

Déclaration de Projet (DP) valant Mise En Compatibilité (MEC) n°3 du PLU de la commune de Béziers

Projet culturel et touristique « Béziers Antique »

Réunion Publique // 21 novembre 2025





Présentation des principaux acteurs de la procédure



**PORTEUR DE PROJET /
GARANT DES PROCEDURES
/ VOLET DP MEC PLU**



**COMPETENT EN MATIERE
D'URBANISME / VOLET MEC
PLU**

**KLÉBER
ROSSILLON**
Le patrimoine pour passion

**DELEGATAIRE DE SERVICE
PUBLIC**



Atelier Pascual Architecte

ARCHITECTE DU PROJET

**agence
Robin &
Carbonneau**
URBANISME / ARCHITECTURE / PAYSAGE



artifex
UNE SOCIÉTÉ DE SOCOTEC

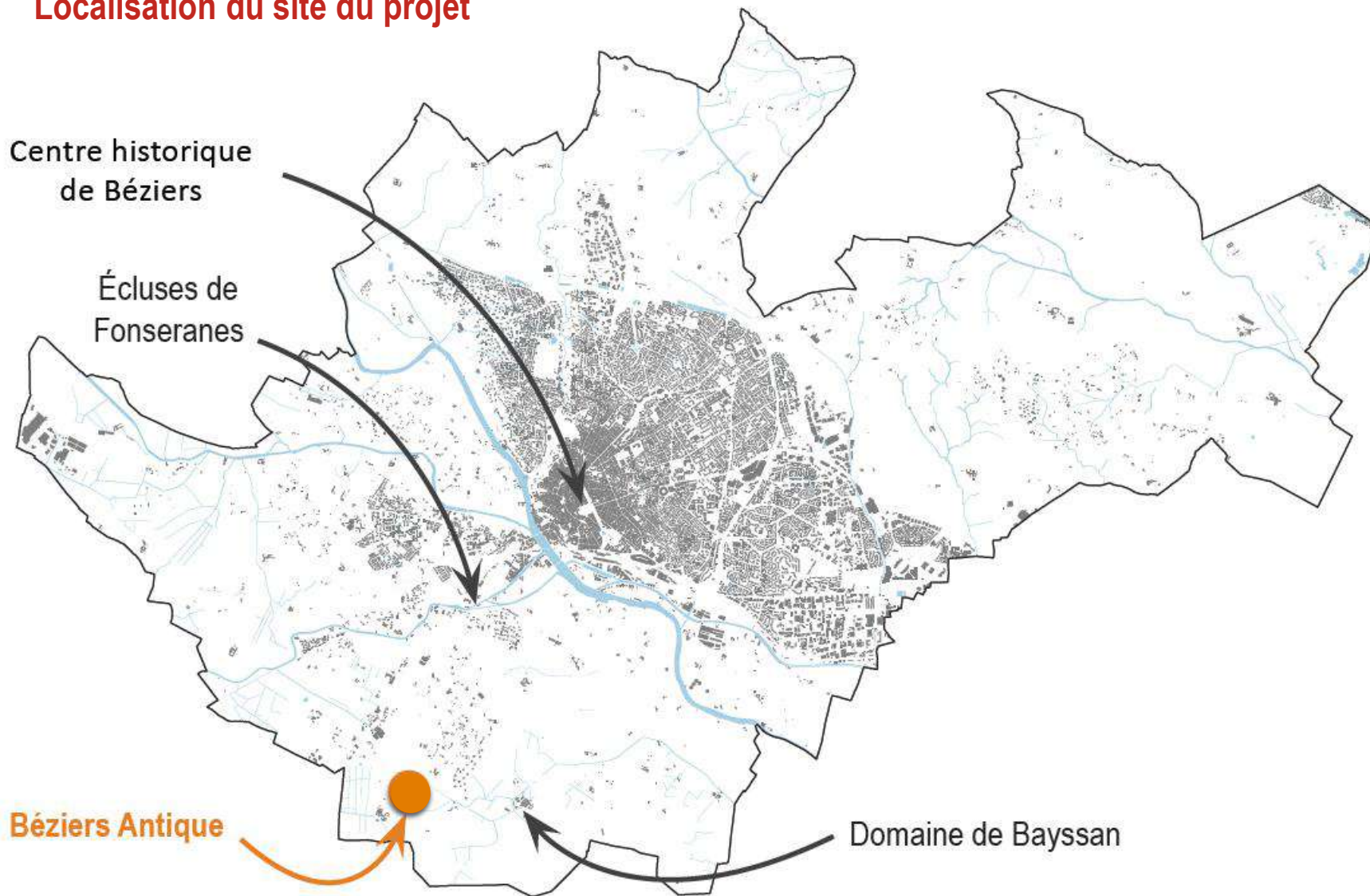
**PROCEDURE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE N°3 DU PLU**

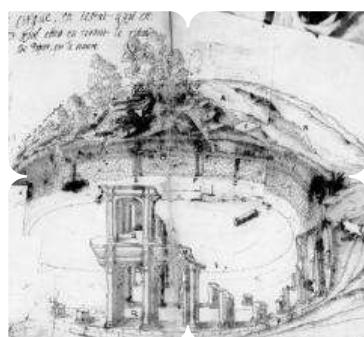


Présentation du projet



Localisation du site du projet





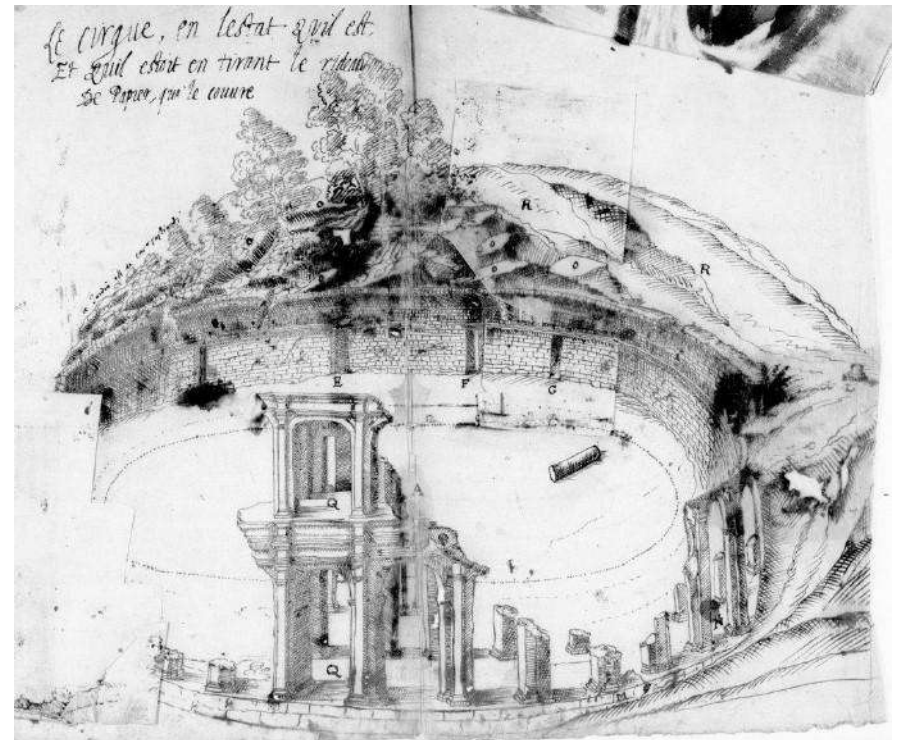
Béziers Antique

KLÉBER
ROSSILLON

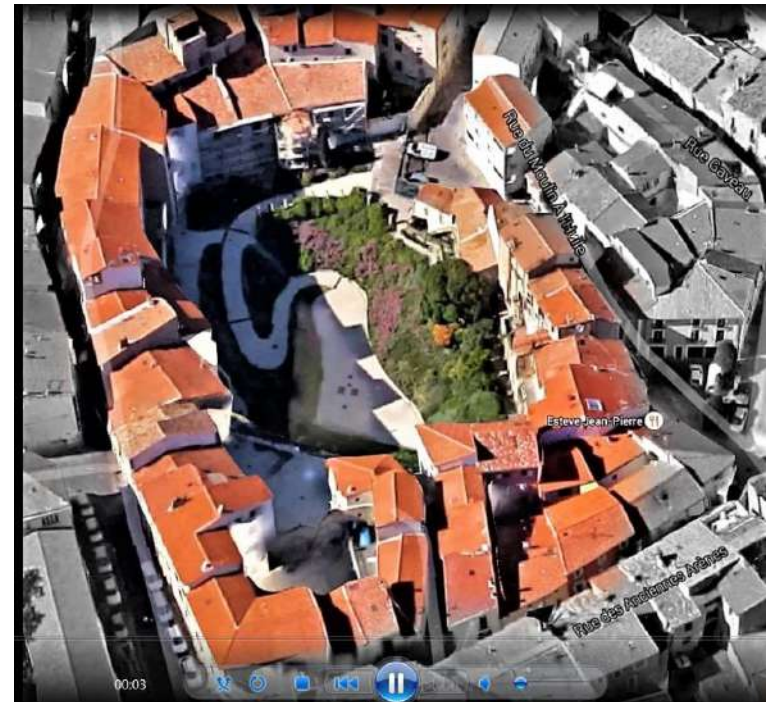


Projet de la société Kléber Rossillon pour la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

La ville de Béziers



La ville de Béziers



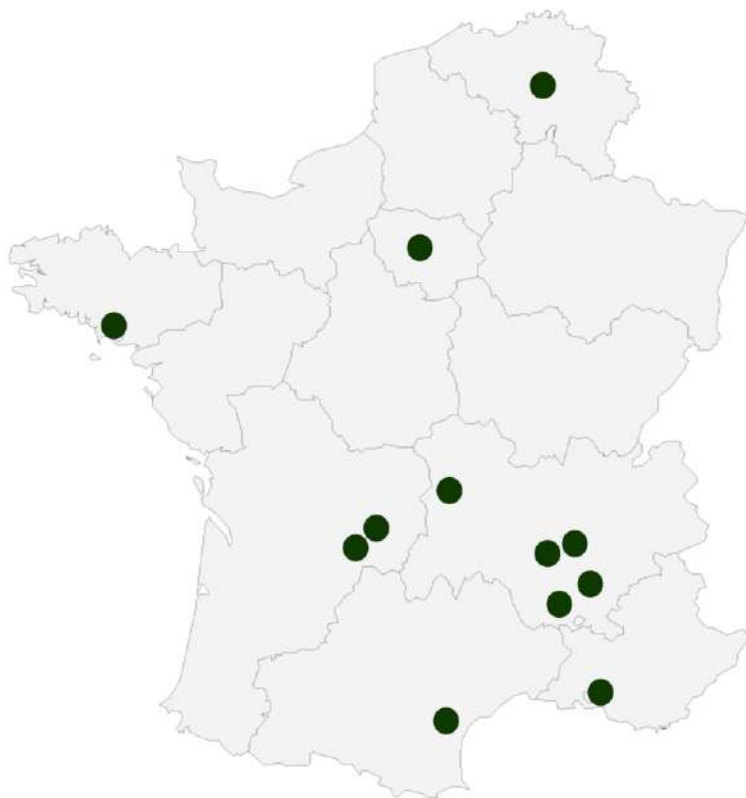
L'implication des habitants de Béziers et de l'agglomération

Réunion de constitution de l'association
pour Béziers Antique le 5 décembre 2025



Contact :
eric34980@wanadoo.fr





**KLÉBER
ROSSILLON**
Le patrimoine pour passion

Un engagement au service des propriétaires - 12 sites confiés - 2,5 millions de visiteurs accueillis – durées de 10 à 50 ans



1. Château de Castelnaud
250 000 visiteurs/an
Propriétaire privé
Bail commercial depuis 1985



2. Jardins de Marqueyssac
230 000 visiteurs/an
Propriétaire privé
Bail commercial depuis 1997



3. Vélorail des gorges du Dour
50 000 visiteurs/an
AOT, dptmt de l'Ardèche (2010-2035)



4. Train de l'Ardèche
120 000 visiteurs/an
AOT, dptmt de l'Ardèche (2010-2035)



5. Musée de Montmartre
180 000 visiteurs/an
Bail emphytéotique, Ville de Paris (2011–2064)



6. Grotte Chauvet 2 - Ardèche
350 000 visiteurs/an
Concession, Région ARA et dptmt Ardèche (2011-2031)



7. Château de Murol
185 000 visiteurs/an
Concession, commune de Murol (2017-2029)



8. Domaine de Suscinio
225 000 visiteurs/an
Concession, département du Morbihan (2018-2030)



9. Domaine de la bataille de Waterloo 1815
150 000 visiteurs/an
Concession, interco Bataille de Waterloo (2019-2035)



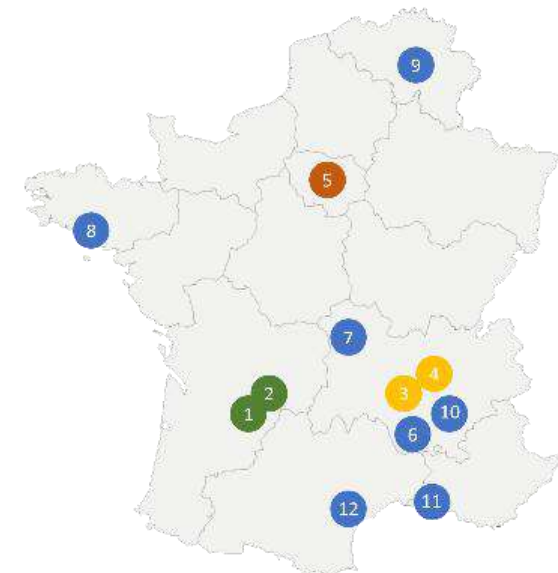
10. Tour de Crest
52 000 visiteurs/an
Concession, Ville de Crest (2019-2029)



11. Cosquer Méditerranée
420 000 visiteurs/an
Concession, Région Sud (2020-2045)



12. Béziers Antique
(ouverture 2027)
250 000 visiteurs/an (2033)
Concession, Béziers Agglomération (2025-2055)



- Bail commercial
- Autorisation d'occupation temporaire
- Concession de service public
- Bail emphytéotique et concession de travaux



Le projet Béziers Antique



Le projet



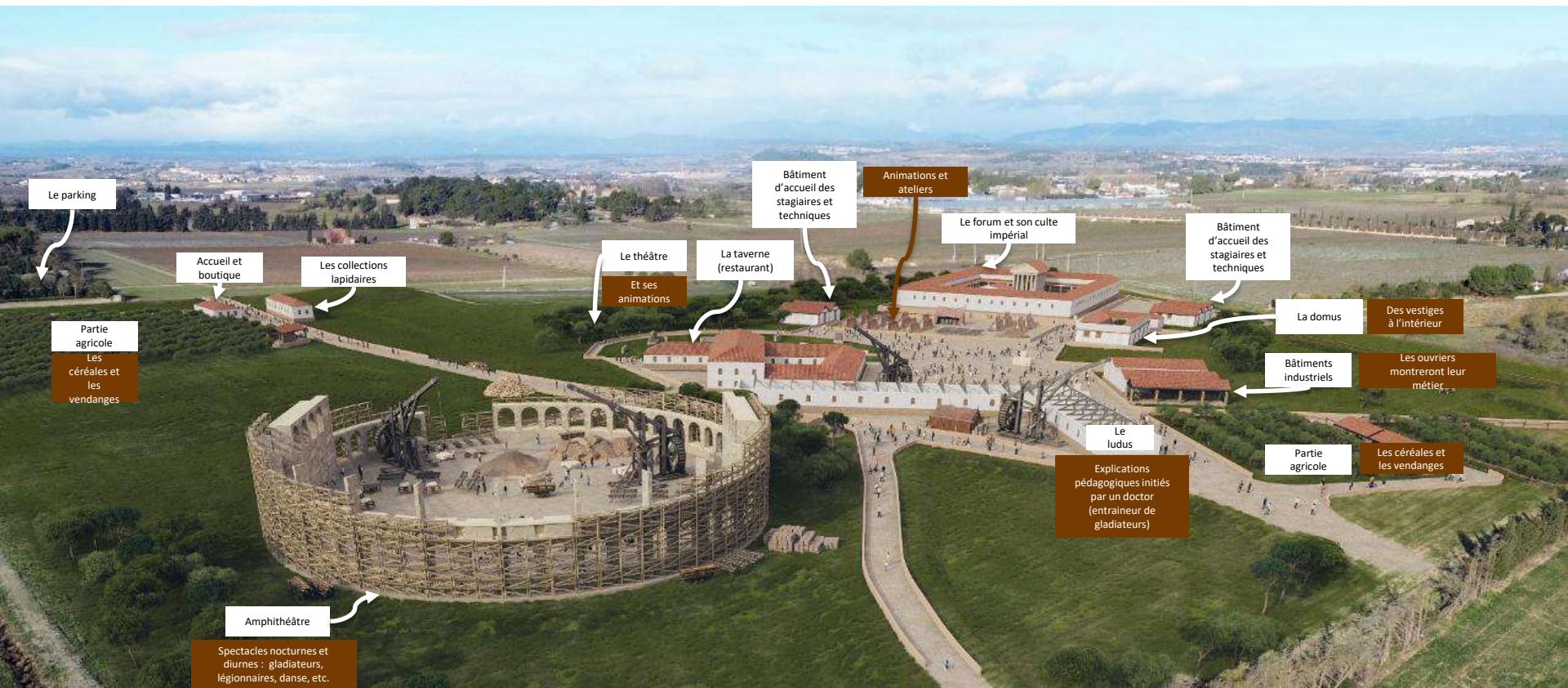
Le projet



Le projet



Le projet



Animations / ateliers / événements

Bâtiments du circuit de visite

Une programmation riche toute l'année et adaptée à chaque saison

Des démonstrations



Démonstration au Chateau de Langais

Des visites guidées

- 30 minutes
- Plusieurs départs de visite en fonction des saisons



Visites guidées à Cosquer-Mattemoré

Des ateliers

- Conférences
- Masterclasses archéologiques



Ateliers au Chateau de Langais

Des spectacles



Nocturne au Chateau de Sancerre

Des évènements



Spécial de fauconnerie au Chateau de Langais

Des animations avec les troupes de reconstitution



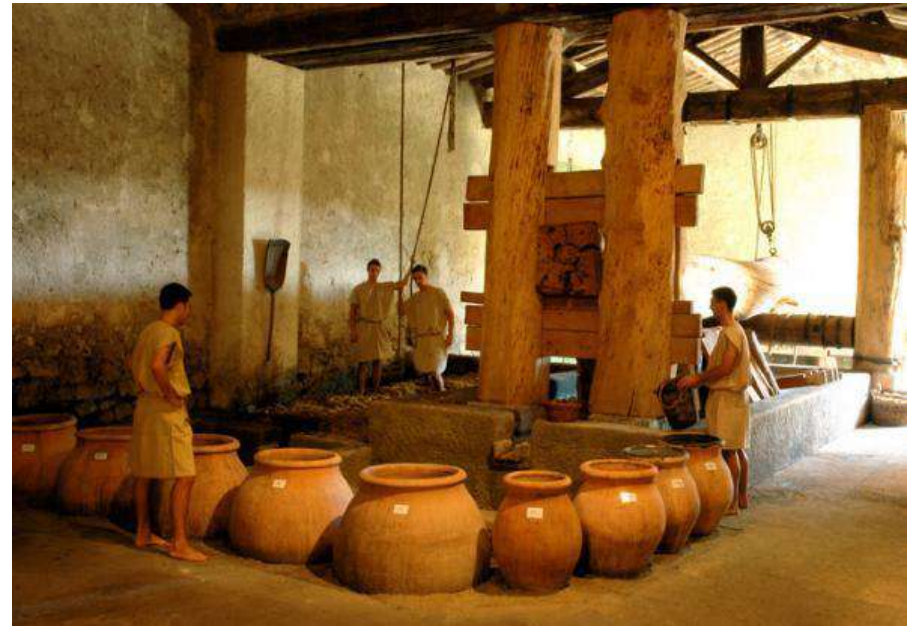
Reconstitution par Valerio Bato



Un chantier de construction avec les méthodes des bâtisseurs romains

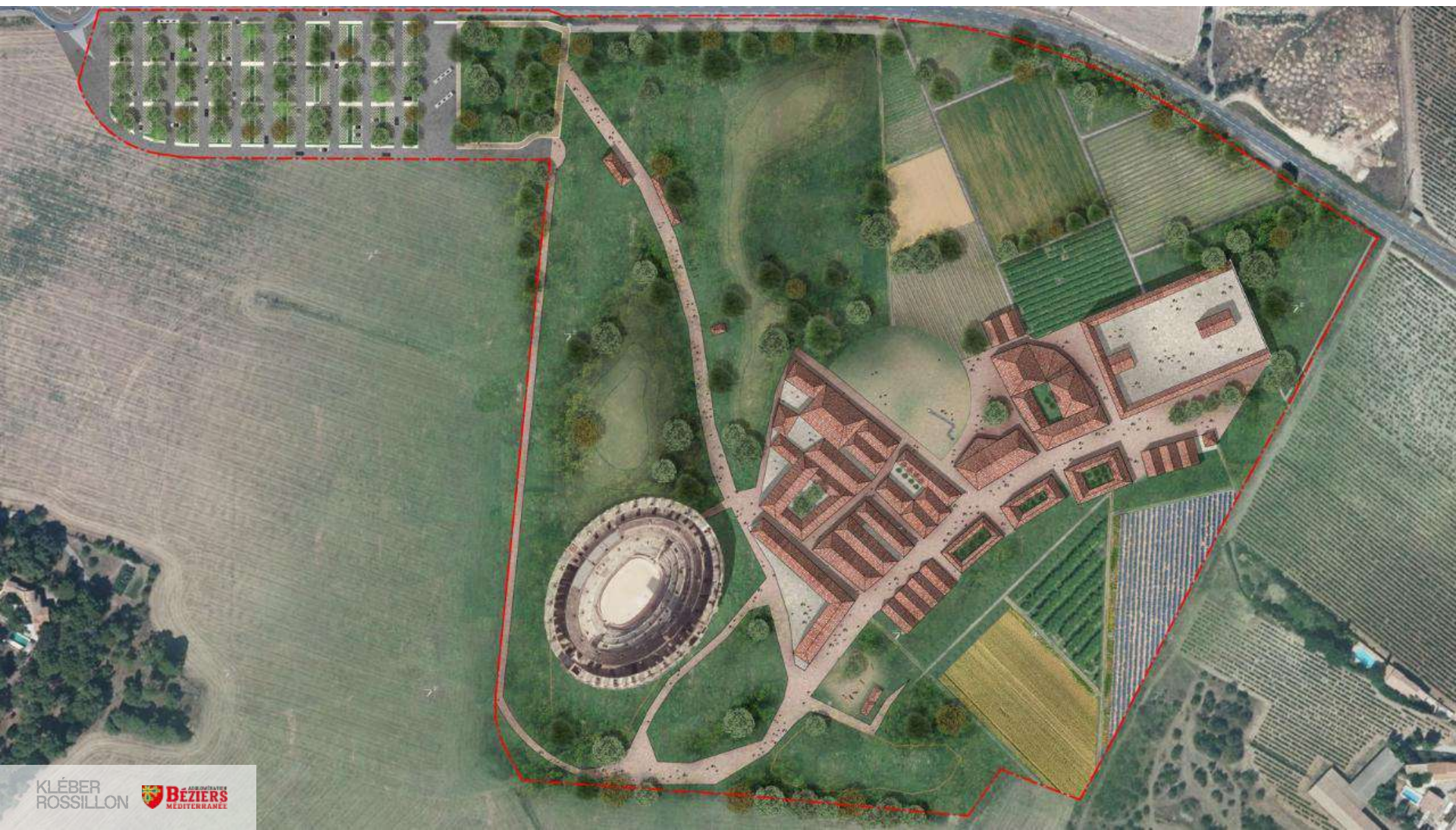


La dimension agricole, vignes, oliviers, céréales.



Les animations avec des troupes de reconstitutions historiques







Procédure de Déclaration de Projet

Photos du site de projet



Un paysage agricole
préservé, pouvant
présenter des
caractéristiques
similaires au
paysage d'origine





La déclaration de projet : démontrer l'intérêt général du projet

→ Une localisation stratégique

- Fonctionnant en **synergie avec les sites touristiques existants** : 9 écluses de Fonseranes, Canal du Midi, domaine départemental de Bayssan, Orb, etc
- Créant une **offre complémentaire** : immersion dans le monde antique et valorisation culturelle
- **Accessible à tous** : desserte routière et modes doux

→ Un projet valorisant le passé antique de la ville de Béziers

- **Reconstitution historique et fidèle** de la ville antique disparue, fondée sur **l'archéologie expérimentale**
- Un chantier vivant utilisant les **techniques et savoir-faire antiques**
- **Découverte et transmission** des méthodes de construction et d'agriculture de l'époque

→ Un projet ayant une portée scientifique

- Un **laboratoire à ciel ouvert** au service de la **recherche archéologique et patrimoniale**
- Apports et **retombées scientifiques** majeures : **données inédites, approche interdisciplinaire** (archéologie, géophysique, anthropologie, sciences des matériaux...)
- **Publications, colloques, conférences et journées d'études** pour diffuser les connaissances

→ Un projet favorisant l'accès à la culture pour tous

- Un espace de **médiation culturelle** et de **vulgarisation scientifique**
- **Partenariats éducatifs, ateliers, rencontres avec des chercheurs et conférences** accessibles à tous
- Une expérience favorisant la **curiosité, la transmission et le partage du patrimoine**

→ Un projet renforçant l'économie touristique

- Un projet à **rayonnement international**, capable d'accueillir **250 000 visiteurs/an**
- **Création d'emplois directs et indirects** dans le tourisme, l'hôtellerie, la restauration et le commerce
- Des **retombées économiques durables** et le développement d'un **tourisme des 4 saisons**



La procédure de Mise En Compatibilité n°3 du PLU



L'incompatibilité du PLU avec le projet

Nécessité d'adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune afin de réaliser le projet d'aménagement culturel et touristique « Béziers Antique » :

→ Un projet situé en zone agricole A sur 19Ha

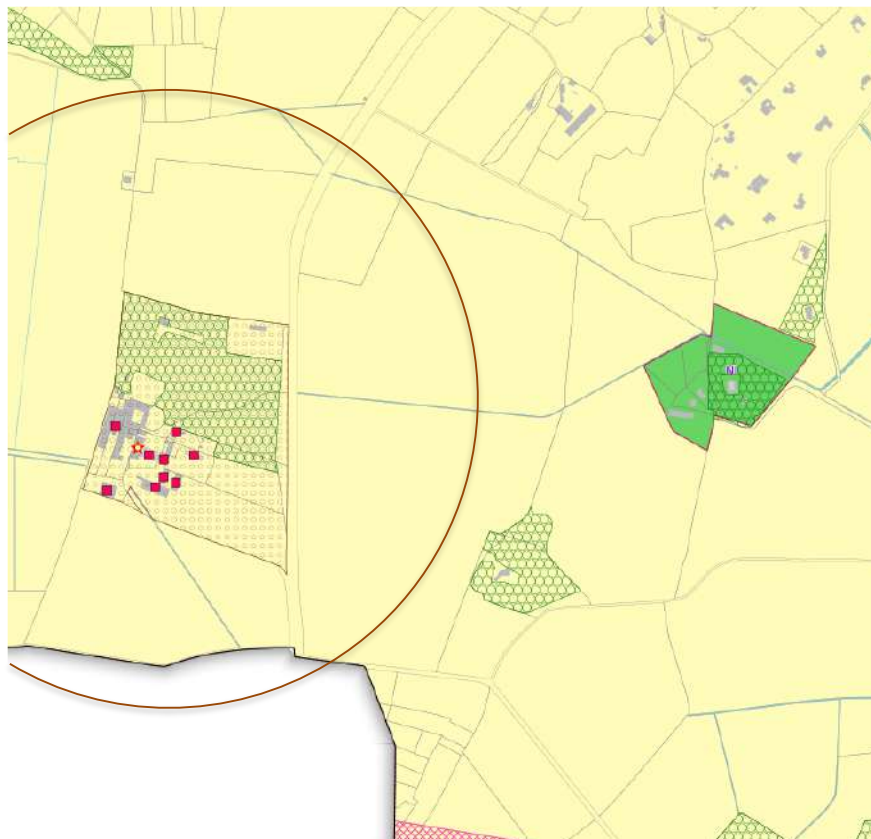
- Créer une zone spécifique pour la partie « construite » du projet : à urbaniser à vocation touristique (AUBA)
- Créer un sous-secteur spécifique pour la partie « agricole » du projet : Aba
- Instaurer des Emplacements Réservés pour les accès et la sécurisation du site
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivant les limites du projet

Pour rappel, le secteur est partiellement concerné par une servitude de protection des monuments historiques (Château de Poussan-le-Haut) = dialogue avec l'ABF sur le projet

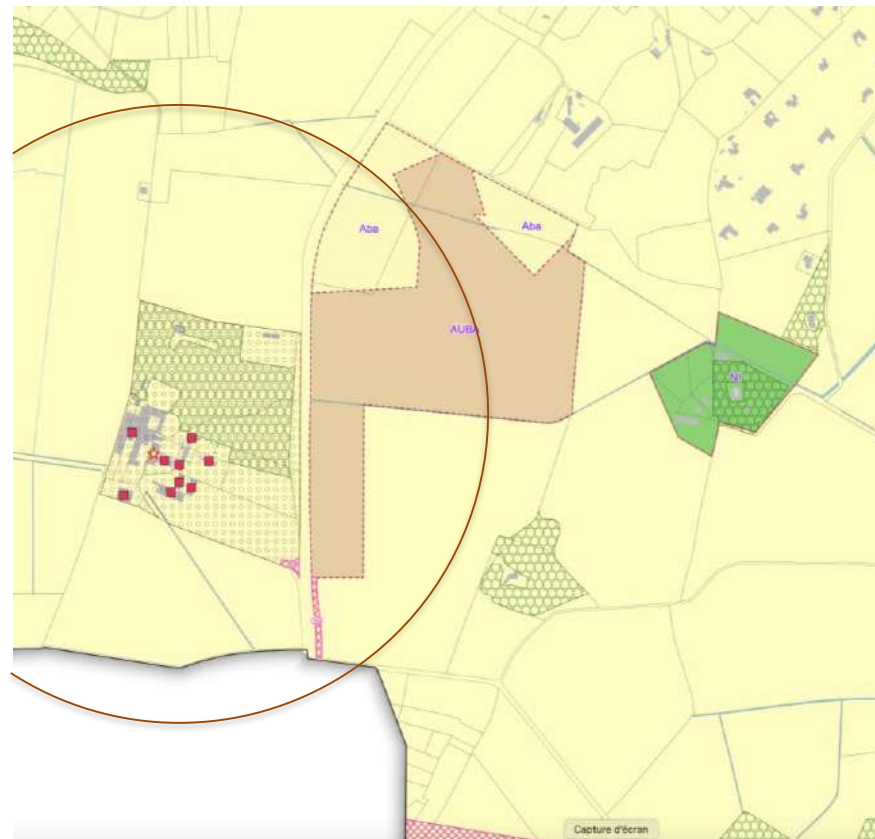
Les pièces du PLU modifiées

- **Pièce 3** : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **Pièce 4a** : Règlement écrit
- **Pièce 4b** : Plans de zonage
- **Pièce 4c** : Liste des Emplacements Réservés

Projet de modification du règlement graphique



AVANT



APRES

— Rayon de 500m autour du Château de Poussan-le-haut













Projet de modification du règlement écrit

Une nouvelle zone à urbaniser à vocation touristique « AUBA » :

- Zone spécifique à la partie construite du projet culturel et touristique de « Béziers Antique » où la conception architecturale des constructions devra affirmer la volonté portée par le projet d'employer des techniques de construction historiques.
- Des règles compatibles avec le projet « Béziers Antique ».

Un nouveau secteur de la zone agricole « Aba » :

- Secteur spécifique à la partie agricole du projet culturel et touristique de « Béziers Antique » qui a pour vocation de rester agricole et non construit.
- Des règles compatibles avec le projet « Béziers Antique ».

- | | |
|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |
|  | Principe d'accès véhicule et modes doux |
|  | Végétation à planter ou à conserver |
|  | Espace de transition / valorisation paysagère |
|  | Liaison modes doux |
|  | Boucle cyclo n°22 existante de Hérault Tourisme |
|  | Plate-forme multimodale |
|  | Implantation préférentielle de Béziers Antique (constructions) |
|  | Implantation préférentielle de Béziers Antique (parcelles agricoles) |
|  | Implantation préférentielle de Béziers Antique (bassins de rétention) |
|  | Brèche visuelle à maintenir, dans la continuité de l'entrée historique du château |
|  | Dévoisement de la voie communal n°21 |

Projet de schéma d'OAP



Premières conclusions de l'évaluation environnementale

Un projet compatible avec les documents d'urbanisme:

- « Béziers Antique » s'intègre notamment dans les objectifs du SRADDET

Et avec les enjeux de gestions des eaux :

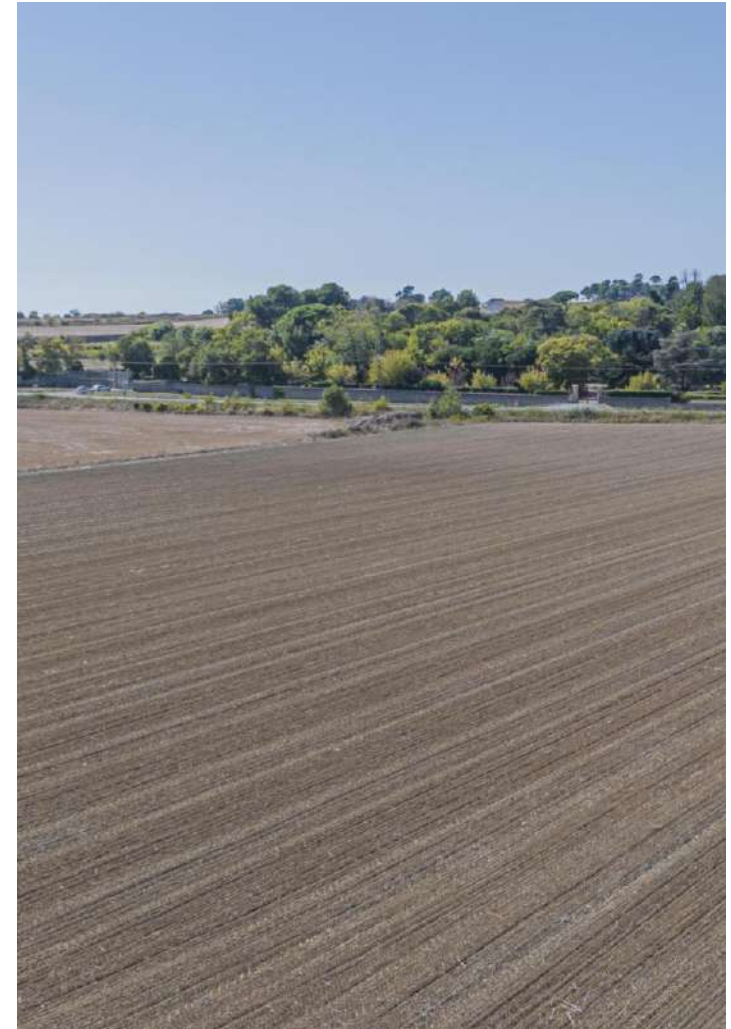
- Projet qui n'aggrave pas le fonctionnement hydraulique actuel
- Des besoins en eau potable et eaux usées dimensionnés avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux) et des capacités suffisantes

Un projet en dehors des zones à risques :

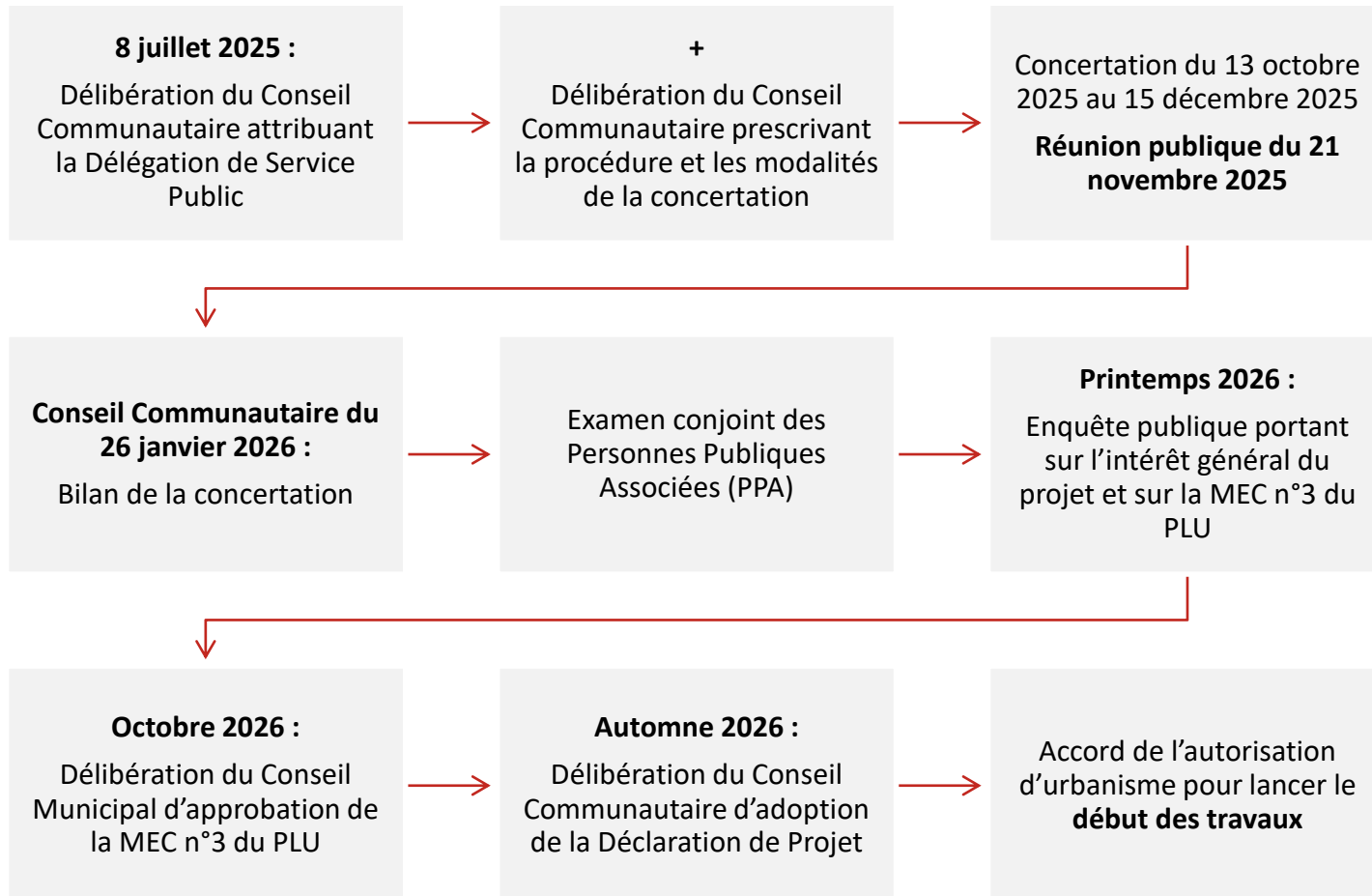
- Un site de projet situé en dehors des zones de risque d'inondation et feux de forêt

Une modification du PLU qui n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement

- La recréation de cultures anciennes et la plantation d'arbres permettront d'accueillir une faune patrimoniale plus diversifiée
- Les sites Natura 2000, site inscrit, sites classés, les espaces boisés classés (EBC), les ZNIEFF, plans nationaux d'actions (PNA) ne sont pas impactés
- Les impacts résiduels sont estimés à un niveau faible sur la faune et la flore



Planning prévisionnel de la procédure



Merci de votre attention

Questions / Réponses

