

## APPEL À CANDIDATURE LOCATION TERRES AGRICOLES

Propriétés de Montpellier Méditerranée Métropole

*Domaine de Viviers*

*Lieu-dit Montvilla- Commune de Jacou*

PROJET D'INSTALLATION PRODUCTION NOURRICIERE ET AGROECOLOGIQUE



Source : Etude hydraulique Olivier HEBRARD Conseils - OHC

### DATES A RETENIR

Limite inscription visite des parcelles : **15 juillet 2025**

Visite et échanges sur les parcelles : **18 juillet et 28 août 2025**

Dépôt du dossier de candidature complet : **15 septembre 2025**

Présentation orale du dossier de candidature : **29 septembre 2025**

Sélection des candidats : **semaines 42/43 (deuxième quinzaine d'octobre 2025)**

Prise de possession envisagée : **semaines 49/50 (mi-décembre 2025)**



## Sommaire

Préambule .....	3
Le Domaine de Viviers .....	4
Localisation et desserte .....	5
Configuration de l'îlot Montvilla .....	5
Spécificités .....	7
Principales caractéristiques .....	8
Bâtiments d'exploitation et stockage .....	9
Les attendus du projet agricole .....	10
Cahier des charges .....	10
Mode de faire-valoir .....	11
Modalité de l'appel à candidature .....	11
Modalité de la consultation .....	11
Modalités et critères et sélection des candidatures .....	12
Contacts .....	14

## Préambule

En 2010, Montpellier Méditerranée Métropole a acquis le domaine agricole et forestier de Viviers, représentant environ 200 hectares d'un seul tenant dont l'essentiel se situe sur la commune de Clapiers, mais s'étendant également sur les communes de Jacou, Assas et Teyran. Ce domaine agricole et forestier comporte un ancien mas viticole situé sur la commune de Jacou, et se compose pour moitié de bois et pour un tiers de vignes et d'oliviers.

Cette acquisition a été réalisée dans l'objectif de la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général permettant de garantir les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de 2006 en matière de préservation de l'armature des espaces agricoles et naturels.

La partie agricole du domaine a été remise en culture via la SAFER, avec un ensemble de baux de longue durée (18 ans) et de conventions de mise à disposition annuelles et renouvelables. Aussi, au nord du domaine, 10 ha ont été alloués à la coopérative agricole Terracoopa, pour y développer un espace test agricole en agriculture biologique.

La révision du SCoT, approuvée en 2019, et le Plan local d'Urbanisme Intercommunal confirment le rôle de ce domaine dans la mise en œuvre de la politique agro-écologique et alimentaire, à travers son identification comme grand domaine support potentiel de « fermes ressources ».

Le conseil de Métropole du 18 novembre 2019 a approuvé l'engagement d'une démarche concertée d'élaboration d'un plan de gestion agro-écologique et environnemental du domaine de Viviers avec la coopération du CEN Occitanie, en associant les partenaires et acteurs du territoire. L'objectif à terme est de faire de ce site un lieu démonstrateur et expérimental de la transition agro-écologique et alimentaire du territoire à travers sa multifonctionnalité.

6 orientations ont ainsi été définies pour répondre aux grands enjeux du site :



Dans ce cadre, la Métropole de Montpellier souhaite mettre à disposition le foncier dont elle est propriétaire pour **consolider la vocation agroécologique et nourricière du Domaine**, en favorisant l'installation de nouveaux projets agricoles (ou conforter des exploitations existantes), engagés dans des démarches durables.

Pour ce faire, elle lance une démarche d'appel à candidature sur des terrains agricoles dont elle est propriétaire au Domaine de Viviers (communes de Jacou et Clapiers).

Le présent appel à candidature concerne l'îlot Montvilla (Jacou). Un appel à candidature est également publié pour le site de l'Oliveraie (Clapiers).

## Le Domaine de Viviers

Le Domaine de Viviers constitue une entité foncière remarquable étendue sur plus de 200 ha regroupant :

- 111 ha de terres agricoles ;
- 98 ha d'espace naturels et forestier ;
- Un ensemble bâti au Mas de Viviers.

L'élaboration du plan de gestion a permis de mettre en évidence le caractère remarquable du site et d'identifier les grands enjeux agroécologiques et environnementaux entre autres.

Par la suite, une étude pour des aménagements visant une gestion hydro-agroécologique vertueuse du site a été menée. Cette étude concerne notamment l'îlot Montvilla qui fait l'objet du présent l'Appel à candidature.

Pour ce qui concerne la partie boisée du Domaine (~100ha), la Métropole de Montpellier a engagé les démarches d'intégration au régime forestier et la rédaction du plan d'aménagement par l'Office National des Forêts pour une gestion durable et intégrée de la forêt, en lien avec les massifs forestiers alentours (Bois de Clapiers).

La Métropole de Montpellier a aussi engagé une démarche visant à créer une Association Foncière Agricole (AFA). Le Domaine de Viviers est concerné par cette démarche.

Enfin, le site a été identifié pour accueillir plusieurs projets de recherche (projet de recherche sur la biodiversité de sols (BISES – CEFE ANR) ou encore Sanglier urbain).

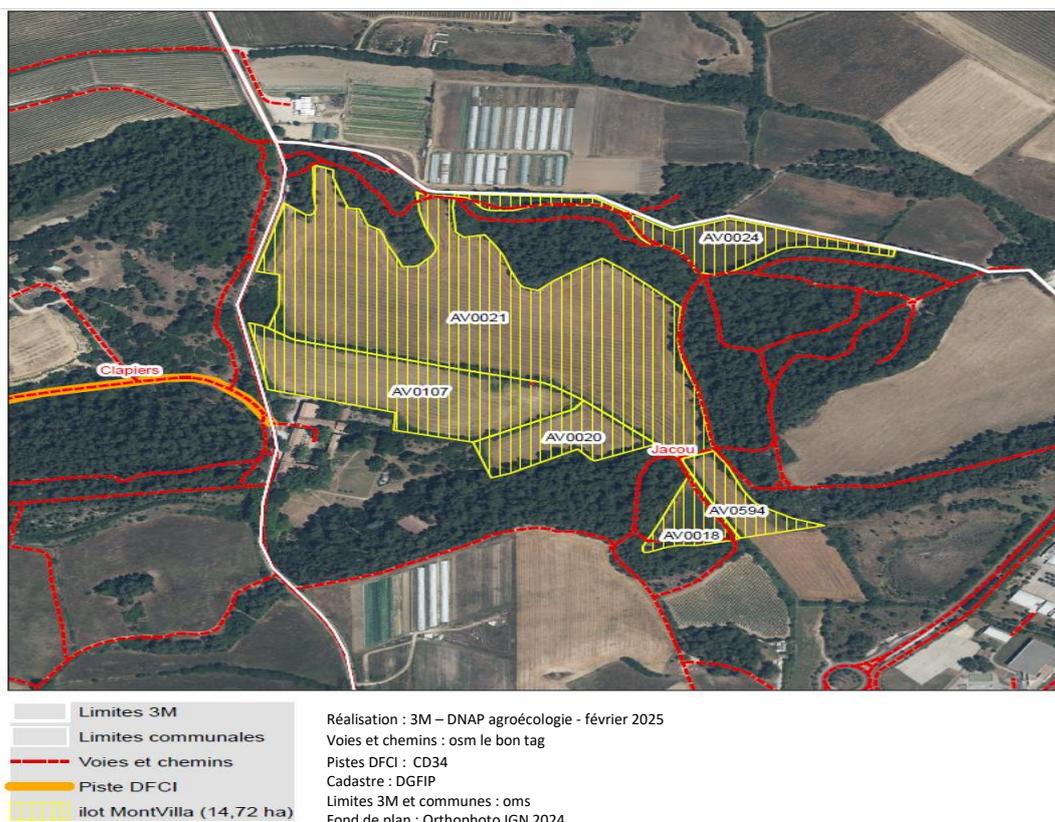
## Localisation et desserte

Situé en périphérie de la ville de Montpellier au nord-est (environ 9 km du centre-ville), le domaine de Viviers est au carrefour de plusieurs axes routiers :

- un axe nord-sud via la RD 109 qui relie la commune d'Assas aux communes de Jacou et Clapiers ;
- un axe est-ouest via la RD 145, faisant la liaison entre les communes de Teyran et Prades-le-Lez au Nord du site ;
- la RD 21, située sur la commune de Jacou, qui borde son extrémité sud-est.

## Configuration de l'Îlot Montvilla

L'Îlot Montvilla, objet de l'appel à candidature, est situé sur la commune de Jacou. Il compte 6 parcelles d'une superficie totale de 16,02 ha.



Commune	Lieu-dit	N° Parcelle	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Jacou	Montvilla	AV0594	0,66	16,02
		AV0018	0,59	
		AV0020	1,1	
		AV0107	2,96	
		AV0021	9,4	
		AV0024	1,31	

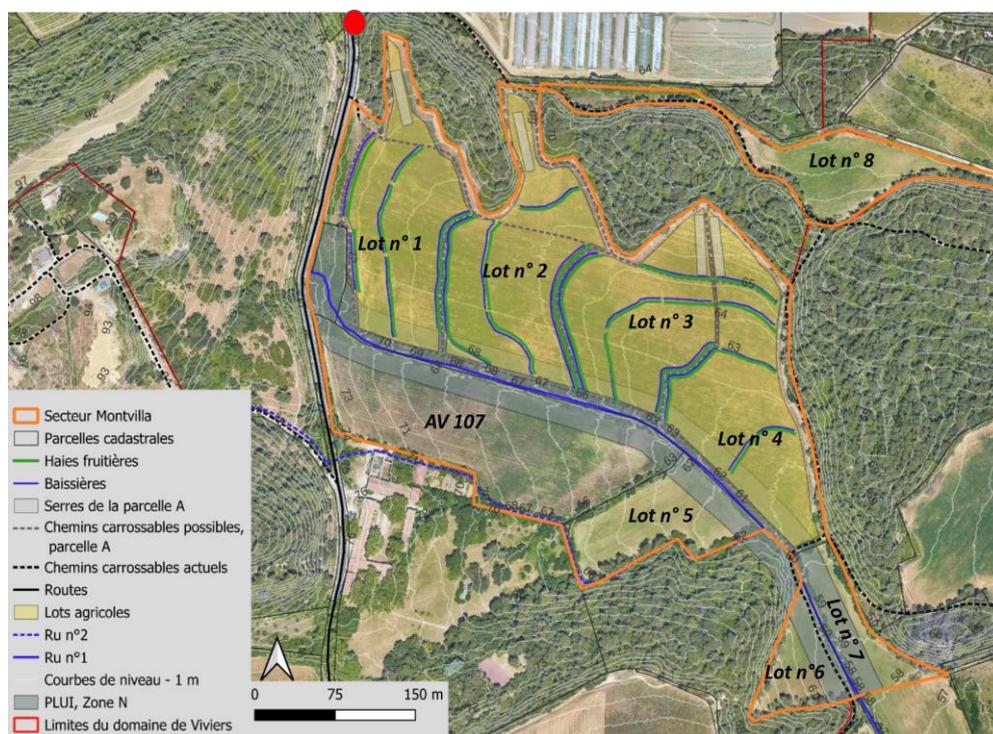
En cohérence avec une gestion hydro-agroécologique vertueuse, d'importants travaux d'aménagement (décompactage du sol, mise en place de baissières, fossés, etc.) sont prévus sur l'ensemble des parcelles à partir de septembre 2025. Le plan d'aménagement pourra être présenté de manière détaillée à l'occasion de visites du site prévues le **18 juillet et 28 août 2025**.

## Spécificités

La **parcelle AV0021** (9,4ha) est particulièrement concernée par les travaux d'aménagement. Elle sera découpée en 4 grands ensembles comme présentés sur la carte ci-dessous.

Au regard des règles d'urbanisme qui entreront prochainement en vigueur (PLUi) la parcelle **AV107** pourrait avoir vocation à accueillir les installations nécessaires aux activités projetées (serres, petits abris). Son utilisation pourrait alors, selon le nombre et la nature des projets retenus, faire l'objet d'un partage entre les différents porteurs de projet.

A titre indicatif et, compte tenu de la configuration de cette parcelle, il serait possible d'envisager jusqu'à 8500 m<sup>2</sup> de surface de serres potentielles à installer (soit 17 serres de 500 m<sup>2</sup>).



N° de lot	Surface ha
Lot n°1	1,71 ha
Lot n°2	1,95 ha
Lot n°3	1,66 ha
Lot n°4	1,96 ha
Lot n°5	1.1 ha
Lot n°6	0.59 ha
Lot n°7	0.66 ha
Lot n°8	1.31 ha
	BRL

Source : Etude hydraulique Olivier HEBARD Conseils - OHC

## Principales caractéristiques

<b>Topographie</b>	Le terrain est sur un dénivelé total d'environ 15 m (sur plus de 550m). Les pentes sont assez douces et d'expositions majoritairement Est-Sud-Est et Est et Sud.
<b>Texture et structure du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En général un sol limoneux argileux structuré, carbonaté, plus ou moins profond, avec un horizon plus argileux en profondeur.</li> <li>- Un sol sablo-limoneux très profond, carbonaté, très structuré, avec beaucoup moins d'argile en profondeur pour les parcelles AV594 et AV18.</li> <li>- Présence d'une toxicité au cuivre sur le prélèvement de surface réalisé sur le lot n°4 de la parcelle AV21.</li> <li>- Présence d'hydromorphie sur la partie sud du lot n°4.</li> </ul> <p>Des analyses de sols a été réalisée durant l'hiver 2023 sur les parcelles par un consultant. <b>Elles seront fournies sur demande.</b></p>
<b>Occupation actuelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prairie – friche post céréales certifiée en agriculture biologique depuis 2022.</li> <li>- Etat actuel qui nécessite un décompactage ainsi qu'un apport de MO</li> </ul>
<b>Irrigation</b>	- En zone irrigable et présence d'une borne BRL, débit disponible de 10 m3/h (Pression entre 10-14 bars en fonctionnement "normal", mais celles-ci pourraient baisser (pas en dessous des 7 bars en mode dégradé). Une gestion globale de l'irrigation reste à prévoir en fonction des projets retenus. Cela exclut une irrigation de type intensive afin de privilégier des aménagements et des pratiques plus résilientes et durables.
<b>Environnement / Agroécologie</b>	- Présence d'infrastructures agroécologiques à préserver et entretenir : bosquet, fossés, murets, haies, baissière.
<b>Sécurité</b>	- des clôtures fixes entourent l'îlot Montvilla (chantier pris en charge par la 3M). A exclusion du lot n° 8 pour lequel les modalités de clôture restent à discuter avec le lauréat au regard du projet d'installation (exemple élevage de poules pondeuses).
<b>Constructibilité</b>	PLUI, dont l'approbation est prévue en fin 2025, scinde la zone en deux secteurs agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur agricole « A » : les installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris) sont autorisées, sans limite de surface au sol. Ce secteur concerne les parcelles AV107, AV20, AV18, AV24.</li> </ul>

	<p>- Un secteur agricole « At » : caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique. Possibilité d’insérer des installations agricoles type serres ou abris jusqu’à 2000 m<sup>2</sup> par unité foncière. Ce secteur concerne les parcelles AV21 et AV594.</p>
--	---

## Bâtiments d’exploitation et stockage

Le Mas de Viviers est un important bâti agricole situé à proximité de l’îlot Montvilla. Une partie du Mas est aujourd’hui occupée par des exploitants agricoles, l’espace test Terracoopa et les Scouts. Des locaux sont aujourd’hui disponibles pour une surface estimative de 200 m<sup>2</sup>. Ils seront à partager et à allotir entre les porteurs de projet sélectionnés selon leurs besoins en matière de stockage (production et matériel) et ils feront l’objet d’un contrat temporaire indépendant du foncier agricole. A ce jour, aucun aménagement pérenne n’est envisagé dans cet espace compte tenu du caractère temporaire de l’occupation. En revanche, les besoins exprimés pourront être intégrés dans la réflexion à venir sur le Mas.



## Les attendus du projet agricole

Cette partie vise à expliciter le cadre de cet appel à candidature et les attendus du bailleur.

La production agricole souhaitée sur le Domaine de Viviers est de type nourricière, en cohérence avec la Politique Agroécologique et Alimentaire portée par la 3M labellisée Projet Alimentaire de Territoire (cf délibération en annexe) cité en préambule et dont les principales finalités sont :

### Les 5 finalités de la Politique agroécologique et alimentaire

- Offrir une alimentation saine et locale au plus grand nombre
- Soutenir l'économie et l'emploi agricoles et agro-alimentaires
- Préserver le patrimoine paysager et les ressources naturelles
- Limiter les gaz à effet de serre et s'adapter aux changements climatiques
- Favoriser la cohésion sociale en soignant le lien avec la nature et les liens entre ville et campagne

En cohérence avec la politique agroécologique et alimentaire de la Métropole et le plan de gestion agroécologique et environnemental du domaine, le contrat comprendra nécessairement des clauses environnementales. Celles-ci seront définies à l'issue du processus de sélection, en concertation avec le candidat retenu au regard de son projet et à partir des attentes formulées dans le présent Appel à candidature.

### Cahier des charges

Le cahier des charges se veut ouvert aux propositions des candidats. La démarche demandée est celle d'une discussion et d'une co-construction entre le projet du candidat, le bailleur foncier 3M et ses partenaires.

Comme énoncé plus haut, la Métropole souhaite favoriser l'installation ou le confortement parcellaire d'une exploitation agricole investie dans la production agricole nourricière : maraîchage, arboriculture, petit élevage, etc.



Le mode de production en agriculture biologique est demandé. Les productions devront donc au minimum être conduites selon le cahier des charges de l'agriculture biologique.

D'autres démarches répondant aux enjeux du site pourront être valorisées telles que Nature & Progrès ou des Filières à Bas Niveau d'Impact (FIBANI, cf. Annexe 2).

Les ambitions en termes de restauration des sols et d'optimisation de l'utilisation de la ressource en eau sont très fortes sur le Domaine de Viviers. Des aménagements qui prennent en compte la mise en place de motifs hydro-agro-paysagers seront fait au préalable des installations. Leur priorité sera de restructurer les sols de l'îlot pour qu'ils puissent notamment reprendre leur rôle d'éponge, mais aussi de garantir une meilleure résilience vis-à-vis de la ressource en eau et de la biodiversité. Dans ce sens, des baissières et des haies, sur la base d'une dynamique naturelle accompagnée, seront mises en place. Ainsi, il est attendu que les candidat-es intègrent la préservation des ressources naturelles (sol, eau, etc.) et le maintien, voir le développement, de la biodiversité dans la conception et la mise en œuvre de leur système de production et de sa gestion (travail du sol, gestion de l'eau). De ce fait, les projets intégrant des modalités de gestion respectueuses de l'environnement et de la spécificité du site et de ses enjeux seront valorisés.

## Mode de faire-valoir

La location des terrains sera encadrée par la signature d'un titre d'occupation qui sera établi entre les lauréats et la 3M à l'issue de la procédure d'appel à candidature. Le contrat sera assorti de clause(s) environnementale(s) qui seront précisées en concertation avec le candidat, adaptées à son projet cultural et aux caractéristiques de l'îlot (certification AB, travail du sol, etc.).

Selon la typologie des projets sélectionnés, il sera possible d'envisager :

1. Une première phase d'essai et de rodage via des conventions de prêt à usage ou convention d'occupation temporaire des terres agricoles (COTUA).
2. En cas de poursuite et de réussite de l'activité, une consolidation sera envisagée avec un bail rural à clauses environnementales.

## Modalité de l'appel à candidature

### Modalité de la consultation

Le présent Appel à candidature fait l'objet d'une publication officielle sur le site de la Métropole et via les réseaux professionnels.

### Calendrier et processus de sélection



Deux **visites du site** sont prévues aux dates du **18/07/2025** et **28/08/2025**, avec l'ensemble des candidats s'étant manifestés et inscrits par mail auprès de la Métropole. Cette visite, conduite par un expert mandaté par la Métropole et des partenaires, permettra aux candidats d'évaluer le potentiel du site au regard de leur projet.

Merci de vous inscrire à l'avance [sur ce lien](#). Inscription possibles jusqu'au 15/07/2025.

L'heure et le lieu exact vous seront communiqués à l'inscription.

La **remise des dossiers** de candidature doit avoir lieu avant le **15 septembre 2025 minuit**.

Le candidat doit fournir le formulaire de candidature en annexe à ce document et son CV. Les documents doivent être envoyés à Valentina ALESSANDRIA par mail [valentina.alessandria@montpellier.fr](mailto:valentina.alessandria@montpellier.fr) ou par courrier (le cachet de la poste faisant foi) à :

Montpellier Méditerranée Métropole  
Pole Biodiversité Paysage Agroécologie et Alimentation  
Bâtiment Etoile Richter  
80 Place Ernest GRANIER  
34000 Montpellier

Une présélection des candidats sera effectuée sur la base des dossiers remis.

**Des auditions** auront lieu pour les candidats présélectionnés le **29/09/2025**. Les modalités d'entretiens ainsi que l'heure et le lieu de passage vous seront communiqués à l'issue de la présélection.

### Modalités et critères et sélection des candidatures

Cet appel à candidature s'adresse à tout agriculteur déjà installé ou à toute personne ou collectif ayant un projet d'installation agricole professionnel. Une phase de test d'activité agricole sous contrat CAPE<sup>1</sup> est possible ainsi que l'intégration de l'activité dans le dispositif d'Espace Test Agricole permanent présent sur le Domaine.

Un porteur de projet peut candidater sur un ou plusieurs lots.

La sélection des candidatures sera effectuée par un comité de sélection, sur la base des critères énoncés ci-après.

<sup>1</sup> Contrat d'Appui au Projet d'Entreprise

Le comité de sélection sera composé par les représentants des structures suivantes : 3M et un expert mandaté, Civam Bio 34, CA34, Terre de lien, Terres vivantes, SAFER, Point accueil installation, INRAE.

La sélection des candidats sera établie à partir des critères suivants :

CRITÈRES	ATTENDUS
Les aptitudes et compétences du candidat	Cohérence et qualité du projet professionnel, compréhension des problématiques locales, adéquation au territoire et à son projet, capacité en gestion d'exploitation, intégration des contraintes du site, technicité culturelle, expérience, parcours personnel, savoir-être...
Adéquation du projet avec les objectifs de l'appel à candidatures	Cohérence entre les ambitions du projet et les objectifs du présent appel à candidatures, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation en vue d'une production nourricière à valoriser localement ;</li> <li>- Respect du cahier des charges de l'Agriculture Biologique a minima ;</li> <li>- Prise en compte et respect des ressources naturelles, des infrastructures agroécologiques et de la biodiversité en place ;</li> <li>- Propositions du candidat sur des modalités de gestion des ressources (sol, eau...) respectueuses de l'environnement et de la spécificité du site.</li> </ul>
Faisabilité technique du projet	Cohérence itinéraires techniques-capacité technique du.de la candidate, adéquation superficies- équipements prévus, cohérence superficies-volumes de travail-calendrier de mise en œuvre, suffisance de l'accompagnement technique prévu, etc.
Durabilité du projet dans toutes ses dimensions	Garantir la durabilité économique, agroécologique et socio-territoriale. Un budget prévisionnel sera à compléter dans le formulaire de candidature. Ceci nous permettra d'étudier la faisabilité du projet.
La complémentarité avec d'éventuelles autres activités sur le site	Plusieurs projets pouvant être accueillis sur le site, la Métropole veillera à la complémentarité entre ces derniers afin de garantir la cohérence d'ensemble.



## Contacts

Pour tout renseignement complémentaire :

- ✓ Valentina ALESSANDRIA, **Coordination aménagement agroécologique**  
Service Agroécologie - Direction Nature, Agroécologie et Paysage 3M  
[valentina.alessandria@montpellier.fr](mailto:valentina.alessandria@montpellier.fr) - Tél. : 04.67.14.51.40

Partenaires associés :

- ✓ Andréa de Hullessen - CIVAM Bio de l'Hérault –  
[andrea.dehullessen@bio34.com](mailto:andrea.dehullessen@bio34.com) – 04.67.06.23.90
- ✓ Etienne Tison - Chambre d'agriculture de l'Hérault  
[etienne.tison@herault.chambagri.fr](mailto:etienne.tison@herault.chambagri.fr) – 04.67.20.88.50
- ✓ Marie-Laure Gutierrez – Terres vivantes  
[marielaure.gutierrez@gmail.com](mailto:marielaure.gutierrez@gmail.com) – 06.20.33.52.49
- ✓ Laura LEROYER – Point accueil installation  
[installation@ja-herault.fr](mailto:installation@ja-herault.fr) - 04 67 92 18 11

ANNEXE 1 : Formulaire de candidature (à compléter par le candidat)

ANNEXE 2 : Présentation démarche FIBANI

ANNEXE 3 : Délibération