

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





Agglomération de Béziers Méditerranée
Commune de Béziers
DP MEC n°3 PLU
« Béziers Antique »

Présentation des principaux acteurs de la procédure



PORTEUR DE PROJET /
GARANT DES PROCÉDURES
/ VOLET DP MEC PLU



COMPETENT EN MATIÈRE
D'URBANISME / VOLET MEC
PLU

KLÉBER
ROSSILLON

Le patrimoine pour passion

DELEGATAIRE DE SERVICE
PUBLIC



Atelier Pascual Architecte

ARCHITECTE DU PROJET

agence
Robin &
Carboneau

URBANISME / ARCHITECTURE / PAYSAGE



artifex

UNE SOCIÉTÉ DE SOCOTEC

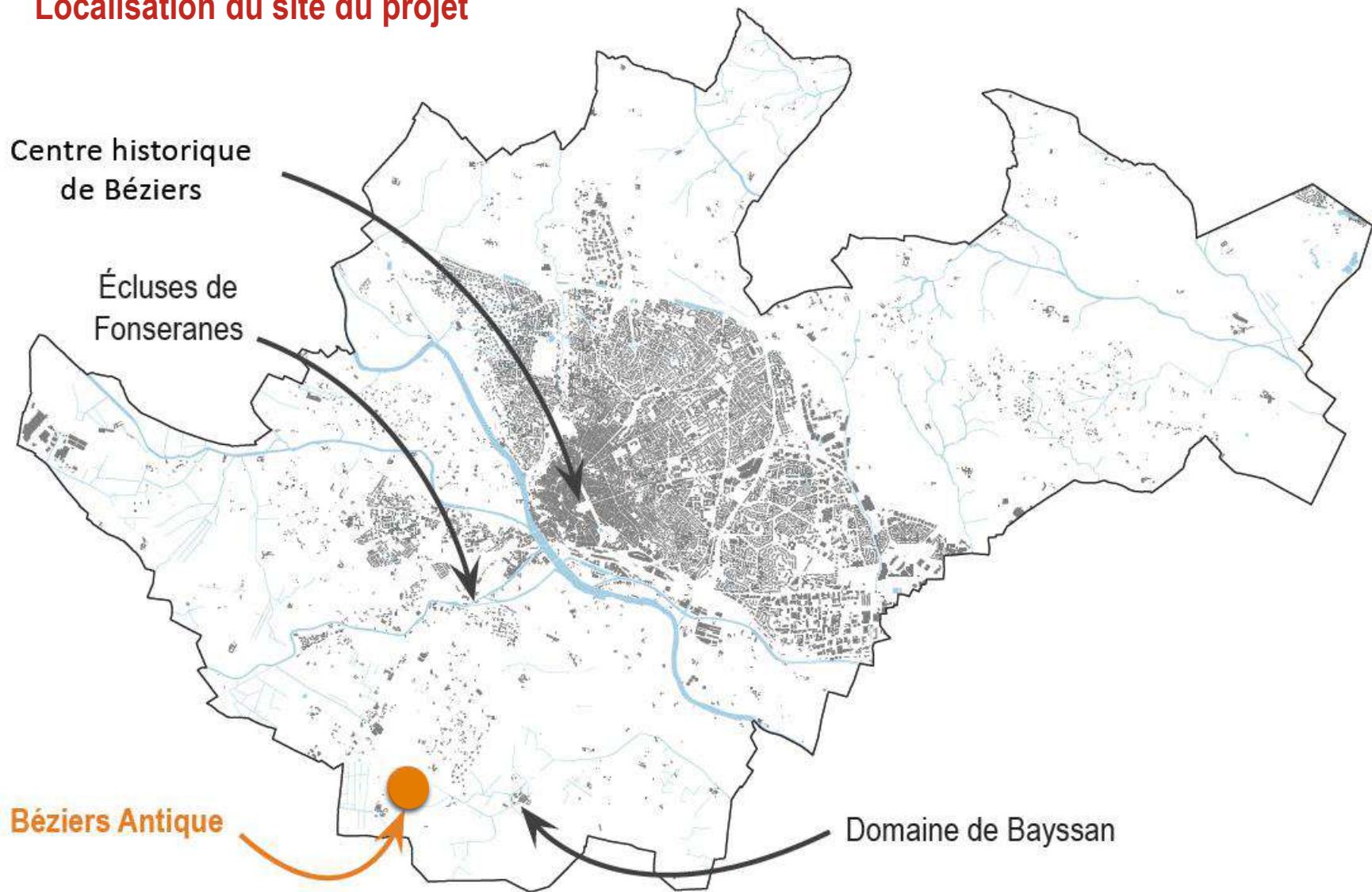
PROCEDURE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITÉ N°3 DU PLU

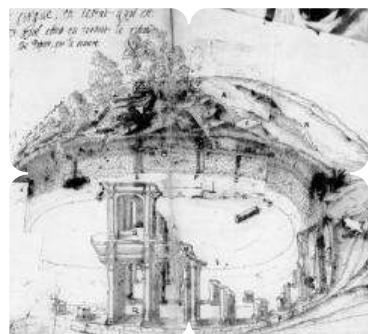


Présentation du projet



Localisation du site du projet





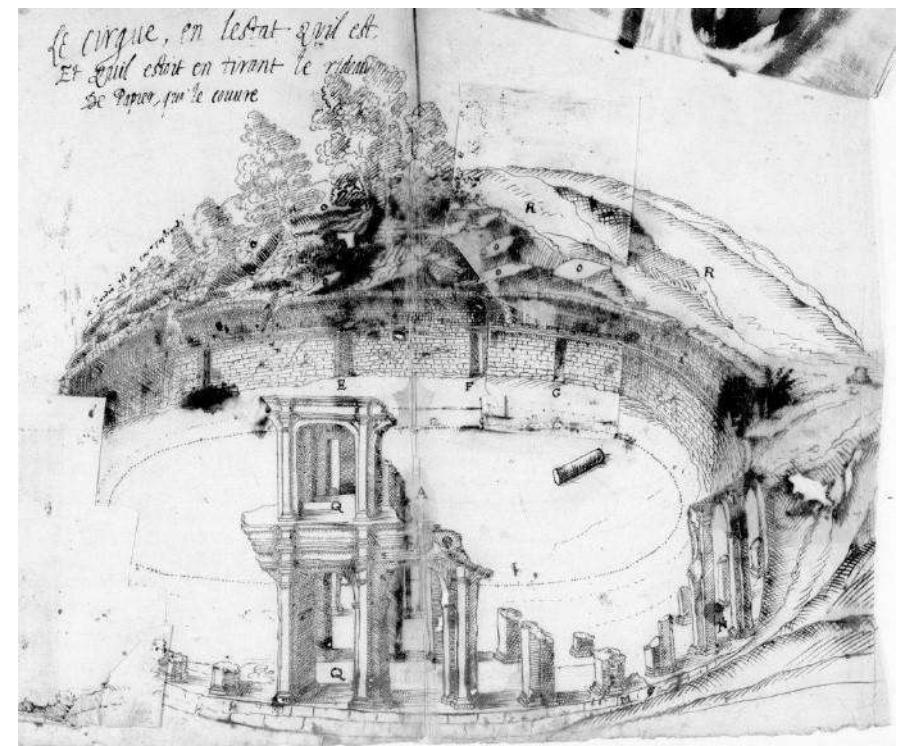
Béziers Antique

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

KLÉBER
ROSSILLON

 **BÉZIERS**
AGGLOMÉRATION
MÉDITERRANÉE

La ville de Béziers



La ville de Béziers

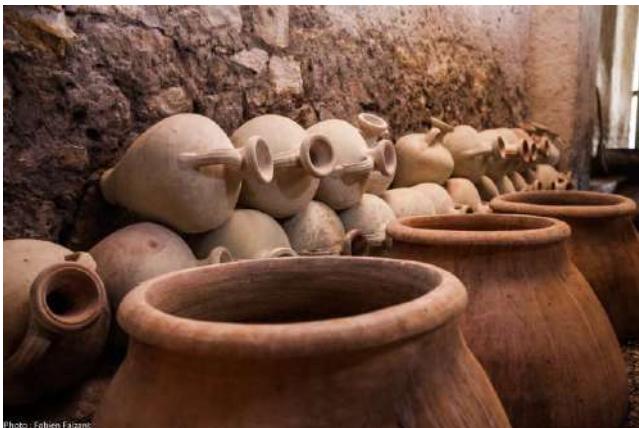
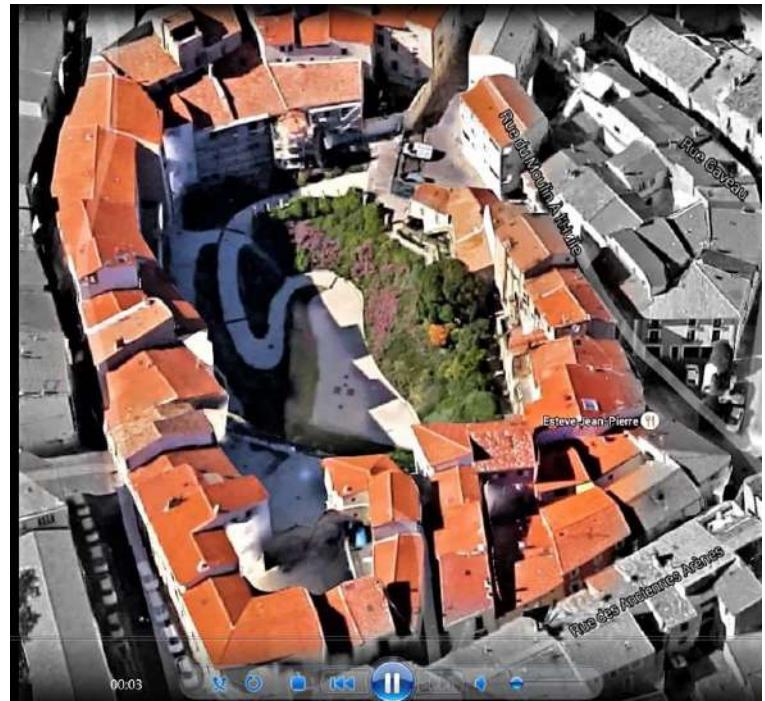


Photo : Fabien Faizant

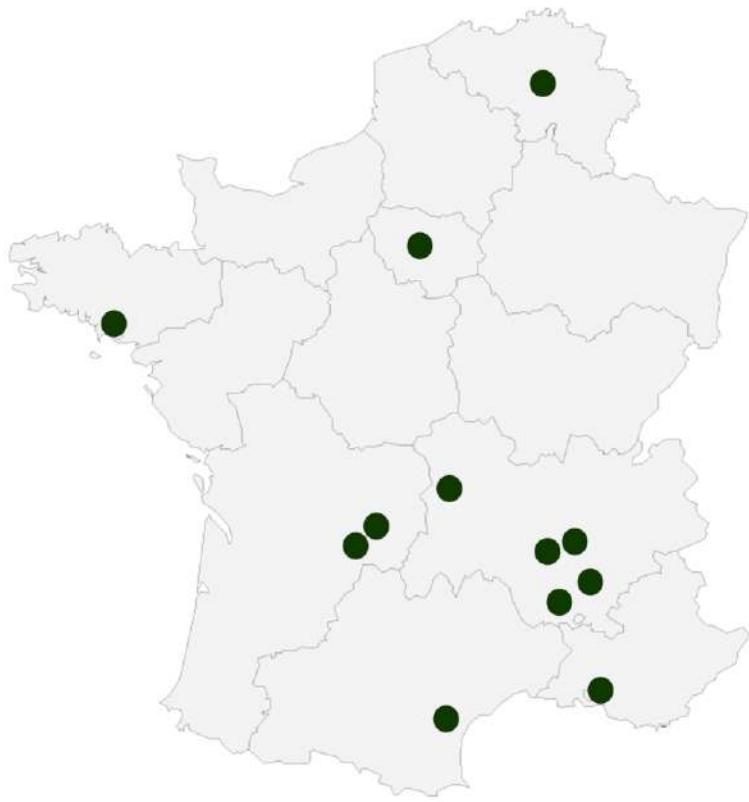


L'implication des habitants de Béziers et de l'agglomération

**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 Castelnau
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 Doux
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)



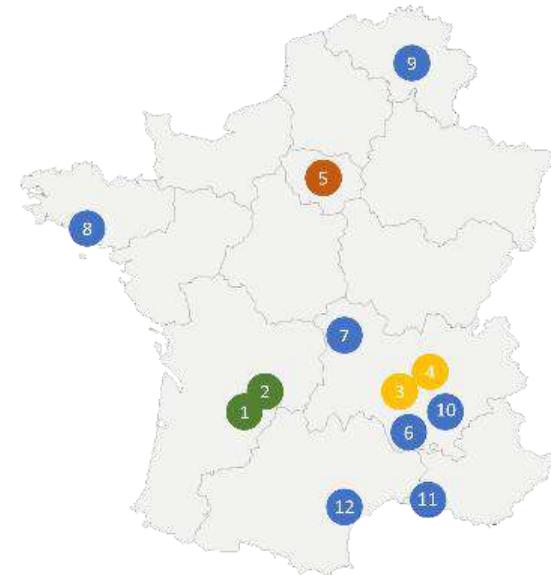
10. Tour de Crest
52 000 visiteurs/an
Concession, Ville de Crest (2019-2029)



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)



Le projet Béziers Antique



UNE APPROCHE EVOLUTIVE
SUR 30 ANS AVEC UN
CHANTIER OUVERT AU
PUBLIC QUI SE
DEVELOPPERA
PROGRESSIVEMENT



UNE MISE EN VALEUR
NATIONALE ET
INTERNATIONALE DE
L'HISTOIRE DE LA CITE DE
BEZIERS



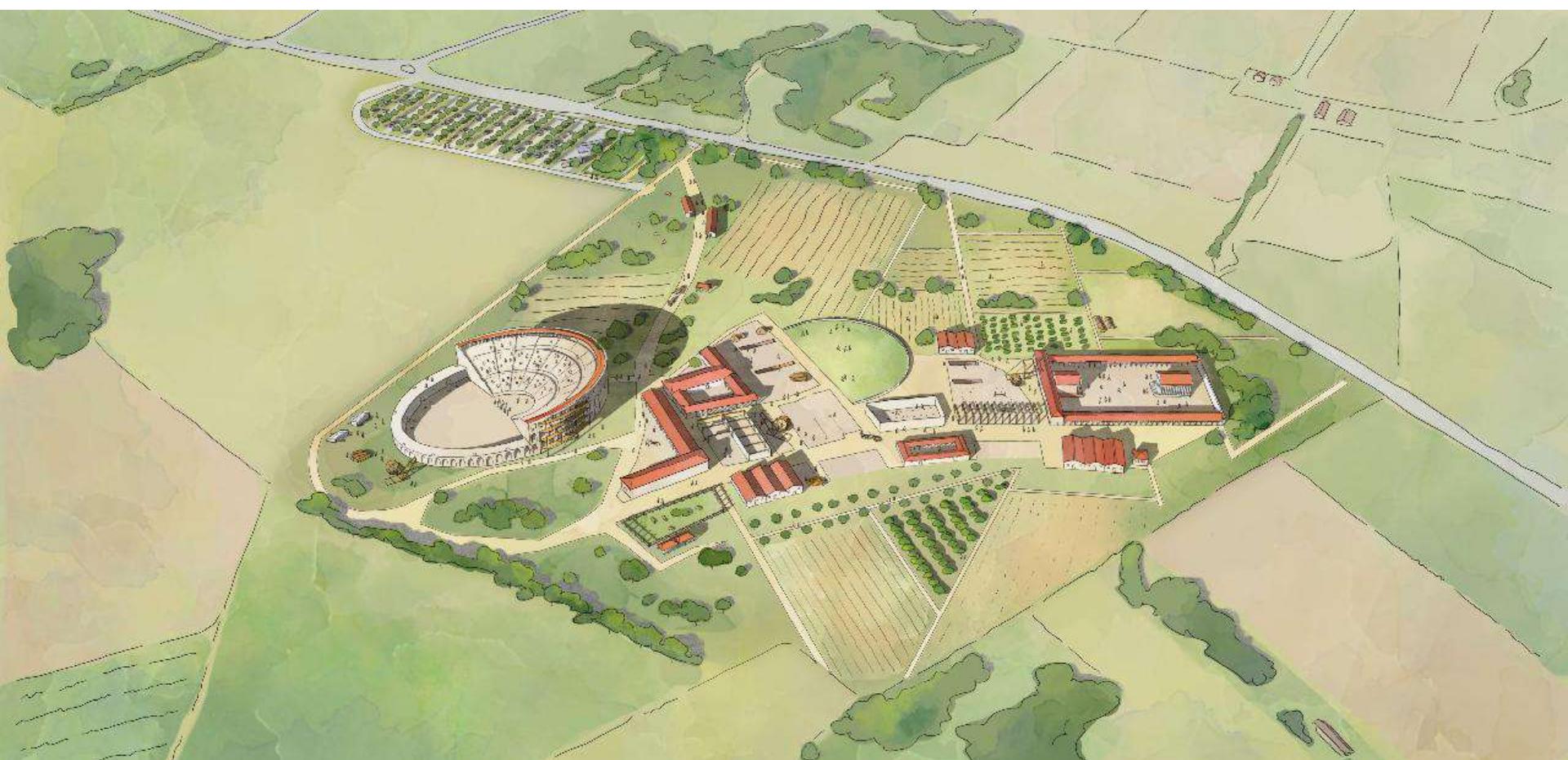
UN PROJET TOURISTIQUE, CULTUREL
UNIQUE ET EXCEPTIONNEL ALLIANT
HISTOIRE ROMAINE, PATRIMOINE,
ARTISANAT ET PEDAGOGIE



Le projet



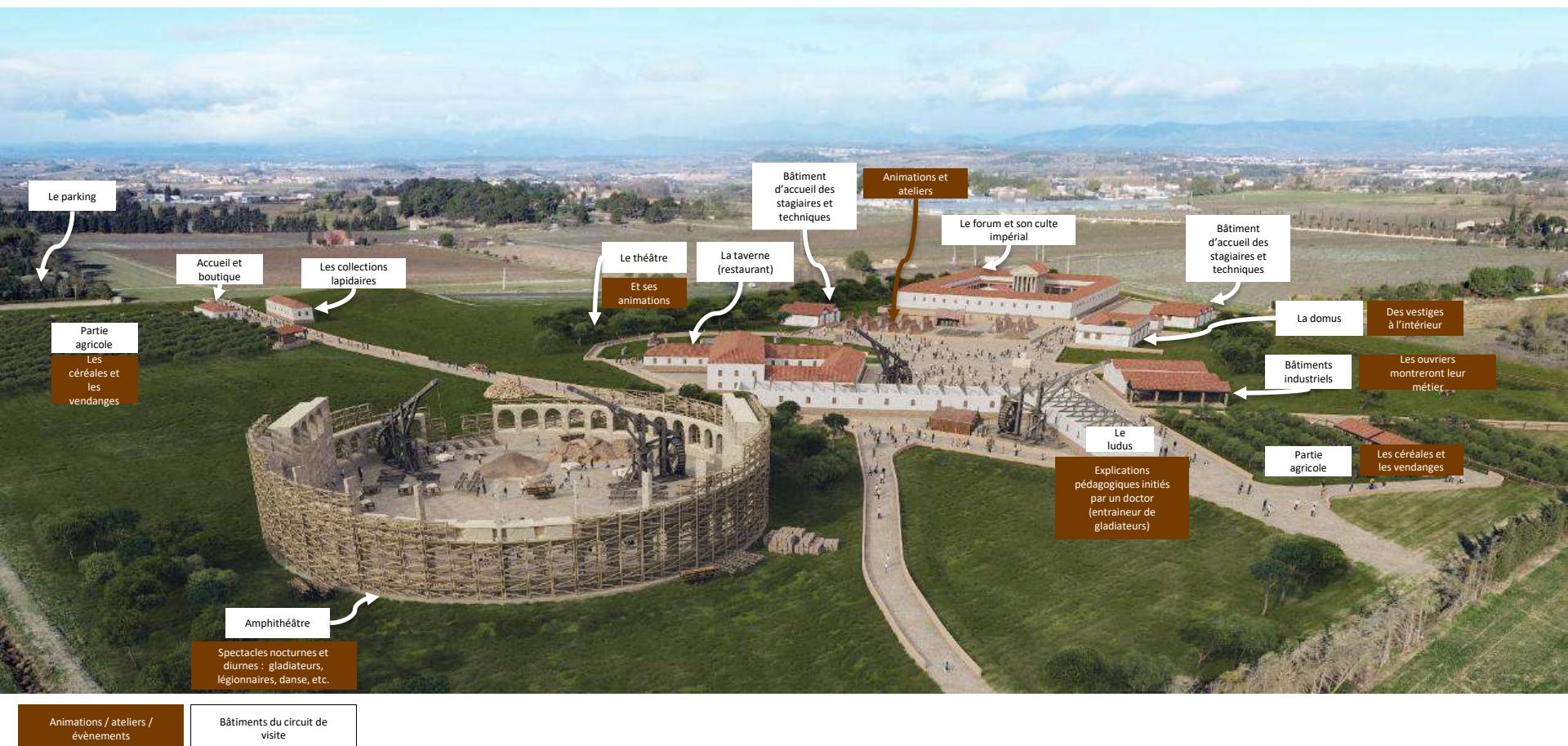
Le projet



Le projet



Le projet



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

Des démonstrations



Des ateliers

- Conférences
- Masterclasses archéologiques



Des évènements



Des visites guidées

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



Des spectacles



Des animations avec les troupes de reconstitution



Visites guidées à Concarneau Méditerranée

Nocurne au Château de Suscinio

Reconstitution par Valero Ballo

Un chantier de construction avec les méthodes des bâtisseurs romains

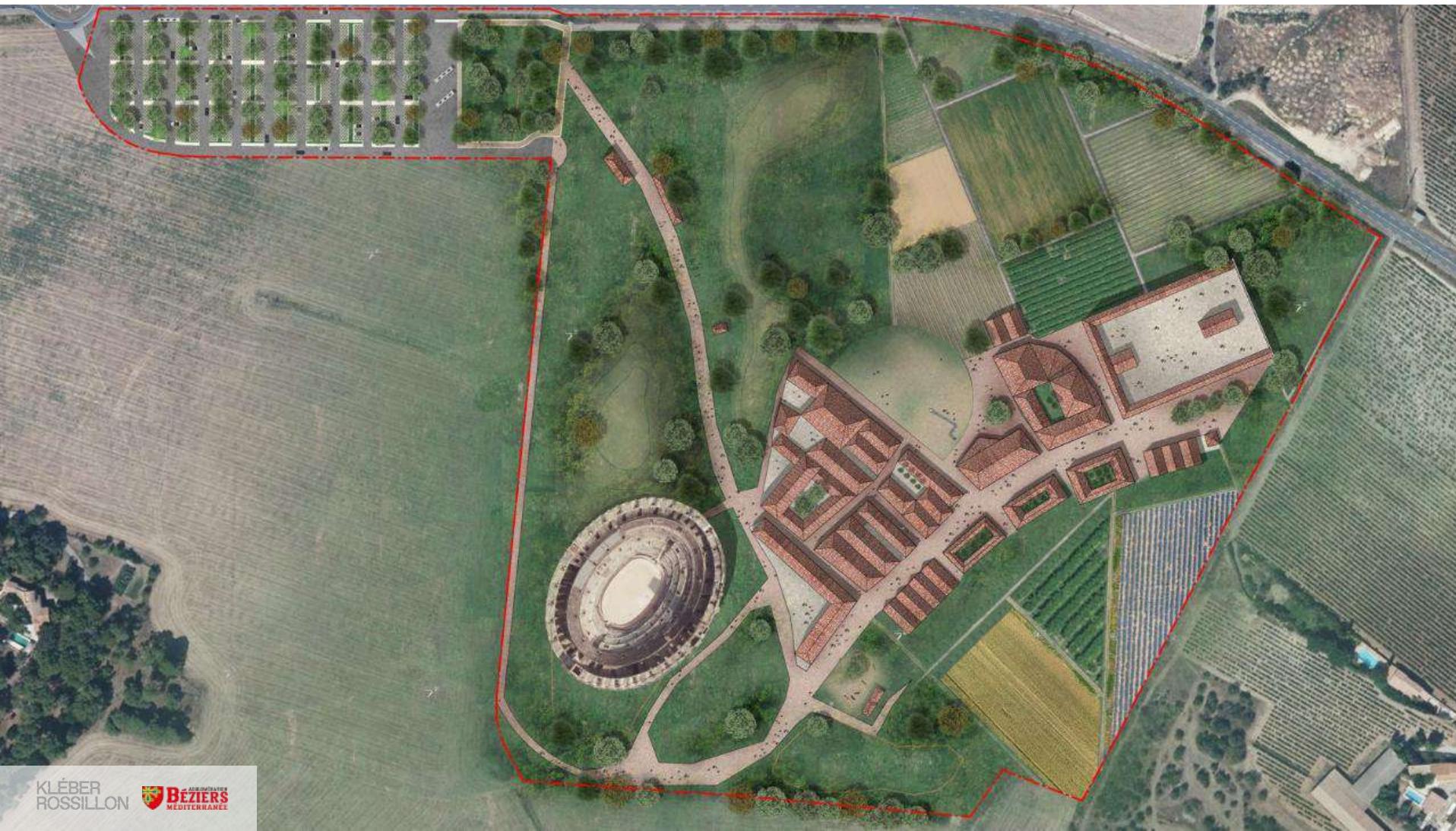


La dimension agricole, vignes, oliviers, céréales.



Les animations avec des troupes de reconstitutions historiques





KLÉBER
ROSSILLON





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
- Créeant 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

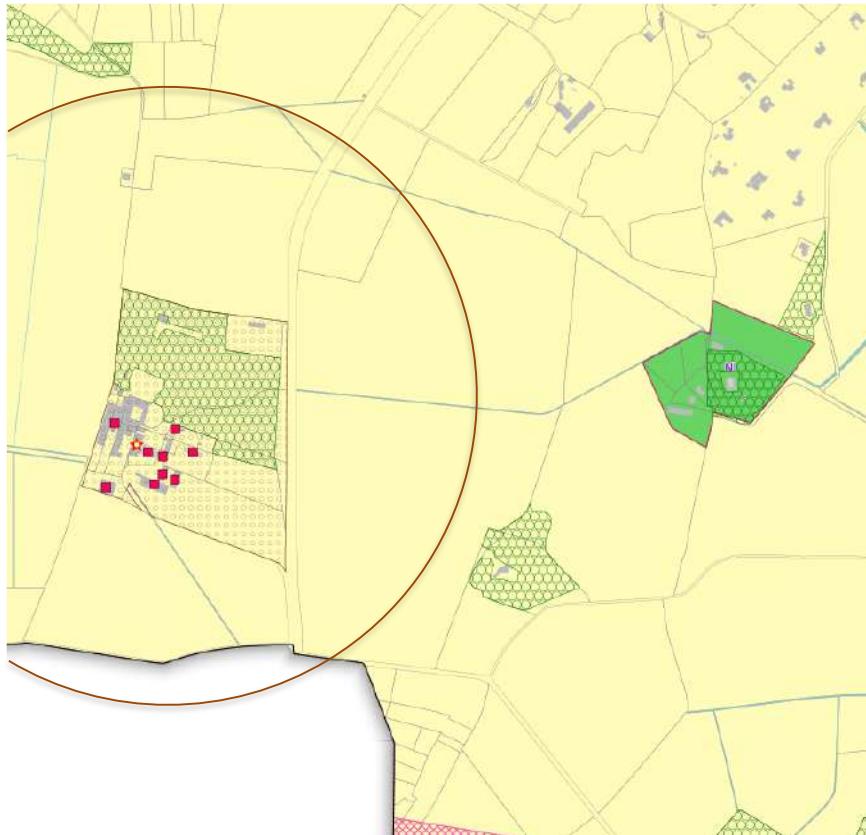
Pour rappel, le secteur est partiellement concerné par une servitude de protection des monuments historiques (Château de Poussan-le-Haut) = dialogue avec l'ABF sur le projet

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

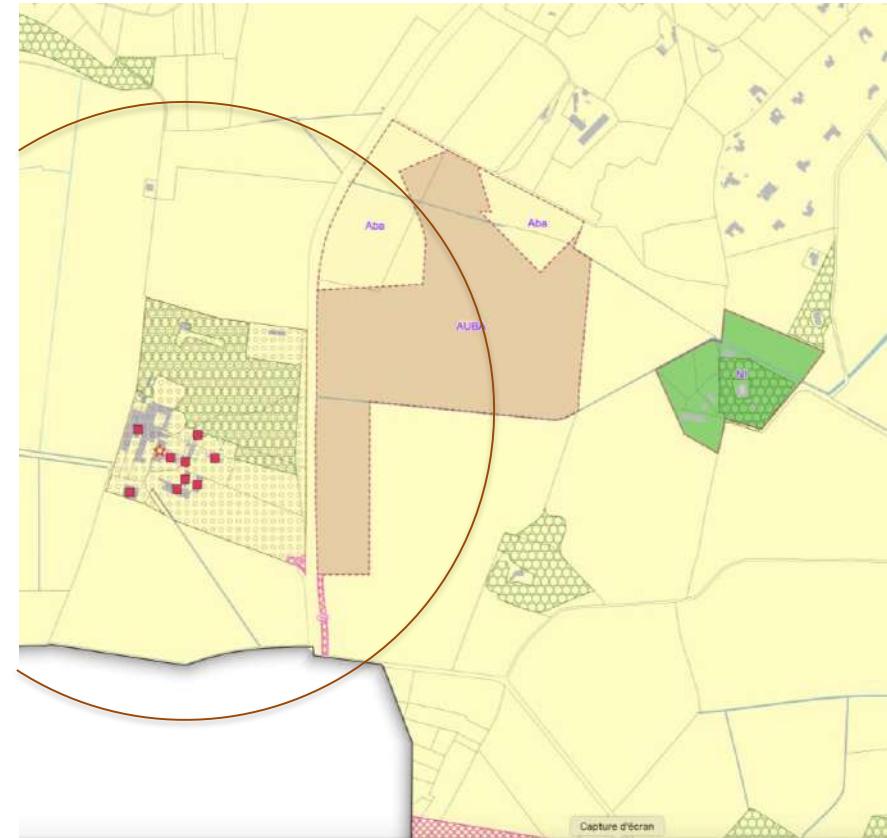


Projet de modification du règlement graphique



AVANT

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



APRES

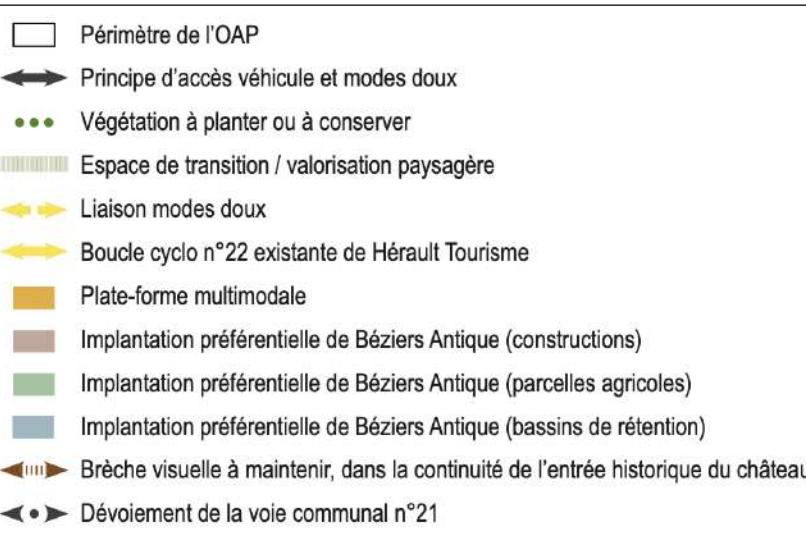
Projet de modification du règlement écrit

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 ».



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 :

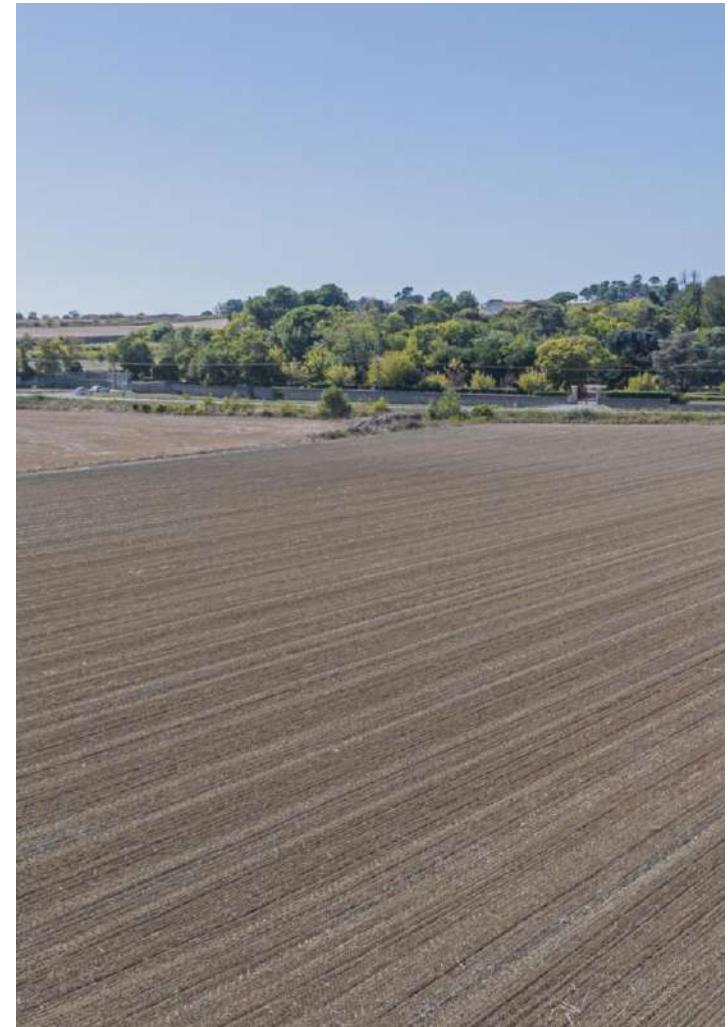
- Projet qui n'aggrave pas le fonctionnement hydraulique actuel
- Des besoins en eau potable et eaux usées dimensionnés avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux) et des capacités suffisantes

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

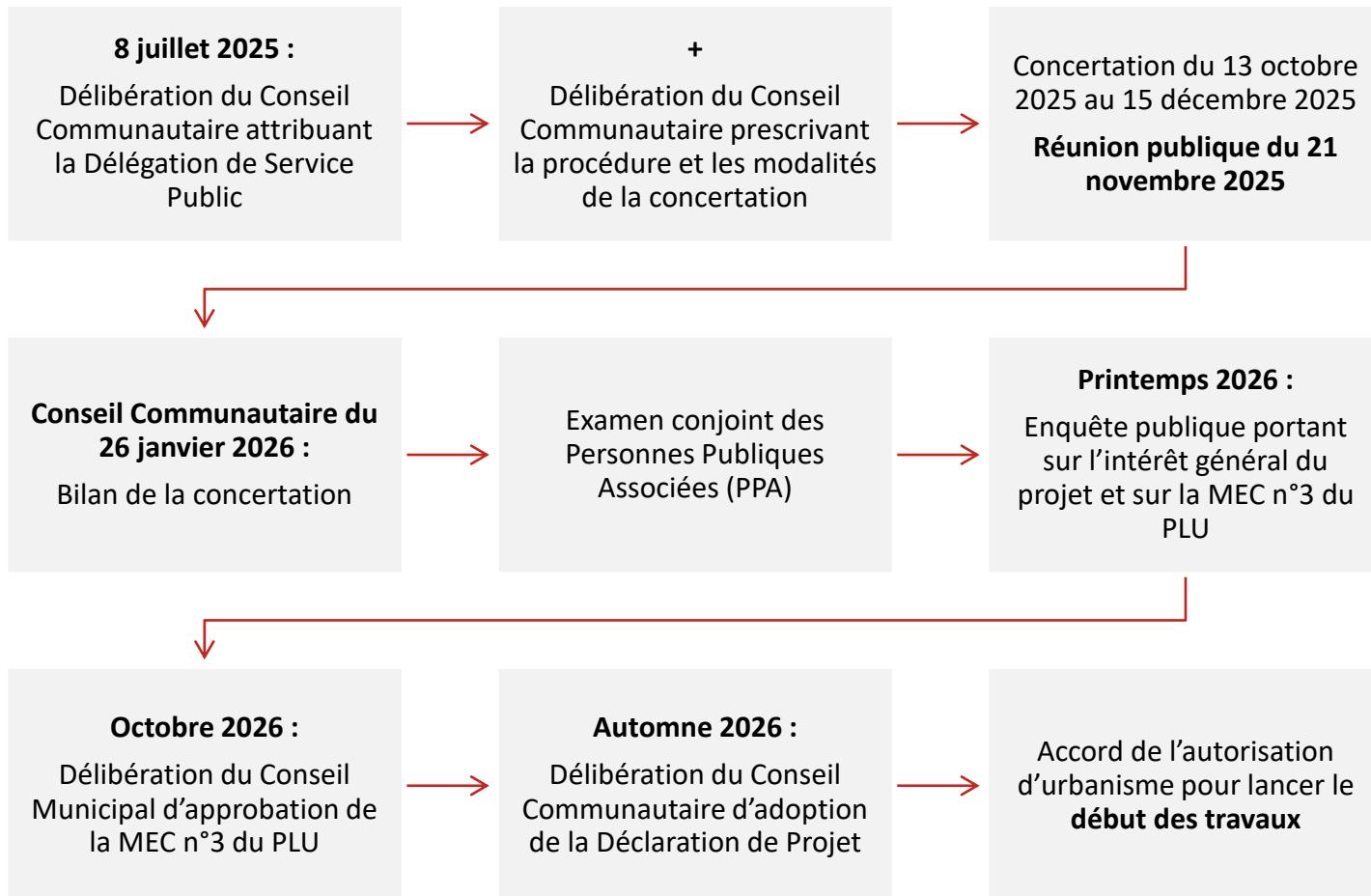
Une modification du PLU qui n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement

- 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



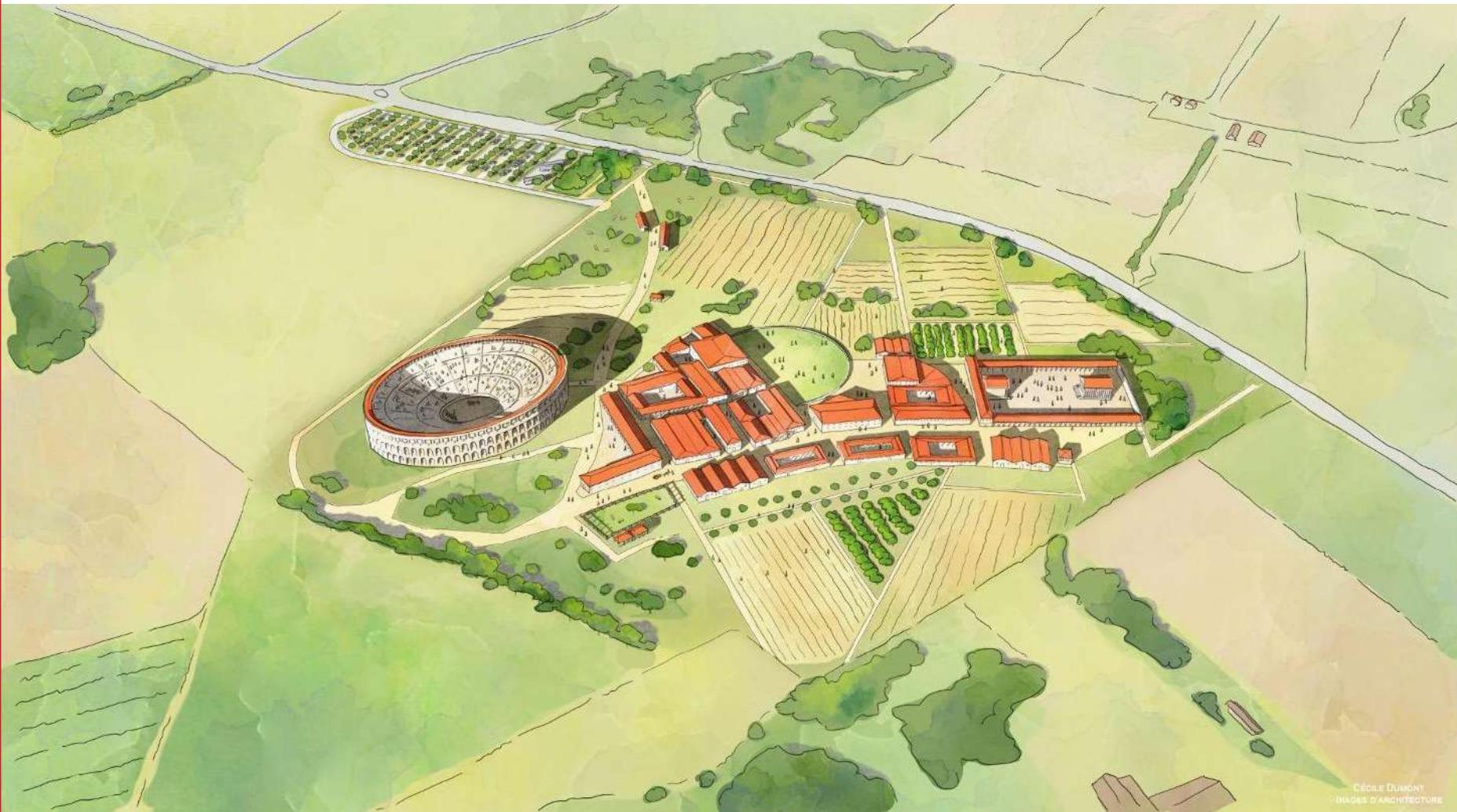


Planning prévisionnel de la procédure



Merci de votre attention

Questions / Réponses



CÉCILE DUMONT
IMAGES D'ARCHITECTURE