



# DÉCLARATION DE PROJET (DP) VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ (MEC) N°3 DU PLU



## PROJET D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE ET CULTUREL : BÉZIERS ANTIQUE

DOCUMENT POUR LA CONCERTATION

Septembre 2025

# LE PROJET « BÉZIERS ANTIQUE »

## Localisation

### Sur la commune de Béziers

Le site du projet « Béziers Antique » s'ancre dans la **plaine Ouest de Béziers**. Il est desservi par la route départementale n°14 (RD 14), aussi appelée route de Lespignan. Celle-ci rejoint notamment la commune de Lespignan, d'un côté, et d'autres routes départementales de plus grande envergure de l'autre (RD609 - route de Narbonne, notamment).

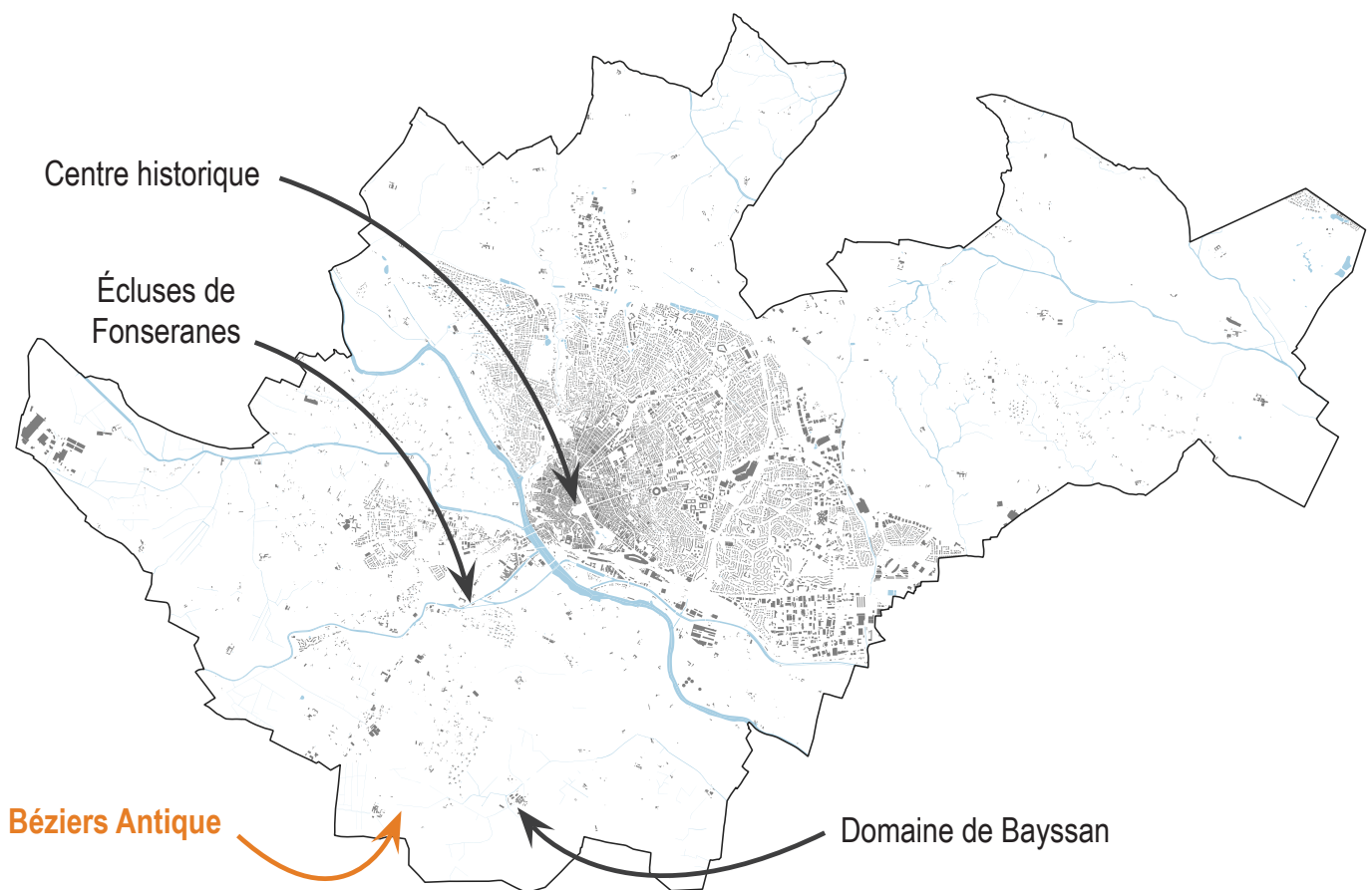
Le site s'inscrit dans la **plaine agricole biterroise** mitée par de nombreuses constructions. En effet, se trouvent à proximité, le château de Poussan-le-Haut, inscrit Monument Historique, des entreprises, des habitations ainsi que des exploitations agricoles.

### A proximité et en complément des sites touristiques existants

Le site se situe à proximité notamment des sites touristiques des **Écluses de Fonseranes**, du **domaine départemental de Bayssan** ainsi

que du **Canal du Midi**. Cette situation permet au projet « Béziers Antique » de **fonctionner en synergies** avec d'autres sites importants présents sur la commune. **Cette complémentarité de l'offre est un atout pour le territoire.**

Le projet se situe donc sur la **partie du territoire communal concentrant les principaux sites touristiques**, complétant également l'offre culturelle et touristique du centre historique de Béziers, situé à moins de 5 kilomètres du projet « Béziers Antique ».



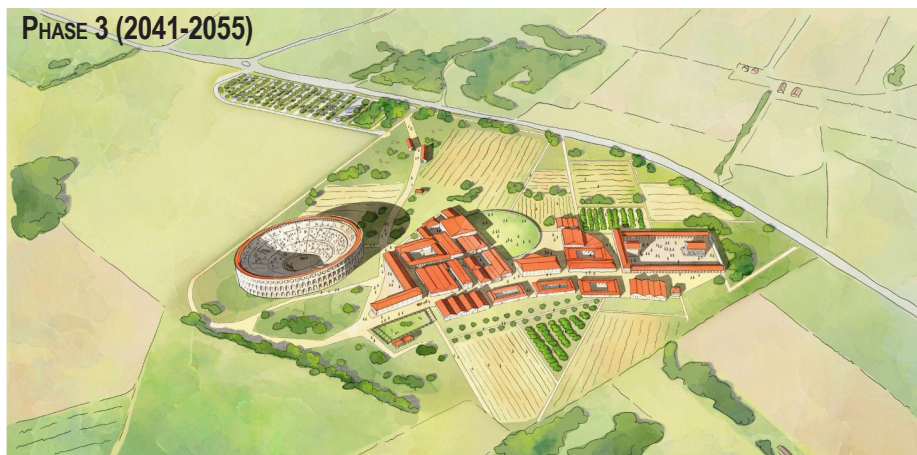
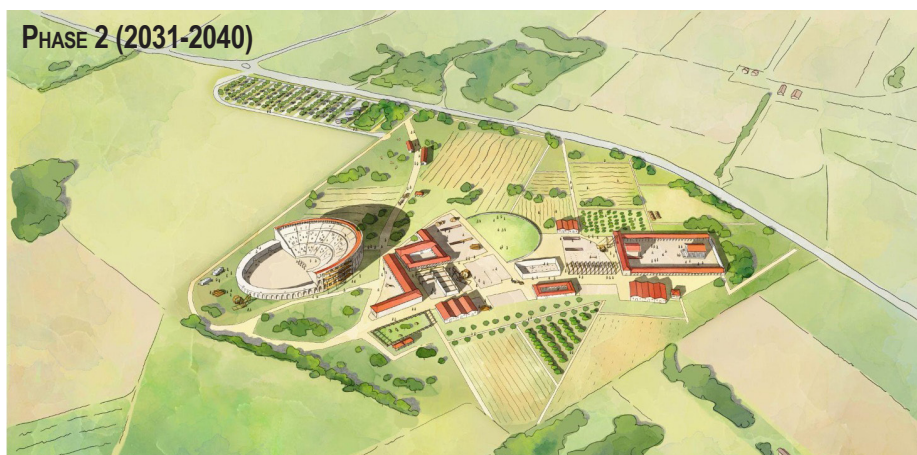
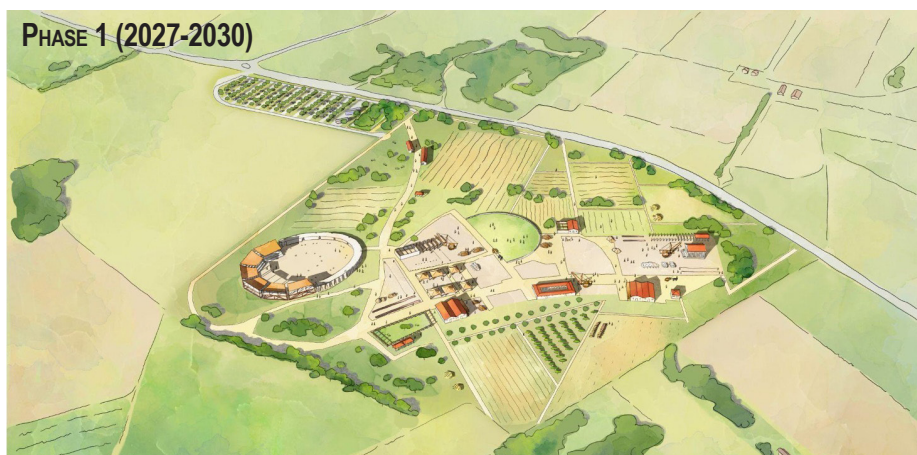
## Projet

Béziers Antique est un grand projet qui veut **recréer une véritable ville romaine** telle qu'elle existait il y a 2 000 ans. Installé sur 19 hectares aux portes de Béziers, le projet verra le jour entre 2027 et 2055. Dès 2027, **les visiteurs pourront se promener dans le chantier et voir la ville se bâtir sous leurs yeux** : rues, arènes, forum, amphithéâtre, ateliers d'artisans, école de gladiateurs...

Avant d'entrer dans la ville, le visiteur traversera des **champs cultivés comme à l'époque romaine** : blé, vignes, oliviers, arbres fruitiers anciens. Tout sera réalisé avec les **méthodes et outils antiques** : échafaudages en bois, grues à roue, maçons et artisans travaillant « à la romaine ».

Le site proposera aussi des **spectacles, reconstitutions et visites guidées** pour donner vie au passé. Un conseil scientifique, dirigé par un historien, veillera à l'exactitude historique grâce aux découvertes archéologiques.



L'objectif est d'attirer **250 000 visiteurs par an** d'ici 2032 et de faire de Béziers Antique une destination phare du Sud de la France, où l'on pourra non seulement voir une ville romaine... mais aussi assister à sa naissance.

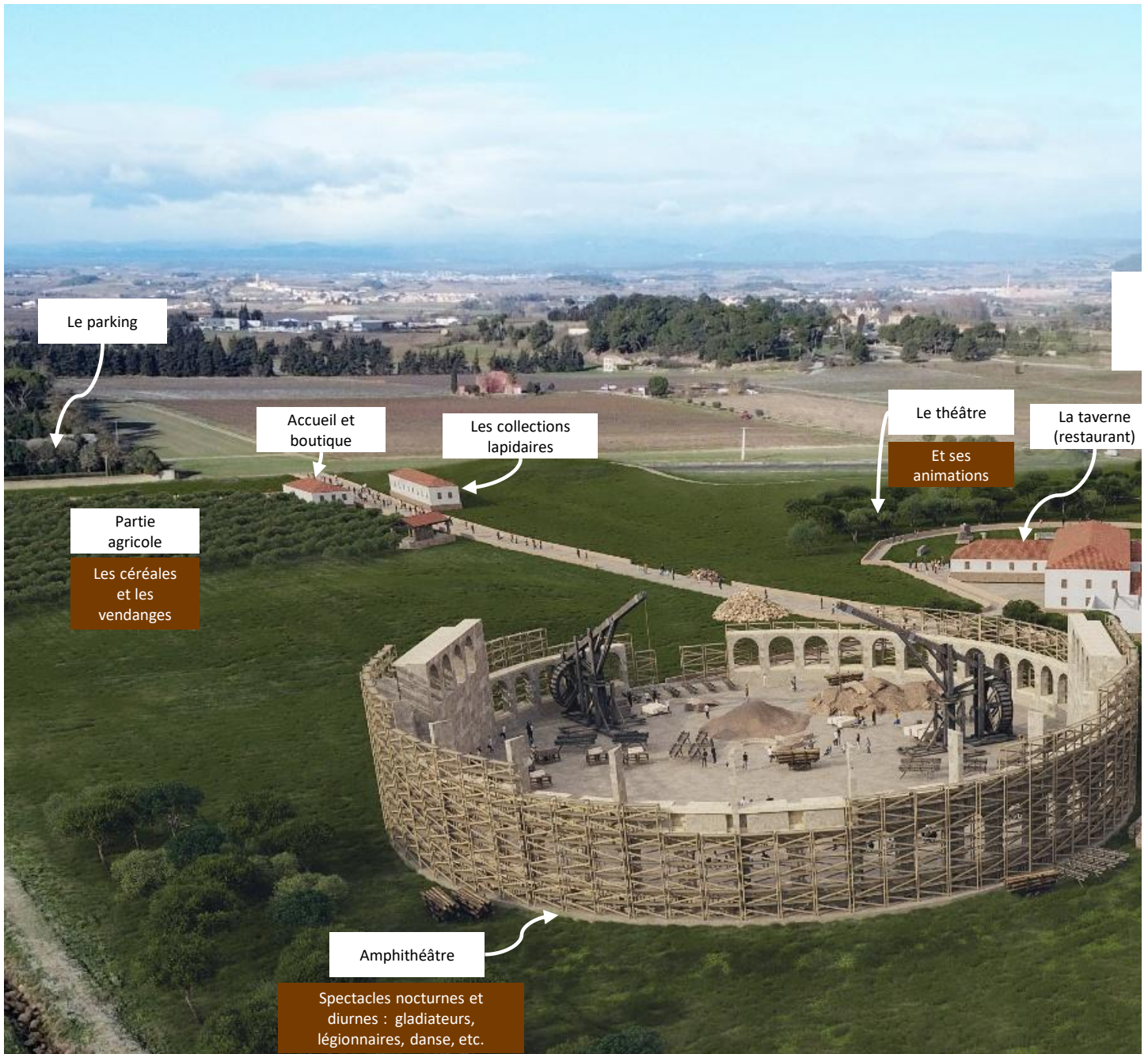


© Kléber Rossillon





-  Bâtiments du circuit de visite
-  Animations / ateliers / événements



© Kléber Rossillon





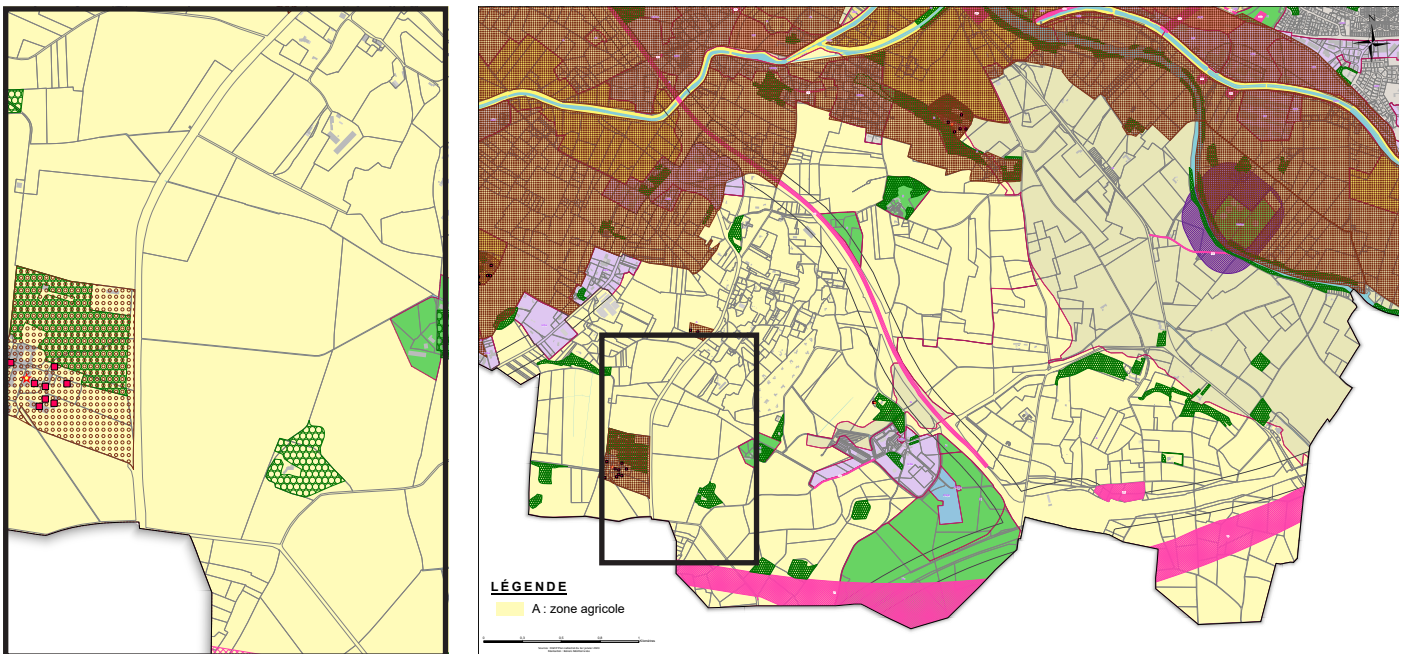




# L'INCOMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Béziers classe le site du projet en zone agricole A du fait de la vocation des sols.

Ce classement en zone A présente le principal point d'incompatibilité du projet avec le PLU.





# LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 DU PLU

## Initiative du projet

Béziers Méditerranée détient la compétence en matière de tourisme sur son territoire. Elle est en charge du projet «Béziers Antique» et doit lancer une procédure pour réaliser ce projet qui n'est pas compatible avec le PLU de la commune de Béziers. Pour mettre en compatibilité le PLU, elle doit démontrer l'intérêt général de ce projet.

## Dossier de déclaration de projet

Dossier permettant de démontrer l'intérêt général du projet «Béziers Antique» et de présenter les points d'incompatibilité du PLU.

## Dossier de Mise En Compatibilité du PLU

Dossier contenant les pièces du PLU qui ont fait l'objet d'une évolution afin que le document d'urbanisme soit compatible avec le projet.

Par exemple : zonage, règlement écrit, OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), etc.

## Examen conjoint

Réunion avec les Personnes Publiques Associées (services de l'État, collectivités, etc.) pour valider ou ajuster la compatibilité.

## Enquête publique

Organisée par le préfet, elle dure au minimum 31 jours.

Porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU

## Décision

Béziers Méditerranée adopte la Déclaration de Projet en Conseil Communautaire tandis que la ville de Béziers approuve la Mise En Compatibilité du PLU (en Conseil Municipal).

Le Président de CABM conduit la procédure de DP avec Mise En Compatibilité du PLU



Constitution du dossier :  
Note de présentation du projet +  
modifications susceptibles d'affecter le  
PLU



Examen conjoint des PPA



Enquête publique portant sur l'intérêt  
général du projet et la MEC du PLU



Délibération du Conseil Communautaire  
prononçant l'intérêt général du projet  
  
Délibération du Conseil Municipal  
approuvant la Mise En Compatibilité du  
PLU

*Déroulé simplifié de la procédure de DP valant MEC  
du PLU*



## LES ACTEURS DE LA PROCÉDURE



Porteur de projet, en charge de la procédure



Compétente en matière d'urbanisme (PLU)



Délégué de service public



Bureau d'études en charge de la procédure



Bureau d'études en charge du volet environnemental



Bureau d'études en charge du volet agricole





## L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

### Une localisation stratégique...

#### ... fonctionnant en synergie avec les sites touristiques existants

→ Un projet à proximité des principaux sites touristiques communaux : les 9 écluses de Fonseranes, le Canal du Midi, le domaine départemental de Bayssan, l'Orb, ...

#### ... créant une offre complémentaire

→ Une dynamique plurielle, développant une offre alternative et complémentaire aux sites du littoral, du centre-ville ou du Canal du Midi qui s'inscrit dans les objectifs de valorisation historique, culturelle et patrimoniale du territoire.

#### ... immergeant le visiteur dans le monde Antique

→ Un site à distance de toute urbanisation, permettant ainsi d'éviter tout vis-à-vis éventuel sur des constructions d'une période plus récente.

#### ... tout en facilitant son accès à tous

→ Une très bonne desserte : modes doux (voies cyclables départementales, transports en commun) et routière (proximité avec les routes départementales RD 609 et RD 64 et l'autoroute A9).

### 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.

→ Une ambition de faire vivre un chantier selon les techniques, ressources et moyens de l'époque durant de longues années, et ainsi de faire découvrir et de transmettre les techniques antiques de construction et d'agriculture.

→ Dans les premières années, la visite du chantier constituera à elle seule une expérience exceptionnelle et hors du commun, en immersion dans la construction d'une ville romaine entière.

### Un projet ayant une portée scientifique

→ Apports, implications et retombées du projet dans le domaine de la recherche et des connaissances historiques, archéologiques et patrimoniales.

→ Contribution à l'avancement des connaissances historiques et archéologiques (notamment en aidant à mieux comprendre l'histoire de Béziers), mais aussi à valoriser des données archéologiques inédites.

→ Approche interdisciplinaire (archéologie, géophysique, anthropologie, science des matériaux, etc) permettant d'aboutir à des analyses plus fines et plus complexes.

→ Dans le cadre du projet, sont d'ailleurs prévus des publications scientifiques dans des revues spécialisées, l'organisation de colloques, conférences et journées d'études, etc.

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

→ Valorisation du patrimoine pour le grand public, grâce à des outils de médiation très divers : expositions, panneaux, parcours, visites guidées, ateliers, mais aussi grâce à l'immersion dans les techniques constructives de l'époque.

→ Partenariats avec les établissements scolaires, allant de l'enseignement primaire à l'enseignement supérieur.

→ Organisation de rencontres avec les chercheurs et des conférences ouvertes à tous.

### Un projet renforçant l'économie touristique

→ Un projet au rayonnement international, calibré pour accueillir 250 000 visiteurs chaque année.

→ Des retombées économiques significatives pour le territoire : création d'emplois directs et indirects, tant dans le secteur du tourisme que dans les services connexes (hôtellerie, restauration, commerce).

→ Un projet renforçant le tourisme de «4 saisons».