



# Diagnostic participatif du foncier agricole et état des lieux des agricultures de la commune Limoux

## Table des matières

Structures porteuses du projet.....	2
<b>Méthode mise en place.....</b>	<b>2</b>
Résultats.....	3
Paysage agricole.....	3
Identification de terres agricoles à enjeux sur la commune.....	6
Dynamiques d'installation et de transmission.....	11
<b>Conclusion et recommandations.....</b>	<b>12</b>
Indicateurs d'évaluation.....	13
Liste des annexes.....	13

Ce travail est réalisé dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) de la Haute Vallée de l'Aude porté par la Maison Paysanne.

Il s'inscrit dans l'axe 4 du PAT : « Renouveau des générations agricoles - Foncier, Installation, Transmission » dans son l'action 7.2 intitulée « Maintenir et développer l'activité agricole sur des communes rurales par la facilitation de l'installation et de la transmission ».

## Structures porteuses du projet.

### **Terre de Liens Languedoc Roussillon (TDL LR) :**

Ancrée dans une dynamique citoyenne et locale, TDL LR accompagne les paysans pour leur accès à la terre, informe et rassemble autour des enjeux fonciers et agricoles.

Nous travaillons avec La Foncière, outil d'épargne solidaire et d'investissement citoyen permettant d'acheter des fermes, et la Fondation, reconnue d'utilité publique, habilitée à recevoir des dons, legs et donations de fermes.

### **Adear 11 :**

Association de paysans qui participe à la mise en place d'alternatives pour une agriculture paysanne respectueuse de l'environnement, ouverte sur la société et source d'emplois. Elle accompagne des porteurs de projets à l'installation agricole et organise des temps d'échanges et des formations. Elle accompagne également les cédants souhaitant transmettre leur ferme.

Ces deux structures font partie des membres fondateurs de la **SCIC Maison Paysanne de l'Aude**, coopérative qui fédère les forces vives de l'agriculture paysanne sur le territoire Audois, notamment par le développement de projets territoriaux tel ce diagnostic.

## Méthode mise en place

Une première réunion de présentation a lieu devant 2 conseillères municipales de Limoux.

La mise en relation avec le service urbanisme de la Communauté de Communes du Limouxin permet de comprendre et de suivre l'avancée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours de rédaction depuis plusieurs années. Son avancée est primordiale car elle détermine l'usage des sols dans les prochaines années. Ainsi, il est choisi de ne pas utiliser le PLU actuel au risque que l'étude devienne obsolète dès établissement du PLUi en cours d'élaboration.

Une identification des biens fonciers ayant des propriétaires dont l'âge dépasse 100 ans est effectuée. Ces biens peuvent être considérés comme de potentiels biens vacants et sans maître.

Des entretiens sont réalisés avec des porteurs de projets, agriculteurs, un syndicat des vigneron et une coopérative.

Des habitants sont accueillis pour faire part à Terre de Liens de zones d'intérêt. Ces zones sont présentées au chef de service Urbanisme qui souhaite les prendre en compte dans la rédaction du PLUi. La commune de Limoux ayant des arbitrages à faire en termes de foncier à urbaniser, l'étude permettrait d'aider à la décision en désignant des espaces identifiés collectivement comme devant être préservées agricoles.

Une cartographie est réalisée à partir du recueil des témoignages ainsi qu'au Registre Parcellaire Graphique de 2021 qui présente les parcelles déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) européenne, pour toucher des aides notamment.

Un atelier participatif est organisé autour de la thématique des initiatives foncières citoyennes.

Plusieurs arpentages publics des parcelles identifiées sont organisés.

Deux visites sont organisées aux Domaines de Laux (avec une éleveuse) et Ninaute (avec un arboriculteur) afin d'apprécier la possibilité de valorisation agricole de ces terres communales.

## Résultats

### Paysage agricole

La commune de Limoux est située à la frontière entre la plaine du Carcassès Sud et la Haute Vallée de l'Aude. Son relief est d'ailleurs la marque du début de la Haute Vallée avec un centre-ville en plaine alluviale de l'Aude et des coteaux à l'Est, l'Ouest et au Sud.

En termes de zonages, la commune est concernée par 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), est située sur la Zone de Protection (ZP) de l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) de la Prise de Maquens et dispose d'un PLU, une rédaction de PLUi étant en cours.

L'extrémité Sud fait partie de la ZNIEFF [Corbières Occidentales](#) de type 2 et de la ZNIEFF du [Bois du Col de Saint-André et de Saux et Pradals](#) de type 1. Pour information :

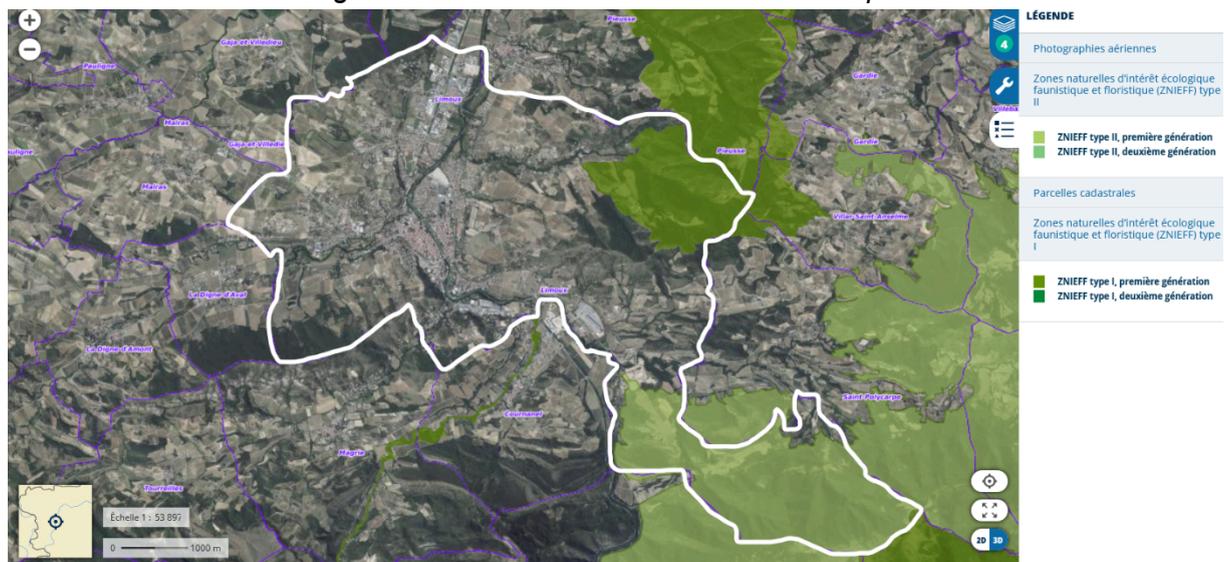
On distingue deux types de ZNIEFF :

les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Source : inpn.mnhn.fr

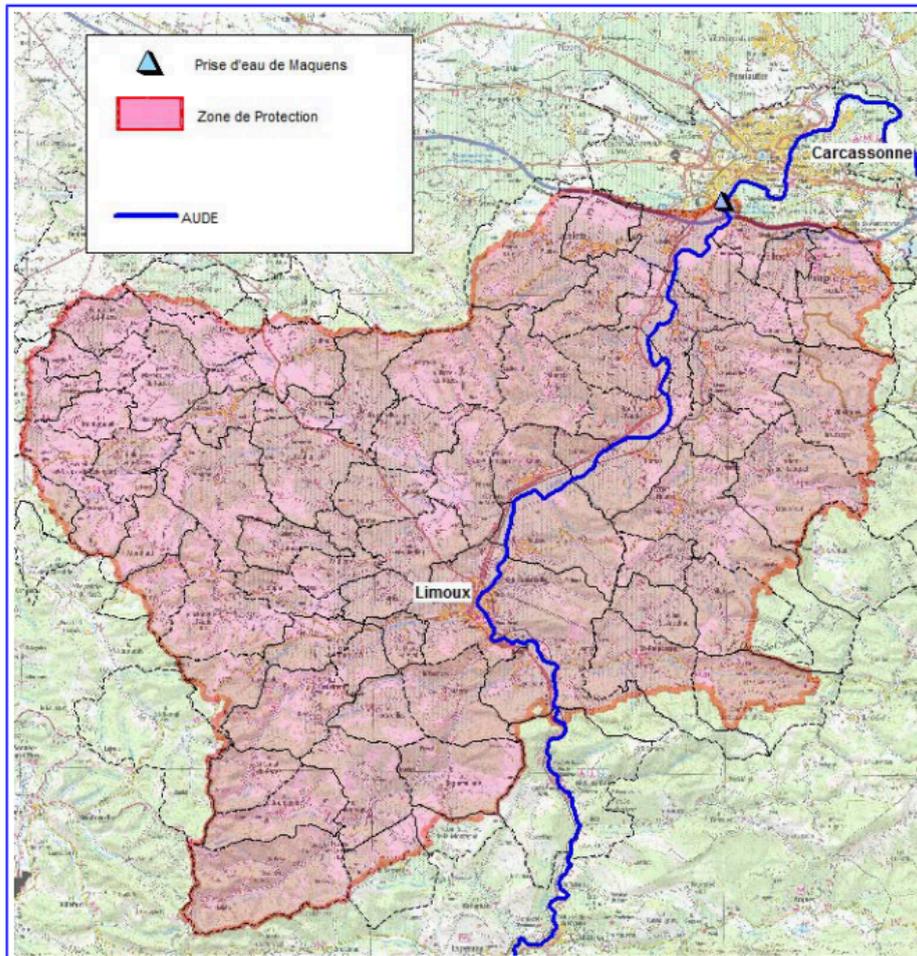
Zonage des ZNIEFF de Limoux. Source : Géoportail.



La commune suit le Plan de Protection des Risques d'Inondation de l'Aude présent en annexe.

Concernant également l'Aude, on peut mettre en avant la Zone de Protection (ZP) de l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) de la Prise de Maquens. Définie par arrêté préfectoral, cette ZP impose aux communes qui la concernent de mettre en place un programme d'actions afin de préserver la ressource en eau. La prise d'eau est réalisée à Maquens, en aval de Limoux, ce qui explique cette mesure. Ci-dessous le périmètre de la ZP.

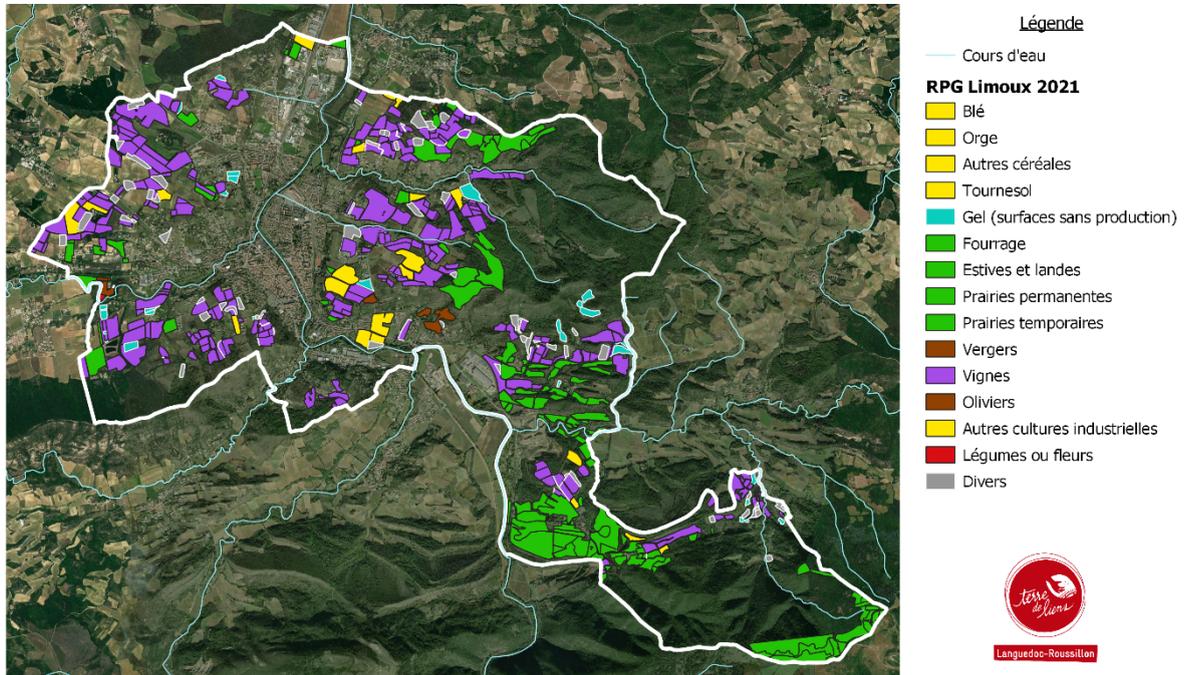
**Annexe 4 Cartographie de la Zone de Protection (ZP)  
de la prise d'eau de Maquens sise sur la commune de Carcassonne**



Source : Arrêté inter préfectoral n°DDTM SEMA 2016 0038

Une grande partie des surfaces de la commune est urbanisée ou boisée. **L'agriculture limouxine est très majoritairement viticole**, avec notamment l'appellation de la Blanquette de Limoux. Cette prédominance s'observe sur la carte ci-dessous.

Carte des surfaces déclarées à la PAC 2021, en fonction du type de cultures.



Les surfaces en Agriculture Biologique (AB) représentent environ 134 hectares sur 912 hectares de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2021. Cela représente **14,7 % d'AB**, ce qui est supérieur à la moyenne nationale de 8,86 % mais inférieur à la moyenne régionale de 19,49 % et départementale de 30,14 %.

Limoux est aussi sur une zone défavorisée sèche, c'est-à-dire qu'elle est soumise à des contraintes naturelles dans lesquelles la production agricole est considérée comme plus difficile. Dans cette zone, les agriculteurs sont éligibles à des aides compensatoires de l'Union européenne liées à ces handicaps (on les appelle aussi ICHN lors des déclarations PAC).

La ville est une zone d'attractivité importante pour les agriculteurs du fait de plusieurs présences :

- Les 2 cave coopérative viticoles (Sieur d'Arques et Anne de Joyeuses), leur charte commune « viticulture durable en territoire limouxin »
- La coopérative des viticulteurs et agriculteurs La Cavale
- Le Syndicat des vins AOC de Limoux (dont offre œnotouristique)
- Un GDA (Groupement de développement agricole) autour de la viticulture
- L'association Fruits et légumes du Terroir Haute Vallée de l'Aude (regroupement logistique, distribution)
- La Maison Paysanne, rassemblant 9 structures d'appui à l'agriculture paysanne
- Plusieurs magasins de vente de matériel agricole mais aussi de réparation
- Marchés du vendredi et dimanche matin, marché nocturne d'été le mardi soir et de nombreux évènements avec stands de producteurs (carnaval, Toques et Clochers...)
- 3 magasins de vente de produits locaux.

## Identification de terres agricoles à enjeux sur la commune

Des zones d'intérêt sont identifiées grâce à des entretiens individuels avec des citoyens : deux habitants, un agriculteur et un animateur de la Maison Paysanne. **Les parcelles identifiées peuvent être classées en 2 catégories :**

- Les parcelles planes, proches de l'eau, présentant une bonne richesse agronomique a priori
- Les parcelles pentues, en coteaux, boisées ou enfrichées.

Toutes ces parcelles sont pour la plupart privées. Certaines sont déclarées à la PAC et ne sont pas disponibles à court terme. D'autres semblent inoccupées. L'idée est bien d'identifier des parcelles qui pourraient faire l'objet d'une valorisation agricole nourricière, peu importe leur usage actuel.

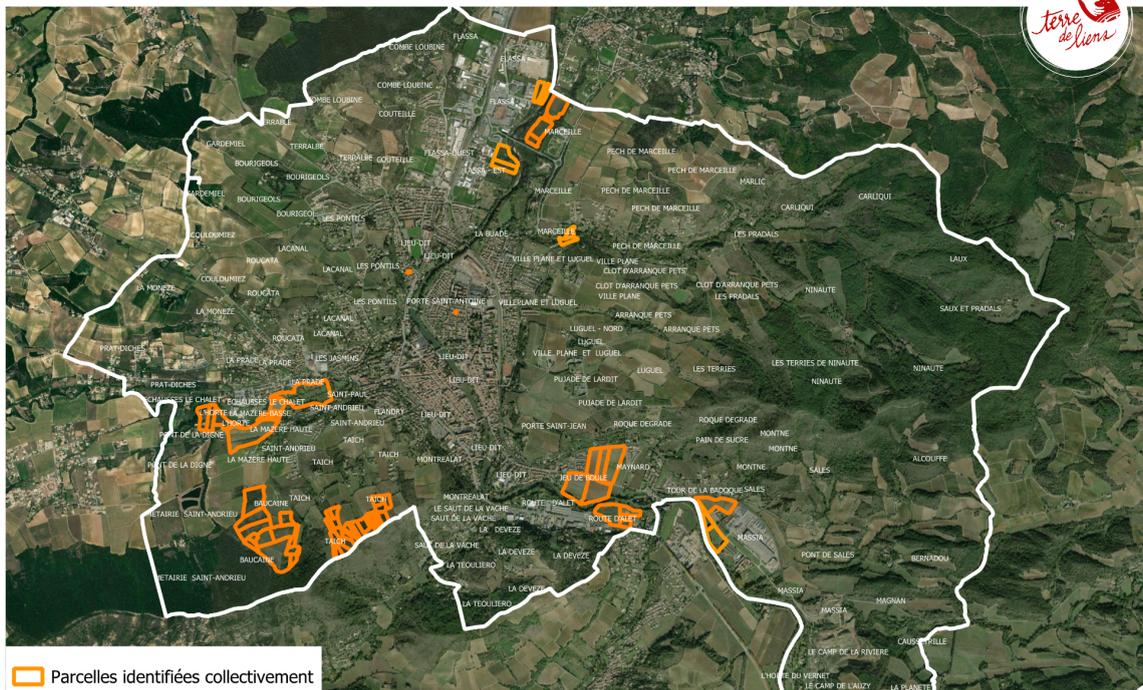
A ces pistes identifiées, s'ajoutent les biens vacants et sans maître qui sont repérés grâce à une sélection des parcelles dont les propriétaires sont âgés de plus de 100 ans. La plupart sont des maisons, des dents creuses mais une parcelle dans le Sud, la parcelle CV21 se distingue par ses 1,7 hectares qui semblent non utilisés. Malheureusement après renseignement et une visite sur place, cette parcelle n'a aucun accès à l'eau, est très sèche et en pente forte. Elle ne semble pas pertinente pour l'étude.



Localisation du BVSM CV21 identifié

**Enfin, les parcelles identifiées à travers les différents entretiens menés sont les suivantes :**

Parcelles pouvant avoir un potentiel agronomique sur Limoux



Il est à préciser que le détail de l'arpentage de chacun des îlots se trouve dans les différents comptes-rendus en annexe.

### Secteur Flassan



- communales BE23 et BE25 - 1,2 ha
- privés DY36, DY34, DY2 et DY94 - environ 5 ha - zone constructible pour Habitat Audois (en instruction)
- privés AO102 et AO39 - environ 3 ha

**Priorisation :** DY36, DY34, DY94, DY2 - intérêt pour maraîchage

A classer en Zone Agricole, pour conserver une possibilité d'installation.

## Secteur Maynard : terres concernées par le projet photovoltaïque



- Indivision CR144 et CR92 - très bonnes terres (mais zone inondable) - projet photovoltaïque en cours sur ces terres - 6 ha
- Indivision CR19 et C170 - 4,7 ha
- Privé CR20 - 1,8 ha

Projet de voie verte au nord des parcelles CR19, CR20 et CR170, seulement sur une partie.

Ces parcelles ont été déclarées à la PAC en 2021.

**Priorisation :** Une idée pourrait être de séparer les parcelles CR144 et CR92 : une partie agricole (maraîchage) et une partie pour le projet photovoltaïque. Il y aurait ainsi une négociation à enclencher avec les propriétaires et les acteurs du projet.

A classer en Zone Agricole, pour conserver une possibilité d'installation.

## Secteur Massia



- Privé CV33, actuellement en culture (fauchée) - 2,5 ha

**Priorisation :**

A classer en Zone Agricole, pour conserver possibilité installation.

## Secteur Mazère



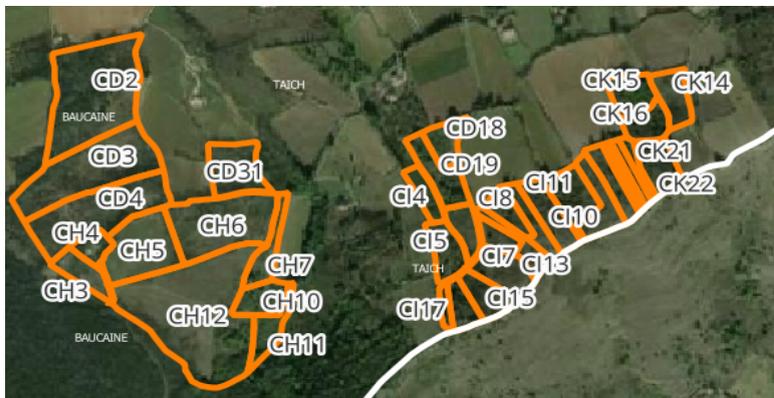
- privée AH164 - 5,9 ha - divers usages (plusieurs contrats écrits de jardins potagers)

**Priorisation** : parcelle AH164 très propice à du maraîchage (accès à l'eau, bonnes terres, etc.). Plus globalement toutes ces parcelles proches du Cougaing étaient autrefois une continuité arboricole et maraîchère.

Les autres parcelles sont plantées en vigne ou pour certaines construites. Ayant un fort potentiel agronomique, il est conseillé de rester en veille sur ces parcelles (notamment lorsque qu'il sera question de la transmission des parcelles viticoles)

A classer en Zone Agricole, pour conserver une possibilité d'installation.

## Secteur Taich



- Privé - 16 ha

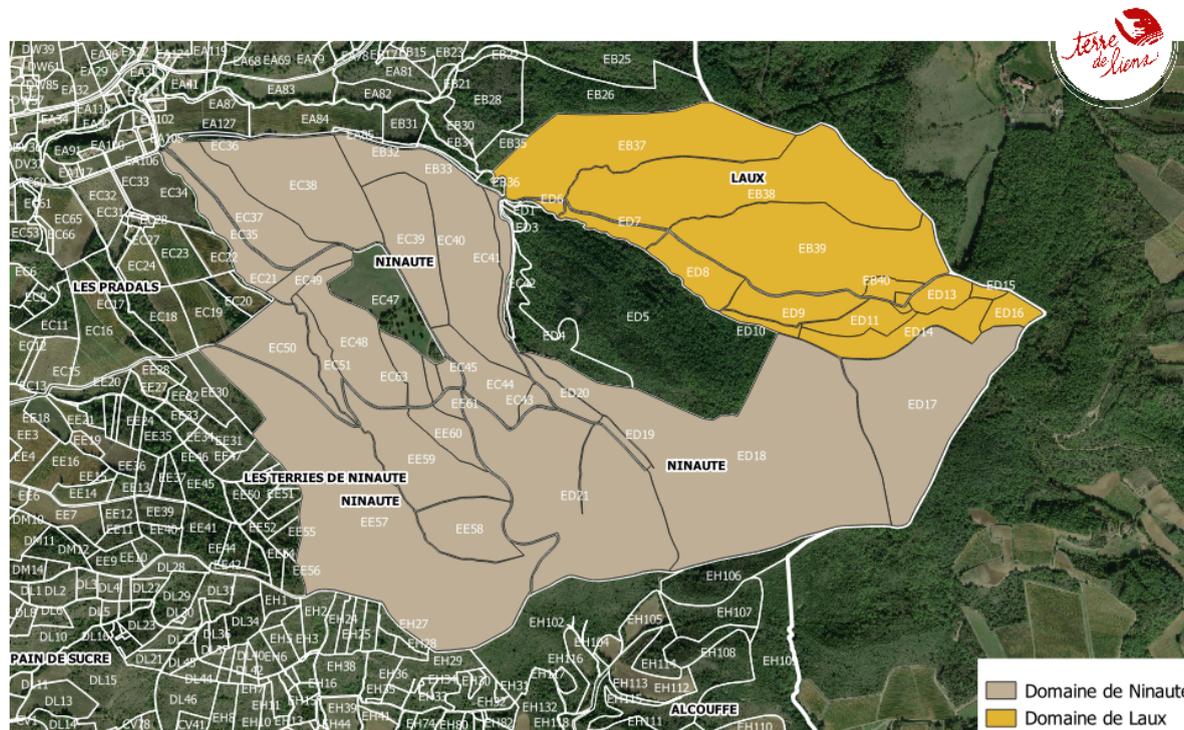
**Priorisation** :

Potential pastoral, mais en complément uniquement car surface trop petite pour vivre d'une activité d'élevage.

A classer en Zone Agricole, pour conserver une possibilité d'installation / confortation d'activité.

En plus des parcelles ci-dessus, les **domaines de Laux et Ninaute** ont été étudiés. Le domaine de Laux représente environ 62 ha, celui de Ninaute environ 176 ha.

Les domaines communaux de Laux et Ninaute (Limoux, 11)



- **Le domaine de Ninaute**

Le domaine de Ninaute a été identifié lors des séances d'identification participatives de parcelles potentiellement propices à l'installation. Les terres sont communales et une partie est louée au Centre Équestre de Ninaute (une trentaine d'hectares, entièrement utilisée pour la rotation des équidés). Ainsi, une surface supérieure à 100 hectares seraient disponibles pour une activité agricole.

- **Le domaine de Laux**

Le domaine de Laux a été identifié lors des séances d'identification participatives de parcelles potentiellement propices à l'installation. Les terres sont inexploitées mais sont occupées par un couple de gardiens qui a quelques chevaux.

Après échange avec Maxime Jacobs (directeur des services techniques de la mairie de Limoux) un projet mené par l'ONF est en train de se lancer. Celui-ci vise à entretenir la forêt de chênes verts du domaine pour rendre la forêt accessible et l'entretenir, la rouvrir et favoriser la défense incendie.

Le territoire est adapté pour l'élevage de petits ruminants (notamment le bois est qualitatif pour y faire pâturer ovins ou caprins). D'autant plus que l'opportunité d'une convention avec l'ONF et un éleveur ovin qui s'installerait sur le domaine est pertinente. La complémentarité avec l'élevage équin sur le domaine de Ninaute pourrait aussi se discuter.

Un entretien avec une éleveuse ovin audoise, permet de dresser une carte d'identité d'un élevage qui pourrait s'installer sur les parcelles communales de Laux (avec une interaction probable avec l'ONF et le domaine de Ninaute).

### Carte d'identité : Un élevage petits ruminants sur les terres de Laux

100 brebis, 1 tunnel pour l'hiver

Pente et embroussaillage implique un modèle sans clôtures, donc nécessité d'utiliser des chiens de troupeaux

Espace difficilement accessible donc à privilégier comme une zone complémentaire : élevage 8 mois dans l'année avec une estive.

Complémentarités avec le territoire :

- pâturage des engrais verts des vignes alentours en hiver
- lien fort avec les espaces boisés (gestion ONF) et l'élevage équin de Ninaute

Conditions favorisant plutôt un élevage de races rustiques.

Enfin, après les discussions avec les citoyen.es, les petites parcelles de la mairie pourraient servir à la création de jardins communaux. L'intérêt de jardins communaux est fort pour faire de la sensibilisation et créer de potentielles vocations. Attention, ces jardins ne permettraient pas une installation agricole professionnelle.



### Dynamiques d'installation et de transmission

La viticulture est particulièrement représentée, notamment avec une AOC Blanquette de Limoux très bien valorisée, et de fait très organisée. Les terrains en vignes sont recherchés sur l'appellation. Les caves coopératives via le GDA et le syndicat des crus se sont organisés pour suivre de près les mouvements d'achat, de vente et de location. Ces informations, communiquées lors des entretiens avec le GDA et les caves, sont à nuancer avec par exemple les données du recensement agricole : en 2010, Limoux comptait 634 ha de vignes, en 2020 482 ha, soit **une perte de 25% de la surface en vigne en 10 ans**. Les terres planes plantées en vignes, facilement mécanisables, généralement situées dans le « fond de vallée », relativement proches de l'Aude, sont prisées, mais celles en coteaux présentent une déprise. « Sur les coteaux des vignes deviennent de jeunes friches un peu partout à Limoux » confie un habitant.

Les exploitations partent :

- soit à l'agrandissement des fermes (de moins en moins)
- soit des investisseurs étrangers au territoire (qui deviennent exploitants ou recrute des salariés, parfois les anciens exploitants)
- soit des reprises (2 à 3 par an, peu de BPREA, des reprises familiales sur le tard souvent)

Les deux caves (Sieur d'Arques et Anne de Joyeuse) soutiennent l'appui à l'installation de jeunes via plusieurs mécanismes (paiement différés les 1ères années, commission JA au sein des conseils décisionnaires...).

Un des grands enjeux présentés est le recrutement de salariés agricoles. Un partenariat des caves avec la mission locale existe auprès des jeunes en insertion. Les viticulteurs semblent ouverts à accueillir des stagiaires, ce qui peut être une porte d'entrée pour des porteurs de projet.

## Conclusion et recommandations

L'action de Terre de Liens, l'ADEAR et la Maison Paysanne a été participative, en collaboration avec les habitants et acteurs de la commune ce qui était un moyen de mobiliser et une fin en elle-même. Plusieurs temps de co-construction et de transfert d'informations ont été organisés (réunions publiques, arpentages citoyens) dans le but de créer un groupe local de personnes volontaires pour travailler sur cette thématique foncière et d'installation agricole. Tous les profils (agriculteur, citoyen, élu) étaient les bienvenues afin notamment de favoriser les échanges entre ces types de personnes sur la construction d'un système alimentaire plus localisé.

Pour la suite, quelques pistes apparaissent comme pertinentes à approfondir. Il convient de noter qu'il y a peu de foncier adapté à du maraîchage, c'est-à-dire assez plat avec un accès à l'eau et un sol relativement profond, les principales zones concernées étant soit occupées par de la vigne, soit construites ou en zone constructible (autour de l'Aude). **Les pistes sont les suivantes :**

- Sur la parcelle AH164, privée, actuellement sous-valorisée (seulement quelques jardins familiaux) : le propriétaire a déjà été contacté par l'animatrice Terre de Liens. Il serait intéressant de le **solliciter au nom de la mairie** afin de le sensibiliser pour qu'il valorise sa parcelle, parfaitement adaptée au maraîchage (ce qui est rare, comme remarqué). Terre de Liens propose **différentes ressources sur la mobilisation de propriétaires**, inspirantes pour les élus pour être plus à l'aise sur leur légitimité à agir en tant que représentants de commune, pour savoir quelles informations obtenir et les outils disponibles : [Mobiliser les propriétaires à l'échelle d'un territoire : comment \(et pourquoi\) les collectivités peuvent agir ?](#)
- Sur les parcelles actuellement cultivées (en céréales ou vignes) mais qui pourraient être à l'avenir valorisée en maraîchage, citées plus haut : **Veiller qu'elles restent bien en zone agricole dans le PLUi** en cours de rédaction et pourquoi pas aller rencontrer les propriétaires pour les sensibiliser sur l'intérêt du développement de productions nourricières à l'échelle communale. Rappel : DY36, DY34, DY2, DY94, CR144, CR92, CR19, C170, CR20, CV33, BZ60, BZ54, BZ51, BZ55, BZ58, BY41, BY17.

- Sur les **parcelles pouvant être valorisée par de l'élevage** : approfondir la piste de l'installation d'un élevage de petits ruminants qui pourrait permettre de **limiter le risque incendie, entretenir les paysages, créer de l'emploi local rural, et diversifier la production agricole limouxine**. Cette piste semble être la plus réalisable à mettre en place, étant donné que la commune est propriétaire de beaucoup de terres de garrigues et bois pouvant convenir. A ce sujet, les structures accompagnatrices à l'installation (ADEAR, Terre de Liens notamment) sont mobilisables pour trouver des porteurs de projet. La mairie de Limoux peut se baser sur ces structures.

**Chaque commune peut faire valoir ses ressources en production nourricière auprès des voisines.** Si des légumes ne peuvent pas être produits à Limoux, se fournir auprès des communes qui ont accès au réseau d'irrigation sera plus simple. Limoux de son côté pourra valoriser plutôt d'autres productions comme un élevage de petits ruminants, peu présent dans la plaine audoise du Carcassès, dont elle est à la limite. Il n'est nul doute au vu des nombreux échanges que nous avons sur place que le **potentiel agricole de Limoux est important**. Il s'agirait, pour favoriser une meilleure souveraineté alimentaire et une relative relocalisation de l'alimentation, prônées par les PAT, de **diversifier l'agriculture locale, notamment en laissant de la place, sur les terres de bord d'Aude, à des productions nourricières comme le maraîchage**. Cette transition pourra se faire au moment des transmissions générationnelles des terres agricoles, si une volonté locale est portée en ce sens. **Il serait donc pertinent pour la mairie de suivre avec attention les transmissions agricoles et viticoles à venir.**

## Indicateurs d'évaluation

Nombre de réunion concertation avec des membres du conseil municipal	2
Nombre de réunions publiques organisées	1
Nombres de visites citoyennes de parcelles organisées	4
Mobilisation de citoyens locaux	13
Mobilisation de partenaires locaux	3

## Liste des annexes

Compte-rendu et feuille d'émargement des rencontres avec les élus.

Compte-rendu et feuille d'émargement rencontre publique citoyenne.

Compte-rendu des arpentages citoyens

Synthèse visuelle de l'accompagnement de la commune - réalisée en décembre 2023.