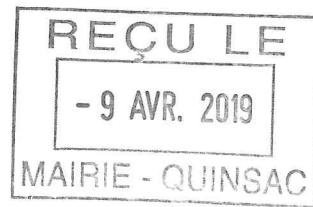




INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



La Directrice

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

Monsieur le Maire  
Mairie de Quinsac  
9 rue Gabriel Massias  
33360 QUINSAC

V/Réf :

N/Réf : GF/LG/77/19  
Objet : Création d'une maison du séminaire  
Déclaration de projet - Mise en compatibilité du PLU  
Commune de Quinsac

Montreuil, le 3 avril 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 28 janvier 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, une déclaration de projet concernant la création d'une maison du séminaire au Château Lestange nécessitant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Quinsac est située dans l'aire géographique des AOC « Cadillac-Côtes de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux »<sup>1</sup>.

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

Le projet consiste en la transformation du château Lestange en centre de séminaire porté par le Groupe Châteauform'. La totalité du site appartient à l'aire parcellaire délimitée en AOC, mais est occupée par le château et son parc. Aucune parcelle viticole n'est consommée par le projet.

Le projet développé pour l'aménagement d'une nouvelle « Maison du séminaire » du Groupe Châteauform' prévoit essentiellement :

- d'une part, la réhabilitation de la demeure et des communs, assortie d'extensions de faible importance, pour l'accueil des salles de travail et de détente.
- d'autre part, un bâtiment neuf de 3 niveaux (RdC + 2) destiné à l'hébergement proprement dit de la clientèle, à l'Est du château, étant précisé que le terrain sera décaissé pour enterrer partiellement le rez-de-chaussée, afin de réduire la hauteur par rapport au terrain naturel et rester dans le gabarit des bâtiments existants.

L'extension des bâtiments projetée reste peu consommatrice de l'aire parcellaire délimitée en AOC avec une intégration paysagère satisfaisante. Cependant, le projet envisage la création d'un pavillon dont l'implantation est prévue à proximité des vignobles au nord. Le projet indique d'ailleurs qu'*« il est désolidarisé du reste et contribue ainsi à ce que les séminaristes, à cet endroit, soient au plus près de la vigne, en immersion, y compris depuis leur espace de travail »*. Les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise prévoient que l'ouverture de nouveaux espaces urbanisables s'accompagnent

<sup>1</sup> La commune de Quinsac appartient également aux aires de production des IGP « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Pruneau d'Agen ».

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

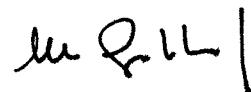
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

d'orientations d'aménagement avec un espace tampon arboré de 10 mètres à créer dans l'emprise de la zone urbanisable afin d'éviter les conflits d'usage au voisinage des espaces cultivés. L'Institut demande de revoir l'implantation du pavillon et de prévoir des orientations d'aménagement sur ce point particulier en cohérence avec le SCoT

En conclusion, 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.



Marie GUITTARD

Copie : DDTM 33

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)