

Restructuration de vignoble dans le cadre du remembrement de la Couarde sur Mer (Ile de ré)

Par E. Cailleau - Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain et Rural

1 - Présentation générale

Située dans la partie centrale de l'île de Ré, la Couarde sur Mer, comme l'ensemble de l'île, tire ses principaux revenus de l'agriculture et du tourisme. Mais ces deux types d'activités se concurrencent et la pression foncière qui en découle fragilise particulièrement l'agriculture.

Afin de gérer au mieux ce problème, la Commission Communale d'Aménagement Foncier a décidé, en 1985, de remembrer la partie sensible de la commune, soit 325 ha dont 62 ha de marais et 115 ha de vigne.

2 - Le vignoble et le remembrement

2.1 Présentation du vignoble

Sur l'ensemble du vignoble considéré, une zone de 100 ha a été déclarée «zone reconnue» par la coopérative vinicole, elle se ventile de la façon suivante :

- pour 57 ha en zone de Vin de Pays rouge et rosé,
- pour 43 ha en zone de Pineau rosé.

Cette zone reconnue est composée de :

- 34 ha d'îlots de restructuration approuvés par la C.E.E. et orientés vers :
 - 30 ha de rouge : 16 ha en Pineau rosé et 14 ha en Vin de Pays
 - 4 ha de blanc
- 66 ha hors îlots de restructuration dont :
 - 27 ha sont actuellement plantés en vigne,
 - 39 ha ne sont pas encore plantés.

Le vignoble a été recensé de manière homogène en prenant en compte l'âge des vignes, les caractéristiques des plantations et les cépages.

De cet inventaire, il résulte 674 vignes pour 560 parcelles cadastrales, soit une superficie de 115 ha. La superficie moyenne d'une vigne est de 0,20 ha.

Parmi les 674 parcelles de vigne recensées en fonction de leurs éléments constitutifs :

- 53,4 % ont moins de 15 ans et représentent 48,6 % de la superficie du vignoble.
- 28,8 % ont entre 15 et 25 ans et représentent 32,4 % de la superficie du vignoble.
- 17,8 % ont plus de 25 ans et représentent 19 % de

la superficie du vignoble.

Ainsi, si plus de la moitié des parcelles ont moins de 15 ans, plus de la moitié de la superficie du vignoble est âgée de plus de 15 ans.

2.2 Valorisation du vignoble

Afin de permettre des échanges équitables, il était indispensable, pour chaque parcelle de vigne, d'estimer sa valeur officielle. Aussi, en collaboration avec les responsables de la coopérative vinicole, a été mise au point une fiche vigne qui prend en compte tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de la parcelle.

2.2.1 Etablissement de la Fiche Vigne

Elle constitue l'outil indispensable au remodelage du vignoble. Elle comporte les renseignements suivants :

- Les références du propriétaire et de l'exploitant (leur identité mais aussi qui a les droits de plantation et qui en a fait les frais).
- Les références cadastrales de la parcelle.
- Les caractéristiques de la vigne.
 - nature : âge, couleur, cépage...
 - entretien : manquants, armature...
 - situation : terroir...

La valeur suivant l'âge est obtenue à partir d'une courbe qui indique la productivité d'une vigne en fonction de son âge.

La valeur suivant le cépage est donnée par la Coopérative vinicole et correspond à une valeur de qualité.

D'autres éléments sont indiqués afin d'être pris en compte lors des échanges car liés au matériel d'exploitation :

- Ecartement des rangs,
- Hauteur de la vigne.

Si la parcelle est plantée d'une ou plusieurs vignes, on établit une fiche simple ou partielle avec fiche récapitulative.

2.2.2 Visite sur le terrain

Comme pour le classement des sols, chaque parcelle de vigne est visitée par le géomètre accompagné de membres de la Commission et des propriétaires concernés afin d'établir les fiches. On obtient ainsi des cahiers par section.

2.2.3 Plans des vignes

Sur des fonds de plans des nouvelles sections, nous avons reporté les différentes vignes avec leurs principales caractéristiques afin de mieux les situer.

Du point de vue pratique, ce document indispensable permet au projecteur de proposer, sans recherche fastidieuse, des échanges réalisables (en évitant les échanges de vignes trop récentes ou entre cépage rouge et blanc).

2.3 Futur parcellaire

2.3.1 Objectif

Outre le désir de regrouper le vignoble par exploitant, un effort a été fait afin d'orienter les parcelles en fonction d'un schéma de plantation de façon uniforme par masse de répartition pour obtenir une plus grande régularité du sens des vignes en vue d'une exploitation plus rationnelle.

2.3.2 Moyens

Afin de parvenir à cette réorganisation du vignoble, nous avons classé les parcelles plantées en 3 catégories :

- moins de 15 ans : jeunes vignes
- de 15 à 25 ans : vignes en plein rapport
- plus de 25 ans : vieilles vignes

Les vignes de la première catégorie n'ont été déplacées que dans le cas d'échanges rigoureusement équivalents ou sauf accord exprès du propriétaire.

Pour les autres catégories, nous avons fait d'importantes mutations, aidés dans cette réalisation par la possibilité de prises de possession différées.

Pour le tracé du nouveau parcellaire, nous avons suivi le sens des jeunes vignes Nord - Nord-Est / Sud - Sud-Ouest, orientation la plus utilisée dans l'île de Ré.

De plus, nous avons organisé des réunions de propriétaires par secteur afin qu'ils puissent arriver à se mettre d'accord.

2.3.3 Résultats et conclusions

Une nouvelle structure parcellaire a pu être mise en place pour permettre une exploitation plus rationnelle du vignoble.

Plus de 300 parcelles de vigne ont changé de propriétaire, soit environ 54 %.

Ces échanges vont se traduire par une restructuration du vignoble qui occasionnera les premières années une baisse de production due à l'arrachage des vieilles vignes, compensées par la plantation d'un nouveau vignoble de qualité.

Dans cette réorganisation, nous avons essayé de ne pas remettre en cause le schéma établi par la Coopérative vinicole.

Par contre, les îlots de restructuration définis avant l'opération en fonction des références cadastrales devront être remis à jour après remembrement.

Le tableau ci-dessous résume le bilan des prises de possession différées :

Durée	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	10 ans	Total
Nombre	3	3	22	15	1	44
Pourcentage	7 %	7 %	50 %	34 %	2 %	100 %

COMMUNE DE :						FICHE VIGNE					
Propriétaire du sol :											
Compte n° M.						Simple - partielle - récapitulative					

SECTION	N°	LIEU-DIT	SUP. PLANTÉE	SUP. NON PLANTÉE	CLASSEMENT TERRE						
					CLASSES	1	2	3	4	5	6
					Val./hect.						
					Sup. plant.						
Surface totale de la parcelle					Sup. non plant.						

Coefficient potentiel moyen Coefficient de comparaison (en fonction âge vigne) Coefficient potentiel définitif (A x B)	A	X B = C	VALEUR SOL TERRAIN PLANTÉ Valeur vigne Rouge Blanc Hybride		VAL./HECT.	C	SUP	
								Pts
								Pts
								Pts
					VALEUR ENSEMBLE VIGNE = Pts			

AGE	COULEUR	CEPAGE	VALEUR SOL	Pts			Pts
			PARCELLE NON PLANTÉE	Pts			Pts

APPORT				➔				VALEUR TOTALE DE LA PARCELLE Pts			
---------------	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

AGES	ROUGE	BLANC	Coef. de comp.	HYBRIDES	COEFFICIENTS RETENUS POUR LA VIGNE
	1 à 2 ans		0.90	non reconnus par la Coopérative	
	3 à 4 ans		0.95		
	5 à 9 ans		1.00		
	10 à 14 ans		0.90		
	15 à 19 ans		0.70		
	20 à 24 ans		0.50		
	25 à 29 ans		0.25		
30 ans et plus		0.10	B =		

ÉLÉMENTS		BARÈME	
	Porte-greffes et encépagement	de 0,00 à + 0,30	
	Vigueur (fumures engrais, façons culturales)	de -0,10 à + 0,25	
	Terroir (zonage)	de 0,00 à + 0,20	
	Armature	de 0,00 à + 0,15	
	Désinfection du sol	de 0,00 à + 0,10	
(Somme maximum des coefficients à égalet à 1,00) Total =		0,...	
Densité ou manques		Abattement en %%	

Coefficient potentiel moyen obtenu A =		Echelle : 1/.....	
---	--	-------------------	--

Cépages			
valeur de référence à l'hectare			
ROUGES		BLANCS	
Cabernet franc	5000	Sauvignon	4500
Cabernet sauvignon	5000	Chardonnay	4500
Merlot noir	5000	Ugni blanc	4000
Egiodola	4000	Colombara	4000
Jurançon noir	3000	Folle blanche	3000
Tannat noir	3000		
Folle noir	3000		

ATTRIBUTION					
COMPTE N°	NOM	SECT	N°	SURFACE	VALEUR

Valeur à l'hectare de la Vigne	=	V réf. / h x C Pts
Valeur à l'hectare de la Parcelle	=	Valeur ensemble vigne / Superficie plantée	= Pts
Ecartement des rangs	m	Vigne } haute } basse	

NOTA - Rayer les fiches partielles (non comotabilisées) selon la diagonale et les grouper sous la fiche récapitulative