



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Blaignan-Prignac
6 rue de Verdun
33340 BLAIGNAN-PRIGNAC

V/Réf :

N/Réf : GF/ED/LY/154/23

Montreuil, le 6 décembre 2023

Objet : Projet de Carte Communale – Commune du Blaignan-Prignac

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique reçu le 3 novembre 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration de la carte communale sur votre commune.

La commune de Blaignan-Prignac est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Médoc », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge des Sables des Landes », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Volailles des Landes ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le rapport de présentation analyse la viticulture non seulement en termes paysagers mais également en tant qu'activité économique structurante du territoire communal. Les enjeux liés au diagnostic agricole sont de maintenir et de développer des activités économiques locales sur site, de préserver les espaces agricoles pour pérenniser et renforcer cette activité voire favoriser sa diversification, valoriser la viticulture, anticiper les conflits d'usage et favoriser les transitions paysagères. Cet affichage ne peut que satisfaire l'Institut.

La municipalité vise à accueillir environ 30 nouveaux habitants d'ici 2033 pour atteindre une population totale d'environ 497 habitants en cohérence avec les objectifs de développement du SCoT. Le besoin induit par le projet est compris entre 14 et 20 logements pour l'habitat dans les 10 prochaines années qui sont répartis dans les enveloppes urbaines existantes par densification à hauteur de 2,75 ha et en extension urbaine pour 2,01 ha.

Les logements vacants identifiés sur la commune, au nombre de 31, sont principalement localisés dans le bourg (Caussan) et au sein des exploitations agricoles. Il s'agirait majoritairement (environ 80%) de logements utilisés afin de loger les saisonniers agricoles en période de vendanges. Les autres logements vacants correspondent à de grandes maisons sur des exploitations. Il s'agit de logements de fonction non utilisés. Leur réutilisation peut néanmoins s'envisager et devrait être comptabilisée dans les possibilités d'accueil de nouveaux arrivants.

Le plan de zonage présente une incidence limitée sur les espaces délimités en AOC et n'impacte pas de parcelles viticoles en production, mais cependant, trois espaces identifiés en zone U apparaissent peu pertinents :

- les parcelles situées au lieu-dit « Le Bouffon » section A, numéros 966 et 614 à 626 au sud du bourg de Prignac sont identifiées en zone U de la carte communale. Ce développement de l'urbanisation sur un secteur boisé délimité en AOC participe au développement linéaire de l'urbanisation. Cet espace est inscrit dans la trame pourpre du SCoT Médoc 2033 comme indiqué page 185 du rapport de présentation, ainsi

INAO

12 RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX FRANCE
TEL 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

qu'en trame verte communale comme figurant page 95 du rapport de présentation. Même si la collectivité en a la maîtrise foncière, il conviendrait de le maintenir en zone non constructible, d'autant plus que des espaces enclavés ou sans enjeux agricole ou forestier sont maintenus en zone non constructible à l'ouest et au nord du bourg de Prignac.

- Sur le secteur de « Caussan-Sud », la commune souhaite conserver les sièges d'exploitation en zone N mais l'identification du terrain de football en zone U enclave totalement ces exploitations au cœur de l'urbanisation. L'inscription du terrain de sport en zone N apparaîtrait plus appropriée car cela ne permettrait pas son éventuelle utilisation en vue de la construction d'habitations et n'empêcherait nullement l'aménagement ou la construction de bâtiments d'intérêt collectif. Par ailleurs, aucune justification n'est apportée à l'inscription des parcelles section A, numéros 640, 1081 et 1213 en zone N alors qu'elles se trouvent totalement enclavées dans l'urbanisation du secteur de Caussan.
- Enfin, la parcelle C 54 à Caussan est pour sa partie nord-ouest identifiée en zone U dans l'objectif qu'elle puisse faire l'objet d'un projet d'hébergement destiné à accueillir des personnes âgées. La partie sud de cette parcelle est plantée en vigne en production d'AOC « Médoc ». L'implantation d'un bâtiment à proximité de vignes peut impacter l'exploitation actuelle de ces dernières et être sources de conflits de voisinages. L'Institut est donc défavorable à l'identification de cette parcelle en zone U

En conséquence, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Directrice de l'INAO,
Par délégation,
La directrice adjointe,



Marie-Christine LE GAL

Copie : DDTM 33