 29 en 2023.

*(Source tableaux de bord de suivi des autorisations ATIP 2018 à 2023)*



La dynamique de la construction neuve

### 3.1.3. Focus sur le rythme de construction entre 2005 et 2023

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES A BISCHOFFSHEIM ENTRE 2005-2023 *																						
Année	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL	Moyenne annuelle	
INDIVIDUEL	12	17	14	5	2	6	4	3	7	4	5	4	6	5	3	5	11	7	4	124	6,5	
INDIVIDUEL GROUPE	10	12	4	2	6	8	6	2	0	2	2	0	0	4	2	0	0	4	3	67	3,5	
COLLECTIF	0	14	2	2	16	3	22	0	0	0	0	2	15	24	0	0	23	0	20	143	7,5	
<b>ENSEMBLE</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>33</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>334</b>	<b>17,5</b>	

Figure 23 : Tableau du nombre de logements commencés par typologie entre 2005 et 2023.  
 Source : MEEDDM/CGDD/SOeS Sit@del2 2015 et données communales  
 Tableau des permis de construire déposés en mairie entre 2014 et 2023.  
 Source : Mairie de Bischoffsheim

Entre 2005 et 2023, 334 logements se sont construits à Bischoffsheim. Plus précisément : 124 logements individuels, 67 logements en individuel groupé, et 143 logements collectifs.

Sur les 12 dernières années, Bischoffsheim a connu un rythme de construction élevé de 25,4 logements par an. La forme d'habitat collective domine la production avec une part de 43 % des logements. Les logements intermédiaires représentent 20 % et les maisons individuelles 37% des constructions.

Alors que dans l'absolu, la maison individuelle constitue la forme d'habitat la plus répandue sur la commune, les logements produits les 10 dernières années tendent vers des formes plus denses.

La production de logements neufs est corrélée à l'ouverture à l'urbanisation de zones d'extension. Le pic de production de 2006 correspond à l'ouverture du lotissement de la rue du stade avec une production annuelle de 43 logements. La typologie admise dans ce lotissement est la maison individuelle et la maison bi-famille qui dominent alors le paysage de la construction entre 2005 et 2007.

Lorsqu'aucune opération en extension est en cours, comme sur la période 2008-2020, la production est ralentie et ne s'élève plus qu'à 13,6 logements par an.

## 3.2. Les scénarii de développement

### 3.2.1. Les 3 scénarii proposés

#### Modalités de calcul

Les scénarios s'appuient sur les taux de croissance observés depuis 2009. Néanmoins, les nombres d'habitants et de résidences principales utilisés pour le T0 sont ceux de 2020.

Les taux de croissance des scénarii sont appliqués sur 20 ans en partant des données statistiques INSEE de 2020. L'horizon de travail est fixé à 2040.

Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population correspond à l'hypothèse formulée à la page 20. La diminution de la taille des ménages va se poursuivre pour rattraper la moyenne départementale passant de 2,32 personnes par ménages en 2020 à 2,12 personnes par ménages en 2040. Afin de stabiliser le nombre d'habitants à celui de 2020 (3338 habitants), il faudrait produire 156 logements.

#### Les scénarii

3 scénarii de développement peuvent être envisagés par la commune, chacun construit à partir d'indicateurs statistiques observés depuis 1990.

	TCAM *	Nombre d'habitants supplémentaires à 20 ans	Nombre de logements pour le maintien de la pop	Rythme construction (log/an)	Nombre de logements à créer
<b>Scénario 1</b>	0,3%	206	156	<b>12,7</b>	<b>253</b>
<b>Scénario 2</b>	<b>0,5%</b>	350	156	<b>16</b>	<b>321</b>
<b>Scénario 3</b>	<b>0,8%</b>	577	156	<b>21,4</b>	<b>428</b>

Figure 24 : Tableau des scénarii proposés.

\*TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen

Année	Évolution de la population et de l'habitat								Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Retenu
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020	2040	2040	2040	2040
Population	1495	1819	2075	2176	2768	3264	3347	3338	3 544	3 688	3 915	3 762
Logements (RP)	448	563	689	770	1017	1276	1350	1419	1672	1740	1847	1775
Taille des ménages	3,22	3,12	2,93	2,75	2,68	2,52	2,44	2,32	2,12	2,12	2,12	2,12
TCAM		2,9%	1,9%	0,6%	2,7%	1,7%	0,5%	0,0%	0,3%	0,5%	0,8%	0,6%
Augmentation effective de la population		324	256	101	592	496	83	-9	206	350	577	424
Nombre de logements nécessaires au maintien de la population									156	156	156	156
Nombre de logements à créer									253	321	428	356

Figure 25 : Tableau des scénarii proposés comparés aux évolutions antérieures

Le scénario 1 s'appuie sur le taux de croissance annuel moyen observé entre 2009 et 2020, soit 0,23 % par an. Selon ce scénario de croissance très modeste, la commune gagnerait 206 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Le scénario 2 est basé sur taux de croissance annuel moyen constaté entre 2012 et 2017, soit 0,5% par an. De plus, le rythme de constructions moyen généré s'approcherait de celui observé entre 2005 et 2014, soit 18,5 logements par an. Ce scénario permettrait à Bischoffsheim de gagner 350 habitants supplémentaires sur 20 ans. En 2040, Bischoffsheim compterait alors 3 688 habitants.

Le scénario 3 s'appuie sur une moyenne des taux de croissance annuels moyens observés entre 2007 et 2017. Le rythme de construction annuel moyen nécessaire à l'atteinte de cet objectif démographique serait de 21,4 logements par an. Il se rapproche du rythme de construction observé sur la période la plus longue. Entre 2005 et 2017, on produisait alors en moyenne 25 logements par an.

Il s'agit du scénario le plus ambitieux, mais il est modéré par rapport à la dynamique moyenne observée entre 1999 et 2020 qui s'élevait alors à 1% / an.

Ce scénario permettrait à Bischoffsheim de gagner 577 habitants supplémentaires sur 15 ans. En 2040, Bischoffsheim compterait alors 3 915 habitants.

### **3.2.2. Le scénario retenu**

#### **La commune retient un objectif intermédiaire.**

La commune va mettre en place les conditions réglementaires favorables à travers son PLU pour pouvoir accueillir environ **3 760 habitants**.

L'atteinte d'une démographie de 3760 habitants à l'horizon 2040 constitue une limite haute que la commune doit pouvoir accueillir. Ce seuil servira de base de justification pour le développement de l'habitat, des infrastructures et des équipements. Ce scénario est cohérent avec le statut de bourg intermédiaire de la commune dans le territoire du SCOT. La commune a investi dans les équipements scolaires et périscolaires et est en mesure d'absorber ce gain de population.

**356 logements** devront pouvoir être créés. Le rythme de création de logements devra ainsi s'élever à 17,8 logements par an.

## **À RETENIR : CONSTATS ET BESOINS IDENTIFIES**

*> Bischoffsheim compte une très grande majorité de grands logements. 55 % sont des 5 pièces et plus. La taille des ménages étant en diminution, on observe une sous-occupation de ces logements, ainsi qu'un décalage entre les besoins réels des ménages et l'offre en logements. Il s'agira de proposer une offre de logements répondant à la fois au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation des ménages. Le parc de logements devra proposer des habitations adaptées à toutes les étapes du parcours résidentiel.*

*> Le taux de logements sociaux est faible (2%). Les opérations d'aménagement devront pouvoir permettre la création de logements aidés à destination des revenus plus modestes.*

*> La part des logements vacants est faible, signe d'un marché tendu de l'immobilier dans un territoire attractif. Il s'agira de répondre aux besoins en logements du territoire.*

*> La production de logements sur la période 2005-2023 est élevée à raison de 17,5 logements neuf construits par an.*

*> On a construit à Bischoffsheim davantage de formes denses que de maisons individuelles entre 2005 et 2023. Il s'agira d'accompagner cette diversification.*

*> 13% des résidences principales ont été édifiées avant 1946. Ce constat fait apparaître un enjeu double : préserver ce patrimoine bâti, tout en permettant son évolution pour répondre aux aspirations de confort contemporain.*

## 4. L'ECONOMIE DE BISCHOFFSHEIM

### 4.1. Le tissu économique

---

Bischoffsheim se situe dans la zone d'emploi de Molsheim-Obernai caractérisée par son économie tertiaire et industrielle. Bischoffsheim bénéficie d'un positionnement privilégié au centre des 2 pôles de la zone d'emploi. Située à 26 kilomètres de Strasbourg, la commune est également sous influence de la Métropole. De plus, Bischoffsheim bénéficie d'une bonne accessibilité à proximité de l'axe A35 et de la RD500.

Bischoffsheim fait partie du bassin d'emploi de Strasbourg (Nouvelle géographie des bassins d'emplois actualisée en 2020). Le secteur du commerce et des services divers est le premier pourvoyeur d'emploi, il propose 50,7 % des emplois salariés. Il est suivi par le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale qui offre 32,3% des emplois. Le secteur de l'industrie représente 11,3% des emplois. (Source Insee)

#### 4.1.1. Activités et emplois

En 2020, on compte 968 emplois à Bischoffsheim. Le nombre d'emplois en 2020 est en hausse depuis 2009. 139 emplois sont apparus sur cette période. 829 emplois correspondent à des postes salariés, soit 85,6%. Entre 2012 et 2023, aucune extension de zone d'activités n'a été réalisée. Cette augmentation du nombre d'emploi s'explique par le développement des entreprises existantes, à la création diffuse d'entreprises au sein du tissu existant ou à la densification des zones existantes.

#### **Indicateurs de concentration d'emploi**

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'apprécier l'attractivité d'un territoire. Il établit le rapport entre nombre d'emplois offerts sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi. À Bischoffsheim, cet indicateur est de 61,5 % en 2020. Il signifie que 61,5 % des actifs ayant un emploi pourrait trouver un emploi dans la commune. Cet indicateur est en hausse depuis 2009 en raison de l'augmentation du nombre d'emplois.

L'indicateur est inférieur à 100%, ce qui ne permet pas de définir Bischoffsheim comme un pôle d'emploi, mais son augmentation est toutefois le signe d'un tissu économique dynamique.

Cet état actuel est proche de l'objectif n°4 que s'est fixé le SCOT du Piémont des Vosges dans son PADD qui vise le maintien d'un ratio 0,7 emplois/actifs résidents.

61,5 % des établissements appartiennent à la sphère résidentielle. Cet indicateur permet d'évaluer le caractère résidentiel de l'économie de Bischoffsheim. Cela signifie que 61,5 % des établissements ayant des activités mises en œuvre dans la commune répondent aux besoins des populations locales, résidentes et de passage.

38,5 % des établissements et 44,8% des emplois relèvent de la sphère productive. Ces chiffres indiquent que près de la moitié des emplois locaux ne dépend pas de l'économie résidentielle.

#### **Un taux d'activité important**

Bischoffsheim compte 2143 personnes en âge de travailler en 2020. (Il s'agit de la population des 15 à 64 ans).

La part des actifs est de 77,4%. Cette part est en hausse de 0,9 point de pourcentage entre 2009 et 2020.

En 2020, Bischoffsheim compte 1659 actifs, dont 1550 occupent un emploi.

La part des actifs au chômage (au sens du recensement) a augmenté de 0,3 points de pourcentage. En 2020, les actifs au chômage représentent 5,1 % des actifs.

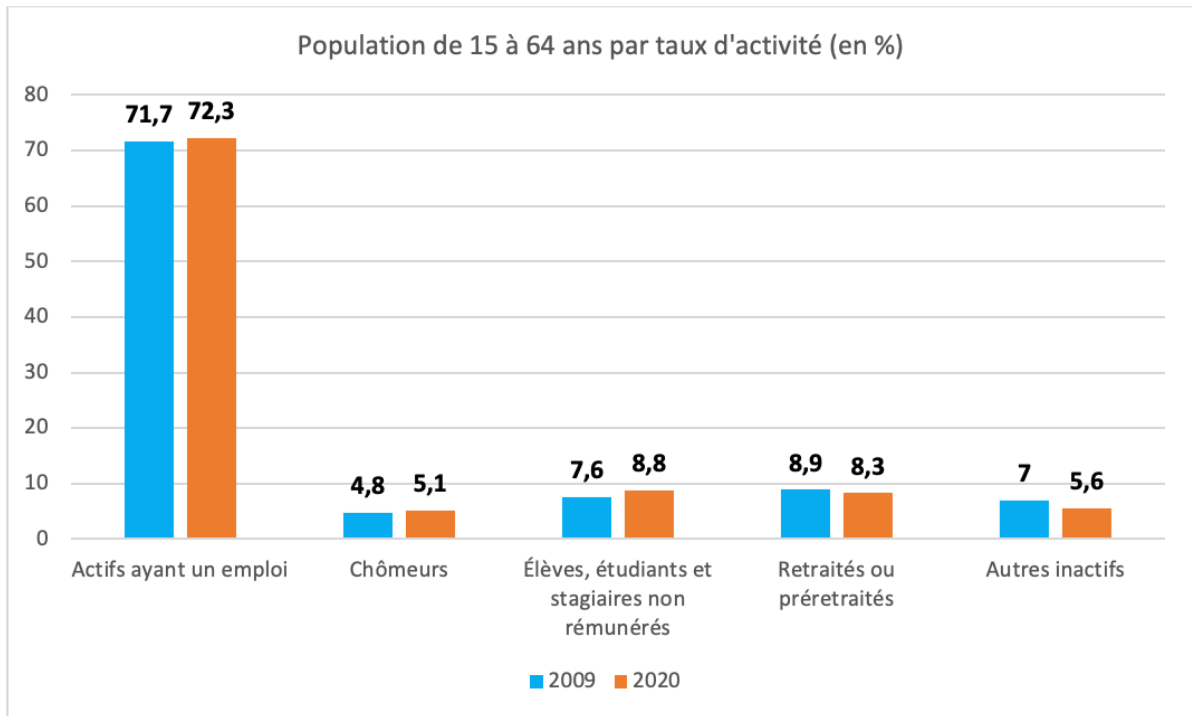


Figure 26 : Situation des 15 à 64 ans en 2009 et 2020.  
Source : INSEE

#### 4.1.2. Une identité tertiaire

Bischoffsheim compte 122 établissements actifs au total au 31 décembre 2021 (recensés par le répertoire FLORES).

Le secteur d'activité le mieux représenté est celui des « commerces, transports, hébergements et restauration » avec 69 structures. Il emploie 52,2 % des postes salariés en 2020.

Il est suivi du secteur de la construction représenté par 25 établissements, puis de celui de l'industrie (14) et de l'administration publique (12).

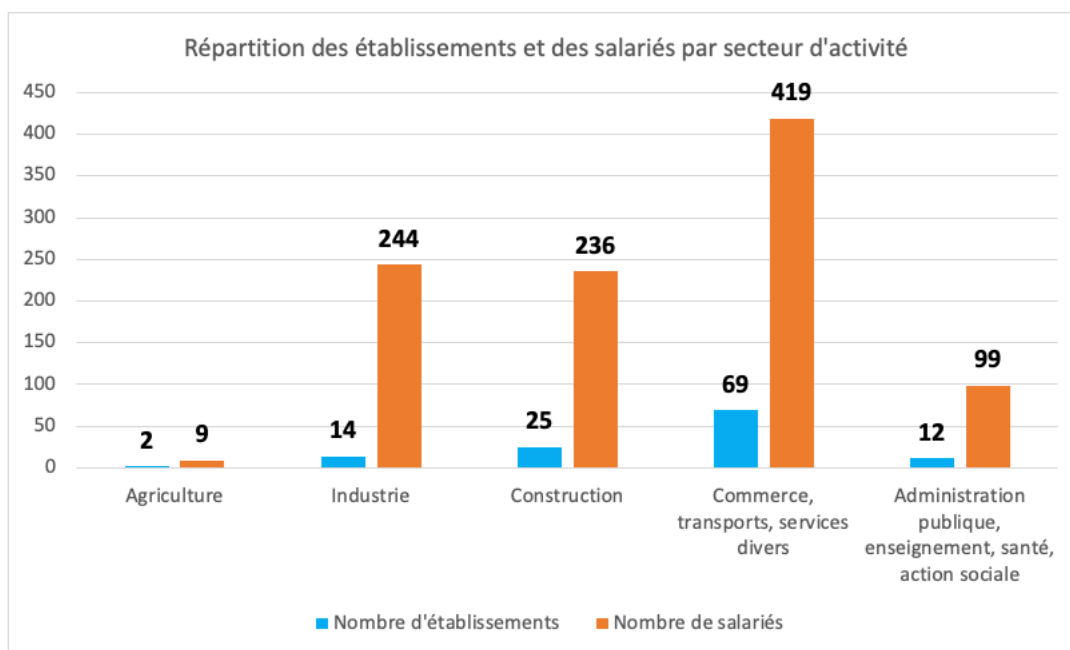


Figure 26 : Comparaison des effectifs salariés et du nombre d'établissements par secteur d'activités au 31 décembre 2021.

Source : INSEE

### A l'échelle du SCOT du Piémont des Vosges

Cette identité économique est similaire à celle du territoire du SCOT, « où la majorité des établissements ont une vocation commerciale, (34%) suivi du secteur tertiaire. Tandis que le domaine des transports est le moins représenté dans l'ensemble du Piémont des Vosges avec 4% des établissements qui assurent cette activité.

L'activité commerciale est dominante dans les trois communautés de communes du SCOT (CC du Pays de Saint-Odile, CC des Portes de Rosheim et CC du Piémont de Barr et du Bernstein) ; près d'un établissement sur trois du territoire y est consacré. »

(Extraits de l'Atlas des zones d'activités publiés par le SCOT du Piémont des Vosges)

#### 4.1.3. La taille des entreprises

##### Les principaux employeurs

Au 31 décembre 2021, Bischoffsheim compte 3 établissements actifs de plus de 50 salariés : 2 appartiennent au secteur industriel et 1 au secteur de la construction.

11 établissements emploient entre 20 et 49 salariés.

13 établissements emploient entre 10 et 19 salariés.

19 établissements emploient entre 5 et 9 salariés.

Parmi les entreprises les plus visibles, on trouve l'entreprise Velum, Altra (BTP), Kraftwerk tools, ou encore HS France, Transroute (BTP) un transporteur (Transports Klein). Elles se sont développées dans les secteurs à vocation spécifique du PLU (UEa, NSc, UX3...)

Le centre de formation de Bischenberg, quant à lui, s'est développé sur le site paysager emblématique de la commune.

### Une prédominance de petites entreprises

76 établissements ont moins de 4 salariés, dont 4 ne comptent aucun salarié, soit 62,2 % des établissements.

Ces petites entreprises se situent essentiellement dans le secteur tertiaire (commerce, transports et services divers).

Ce tissu de petites entreprises est diffus. Il n'a pas de zone d'activités spécifique dédiée à ces activités tertiaires car elles s'intègrent aisément dans le tissu urbain mixte.

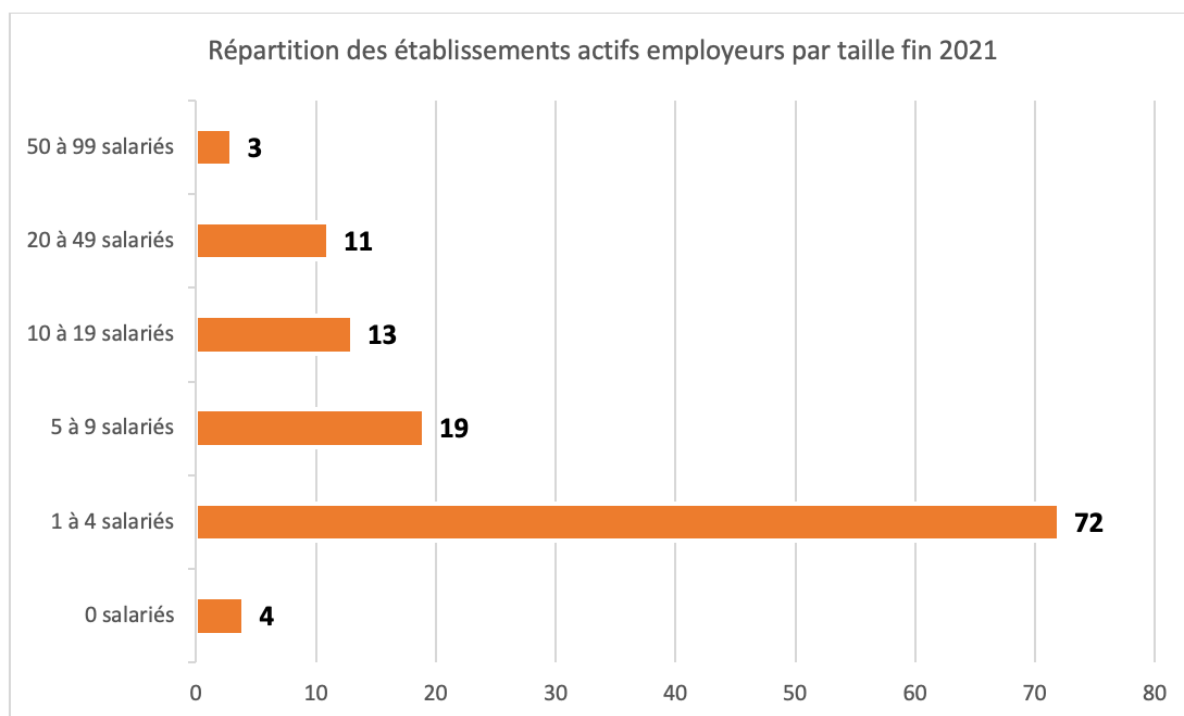


Figure 27 : Répartition des établissements actifs employeurs au 31 décembre 2021.  
Source : INSEE



### **A l'échelle du SCOT du Piémont**

« Dans le SCOT, 38% des emplois se situent dans une des zones d'activités recensées. La majorité des entreprises ne comptent très peu voire pas de salariés. En effet, un établissement sur deux ne comptabilise aucun salarié, l'entrepreneur travaille seul ou en cogérance. Parallèlement, deux établissements du Piémont des Vosges regroupent à eux seuls 40% des effectifs du territoire : il s'agit des entreprises Hager et des brasseries Kronenbourg, toutes deux situées dans la commune d'Obernai. Au sein de ces zones d'activités, le ratio emplois/hectare est plus élevé que le ratio du SCOT évalué à 21 emplois/ha. »

*(Extraits de l'Atlas des zones d'activités publiés par le SCOT du Piémont des Vosges)*

#### **4.1.4. Le foncier d'activités**

##### **Bischoffsheim compte 4 zones d'activités qui présentent un taux de remplissage important.**

La zone d'activités au Nord, dite Europe 2000, où est implantée l'entreprise Velum, présente un foncier disponible de 3,76 ha dans sa partie Sud. Il s'agit d'une réserve foncière de l'entreprise pour son propre développement.

Au sud-est de son tissu urbain, greffée à la dernière extension à vocation d'habitat et aux équipements sportifs de Bischoffsheim, se trouve la zone d'activités du Stade. Cette zone présente une seule dent creuse de 0,65 ha en cours d'aménagement. La densification sur le foncier existant est la seule possibilité de développement des entreprises présentes.

La zone d'activités des Acacias à proximité du carrefour entre la RD500 et la RD207 accueille une activité d'hébergement touristique (38 appartements hôtel), une activité de logistique et une entreprise de traitement des déchets. Cette zone d'activités n'a pas vocation à être davantage étendue. 2,8 ha sur 8,1 ha peuvent encore être exploités en étant toutefois fortement limité par un recul lié à la loi Barnier. Le projet de PLU prévoit la réduction du recul accompagnée de mesures d'intégration paysagère. Un projet d'aménagement est en cours.

L'entrée Nord-Est en direction de Griesheim compte une entreprise de grande emprise cernée par une exploitation agricole et un tissu résidentiel. Ses possibilités de développement sont très limitées.

##### **Les gravières à l'extrémité Est du ban,**

1 gravière sur 2 est encore en exploitation à l'Est du Ban. La seconde a été valorisée en étang de pêche. Des entreprises de BTP sont présentes sur les carreaux.

##### **La zone de sablières en plaine**

La sablière au centre du ban n'est plus exploitée à ce jour. Le zonage du PLU actuel (zone NSC) permet d'y installer des entreprises liées à la mise en valeur du site en fin d'exploitation ou la transformation des matériaux issus de carrière (station d'enrobage).

##### **Au sein du tissu urbain**

Les activités de commerces et services, ainsi que les équipements publics sont préférentiellement localisés le long de la rue Principale, (rue la plus ancienne) et la route d'Obernai, (axe le plus passant). Cf. carte 34 page 50.

Les possibilités de développement sont limitées du fait de la rareté et de la cherté du foncier. La pente complexifie également l'accessibilité des entreprises recevant du public sur une grande partie de la commune.

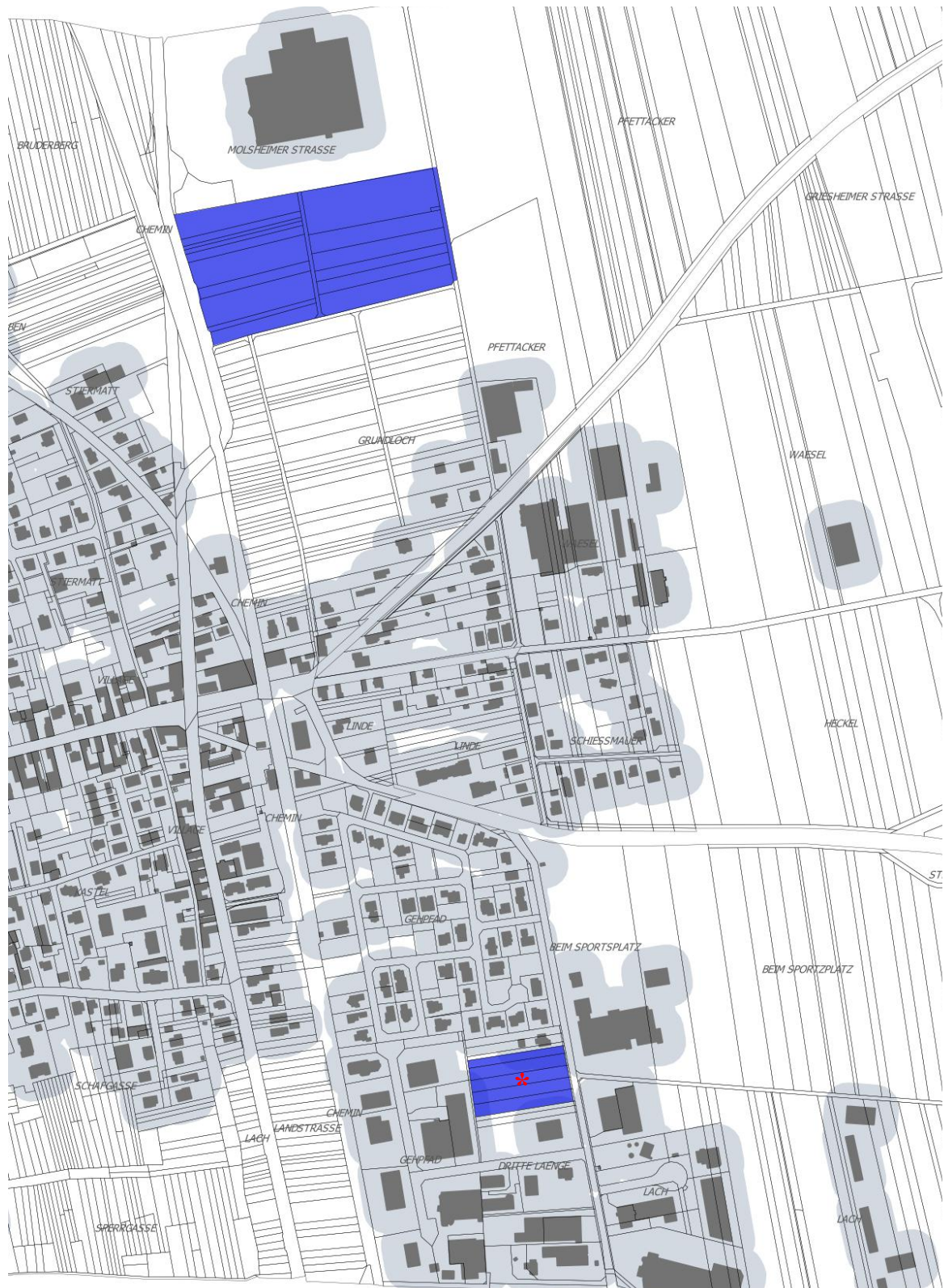


Figure 27 : Localisation des terrains réservés au développement de l'activité.

\* En cours d'aménagement.

### 4.1.5. Les besoins des entreprises

En tant que bourg intermédiaire, Bischoffsheim peut prétendre à participer de manière significative au développement de l'activité économique du territoire, le tout dans le cadre d'une politique intercommunale, notamment avec la zone d'activités du Fehrel sur le ban communal de Rosheim.

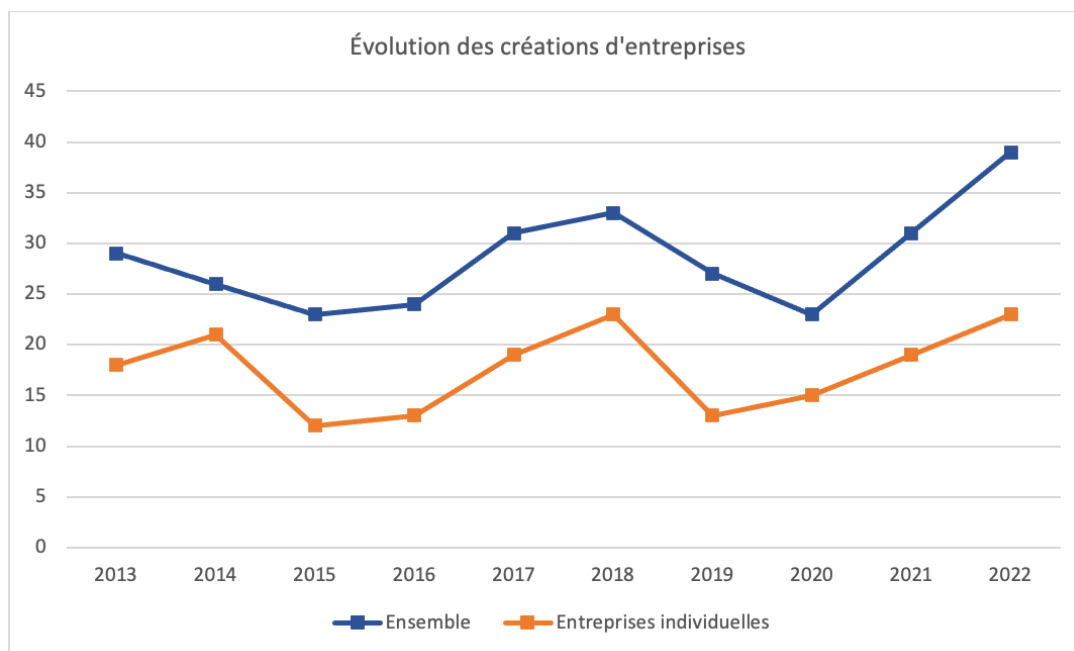


Figure 28 : Dynamique de création d'entreprise entre 2013 et 2022.  
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) au 01/01/2023

Entre 2013 et 2022, le rythme de création d'entreprise s'élevait à 28,6 entreprises par an. On observe un pic de création en 2022 avec l'installation de 39 entreprises

En 2022, 39 entreprises ont été créées à Bischoffsheim. 59 % de ces entreprises correspondent à des entreprises individuelles. Les secteurs tertiaires : services aux entreprises, aux particuliers, commerce, restauration et hébergements sont les plus secteurs les plus dynamiques.

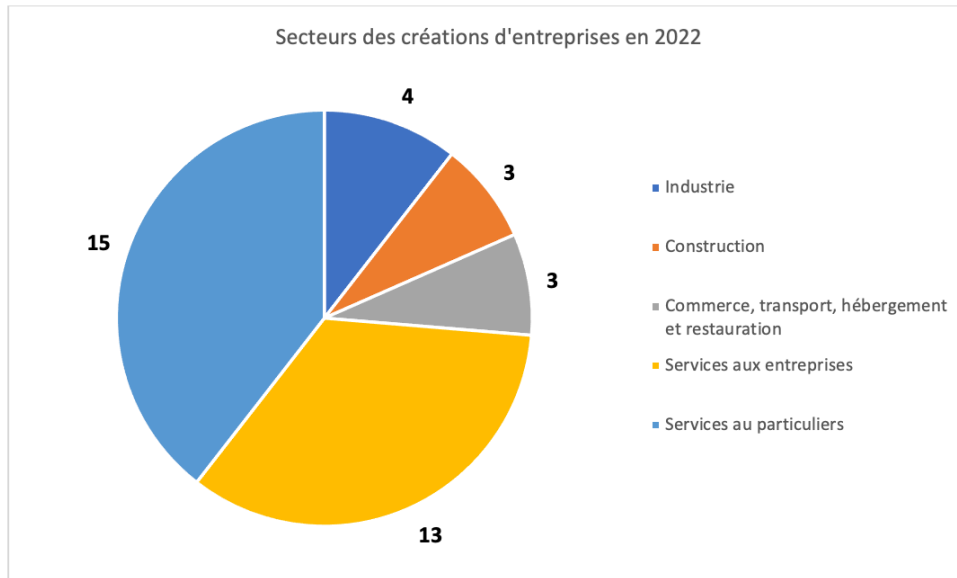


Figure 29 Secteurs d'activités des entreprises créées en 2016.  
 Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (SIRENE) au 01/01/2016.

Le manque de foncier disponible va fortement influencer le rythme de création ou le développement d'entreprises employant plusieurs salariés.

### **A l'échelle du SCOT du Piémont**

« Le Piémont des Vosges enregistre 70 ha de surfaces libres potentiellement mobilisables, ce qui équivaut à 18% de la surface totale des zones d'activités du périmètre du SCOT. Cependant, la part des parcelles libres diffère beaucoup d'une zone d'activités à l'autre. On comptabilise en tout 198 parcelles libres dans le SCOT pour le développement futur du territoire. »

(Extraits de l'Atlas des zones d'activités publiés par le SCOT du Piémont des Vosges)

## 4.2. L'agriculture

---

### 4.2.1. La structure agricole

- Les données suivantes sont issues des réponses au questionnaire distribué lors de la réunion de concertation de la profession agricole en mars 2019. 18 questionnaires ont été rendus. Les agriculteurs ayant répondu ne sont pas exclusivement ceux qui ont leur siège sur la commune, mais également ceux qui exploitent des terres sur le ban de Bischoffsheim. -

14 établissements sont recensés par l'INSEE.

20 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation dans la commune. (RGA 2020), contre 28 en 2010 (RGA 2010).

La SAU s'élève à 466 ha en 2020 (RGA 2020).

Aucune exploitation agricole n'est soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

#### **Orientation technique**

L'orientation technico-économique dominante est la polyculture et l'élevage. (RGA 2020).

Plus précisément, on compte une majorité de viticulteurs au nombre de 8. Le vignoble situé sur les pentes du Bischenberg est d'ailleurs protégé par une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée des vins d'Alsace. Il regroupe 70 ha de vignes. Un viticulteur exploite en moyenne 17ha de vigne en totalité.

La viticulture offre environ 23 unités de travail annuel, sans compter les saisonniers durant la période des vendanges.

L'élevage dominant sur la commune est l'aviculture. On compte 2 fermes avicoles réparties sur 2 sites à l'Est du village : aux lieux-dits du « Wäesel » et du « Lach ».

L'élevage avicole le plus important produit 25000 canards, 2500 oies et 2000 poulets. Cette exploitation réalise la transformation et la vente directe de ses produits. Elle emploie à ce titre 35 employés.

L'horticulture est également représentée à Bischoffsheim avec 1 entreprise. La seconde est spécialisée dans la production de Callunas se développe sur 23 ha au lieu-dit du Sandstein. Ce pépiniériste emploie 20 personnes.

Il existait également un horticulteur au centre du village sur un site de 0,6 ha qui a cessé son activité en 2020.

3 céréaliers de la commune exploitent environ 160 ha de terres céréalières sur les 612 ha de cultures de la commune (BD OCS 2015).

Cette orientation technique est la moins pourvoyeuse d'emploi avec l'équivalent de 6 unités de travail.

2 activités équestres de dimension familiale sont présentes sur la commune. L'une située en cœur de village exerce l'élevage de chevaux et propose la pension pour 18 à 20 chevaux. L'autre située au lieu-dit Schaumattfeln souhaite se développer pour proposer à terme une offre d'enseignement équestre et de pensions.



## **Âge des exploitants et continuité**

L'âge moyen des exploitants de Bischoffsheim est de 49 ans. Cette moyenne est inférieure à la moyenne nationale qui s'élève à 55 ans en 2010.

60% des exploitants déclarent connaître leur repreneur. La pérennité des activités agricoles semble assurée. C'est dans la viticulture que la continuité paraît la moins certaine et notamment pour les vignobles de petite taille.

## **Projets de développement**

Une sortie d'exploitation est envisagée pour permettre la création d'un hangar pour le stockage de matériel viticole au lieu-dit « Linde ».

La création de bâtiment d'activités équestre est envisagée au lieu-dit du « Waesel » et du Ranch Blue Grass au lieu-dit « Schaumattfeld ».

Un céréalier souhaite se diversifier avec la création d'un atelier bovin au sein de son site d'activités actuel au lieu du Waesel.

La majorité des projets de développement concerne des projets d'extension. Au total, 6 projets ont été identifiés, localisés autour des sites d'exploitations existants.

En cœur de village, un viticulteur souhaite étendre son bâtiment d'activités situé dans la rue du Mont des Frères.

Très peu de projets de diversification sont évoqués.

## **Principe de réciprocité**

*(Source Chambre d'Agriculture d'Alsace)*

*Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.*

*Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).*

*Ces distances varient donc selon l'activité agricole (100m, 50m, etc.).*

*Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.*

*Néanmoins, l'article L.111-3 du Code Rural prévoit des cas d'exception.*



Figure 30 : Localisation des bâtiments liés à l'activité agricole à Bischofsheim

- Bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité
- \* Friche agricole

Localisation des bâtiments d'activités agricoles de Bischofsheim / Mars 2019





### **À RETENIR : CONSTATS ET BESOINS IDENTIFIES**

> La dynamique économique doit être maintenue pour le rayonnement du territoire intercommunal. Le PLU devra accompagner le développement des activités présentes dans la zone en permettant leur développement, mais aussi permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour maintenir la dynamique de création d'entreprises.

> Le rôle de Bischoffsheim dans la politique économique intercommunale devra être précisé. Le PLU devra permettre l'application de ces politiques au regard des possibilités offertes sur le ban communal.

> De nombreux projets agricoles ont été recensés. Il s'agira d'encadrer leur développement en adéquation avec les contraintes techniques, réglementaires et environnementales, en veillant particulièrement à l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage.

## 4.3. Les équipements, les services à la population et commerces

### 4.3.1. Les gammes d'équipement

À Bischoffsheim, on trouve des équipements des 3 gammes : de proximité, intermédiaire et supérieure. La gamme d'équipements de proximité répond aux besoins immédiats et quotidiens des habitants (par exemple : les écoles ou les boulangeries). La gamme supérieure comprend les équipements les plus spécifiques, moins nombreux et davantage présents dans les grandes agglomérations (par exemple : universités, médecins spécialisés ...). La gamme intermédiaire comme son nom l'indique regroupe les équipements « médians ». Ils sont moins représentés que les équipements de proximité, mais beaucoup plus que les équipements de la gamme d'équipements supérieure.

La commune compte 133 structures : 0,8% d'équipements de la gamme supérieure, 5 % sont répartis dans la gamme des équipements intermédiaires et 94 % dans la gamme des équipements de proximité.

Le centre de formation du Bischenberg constitue un équipement de la gamme supérieure.

L'ensemble des domaines d'équipement est représenté.

Ainsi, on trouve : 54 % de structures de services aux particuliers, 20 % de services de santé, 7 % de commerces, 11 % d'équipements de sports et de loisirs, 3 % d'équipements liés au tourisme et aux déplacements, 3 % d'équipement lié à l'action sociale et enfin 2% d'établissement d'enseignement.

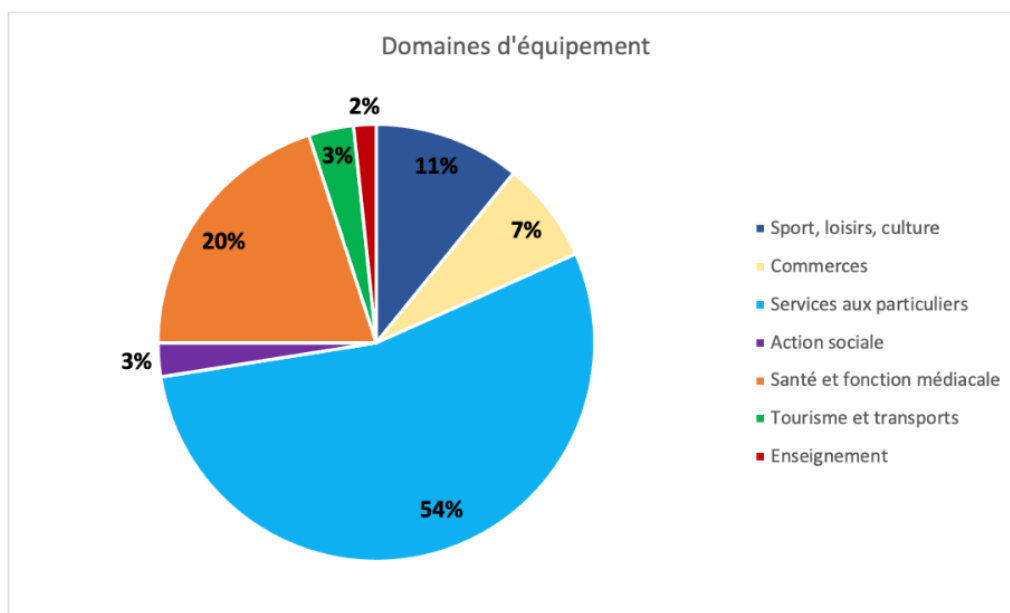


Figure 32 : Part des domaines d'équipements à Bischoffsheim.  
Source : BPE 2021 et données communales.

Nombre	Type	Domaine
<b>GAMME D'EQUIPEMENTS SUPERIEURE</b>		
1	Centre de formation	Sports loisirs et culture
1		
<b>GAMME D'EQUIPEMENTS INTERMEDIAIRES</b>		
	1 Boucle de randonnée	Équipements sportifs et de loisirs
	1 Magasins équipements du foyer	Commerces
	1 Hébergement pour personnes âgées	Action sociale
	2 Pédicure podologue	Santé
	1 Gare ter	Tourisme et déplacements
	1 Hôtel	Services aux particuliers
7		
<b>GAMME D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE</b>		
	1 Parcours sportif/santé	Sports loisirs et culture
	3 Terrains de grands jeux	Sports loisirs et culture
	1 Espace culturel et sportif	Sports loisirs et culture
	1 Gymnase	Sports loisirs et culture
	1 Club-house	Sports loisirs et culture
	1 Centre culturel et sportif	Sports loisirs et culture
	1 Bibliothèque	Sports loisirs et culture
	1 Services d'aide aux personnes âgées	Action sociale
	1 Services d'aide aux adultes handicapés	Action sociale
	1 Superette	Commerces
	2 Boulangeries	Commerces
	1 Boucherie charcuterie	Commerces
	1 Tabac presse	Commerces
	1 Matériel médical et orthopédique	Commerces
	1 Opticien	Commerces
	1 Jardinerie	Commerces
	1 Horticulteur	Commerces
	1 Fleuriste	Commerces
	1 Mairie	Services aux particuliers
	1 Banque	Services aux particuliers
	1 Bureau de poste	Services aux particuliers
	5 Réparations automobile et agricole	Services aux particuliers
	6 Maçons	Services aux particuliers
	5 Plâtriers, peintres	Services aux particuliers
	10 Menuisiers, charpentiers	Services aux particuliers
	8 Plombiers, couvreurs, chauffagistes	Services aux particuliers
	1 Électriciens	Services aux particuliers
	1 Agence de travail temporaire	Services aux particuliers
	1 Entreprise générale du bâtiment	Services aux particuliers
	6 Coiffeurs	Services aux particuliers
	8 Restaurants	Services aux particuliers

6 Agences immobilières	Services aux particuliers
5 Soins de beauté	Services aux particuliers
1 Pharmacie	Santé
3 Médecins généralistes	Santé
1 Orthophoniste	Santé
3 Psychiatrie / Psychologue	Santé
2 Chirurgien-dentiste	Santé
1 Sage-Femme	Santé
4 Infirmiers	Santé
7 Masseurs kinésithérapeute	Santé
2 Taxis - VTC	Tourisme et déplacements
1 École maternelle	Enseignement
1 École élémentaire	Enseignement
8 Gîtes	Services aux particuliers
2 Points de vente directe	Commerces
3 Cavistes	Commerces

125

Figure 33 : Liste des équipements à Bischoffsheim  
Source : BPE, INSEE 2021 et données communales.

Il s'agit essentiellement d'activités dites présentesielles. Elles correspondent aux « activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. » La pérennité et la vivacité de ces équipements est fortement liée à la dynamique démographique.

### 4.3.2. Localisation des équipements, commerces et services

Les équipements publics, les commerces et les services sont essentiellement égrenés le long de la rue principale. Cet axe central est marqué à l'Est par le carrefour avec la route d'Obernai (RD422) qui constitue un centre de gravité avec notamment des services médicaux, la poste et la gare. À l'Ouest, il s'agit d'une centralité plus administrative et symbolique constituée de la mairie et de l'école primaire notamment, organisée autour de petites places. (Cf. Analyse urbaine)

En parallèle de cet axe majeur, un ensemble dédié à l'enseignement et à la culture se développe rue du Castel : école maternelle, périscolaire et nouvelle bibliothèque. Ces nouveaux équipements ont été calibrés en vue d'accueillir une population supplémentaire. Toutefois, on note une demande croissante de modes de garde collectifs (micro-crèche, périscolaire) du fait de la dispersion des familles (grands-parents hors village) et de la diminution du nombre d'assistantes maternelle.

Une autre polarité se dessine autour de l'espace sportif et culturel avec dans son prolongement la zone d'activités du stade accueillant divers artisans et services.

Les équipements de plus grandes emprises sont localisés en périphérie sud-ouest du tissu urbain. C'est le cas des équipements sportifs de la rue du Stade. Le centre de formation du Bischenberg occupe un site exceptionnel au sommet de la colline.



Figure 34 : Répartition des équipements publics et des services dans le tissu principal de Bischoffsheim





Figure 35 : L'école maternelle et l'aire de jeux du Castel ;



Figure 36 : La bibliothèque du Castel à gauche ; les commerces du centre à droite ;



Figure 37 : Le parvis de l'église ; L'école primaire à gauche ; Le périscolaire à droite ;

### 4.3.3. Loisirs et tourisme

#### **Site à visiter**

Le couvent du Bischenberg constitue un lieu de visite incontournable. Outre la chapelle inscrite aux monuments historiques, il abrite également le pèlerinage consacré à Notre Dame des Sept Douleurs datant du XV<sup>e</sup> siècle. Le chemin de croix monumental offre une vue imprenable sur la plaine d'Alsace.

#### **L'hébergement touristique**

Bischoffsheim compte 1 complexe de 38 appartements hôtel situé dans la zone d'activités des

Acacias qui jouxte l'échangeur de la RD 500.

Bischoffsheim compte huit gîtes.

### **L'hébergement collectif**

Le centre de formation et de congrès du Bischenberg propose 117 chambres.

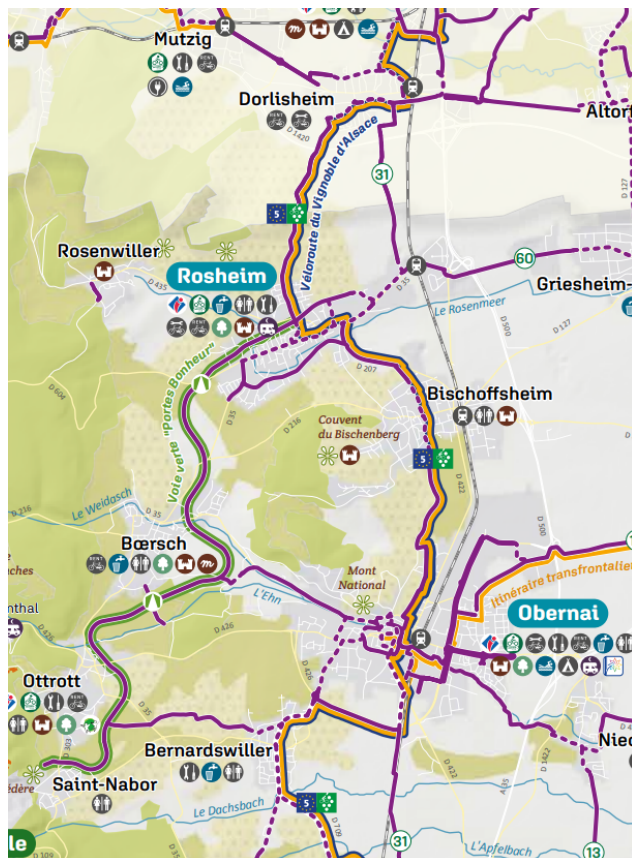
Le couvent du Bischenberg est adapté à l'accueil de groupe. Il dispose d'une dizaine de chambre de 2 lits et deux terrains de camping pour une soixantaines de personne.

Le projet de développement du PLU devra anticiper l'avenir de ces sites.

### **Cyclotourisme :**

Bischoffsheim est traversée en son centre par l'Eurovélo 5 (Via Romea) et la véloroute du Vignoble d'Alsace. Elle est contournée à l'Ouest par la voie Verte.

Ceci constitue un véritable atout dans le développement du cyclotourisme, en particulier avec la démocratisation des VAE (Vélos à Assistance Électrique).



Source : réseau cyclable du Piémont des Vosges (PETR)

Données 2021 : Alsace à vélo, CeA, IGN, Open Street Map, Corine Land Cover / Crédits : QGIS, Freepik



## **La dynamique associative**

La vie communale est animée par 37 associations. Les domaines sportif et culturel sont représentés.

Les associations présentes à Bischoffsheim sont les suivantes :

### **ASSOCIATIONS CULTURELLES**

*Amicale du Couvent du Bischenberg*  
*Amis de l'Orgue et du Patrimoine*  
*Chorale Sainte Cécile*  
*Chorale « Les Bengalés »*  
*Conseil de Fabrique.*  
*Couvent du Bischenberg*  
*L'Université Populaire de Bischoffsheim et du Piémont*  
*Musique "LA CONCORDE"*  
*Théâtre D'Beschebaribuehn*  
*Club Photo - Cercle Saint Gérard*

### **ASSOCIATIONS SPORTIVES**

*AS Bischoffsheim*  
*Association de Pêche et de Pisciculture (APPMA)*  
*Randonneurs - Cercle Saint Gérard*  
*SJOELBAK - Cercle Saint Gérard*  
*Tennis de table - Cercle Saint Gérard*  
*Tir - Cercle Saint Gérard*  
*Club Gym AGF (SERVICE)*  
*Gym chinois, Tai Chi et Chi Gong*  
*Handball Club de Bischoffsheim*  
*Les Cyclos du Bischenberg*  
*Majorettes Club de Bischoffsheim "Les Ricochets"*  
*Sporting Club de Bischoffsheim*  
*Groupe de Danse DOROZATA - Cercle Saint Gérard*

### **AUTRES ASSOCIATIONS**

*ADJT Association Alsace DJ Team*  
*Amicale des Donneurs de Sang Bénévoles de Bischoffsheim*  
*Amicale des Sapeurs Pompiers*  
*Association de Bischoffsheim Contre les Nuisances de l'Aéroport Strasbourg-Entzheim*  
*Association des Arboriculteurs de Bischoffsheim*  
*Bouchons bonheur 67*  
*Club Féminin*  
*Kastel'ânes*  
*La Malle aux Artistes*  
*Le service Animation Jeunesse*  
  
*Récif France*  
*Séjour "Plus"*  
*Syndicat Viticole de Rosheim et Bischoffsheim*  
*THEO 2*

Elles assurent une bonne animation de la vie communale en organisant des manifestations tout au long de l'année. Bischoffsheim dispose d'un bon niveau d'équipements qui peine toutefois à répondre à tous les besoins. Des locaux au niveau intercommunal doivent être sollicités pour les pratiques sportives notamment les RESEAUX DE Transport et DE COMMUNICATION.

## 4.4. Le réseau de transport en commun

### 4.4.1. Le réseau ferroviaire

Bischoffsheim dispose d'une gare ferroviaire située sur la ligne Strasbourg-Molsheim-Barr-Sélestat. En semaine, le train s'arrête 26 à 28 fois dans les 2 sens de circulation.

Le train permet de relier Bischoffsheim à la gare TGV de Strasbourg en 25 minutes.

Bischoffsheim se trouve à 12 minutes en train de Molsheim et à 4 minutes d'Obernai.

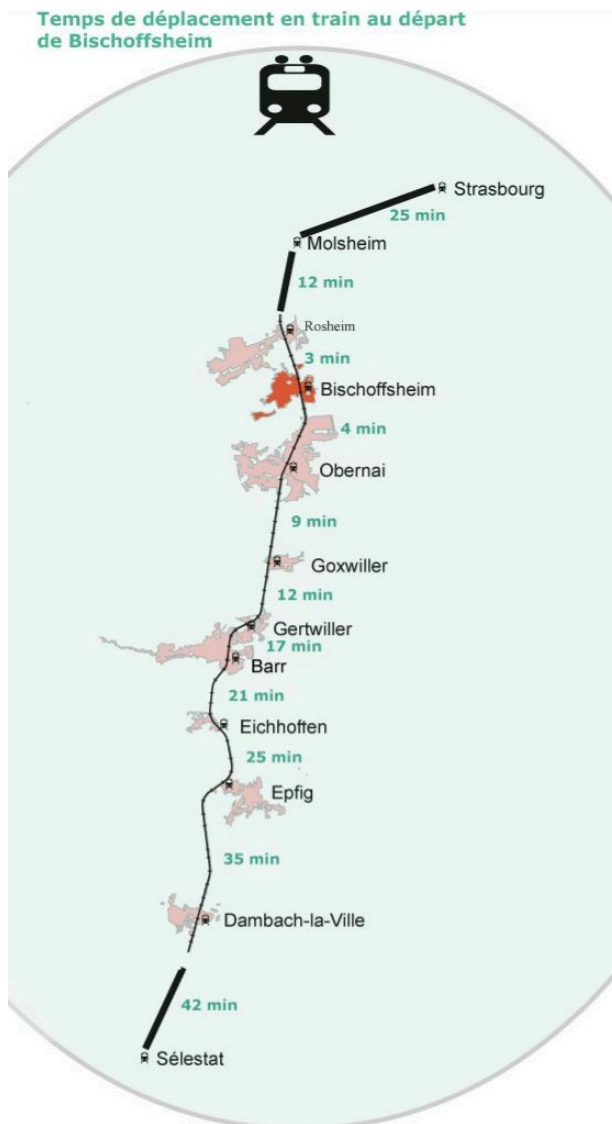


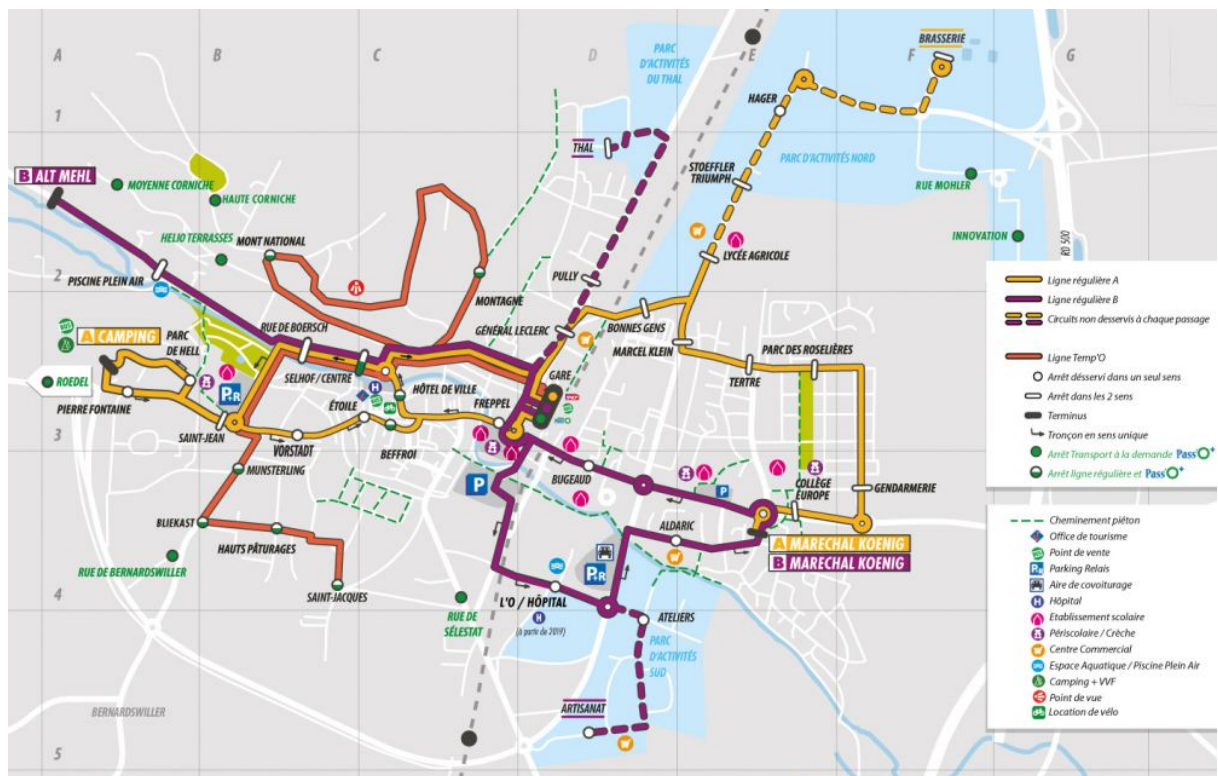
Figure 38 : Le temps de déplacement en train depuis la gare de Bischoffsheim.  
Source : SCOT du Piémont des Vosges.

#### 4.4.2. Positionnement par rapport aux autres lignes de transports en commun

Aucune ligne de bus départementale ne dessert Bischoffsheim.

##### À Obernai :

Le réseau intra urbain d'Obernai Pass'O dessert la zone d'activités Nord d'Obernai qui jouxte la limite du ban Sud de Bischoffsheim.



##### À Rosheim :

Depuis février 2024 une navette électrique gérée par la ville de Rosheim et nommée « Rosabus » relie gratuitement le centre-ville de Rosheim et sa gare.



 **Panneau Pocket**

Téléchargez  
**Panneau Pocket**  
pour être informé,  
en temps réel, des  
actualités de la  
navette.

#### 4.4.3. Transport à la demande de gestion intercommunale

La communauté de communes du canton des Portes de Rosheim a créé un service de transport à la demande, appelé Trans'portes. Il permet à toutes personnes non motorisées de se déplacer au sein du territoire intercommunale et vers les villes les plus proche à savoir : Molsheim, Mutzig, Obernai, Barr, Dambach-la-Ville ou Epfig à des tarifs avantageux.

Le service fonctionne les jours ouvrés de 8h00 à 18h00, ainsi que le samedi de 9h00 à 14h00.

#### 4.4.4. Les migrations pendulaires

En 2020, 13,7% des actifs travaillent à Bischoffsheim. 133 emplois sont occupés par des habitants de Bischoffsheim. Les 835 emplois restants sont donc occupés par des personnes extérieures, ce qui génère des déplacements qui s'ajoutent à ceux des actifs qui quittent la commune.

86,3% des actifs travaillent dans une autre commune.

##### **Le mode de déplacements des actifs**

Le mode de déplacement privilégié par les actifs est la voiture à 82,8 %.

8,4% des actifs ont recours aux transports en commun et ce, grâce à la présence de la gare située sur la ligne Strasbourg-Molsheim-Barr-Sélestat. La moyenne départementale s'élève à 13,1 %. La ligne ferroviaire est davantage utilisée par les élèves et les étudiants que les actifs. 2,2% des actifs se rendent sur leur lieu de travail à pied et 4,1 % des actifs ne se déplacent pas. Ce mode piéton peut être plébiscité par les 13,7% actifs travaillant à Bischoffsheim, il peut être encouragé par le renforcement du maillage piéton. 1,6% se déplace à vélo.

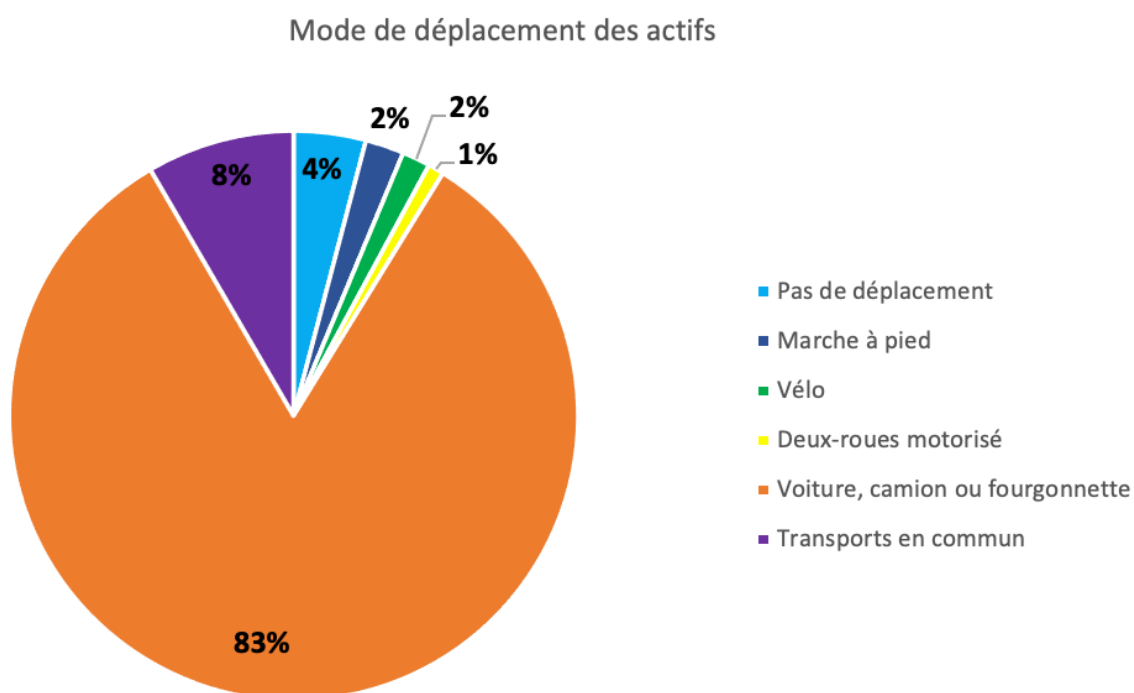


Figure 40 : Le mode de déplacements des actifs à Bischoffsheim en 2020.  
Source : INSEE

## Taux de motorisation des ménages

En 2020, 96% des ménages possèdent au moins une voiture : 42,3 % des ménages en possèdent une seule et 53,6 % des ménages en possèdent 2 ou plus. L'équipement automobile progresse sensiblement depuis 2009. En 2020, 163 ménages supplémentaires disposent d'une première voiture. 58 ménages ne sont pas motorisés.

Ce phénomène pose la question de la place de voiture dans l'espace public. 1291 ménages ont au moins un emplacement réservé au stationnement, alors que 1361 ménages ont au moins une voiture. Au minimum, 70 voitures sont, théoriquement, à garer en permanence dans l'espace public.

(Cf Le rapport de l'analyse urbaine inventorie les capacités de stationnement de l'espace public, largement saturé.)

### 4.4.5. Le réseau de communication numérique

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Alsace traduit les politiques régionales en matière d'aménagement numérique depuis février 2012.

Ce schéma régional définit un programme d'action pour l'aménagement numérique de l'ancienne région Alsace. Ce programme encourage l'intégration de la thématique de l'aménagement numérique dans l'ensemble des politiques d'aménagement et les travaux et ce, même dans le cadre des documents d'urbanisme. Son objectif est de préparer au mieux l'arrivée de la fibre jusqu'aux foyers.

D'après l'Observatoire du très haut débit, la commune de Bischoffsheim est divisée en 3 zones bénéficiant chacune d'un niveau de connexion différente. La puissance de débits décroît selon un rayon allant du nord-ouest au sud-est du tissu urbain. Ainsi le Nord-Ouest bénéficie d'une connexion allant de 8 à 30 Mbits. Deux tiers du tissu urbain dispose d'une connexion variant entre 3 et 8 Mbits.

Le Kilbs, la partie Ouest du Bischenberg et la zone d'activités des Acacias bénéficient d'une connexion inférieure à 3 Mbits.

La fibre est déployée à Bischoffsheim depuis fin 2019.

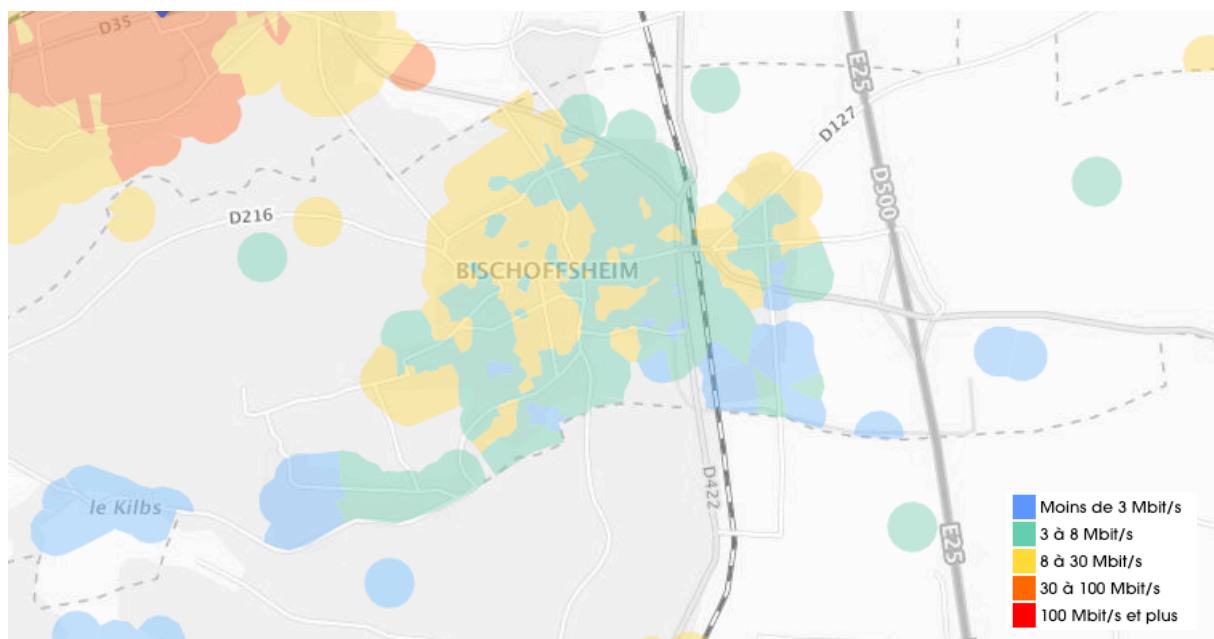


Figure 41 : Débit Dsl maximal théorique que peut atteindre la ligne.  
Source : Observatoire France Très Haut Débit.



## 4.5. Le réseau de circulations douces

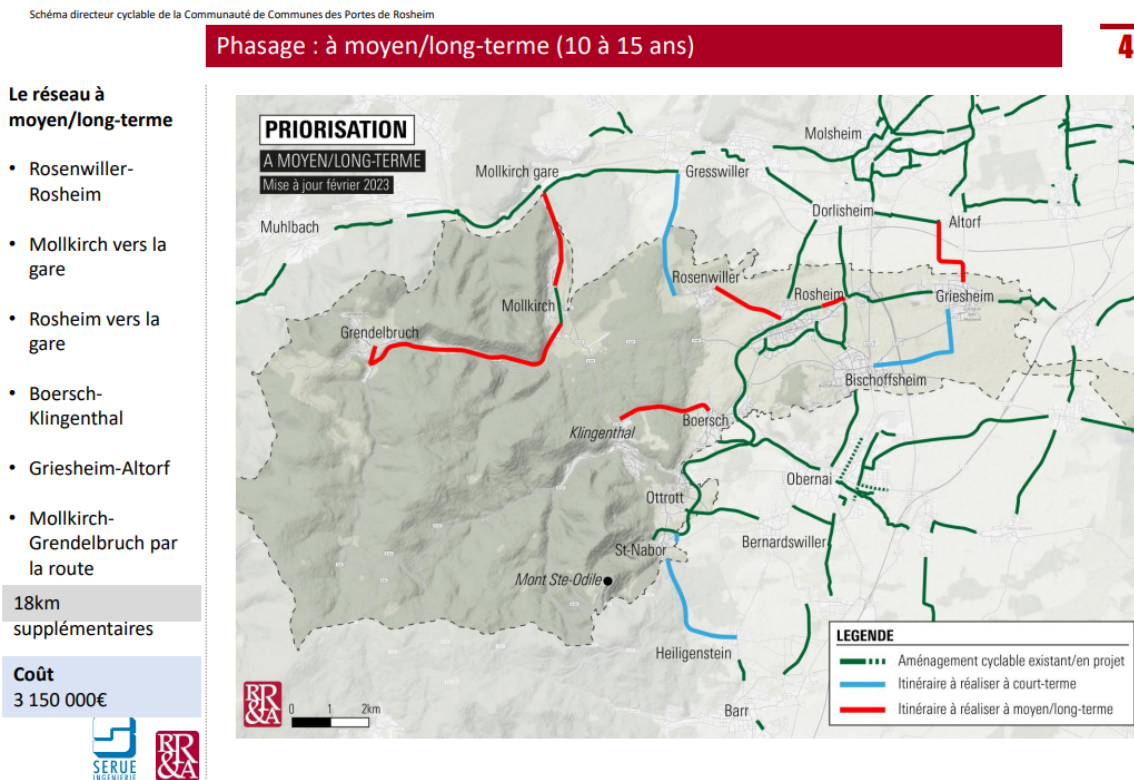
### 4.5.1. Les pistes cyclables à l'échelle du territoire

Schéma cyclable départemental (cf 4.3.3.)

Réseau cyclable intercommunal :

Schéma directeur cyclable de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim Conseil communautaire du 28 février 2023.

La liaison Bischoffsheim -Griesheim a été mise en service en juillet 2024.



### 4.5.2. Les circulations

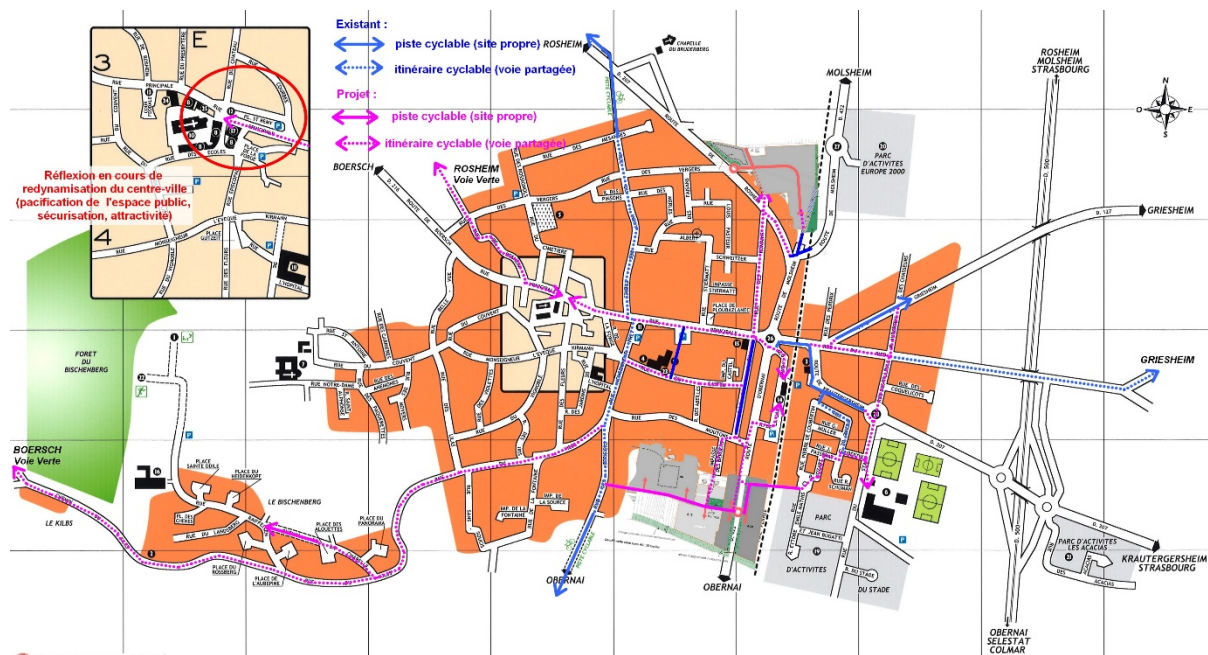
Plan vélo

Bischoffsheim est traversée selon un axe Nord-Sud par une piste cyclable de niveau européen (l'Eurovélo 5) et la véloroute du Vignoble d'Alsace. L'itinéraire emprunte les rues du village (rue du Mont des Frères, rue du Mgr Frey et rue des Cerisiers) en voirie partagée. A la sortie vers Obernai et Rosheim, le tracé est en site propre.

La rue Principale qui permet de relier le centre-ville à la gare et à la liaison cyclable vers Griesheim ne bénéficie pas d'aménagement cyclable à ce jour.

Des itinéraires piétons et cyclables protégés existent toutefois là où la largeur de la voirie le permet (route de Krautergersheim). La ruelle de la Lach et la rue des Romains offrent une alternative de circulation Nord-Sud à la route d'Obernai très fréquentée.

Le recensement des itinéraires existants et des liaisons projetées permet de disposer d'un schéma global sur la commune qui pourra être pris en compte lors des aménagements futurs de voirie.



## À RETENIR : CONSTATS ET BESOINS IDENTIFIES

> La richesse des équipements de Bischoffsheim doit être maintenu avec l'appui d'une vitalité démographique. Les efforts consentis par la commune pour le développement des équipements scolaires notamment lui permettent d'accueillir une population nouvelle. Toutefois, il existe une tension sur les besoins en installations sportives et l'accueil de la petite enfance.

> L'usage des transports en commun peut être encouragé davantage par une localisation préférentielle des nouveaux logements à proximité de la gare et le renforcement du maillage des modes doux en direction de la gare.

> En matière de communication numérique, il s'agira de permettre l'amélioration des équipements sur l'ensemble de la commune.

> L'offre en hébergement touristique est qualitative, mais sa capacité d'accueil est faible. Le PLU pourra permettre le développement de l'offre touristique.