

COMMUNE DE BRIVES-SUR-CHARENTE

Réhabilitation de la maison Annette

COPIL – Phase 1 : Analyse des potentialités

IMAGINER
CONCEVOIR
CONCRÉTISER
un futur durable

sommaire

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION
2. ANALYSE DES POTENTIALITES ET RECUEIL DES DONNEES
3. BRIVES SUR CHARENTE ET SALIGNAC : DEUX PROJETS VOISINS
4. ETUDE DE MARCHE MULTISEGMENTS
5. SYNTHESE DES ENTRETIENS ACTEURS
6. SYNTHESE DE L'ATELIER CONCERTATION AVEC LES HABITANTS
7. SYNTHESE DES PISTES PROGRAMMATIQUES
8. POUR POURSUIVRE PHASE 2

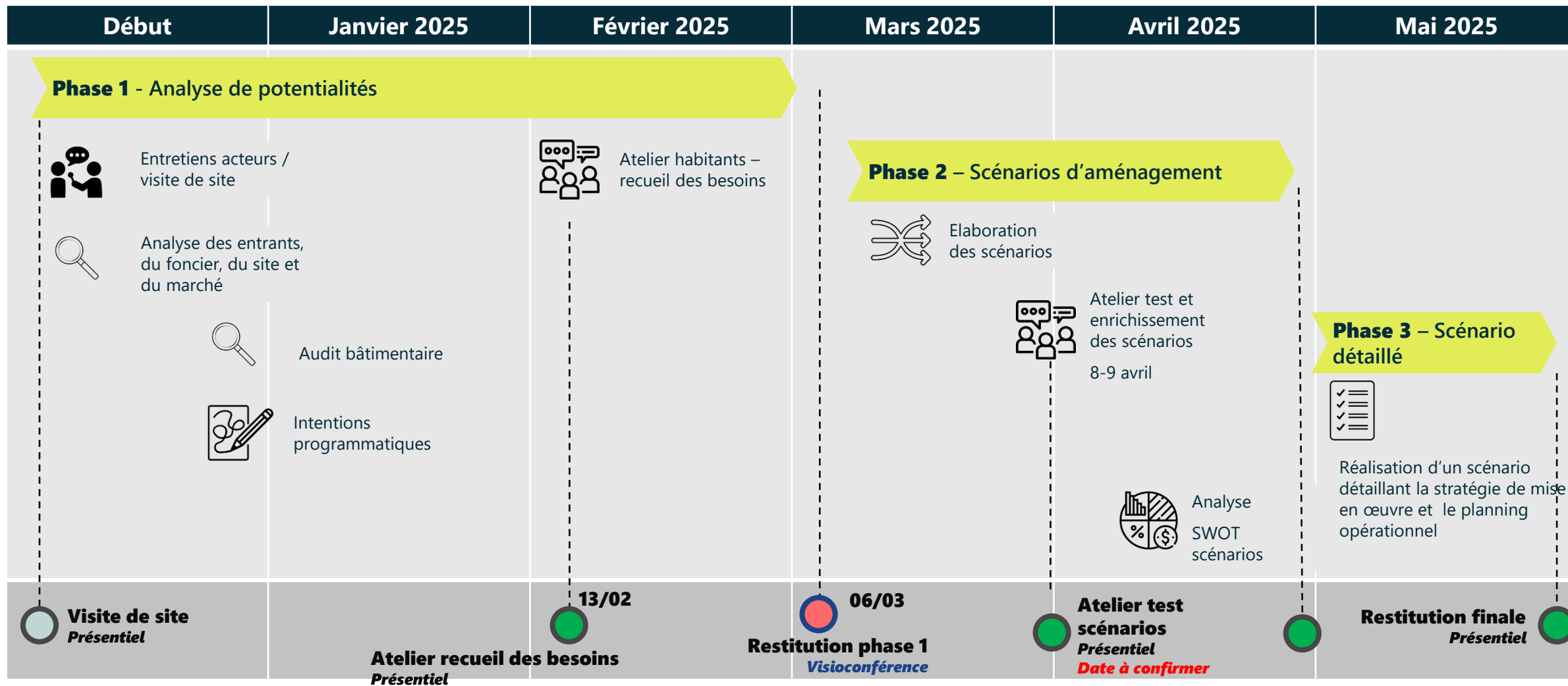
Contexte et objectifs de la mission



1

Rappels

Calendrier prévisionnel de la mission

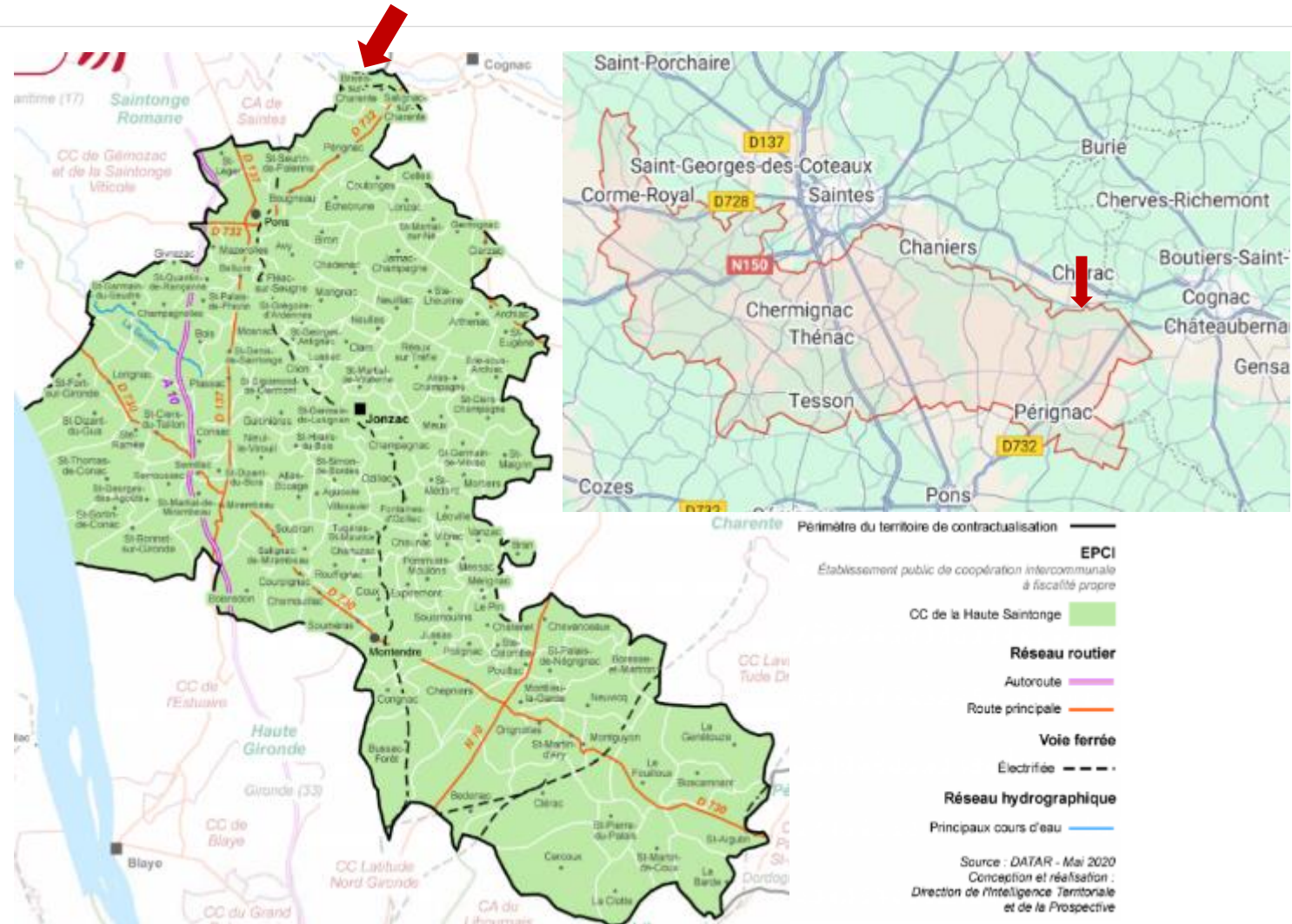


Analyse des potentialités et recueil des données

2

Une situation géographique qui peut être stratégique et qui constitue un défi d'intégration territoriale

- La commune de Brives-sur-Charente aux avant-postes de la CC.
- Ce positionnement, en extrémité de la CC, mais à **proximité des grands pôles urbains** que sont Cognac et Saintes, est à mettre au cœur de la stratégie de développement avec la CC.
- Appartenir à un canton où la majorité des communes ne sont pas dans la même CC peut créer une **fragmentation dans les stratégies de développement**, bien que le canton n'existe en France **uniquement dans le cadre des élections départementales**.
- Saintes et Cognac, en tant que **grands pôles urbains**, exercent une forte influence sur Brives-sur-Charente : mobilité domicile-travail, accès aux commerces, aux services publics et aux infrastructures.



Canton de Thénac (en haut à droite) et CC de la Haute Saintonge



Un positionnement du projet de maison d'Annette double

- à envisager avec la CC pour conforter son attractivité
- À envisager par rapport à Cognac, Saintes et Pons

Une commune attractive pour les jeunes, une population majoritairement issue des classes intermédiaires

Démographie

- La commune compte 225 habitants en 2021.
- Une **population quasiment stable entre 2010 et 2021**, malgré l'atteinte d'un pic de 249 habitants en 2015.
- Une dynamique de vieillissement à l'œuvre dans les années 2010, qui a été contrebalancée par **l'arrivée de familles avec enfants qui sont restées sur la commune**.
- A noter l'arrivée **de jeunes actifs sur la commune sur les 3 dernières années** (source : entretien mairie).

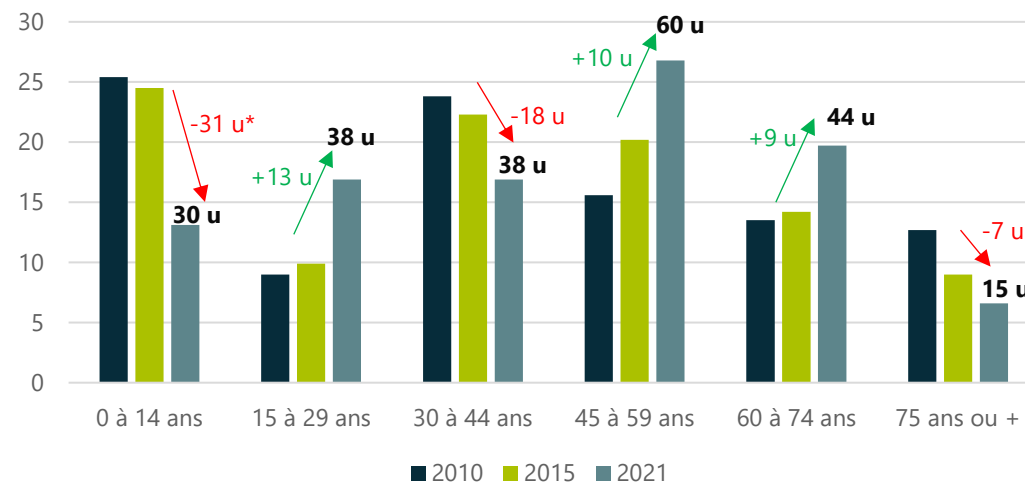
Economie / Emploi / CSP

- **Un pouvoir d'achat plus élevé que celui des habitants de la CC** de la Haute-Saintonge (médiane du revenu disponible par unité de consommation de 22 700 € à Brives, contre 21 100€ dans la CC), mais légèrement plus faible que dans le reste du Département (22 810€).
- Une population composée en majorité par des actifs ayant un emploi (71,8%). Pas d'alertes notables sur le nombre de chômeurs ou de retraités.
- Un **rapport de 15,5 cadres pour 100 ouvriers**. En comparaison à Salignac-sur-Charente, le rapport est de **50 cadres pour 100 ouvriers**. En parallèle, une part plus grande de professions intermédiaires et d'ouvriers à Brives que dans le reste du département.

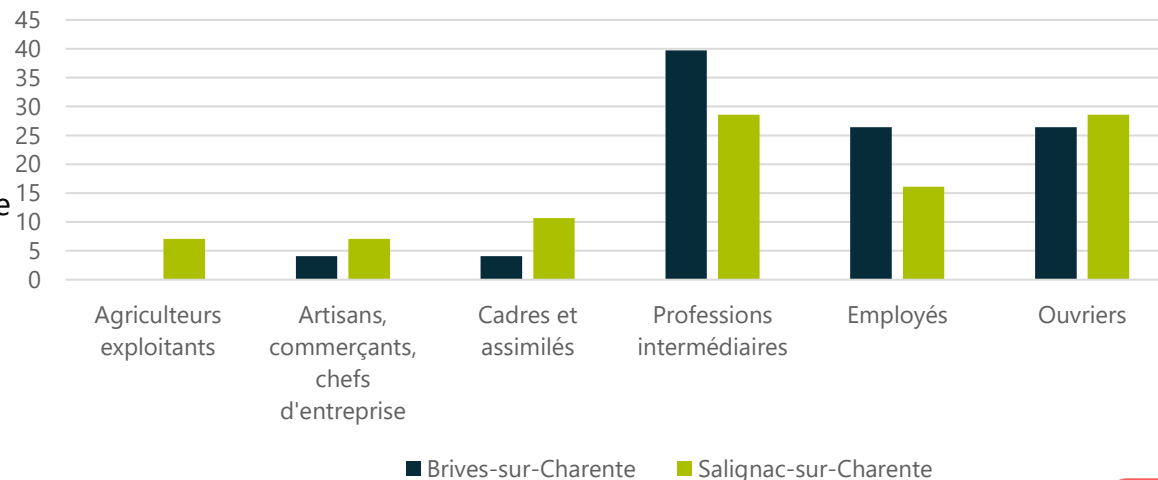


Une situation démographique et économique qui permet d'envisager sereinement une offre de services au profit des habitants et qui confortera sa qualité de vie

Population par grandes tranches d'âges * u : unité

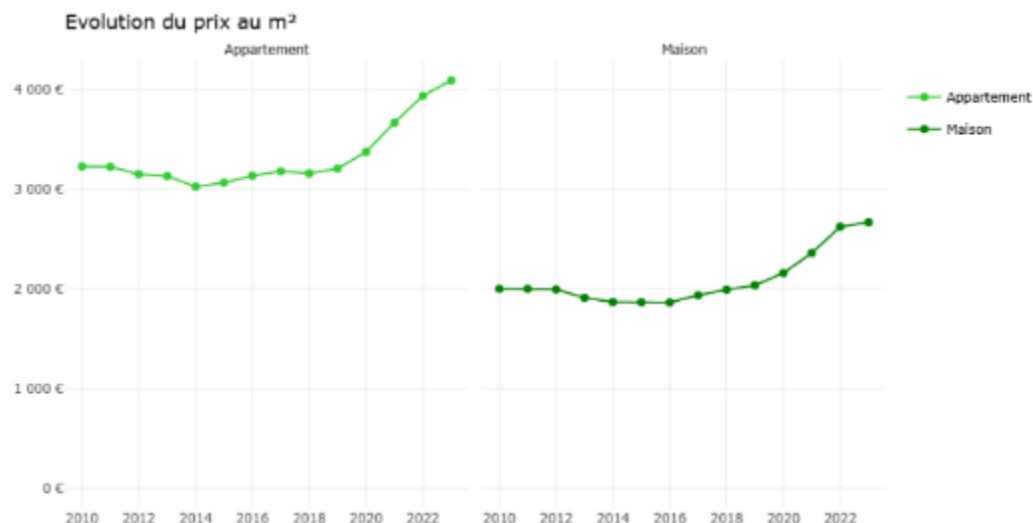


Professions et catégories socioprofessionnelles (CSP)

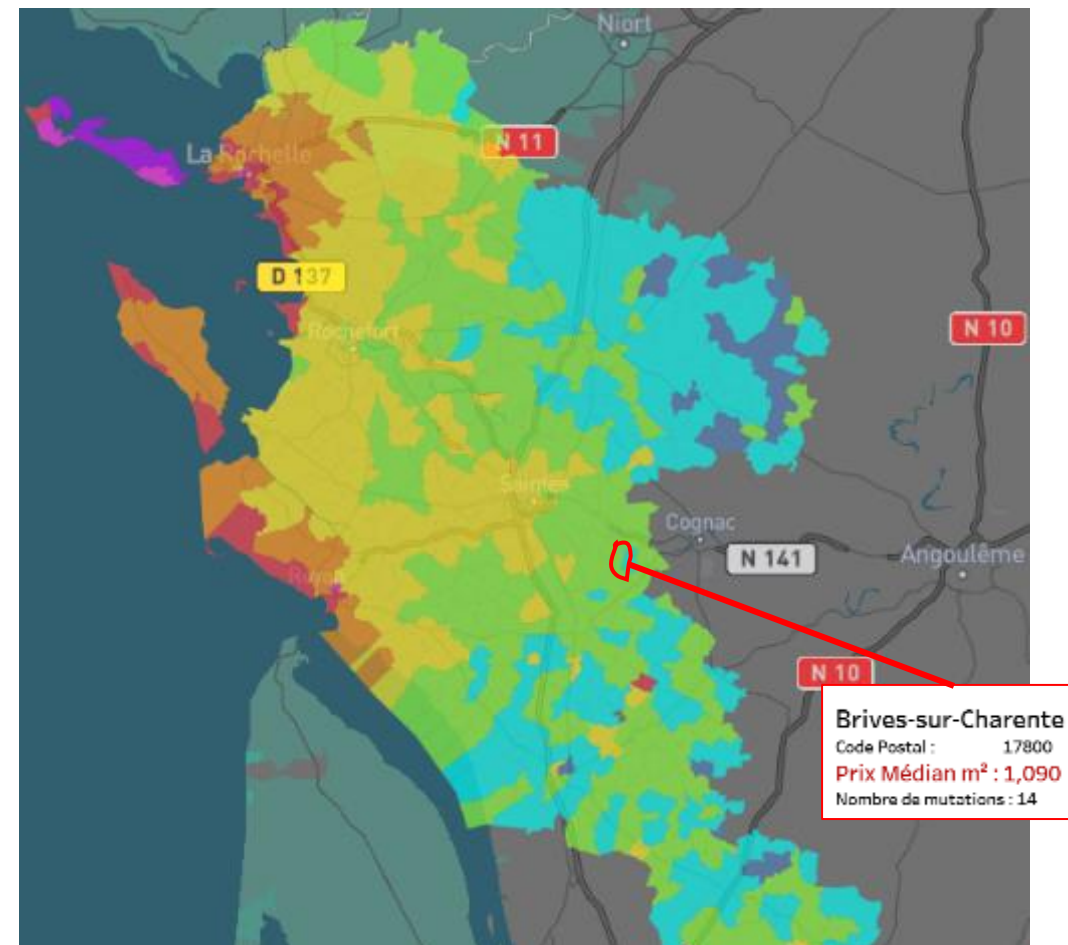


Une commune avec des ventes, aux prix moyens bien en-dessous du marché local

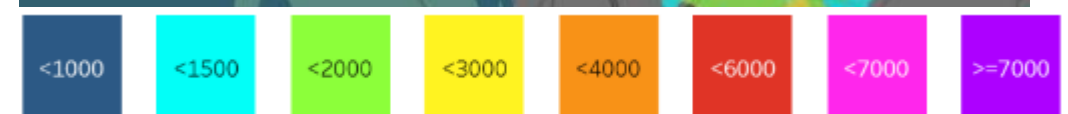
- Sur le département de Charente-Maritime, on observe **un marché relativement dynamique : 11,2% la part de logements vendus** sur la période 2021-2023, dans la moyenne des départements de Nouvelle-Aquitaine)
- Une **hausse des prix depuis 2020** et l'après-covid (**+600 €/m² en 4 ans**). A Brives-sur-Charente, les prix moyens pour des **maisons anciennes** sont de **860 €/m²** entre 2021 et 2023. On observe **une baisse des prix à mesure que l'on s'éloigne de la côte** et que l'on entre dans les terres.
- La commune de Brives-sur-Charente compte **21 transactions entre 2021 et 2023**, pour un total de 133 logements soit un **taux d'activité élevé de 16%** (mais un nombre de logements inférieurs à 250, statistique non répertoriée par les outils nationaux).



Source : Prix moyens de marché en Charente-Maritime - Cerema



Brives-sur-Charente
Code Postal : 17800
Prix Médian m² : 1,090
Nombre de mutations : 14



Prix médians (€/m²) 2021-2024 - Charentes Maritimes



La commune de Brives-sur-Charente présente un marché actif pour le « faible » nombre de logements dont elle dispose.

Les biens s'y vendent à des prix inférieurs au marché environnant, ce qui assure une certaine attractivité.

Une commune rurale multipolaire en matière d'habitat dotée d'éléments architecturaux et paysagers de qualité, véritables atouts

- Une commune rurale composée à **83% de terres agricoles** et à **6% de zone urbanisée**.
- La trame urbaine est composée :
 - D'un **bourg** comprenant plusieurs noyaux urbains de La Fosse jusqu'au Domaine de Brive en passant par Les Geays, Le Bourg et Les Bertuses,
 - De plusieurs **hameaux** d'importance diverse.
- La **RD 135** représente la colonne vertébrale du village. Une **voie ferrée** traverse le Nord de la commune d'Est en Ouest.
- **Pas de commerces ou d'équipements publics** dans la commune.
- **19 emplois** dans la zone en 2021, présence de **quelques artisans**.
- **11 établissements économiquement actifs** dans la commune en 2021 (Insee, RP2021).
- Sur l'ensemble des actifs de la commune (109), **seuls 10,7% y travaillent**. Ainsi, ce sont 97 actifs qui se déplacent chaque jour dans une autre commune.
- **Un tissu urbain récent** formé de pavillons qui sont plus déconnectés de la rue que le tissu urbain ancien implanté à l'alignement de la voirie et qui grignote les espaces naturels et agricoles le long de plusieurs axes routiers.
- Des **espaces naturels protégés** au Nord de la commune.
- Un ensemble architectural qualitatif, le château néo-classique de Brives-sur-Charente associé à une église du XIX siècle donne une authenticité et une urbanité à Brives-sur-Charente
- Des espaces paysagers composés de **vignes, de cultures, de boisements, de milieux humides et du fleuve la Charente** avec ses affluents qui lui confère une qualité paysagère attractive



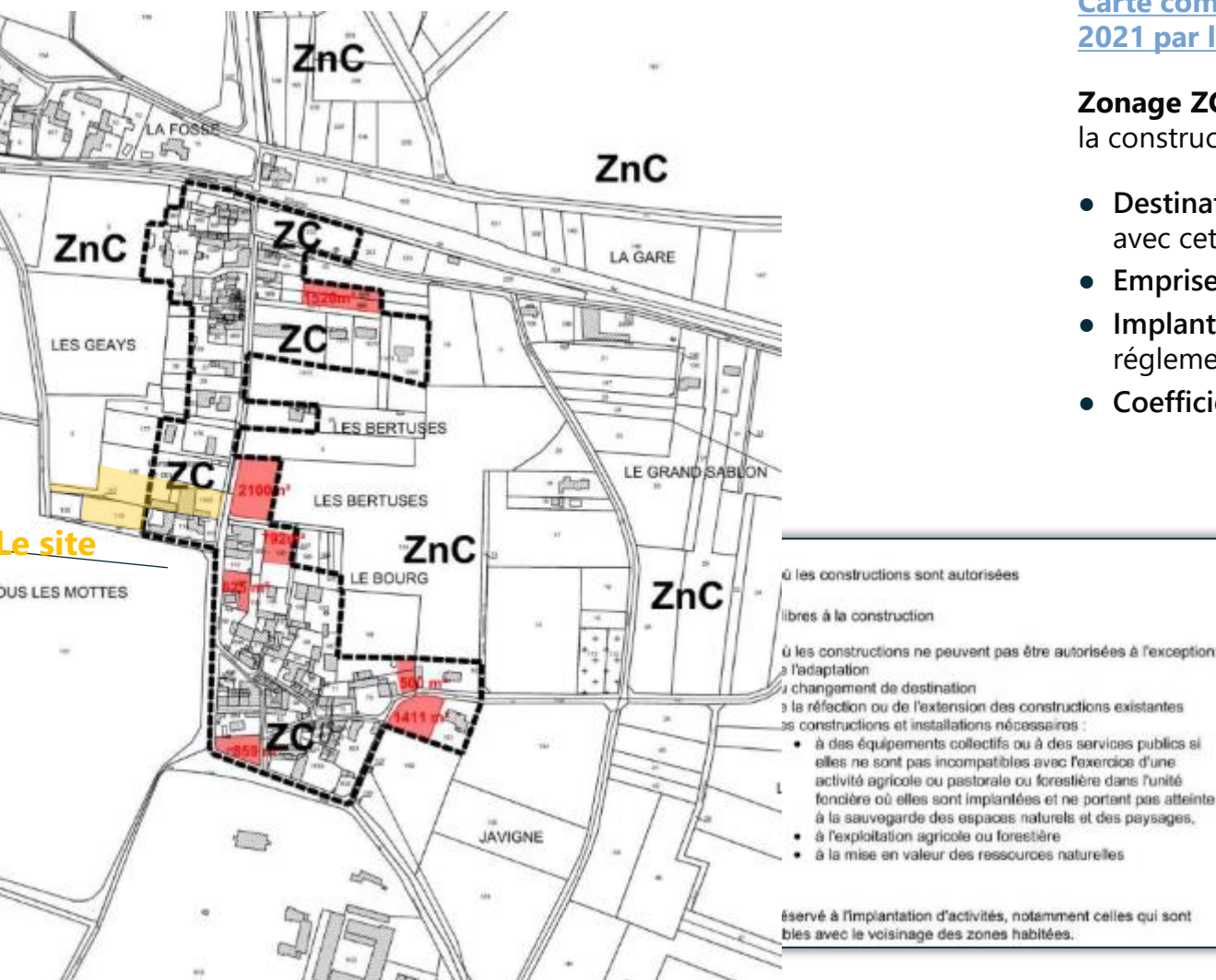
Le projet de maison d'Annette située en entrée de bourg sur l'axe de passage peut être un lieu attractif fédérateur pour créer une centralité vivante à destination des touristes de passages comme des habitants.

Les zones urbaines de la commune



Carte communale et réglementation urbaine

Le site de la maison d'Annette soumis partiellement à des contraintes



Source : Carte communale, Rapport de présentation, p.144

Data sensitivity - Internal

[Carte communale de la commune de Brives-sur-Charente approuvé le 4 novembre 2021 par le Conseil Municipal](#)

Zonage ZC – secteur ouvert à la construction (surface totale de 8 ha, dont 0,8 libre à la construction)

- **Destinations** : Zone principalement dédiée à l'habitat, mais les activités compatibles avec cet usage pourront également s'y implanter
- **Emprise au sol et hauteur** : non réglementées
- **Implantation en limite par rapport aux voies et en limite séparative** : non réglementées
- **Coefficient de biotope par surface (CBS)** : non réglementé

[Analyse d'autres documents d'urbanisme réglementaires](#)

Site non concerné par une servitude (à l'extérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques) ou par une OAP

Protection des zones naturelles : site non situé en zone Natura 2000, ni sur les espaces en ZNIEFF, ni sur la zone humide



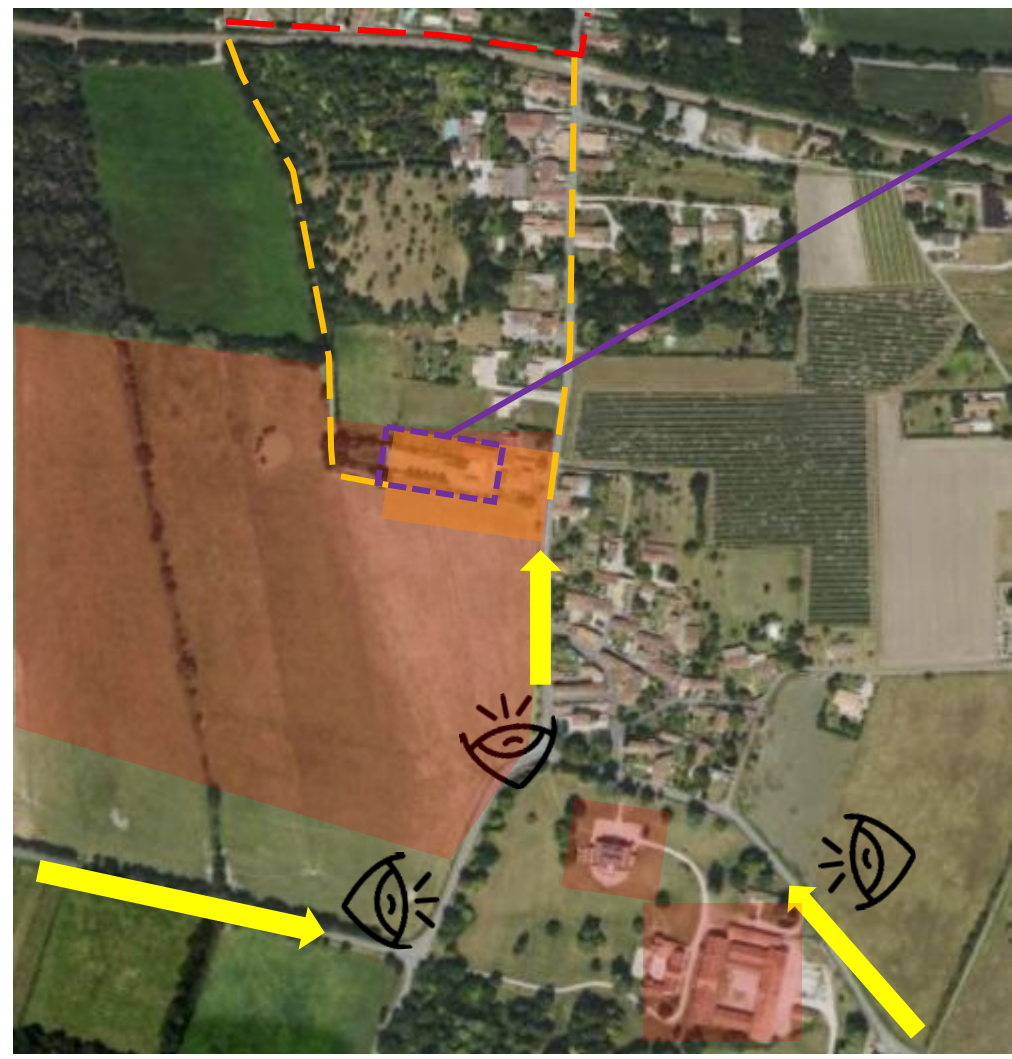
Pas de contraintes réglementaires identifiées.

Attention le champ attenant est en zone ZnC, secteur où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions.

Quid du terrain de 2100 m² situé en face comme opportunité ?

La séquence visuelle : Château – Mairie – Maison d’Annette, Une entrée de bourg à valoriser

- La maison d’Annette dispose d’une position privilégiée lors de l’arrivée depuis la RD 135
- Le regard se tourne vers les espaces naturels plutôt que sur le bâti de centre bourg, donnant une orientation spontanée sur la maison d’Annette et la mairie de Brives.
- Un alignement imposant de cyprès, inattendu qui fait appel et signale le projet.



- Tracé de la Flow Vélo
- - Liaisons potentielles future
- 👁️ Orientation du regard
- ➡️ Arrivée sur la commune
- 👉 Zones d'attention
- 👉 Maison d'Annette



Une façade urbaine à valoriser annonçant le projet pour inviter les voitures à s’arrêter à la maison d’Annette en profitant du ralentissement naturel par le tournant à angle droit au sud de la RD 135

Un plateau piéton sécurisé à envisager sur la RD135 pour ralentir la circulation et faciliter les traversées au droit de la mairie en concertation avec la direction des routes du département .

Organisation générale du site

L'ensemble

- Un bâtiment, la Maison Annette, situé dans un ensemble de bâtiments appartenant à la commune.
- Une situation privilégiée pour la Maison Annette, à côté de la mairie et d'un grand espace de stationnement.

La parcelle

- Un accès direct via la RD 135 à l'Est de la parcelle.
- L'emprise de la parcelle est entièrement délimitée par des clôtures ou des haies.
- Une parcelle principalement végétalisée, sauf l'entrée et son chemin qui sont minéralisés.

La Maison Annette (le projet)

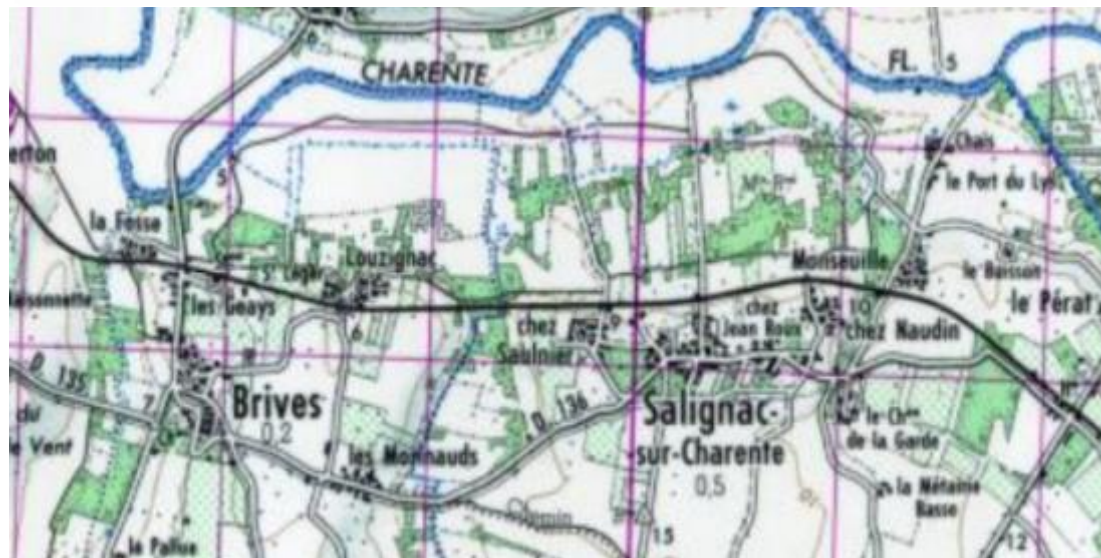
- La Maison Annette est placée en retrait de la rue, quasiment en parallèle. Elle est mitoyenne de plusieurs bâtiments.
- La Maison Annette est composée de :
 1. Une partie maison noble (R+1)
 2. Une partie grange
 3. Des garages peu qualitatifs



Légende :

	Emprise de la parcelle
	Emprise complémentaire
	Accès

BRIVES SUR CHARENTE

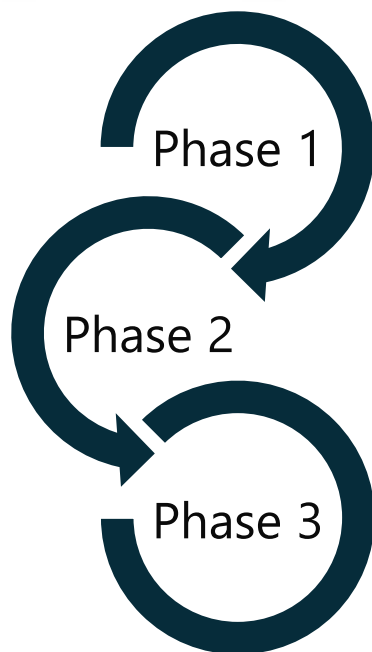


SALIGNAC

Brives-sur-Charente et Salignac

2 projets voisins à
coordonner pour maximiser
leurs chances respectives

Conditions de succès pour les deux projets



Eviter la cannibalisation des clientèles

Complémentarité stratégique de la programmation

Ne pas jouer sur les mêmes registres

Adopter une stratégie phasée

Pour tester les potentiels avant de réaliser des investissements lourds,

en limitant les risques de saturation sur le territoire.

Projet – Salignac-sur-Charente

Création d'un espace d'entreprises et d'un espace commercial

Livraison Q4 2025



Implantation de 300 m²u d'espace commercial



Pépinière d'entreprise soutenue par la CCDHS de 150 m²u



Espace commun et local de coworking de 125 m²u.



« Le commerce est le point pivot du projet à Salignac. Tout ce qui est développé autour a pour but de le soutenir et de pérenniser l'activité économique locale. »
JM Marchais, Maire de Salignac-sur-Charente

- Réimplanter un restaurant (35 couverts)
- Déplacer l'actuelle épicerie

Projet - La maison d'Annette à Brives-sur-Charente

Enjeux :

- **Un lieu de convivialité**, sur l'ensemble de l'année, pour la communauté des habitants et celle des touristes
- **Un lieu proposant des services utiles aux habitants et aux touristes**, en haute et basse saison.



« L'objectif du projet est de créer du lien, d'intégrer les nouveaux habitants, faire communauté et ne pas être un village dortoir; Les gens se côtoient peu hormis à la Poste.»
C. Biron, Maire de Brives-sur-Charente

Pistes programmatiques s'intégrant aux objectifs ci-dessous

Une offre immersive autour de la nature, de l'écologie et de l'authenticité :

- **Offrir des expériences immersives pour les familles et visiteurs en quête d'authenticité**, en insistant sur un **positionnement alternatif et durable** : activités éducatives, ateliers interactifs sur l'écologie et le patrimoine local, et mise en avant du « slow living »
- Capitaliser sur **les atouts de la zone Natura 2000** pour positionner Brives comme un espace de découverte, de déconnexion et de sensibilisation environnementale.

Un lieu qui renforce le lien social, l'ancrage local et le partage d'expériences :

- **Créer un espace convivial et intergénérationnel favorisant les rencontres à destination des habitants comme de la population locale élargie (écoliers, villages voisins...)**
- **Un lieu de création et de partage autour de l'artisanat local**
- **Offrir des expériences ludiques avec une programmation variée :**
 - **Bar à jeux**, parcours interactifs
 - **Terra Aventura**, un parcours de géocaching immersif reliant Salignac et Brives...

Une halte stratégique à la croisée de deux itinérances (Flow Vélo et GR360) :

- **Développer un point d'étape clef en main et adaptés aux itinérants** (Flow Vélo, GR360) avec une halte conviviale proposant **hébergement** associé à une offre complémentaire : solutions de restauration d'accompagnement, des services pratiques comme la réparation de vélos, des activités (jeux, ateliers...)

Objectif : Offrir une alternative différenciante et complémentaire aux projets voisins pour attirer une clientèle variée et dynamiser le territoire.



Etude de marché multisegment enrichie des entretiens d'acteurs



QUELLES OPPORTUNITES POUR LA MAISON D'ANNETTE ?

Quels lieux et services à la population ?

Logements

Commerces

Equipement et services publics

Tiers-lieux – lieux/ coworking

Lieu de sensibilisation/ de découverte

Quelles fonctions pour profiter des flux touristiques ?

Logements saisonniers

Halte pour les itinérants

Tourisme d'affaires

Lieu de valorisation de l'artisanat

Une commune au cœur d'une zone Natura 2000...

Natura 2000 : réseau de sites protégés **européens** (espèces de faune et de flore rares et d'intérêt européen).

Objectifs : travailler dans la conservation avec les acteurs locaux.



Apport de contenu et d'appui sur les projets de sensibilisations

Création d'une maquette de panneaux ayant vocation à être disposés sur chaque commune Natura 2000



Nécessité de sa rapprocher de la CC de la Haute Saintonge

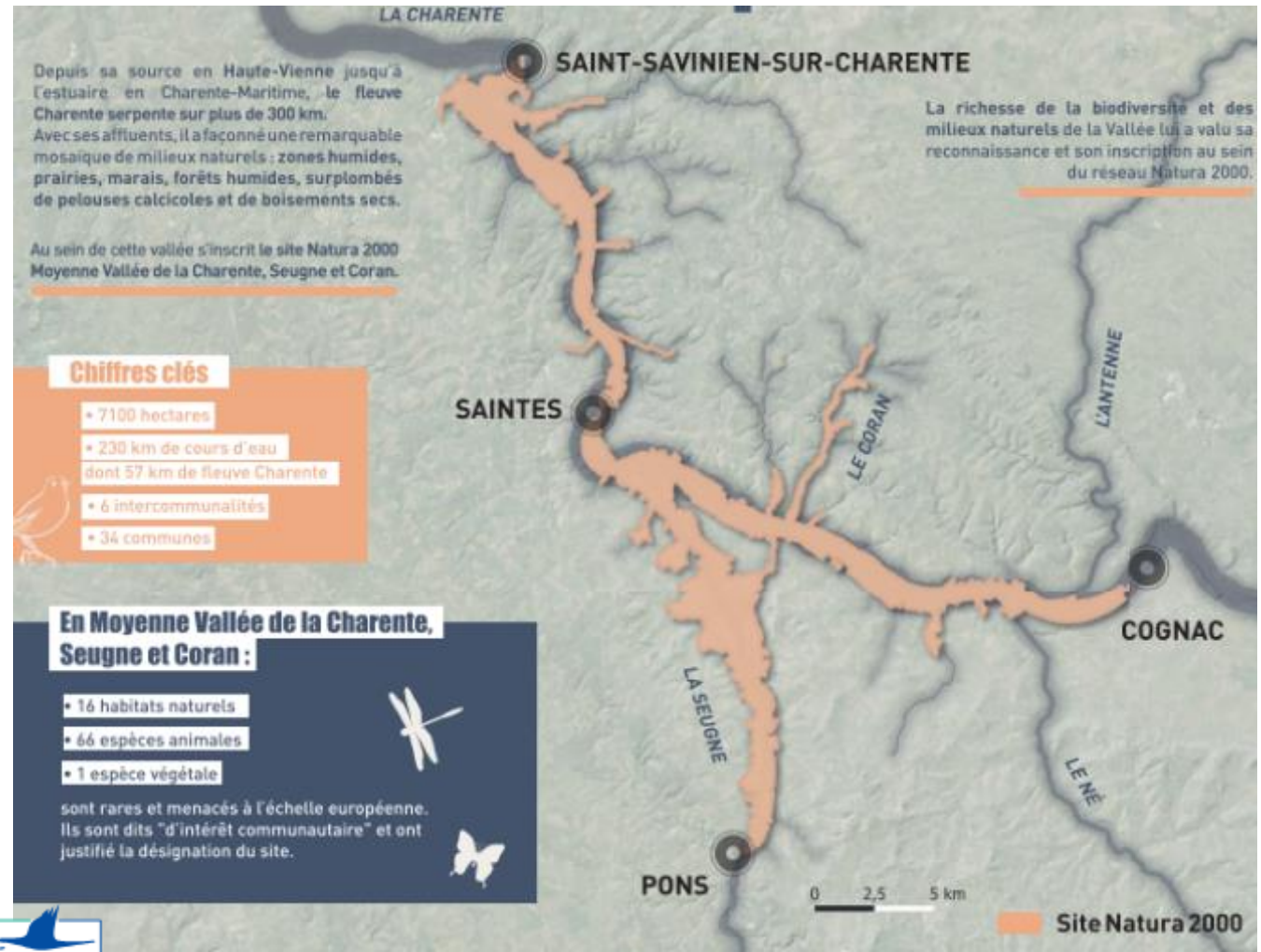
Consolidation réglementaire autour des projets en zone Natura 2000



Sensibilisation par des ateliers, avec large anticipation de la demande

Parcours Terra Aventura/Explorama (900 €/an) – parcours sur la base du géocaching

Source : Entretien avec Natura 2000

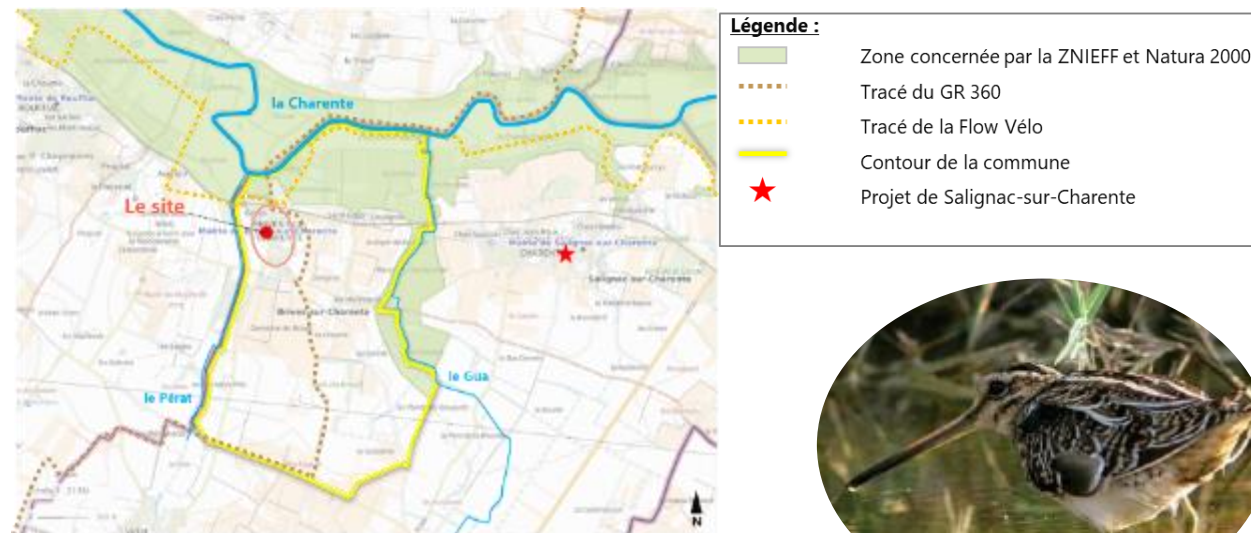


Source : Géoportail

... au patrimoine naturel à valoriser

Le fleuve de la Charente au Nord de la commune et son affluent le Gua :

- Sont concernés par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (**Z.N.I.E.F.F.**) et qui font partie d'un vaste ensemble nommé la « Vallée de la Charente et de la Seugne ».
- Sont également classés en site **Natura 2000**.



Quelles opportunités pour Brives ?

- Des ateliers de sensibilisation
- Des parcours découverte

Pour qui ?

Les habitants (familles, scolaires, pêcheurs...) et les touristes



A quelques minutes de trois pépites touristiques

Une position géographique stratégique entre plusieurs villes d'intérêts touristiques :

- **Saintes** connue pour son riche patrimoine historique et ses vestiges romains
- **Cognac** célèbre pour son eau-de-vie éponyme
- **Pons**, cité médiévale et halte sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle



Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?
→ Une étape/parenthèse « nature » en bord de Charente

Pour qui ?
Les touristes en séjour dans les villes aux alentours

Une commune à la croisée de PLUSIEURS itinéraires

Brives-sur-Charente est traversée par plusieurs itinéraires :

- **La Charente** : ouvert à la navigation de plaisance depuis Angoulême jusqu'à l'estuaire, il relie plusieurs communes historiques comme Saintes, Cognac, et Angoulême. Les haltes les plus proches sont à Rouffiac et Salignac-sur-Charente. A 10 minutes, deux haltes sur les communes frontalières de Rouffiac et Salignac sur Charente ; deux ports à Saintes et Cognac.
- **La Flow vélo** : itinéraire cyclable emblématique qui relie l'Atlantique à la vallée de la Charente, 25 000 passages en 2023.

Le GR360 : appelé également « Tour de Saintonge » est une boucle de plus de 475 kilomètres au cœur de la Charente-Maritime. Aujourd'hui peu emprunté, ce circuit est à redynamiser et a déjà été évoqué par différents acteurs sur plusieurs localisations : ville de Thénac, à proximité de l'estuaire...



Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

→ Une halte pour dormir / se restaurer / réparer son vélo... et plus encore

Pour qui ?

Les touristes en itinérance (randonneurs, cyclistes, plaisanciers), mais aussi les camping-caristes



Les haltes de la flow vélo entre Saintes et Cognac

La Flow Vélo entre Saintes et Cognac bénéficie de plusieurs services pour les cyclistes :

- **2 loueurs/réparateurs de vélo** 1 lieu prévu à Salignac
- **7 aires de services** (poubelles, toilettes, abri, point d'eau potable, bancs, aires de jeux, tables de pique-nique...)
- **Quelques loisirs** : 1 loueur de canoë-kayak à Chaniers, 1 parcours de pêche
- **Quelques activités plus éloignées du tracé (15/20 minutes)** : 3 artisans, 2 lieux de dégustation, 1 marché des producteurs

Le tronçon entre Saintes et Cognac dispose de plusieurs aires de services offrant des équipements basiques pour les cyclistes (poubelles, toilettes, points d'eau potable). Cependant, ces aires ne répondent pas toujours à une offre complète combinant services pratiques (réparation, snack, etc.)

Les quelques activités artisanales ou gastronomiques sont éloignées du tracé principal (à 15/20 minutes), ce qui limite leur accessibilité pour les cyclistes.



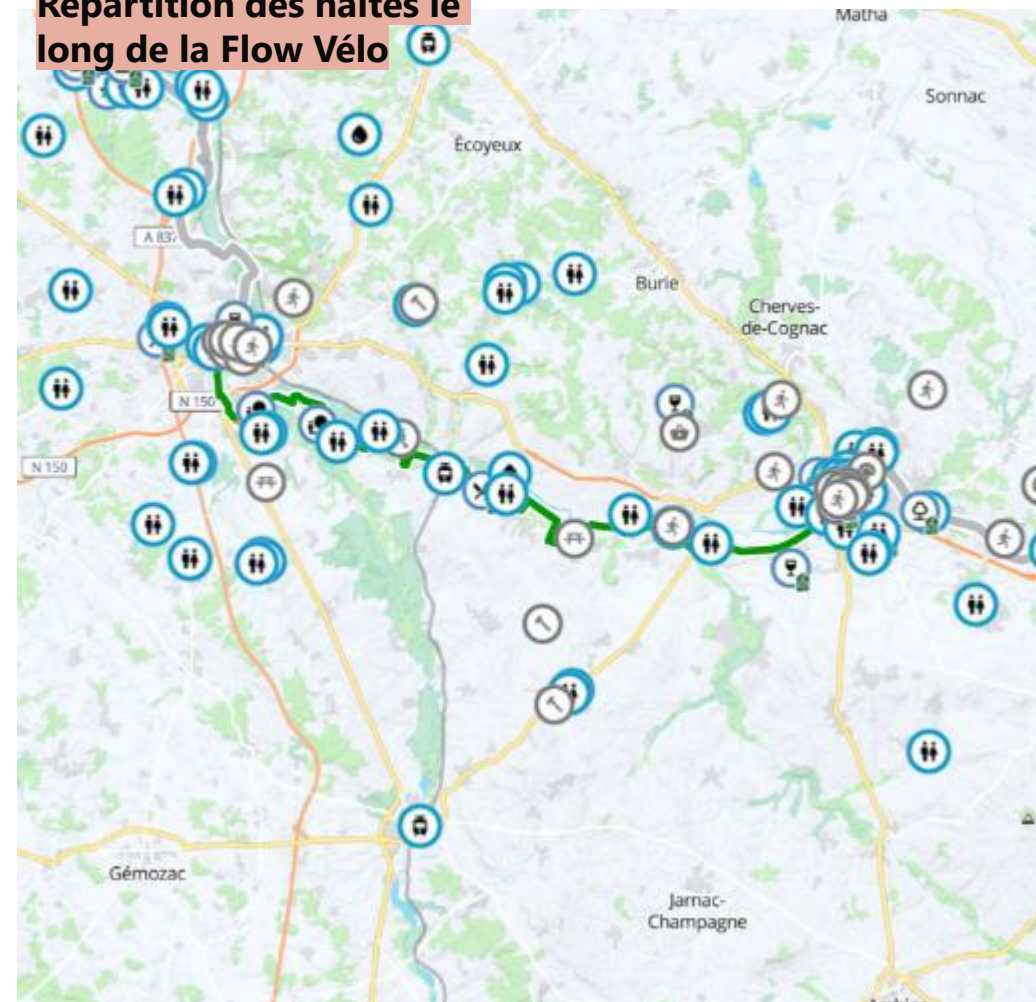
Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

Potentiel pour un espace combinant lieu pour passer la nuit et point de valorisation des produits locaux (artisanat, gastronomie) ou autres thématiques (découverte de la biodiversité, animation les veillées d'Annette...)

Pour qui ?

Les touristes en itinérance (randonneurs, cyclistes)

Répartition des haltes le long de la Flow Vélo



Source : laflowvelo.com

Les parcours locaux (pédestres, cyclistes, équestres)

- Des boucles pédestres, vélo tout chemin (VTC) et équestres aux alentours qui sont bien fréquentées
- Un nouveau parcours Terra Aventura (chasse au trésor) à vélo « Garde la pêche avec Prosper ! » qui a ouvert en octobre 2024 et connaît un franc succès -> même en hiver !

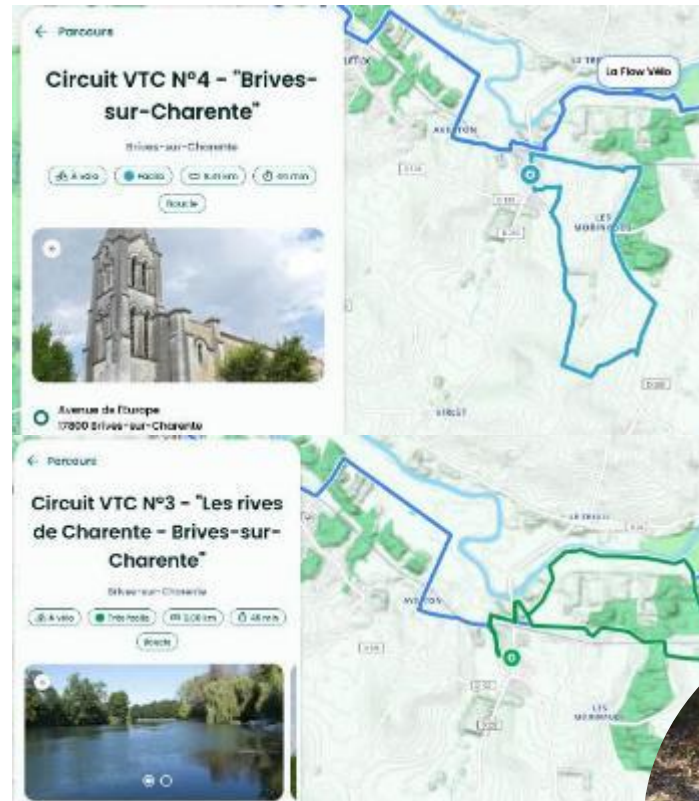


Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

- Halte d'étape ou halte nuit Terra Aventura
- Intégration de contenus interactifs sur les parcours (indice au Château de Brives ?)

Pour qui ?

Les promeneurs et cyclistes de proximité ou de plus loin, des familles et amateurs de découvertes ludiques grâce à Terra Aventura



terra aventura
Geocaching Nouvelle-Aquitaine



Les tiers-lieux et espaces hybrides

Quatre « tiers-lieux » à moins de 20 min de Brives-sur-Charente qui répondent à différents besoins allant du travail collaboratif (Saintes, Cognac) à l'artisanat et aux activités communautaires (Pons)

- Des lieux de co-working à Saintes et Cognac
- Un lieu, Point Commun, en territoire rural dont l'offre est hybride et plus orientée vers la création et l'innovation (fablab, ateliers créatifs, offre artistique...)

! Une attention à avoir sur l'éligibilité aux financements de la Région aux vues de leur proximité si les thématiques sont similaires.



Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

→ Un espace d'animation à l'échelle locale pour connecter habitants et visiteurs qui propose

- des événements culturels et associatifs
- des ateliers autour des savoir-faire locaux

Pour qui ?

Les habitants et les touristes

Répartition des tiers-lieux autour de Brives



Les savoir-faire artisanaux autour de Brives-sur-Charente : une richesse à valoriser

Plusieurs offres d'artisanat autour de Brives :

- **Artisanat d'art** : ébénisterie, céramique, sculpture, marqueterie...
- **Artisanat du quotidien** : coutellerie, horlogerie, restauration de meubles et d'objets anciens
- ➔ Bien que les principaux pôles artisanaux soient concentrés à Saintes, Cognac, Pons, et Chaniers, il existe une présence d'artisans dispersés hors de ces pôles dans des communes rurales.
- **Artisanat gastronomique** : boulangeries, chocolateries, confiseries, fromageries...
- ➔ Les offres sont fortement concentrées dans les pôles de Saintes et Cognac avec des produits plutôt classiques. 3 épicerie et boutiques à Saintes et une à Pons réunissent plusieurs produits locaux et 2 lieux notables se distinguent le long de la Charente : les Apier d'Aliénor à Courcoury, une exploitation apicole atypique valorisant le miel, et les Fermiers Charentais à Saint-Sever-de-Saintonge, un lieu mêlant restauration/bar et vente directe de produits fermiers. Ces initiatives montrent un potentiel pour des offres alternatives dans les zones rurales

Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

- ➔ Un point relais pour valoriser les artisans dispersés
- ➔ Organisation d'événements ou d'expositions temporaires pour valoriser les artisans isolés

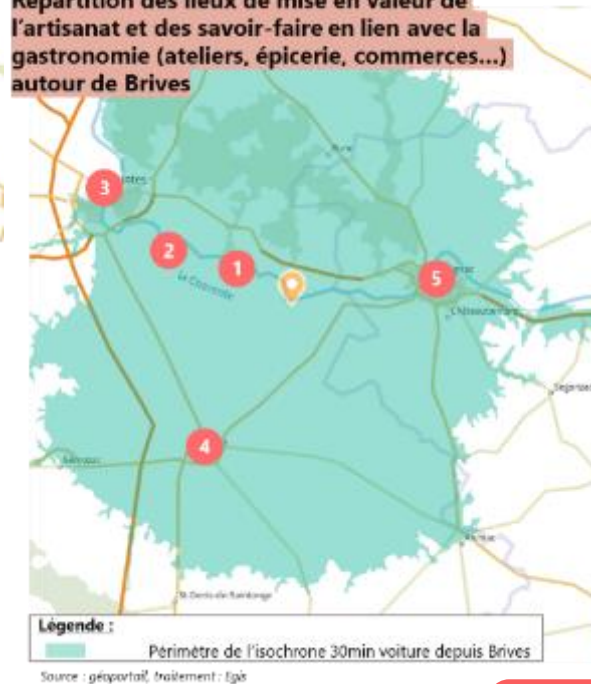
Pour qui ?

Les artisans de la région, les locaux et les touristes

Répartition des ateliers artisanaux autour de Brives



Répartition des lieux de mise en valeur de l'artisanat et des savoir-faire en lien avec la gastronomie (ateliers, épicerie, commerces...) autour de Brives



Répartition des hébergements touristiques de proximité autour de Brives

L'offre d'hébergements touristiques est polarisée à Saintes et Cognac qui sont les deux grandes destinations touristiques. Cependant, **une offre de proximité existe dans un rayon de 15 minutes autour de Brives**, notamment **dans les centres-bourgs et le long de la Charente et du GR360**. Le tracé de la **Flow Vélo** traverse une zone déjà bien équipée en **campings, zones de bivouac, aires de camping-car et gîtes**, avec des prestataires labellisés « Accueil vélo ».

La plupart des établissements offrent :

- **Un service de restauration** (sur place ou à commander à l'avance) ou une **cuisine commune**
- **Des espaces extérieurs** : piscines et/ou jardins

Une visibilité encore limitée en ligne

Actuellement, **seulement deux gîtes/chambres d'hôtes** sont recensés à Brives-sur-Charente.



Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

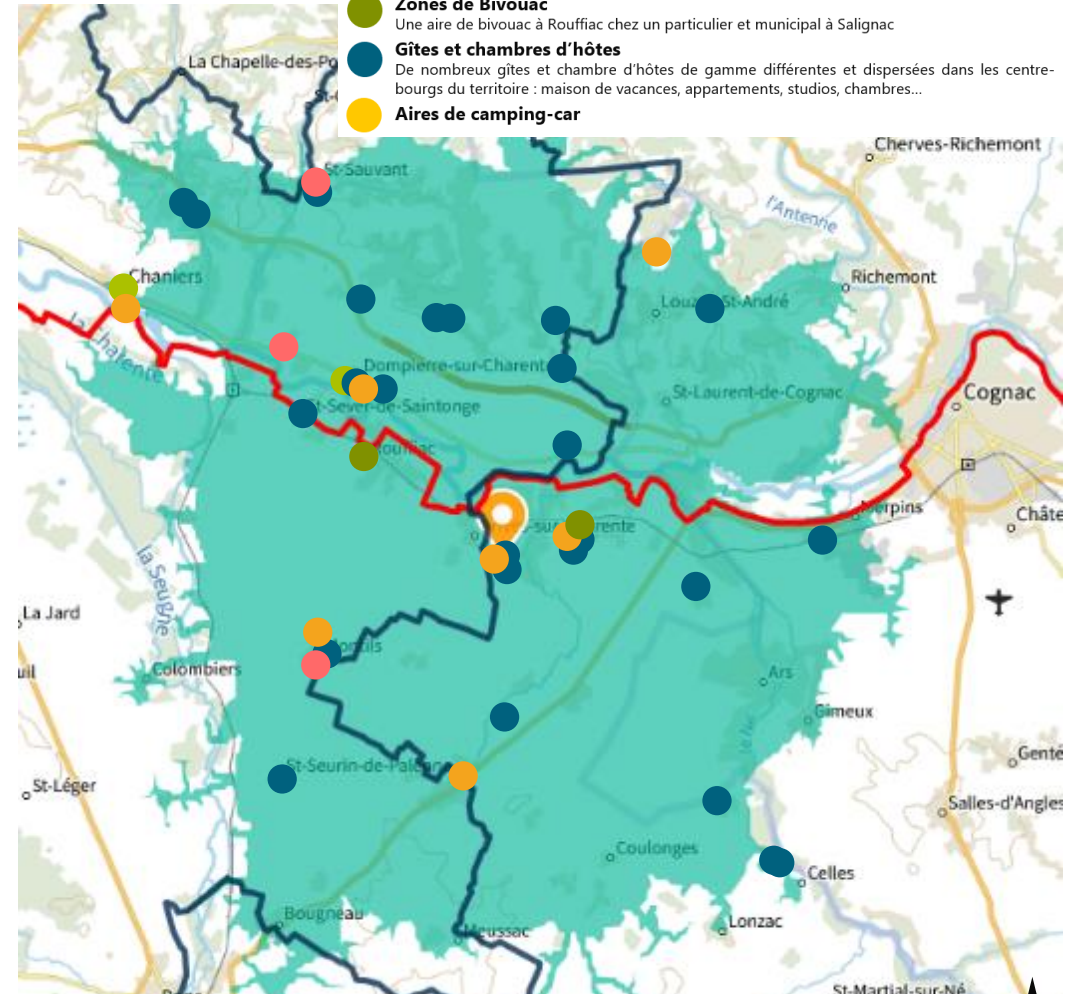
→ Une offre différenciante par la diversité de typologie d'hébergements (chambres d'hôte et aire de bivouac associée à des hébergements insolites) et les activités proposées par la Maison d'Annette (ateliers, jeux, événements...)

→ Services mutualisés d'une offre bien-être -> réseau / pass

Pour qui ?

Les touristes en séjour dans les environs

- **Hôtellerie**
3 hôtels de petite capacité (une dizaine de chambres par établissement) sur une gamme économique / milieu de gamme
- **Hôtellerie de plein air**
Un camping municipal à Dompierre-sur-Charente de 100 emplacements et un camping 3 étoiles qui proposent une dizaine de logements insolites. Les deux sont situés en bord de Charente.
- **Zones de Bivouac**
Une aire de bivouac à Rouffiac chez un particulier et municipal à Salignac
- **Gîtes et chambres d'hôtes**
De nombreux gîtes et chambre d'hôtes de gamme différentes et dispersées dans les centres-bourgs du territoire : maison de vacances, appartements, studios, chambres...
- **Aires de camping-car**



Légende :	
	Tracé de la Flow Vélo
	Tracé du GR360
	Périmètre de l'isochrone 15min voiture depuis Brives

L'œnotourisme au cœur de la région

La région de Cognac et ses environs offrent une riche diversité d'activités et d'artisanat autour du cognac, du pineau des Charentes et des vins IGP charentais :

- Visites de distilleries et tonnelleres
- Musées et écomusées
- Dégustations, ateliers et expériences immersives (cocktails, assemblage, découverte du brûlot charentais, vendanges...)
- Balades thématiques...

Une soixantaine de lieux ont été identifiés à moins de 30 minutes de Brives-sur-Charente, comprenant principalement des producteurs, tels que des maisons de Cognac, des producteurs de Pineau des Charentes, des vignobles et des distilleries. À cela s'ajoute des tonnelleres artisanales et un lieu pédagogique, l'Écomusée du Cognac, offrant une dimension culturelle et éducative à l'offre locale.



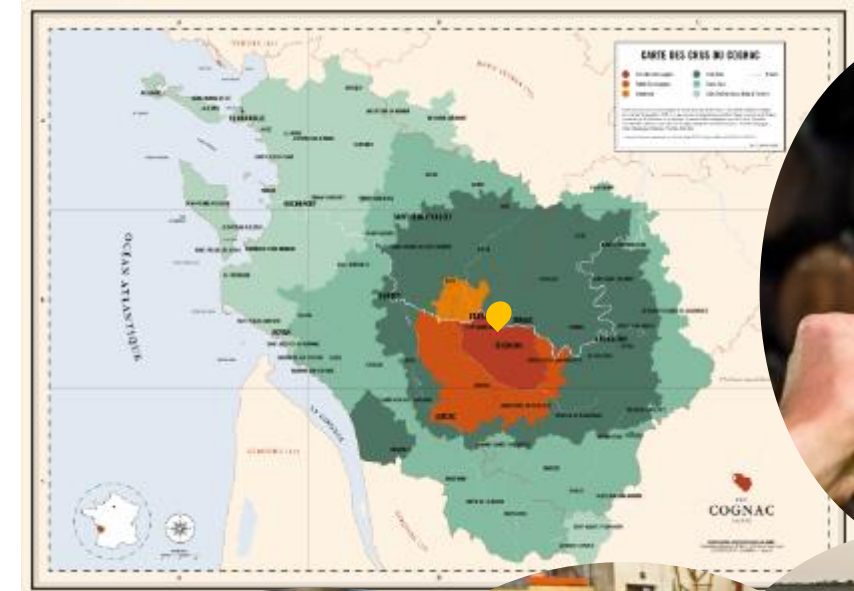
Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

→ Sans en faire une thématique principale (car rien ne surpasse les domaines et maisons pour valoriser leur savoir-faire), comment peut-on mettre en lumière cet univers de manière légère ? Une halte viticole pour itinérants, des événements ponctuels ?

Pour qui ?

Les touristes, en particulier pour les itinérants à vélo, sur le GR et camping-caristes

Zone de production du cognac en France



Une offre commerciale de proximité qui répond aux besoins de proximité des habitants

Des commerces de proximité à 10 minutes :

- **Une épicerie de Saint-Sever** avec des produits spécifiques (cave à fromages/charcuterie, confitures...), aussi restaurant
- **Deux boulangeries** : à Pérignac et à Chérac
- **Le futur pôle à Salignac-sur-Charente** : épicerie avec des produits locaux et de dépannage, dépôt de pain, tabac/presse/jeux, comptoir poste

Trois restaurants ouverts toute l'année et **deux bar/ginguette** ouverts ponctuellement



Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

- Un point relais (produits locaux, AMAP)
- Une offre de restauration associée à la nuitée

Pour qui ?

Les habitants et les touristes en itinérance

Répartition des commerces de proximité autour de Brives



L'offre commerciale de grandes surfaces (>300m²)

Un environnement concurrentiel mature avec des habitudes de consommation bien établies

La proximité de Brives-sur-Charente avec plusieurs pôles commerciaux favorise l'évasion commerciale des habitants de Brives.

Selon les chiffres de 2017, la **ville de Cognac** (18 448 habitants) compte 18 829 m² de grands commerces, principalement dans la distribution alimentaire, l'équipement à la maison et la thématique bricolage/jardinerie, ainsi que, plus modestement, le commerce de gros et le service Drive (source : SCOT de CC la Haute-Saintonge).

A cela s'ajoutent les cellules commerciales du centre-ville qui font moins de 300 m² (totalisant environ 15 000 m²) ainsi que les boutiques du centre commercial Aushopping (environ 11 360 m²).

→ Au total, **c'est environ 45 200 m² de surfaces commerciales** qui se trouvent à **15 minutes en voiture de Brives.**

Un peu plus loin, dans la **ville de Saintes** (25 518 hab.), les chiffres de 2017 montrent la présence de 71 138 m² de grands commerces (source : SCOT de CC la Haute-Saintonge). **L'offre est plus diversifiée** qu'à Cognac, puisque s'ajoutent des commerces d'équipements à la personne et de biens de sport/culture/loisirs.

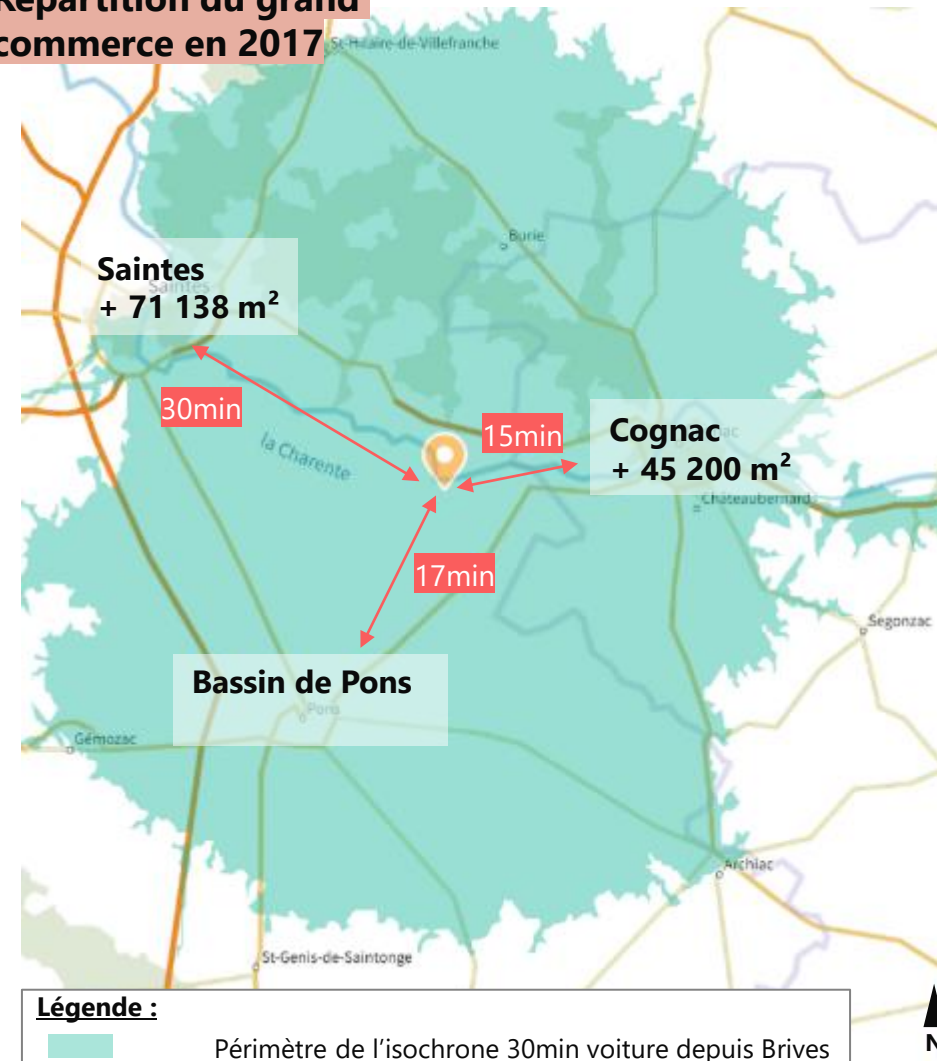
Le bassin de Pons est le plus modeste des pôles commerciaux autour de Brives (4 273 hab.). Il concentre principalement des grands commerces dans la distribution alimentaire et la thématique bricolage/jardinerie.



Un environnement commercial déjà bien pourvu, ce qui limite le développement de nouvelles surfaces commerciales.

→ **L'offre actuelle répond aux besoins des habitants du territoire.**

Répartition du grand commerce en 2017



L'offre scolaire de proximité dense à capter

Six écoles élémentaires se situent à moins de 10 min de Brives-sur-Charente, de même que deux écoles élémentaires.

Avec quelques minutes supplémentaires, on atteint côté Est l'entrée de Cognac, son collège et ses écoles maternelles, ainsi que Chaniers à l'Ouest.

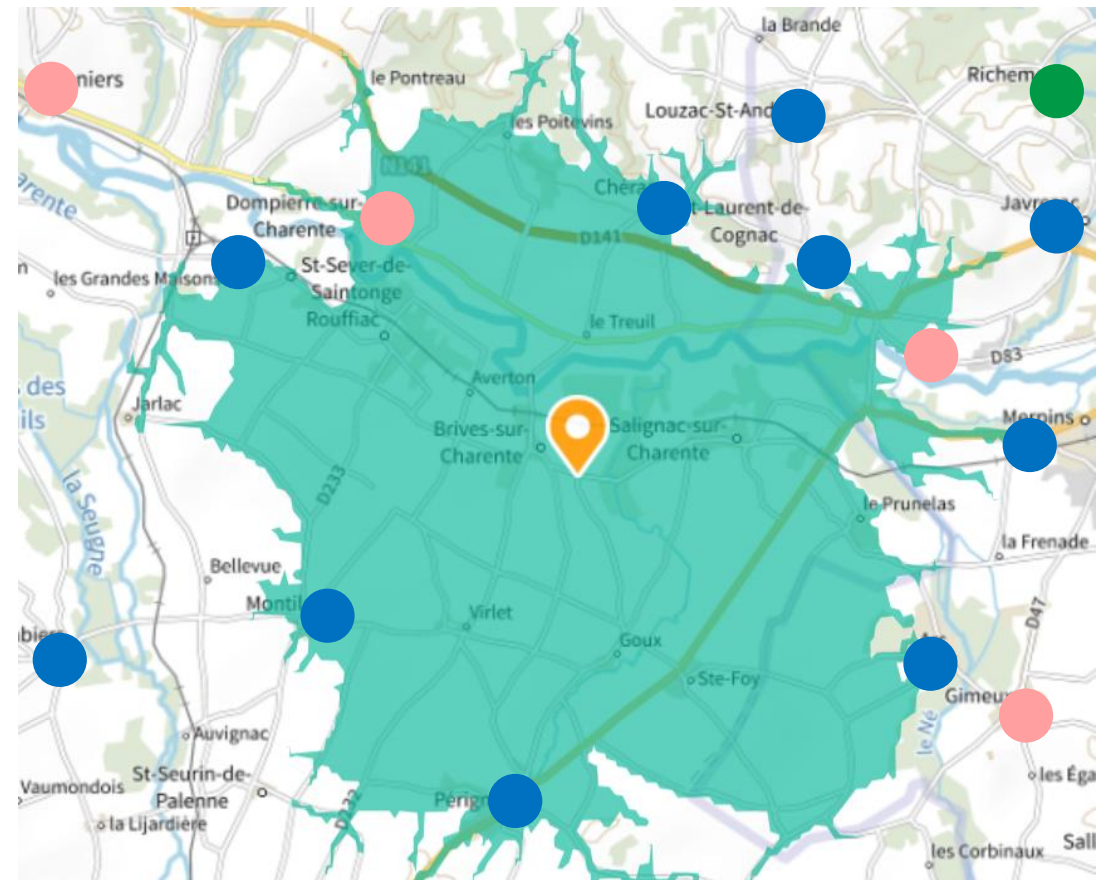


Quelles opportunités pour Brives-sur-Charente ?

- Une proposition au service de la vie éducative locale :
- des événements et activités pédagogiques
 - des ateliers autour de la nature, du sport, de l'artisanat...

Pour qui ?

Les élèves scolarisés du territoire proche



Légende :

- Périmètre de l'isochrone 10min voiture depuis Brives
- Ecoles maternelles
- Ecoles élémentaires
- Collèges et Lycée

Synthèse des entretiens acteurs



Entretiens réalisés

Date de l'entretien	Institutions/acteurs rencontrés	Personnes présentes
08/01/2025	Maire de Brives-sur-Charente	Cécile Biron
13/01/2025	Charente Tourisme	Christelle GUY Emilie SAVOYE
15/01/2025	Natura 2000	Marion JANSANA
16/01/2025	Maire de Salignac-sur-Charente	Jean-Michel Marchais
Phase 2	Architecte	Pascal Wilke

Entretiens complémentaires téléphoniques :

- Frédéric Herbec, responsable accueil – Office du tourisme de Saintes et de la Saintonge
- Mickaël Barreteau, conseiller en séjour – Office du tourisme de Haute Saintonge
- Stéphane Bauchaud - Chef de projet Flow Vélo Charentes Tourisme
- Louis Neher, Chargé de développement - Fédération Français de la Randonnée Pédestre

Campagne d'entretiens sur Brives-sur-Charente

Impressions par les acteurs du territoire



« L'expérience prouve **qu'un lieu hybride fonctionne mieux quand il est porté par des acteurs locaux impliqués**, et pas seulement par la collectivité »

« **L'idée de mixer habitants et touristes dans un même lieu est bonne, mais il faut être clair sur les usages** : est-ce un tiers-lieu, une maison du tourisme, un gîte ? »

« On est trop proches pour s'ignorer. L'important, c'est de trouver **une différenciation qui bénéficie aux deux communes** plutôt qu'un modèle de concurrence qui nous dessert tous. »

« **L'attractivité ne se décrète pas, elle se construit**. Brive doit s'appuyer sur ce qui marche déjà, comme la Flow Vélo, pour proposer **des services qui font la différence** »

« Si Brive veut capitaliser sur la Flow Vélo et le GR360, il faut être en capacité de répondre aux besoins des itinérants : stockage sécurisé, petite épicerie, zone de bivouac, information touristique »

« **Le tourisme**, ce n'est pas qu'une affaire de sites et d'équipements, **c'est aussi une question d'ambiance**. Si les habitants s'approprient le projet, il aura plus de chances de fonctionner »

« L'une des grandes **forces de Brives, c'est sa proximité avec la nature**. Un positionnement écosensible, avec des espaces d'observation et d'interprétation, pourrait vraiment faire la différence »

« Il y a de vrais flux touristiques avec la Flow Vélo et le GR360, mais pour attirer ces clientèles, **il faut leur proposer un 'plus', un service qui les interpelle et les invite à s'arrêter** »

« Des panneaux pédagogiques sur **la biodiversité** locale, les cycles de l'eau et les crues peuvent **enrichir l'expérience des visiteurs et donner une identité forte au projet** »

« Brives a une carte à jouer sur l'accueil des itinérants, mais pour que ça marche, il faut **une vraie signalétique, une présence en ligne et une communication claire** »

« Les visiteurs qui passent par Brive ne s'arrêtent pas par hasard. **Si on leur propose une expérience de découverte immersive** – sentiers pédagogiques, animations nature – **ils resteront plus longtemps** »

« Natura 2000, ce n'est pas qu'une contrainte pour l'aménagement, c'est aussi un levier pour développer des projets pédagogiques et écotouristiques »