

# Plan de gestion du site de Pardigon

Ateliers thématiques

9 avril 2015 – maison de la mer

Cavalaire-sur-Mer

**9h30 – 12h30 : Etat des lieux  
Paysage/Agriculture/Gestion forestière**

**14h30-17h30 : Archéologie /Bâtiments/Schéma  
d'aménagement général**

# Déroulement de l'après-midi

- Sites archéologiques
- Analyse du bâti
- Fréquentation par la public
- Scénarios d'aménagement



# Archéologie



# Archéologie

## La villa romaine Pardigon II



# Archéologie

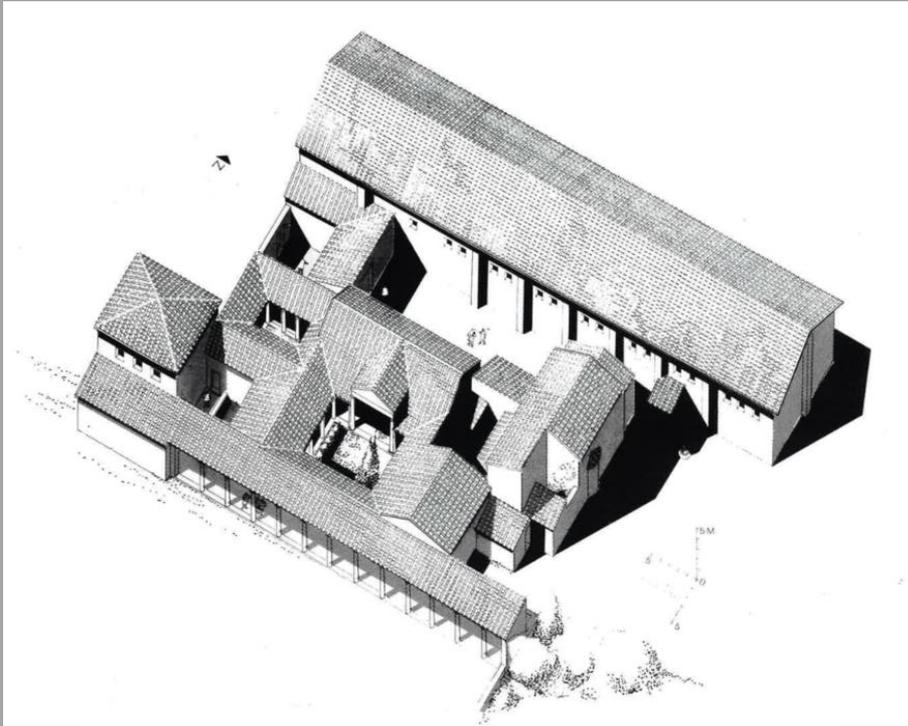
## La villa romaine Pardigon II

- Du 1<sup>er</sup> s. av. JC - VI<sup>ème</sup> ap. JC
  - Sur une éminence d'alluvions consolidées
  - Bordée au Sud par un étang communiquant avec la mer servant de port à la *villa*
  - Extensions au fil des siècles
  - Superficie totale des bâtiments 3 500 m<sup>2</sup>
- Réoccupation des ruines
  - squatters à l'époque mérovingienne
  - carrière de marbre pour fabriquer de la chaux au Moyen- Age
  - caserne des douanes à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle

# Archéologie

## La villa romaine Pardigon III

- Du I<sup>er</sup> s. ap. JC - III<sup>ème</sup> ap. JC
  - Au niveau de la mer
  - En bordure du rivage
  - Une seule phase d'occupation
- Absorbée au III<sup>ème</sup> siècle par la villa de Pardigon II.



# Archéologie

## Les fouilles et la mise en valeur



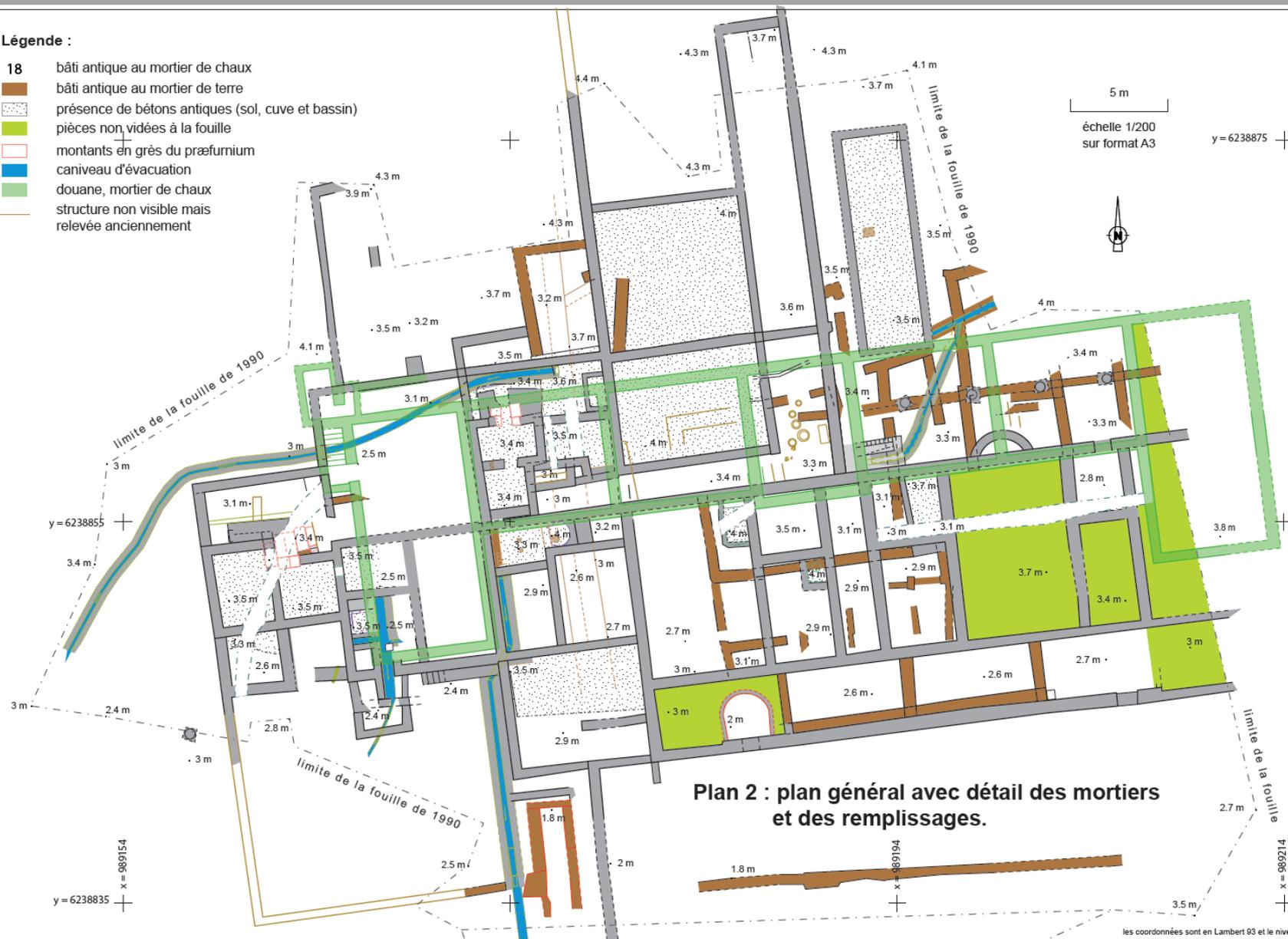
- 1985 (villas Pardigon II et III)
  - Service Régional de l'Archéologie et Centre Archéologique du Var.
- 2002 -2012 (villa Pardigon II)
  - 1<sup>ers</sup> débroussaillage par l'association Archéologique Aristide Fabre après accord du SRA -PACA.
  - Fouilles archéologiques
  - Organisation de visites pour le public (scolaires, groupes d'adultes étrangers ou locaux)
- 2014-2015 (villa Pardigon II) :
  - Réalisation d'un bilan sanitaire du site de PARDIGON II par le service départemental d'archéologie du Var
- A partir de 2016
  - Quels aménagements pour une valorisation ?
  - Quelles modalités de sauvegarde et d'entretien du site ?



# Archéologie – Pardigon 2 – Etat Sanitaire 2014 – SDA du Var

## Légende :

- 18 bâti antique au mortier de chaux
- bâti antique au mortier de terre
- présence de bétons antiques (sol, cuve et bassin)
- pièces non vidées à la fouille
- montants en grès du præfurnium
- caniveau d'évacuation
- douane, mortier de chaux
- structure non visible mais relevée anciennement



**Plan 2 : plan général avec détail des mortiers et des remplissages.**

# Patrimoine bâti - situation



4 - LA FERME



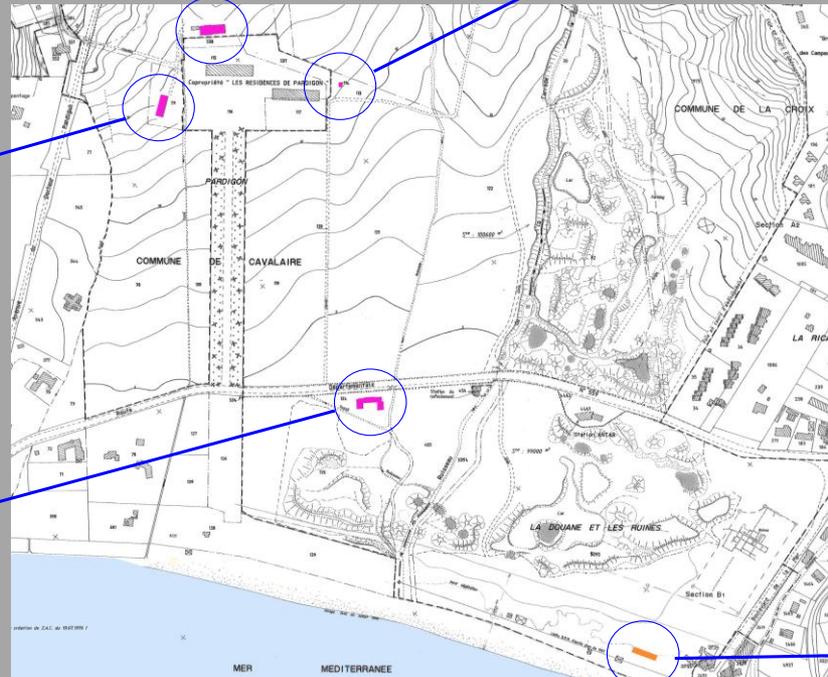
3 - LA BERGERIE



5 - LA CHAPELLE



2 - LA FERME DES TRAGOS



Constructions situées sur la commune de la Croix Valmer

Constructions situées sur la commune de Cavalaire



1 - BATIMENT M.N.S.

# Le bâtiment « M.N.S. »



Le site en 1967 avec le bâtiment construit et l'opération « Leredu » en cours de construction (avril 1962 à juillet 1965).



Façade Sud :

- baies de l'étage occultées.
- Point de surveillance M.N.S. en toiture.



Façades Nord et Ouest :

- étage à l'état d'abandon, accès muré



Sous-face de la dalle de l'étage :

- oxydation des fers des poutrelles et éclatement du béton.



Maquette du projet immobilier « Leredu »

architectes André Lefèvre et Jean Aubert  
Collection particulière : Gilles Aubert



Vestiaires



Local handi-plage

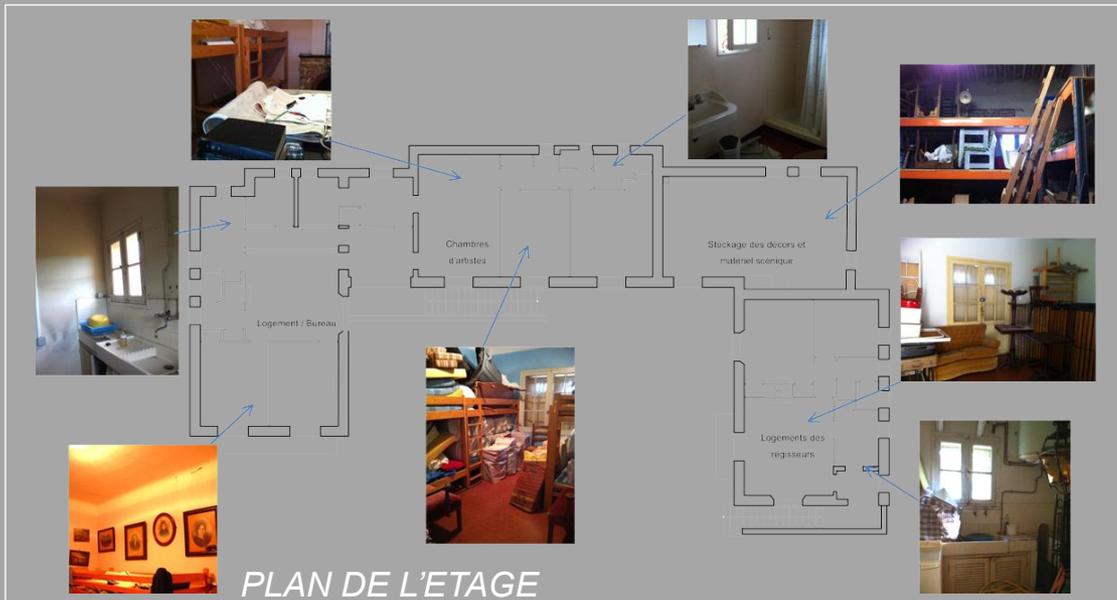
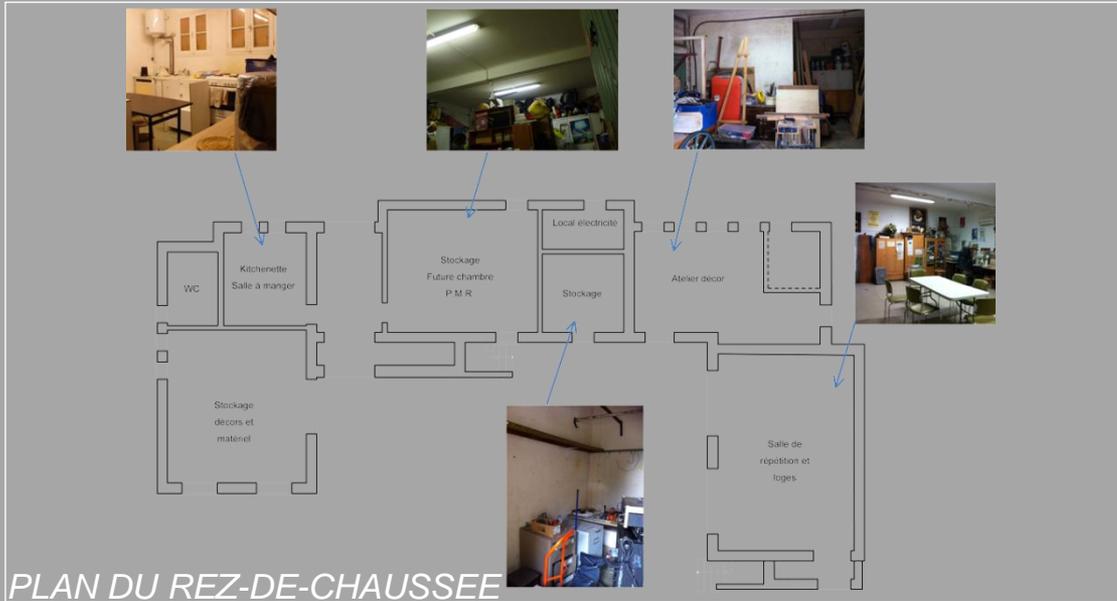


Local des surveillants de baignade  
Infirmerie



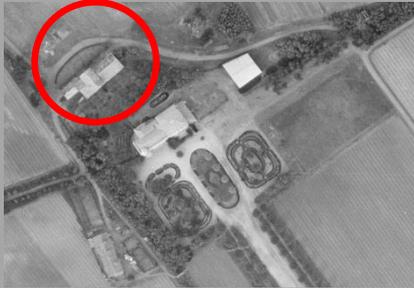
Toilettes publiques

# La ferme des Tragos



# La bergerie

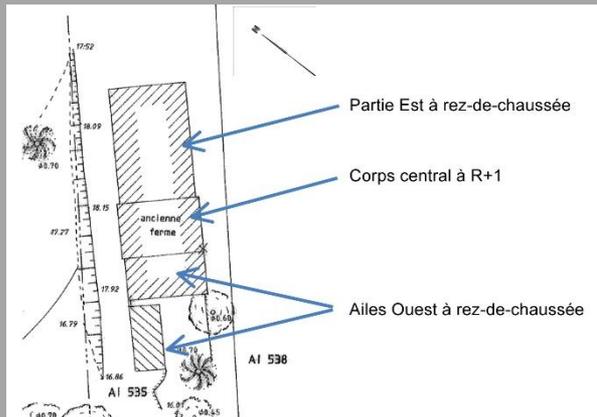
Bâtiment élevé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ou au début du XX<sup>ème</sup>



*La bergerie en 1955,  
élément de l'ensemble  
agricole*



*Façade Nord :*  
Bâtiment à l'abandon  
Baies murées, enduit hors  
d'usage, volets manquants



*Partie Est :*  
Couverture effondrée et  
végétation envahissante



*Intérieur de la partie Est:*  
Ruines

# La ferme

Bâtiment élevé au début du XX<sup>ème</sup> siècle



La ferme en 1955,  
élément de  
l'ensemble agricole



*Intérieur :*

- Intérieur difficilement accessible et délabré.

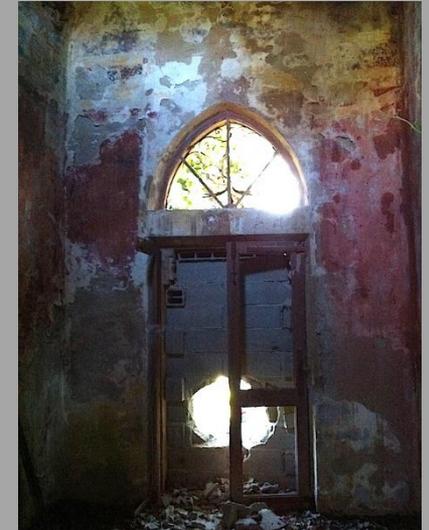
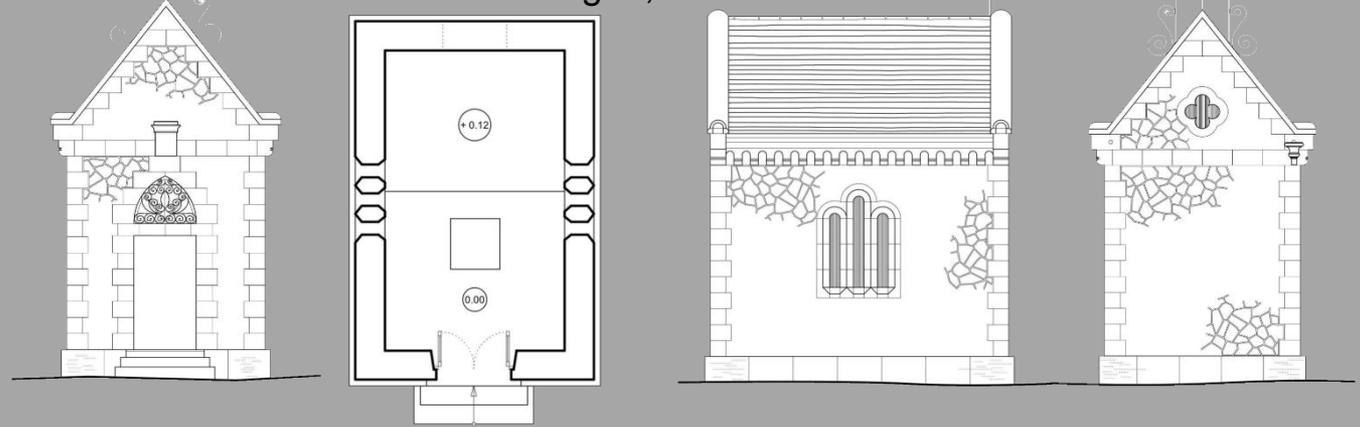
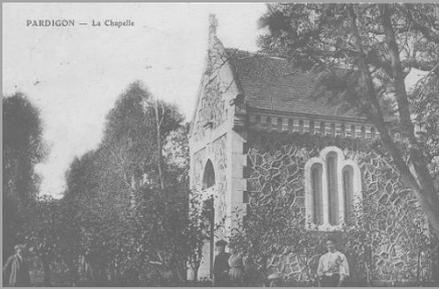


*Façade Ouest :*

- Bâtiment à l'état d'abandon
- Baies murées et volets manquants
- Auvent délabré
- Abords envahis par la végétation accélérant la dégradation du bâtiment

# La chapelle sépulcrale

Bâtie à proximité de la maison de la famille Pardigon, aujourd'hui disparue. Achevée en 1882 pour accueillir le tombeau du docteur Pardigon, mort en 1881.



*Façades Est, Nord et Ouest :*

Façade envahie par la végétation accélérant sa dégradation

*Intérieur :*

- couverture en cours d'effondrement  
- parements et peintures décoratives dégradés par les entrées d'eaux.

Bâtiment	Etat		Possibilités d'utilisation
Bâtiment M.N.S.	Rez-de-chaussée vétuste mais entretenu. Etage en cours de ruine.	Bâtiment des années 1960 avec un emplacement exceptionnel	Maintien de l'activité actuelle (services municipaux liés à la mer) . Restauration de l'étage pour aménagement de services complémentaires.
Ferme des Tragos	Vétuste mais entretenu	Bâtiment des années 1940 avec une architecture néo-régionaliste manifeste de cette époque	Maintien de l'activité actuelle des compagnies de théâtre.
Bergerie	En cours de ruine	Bâtiment fin XIX <sup>ème</sup> ou début du XX <sup>ème</sup> siècle avec éléments décoratifs significatifs	Restauration pour utilisation dans son activité d'origine : locaux agricoles et logement de l'agriculteur.
Ferme	En cours de ruine	Bâtiment du début du XX <sup>ème</sup> siècle d'architecture traditionnelle	Restauration pour activité en complément de la ferme : locaux agricoles et local de vente des produits.
Chapelle	En cours de ruine	Patrimoine du XIX <sup>ème</sup> siècle remarquable	Restauration pour conservation du patrimoine, mise en valeur pour la visite et accueil des bravades et fêtes votives.

# Plan de gestion du site de Pardigon

**Discussion : la destination du bâti et la mise en valeur du patrimoine archéologique**

- Votre avis, vos propositions, vos suggestions**
- compléments d'information ?**

# La fréquentation

## Accès au site

- 1 axe majeur
  - Forte circulation
  - Difficulté de franchissement piéton
- 1 axe secondaire
  - Étroit
  - Piste cyclable / danger
- 1 axe de 3<sup>ème</sup> ordre
  - Peu emprunté



# La fréquentation

## Accès au site

- 1 axe majeur
  - Forte circulation
  - Difficulté de franchissement piéton
- 1 axe secondaire
  - Étroit
  - Piste cyclable / danger
- 1 axe de 3<sup>ème</sup> ordre
  - Peu emprunté

## Stationnement

- 5 aires de stationnement
  - 950 places à moins de 300 m de la plage
- Des navettes estivales gratuites depuis les centres urbains



Jusqu'à 3 500 pers. sur la plage



# La fréquentation

## Stationnement

- Forte capacité de stationnement
  - Manque de confort sur la plage
  - N'incite pas les usagers à utiliser les transports en commun
  - Perturbation du trafic routier
- Utilisation 30 à 40 jours dans l'année seulement
- Conditions tarifaires variées indépendamment de la proximité de la plage
- Impact paysager fort (sauf La Ricarde)

Stationnement	Surf. (ha)	Places dispo. max	Tarif estival
Pardigon	1,0	210	3,50 € / j
La Douane	0,9	300	5,60 € / h
La Goutte d'eau	0,3	100	?
La Ricarde 1	0,1	60	gratuit
La Ricarde 2	1,0	290	1,50 € / entrée
Le cimetière	0,1	10	gratuit
<b>TOTAL</b>	<b>3,3</b>	<b>970</b>	

# La fréquentation

## Circulation et usages

- Une trentaine d'entrées (non matérialisées)
- 8 km de sentiers non balisés
- Une fréquentation inégalement répartie
  - Site anciennement privé
  - Secteurs clôturés
  - Végétation dense
  - Traversée des cours d'eau pas toujours facile
  - Attractivité forte de la plage
- Activités
  - Promenade, course à pied, VTT
  - Chasse
  - Pâturage



Fréquentation	
	Inexistante
	Très faible
	Faible
	Modérée
	Forte

# Quelle fréquentation ?

- Fonctionnement des aires de stationnement et des accès
  - Organisation des accès à l'aire de stationnement de Pardigon
  - Intégration paysagère
  - Réduction des surfaces de stationnement / fermeture saisonnière
  - Déplacement d'une partie du stationnement au nord
- Un zonage de la fréquentation
  - Maintien de secteurs non ouverts au public
  - Amélioration de l'accueil en arrière plage
  - Valorisation des vestiges de la villa Pardigon
- Accès et déplacement sur le site
  - Matérialisation d'entrées de site
  - Amélioration de la traversée piétonne de la RD559
  - Mise en place de circuits de promenade et balade
  - Réalisation d'une jonction avec les circuits de randonnée (sentier littoral, sentier sur les crêtes)

# Plan de gestion du site de Pardigon

## **Discussion : les stratégies d'accueil du public**

- Votre avis, vos propositions, vos suggestions**
- compléments d'information ?**

# Aménagement du site : les données du problème

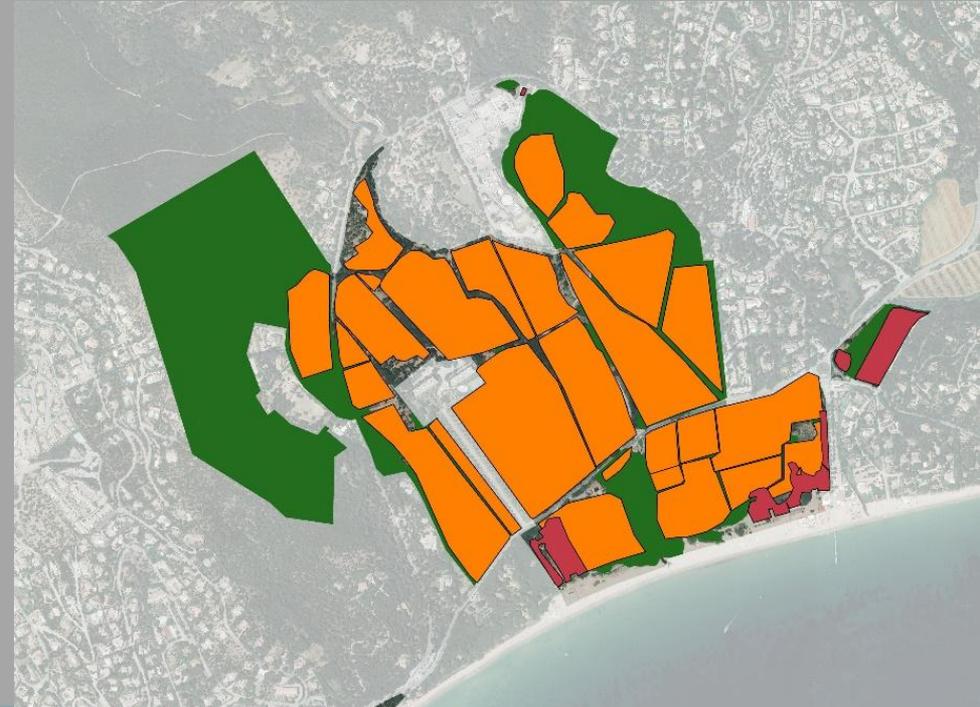
- Un paysage en évolution rapide,...
  - Une ouverture directe vers la mer, mais...
  - Une forêt littorale pionnière en pleine évolution, mais...
  - Un site archéologique remarquable...
  - Des bâtiments fortement dégradés,...
  - Un potentiel agricole à fort intérêt économique et paysager, mais...
- ...dont on peut choisir le devenir
- ...une logique de stationnement à rationaliser et des habitats naturels à sauvegarder
- ...une invasion par le mimosa, et des risques d'incendie à prendre en compte
- ...qui voisine des espaces fortement fréquentés par le tourisme balnéaire
- ...dont la destination reste à définir
- ...des incertitudes sur les ressources en eau et la contrainte d'un classement en EBC

# Scénarios

## Scénario 1 : Un espace rural méditerranéen en bord de mer

Avantages	Inconvénients/ Contraintes
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un paysage agricole littoral identitaire de la Méditerranée, presque disparu aujourd'hui en France</li><li>• Maîtrise du mimosa</li><li>• Viabilité économique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouleversement du paysage</li><li>• Risque de perte de biodiversité ?</li><li>• Baisse de la capacité d'accueil du public</li><li>• Délai de mise en œuvre et coût importants</li><li>• Logement et bâtiments d'exploitation</li></ul>

-  Stationnements
-  Espace agricole
-  Forêt



# Scénarios

## Scenario 2 : Le retour vers la nature

Avantages	Inconvénients/Contraintes
<ul style="list-style-type: none"><li>• Diversité des paysages forestiers</li><li>• Accès du public à l'ensemble du site</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Problématique du mimosa</li><li>• Fermeture du paysage et des vues</li><li>• Perte de biodiversité (en relation avec le mimosa)</li><li>• Pas de valorisation du bâti</li></ul>

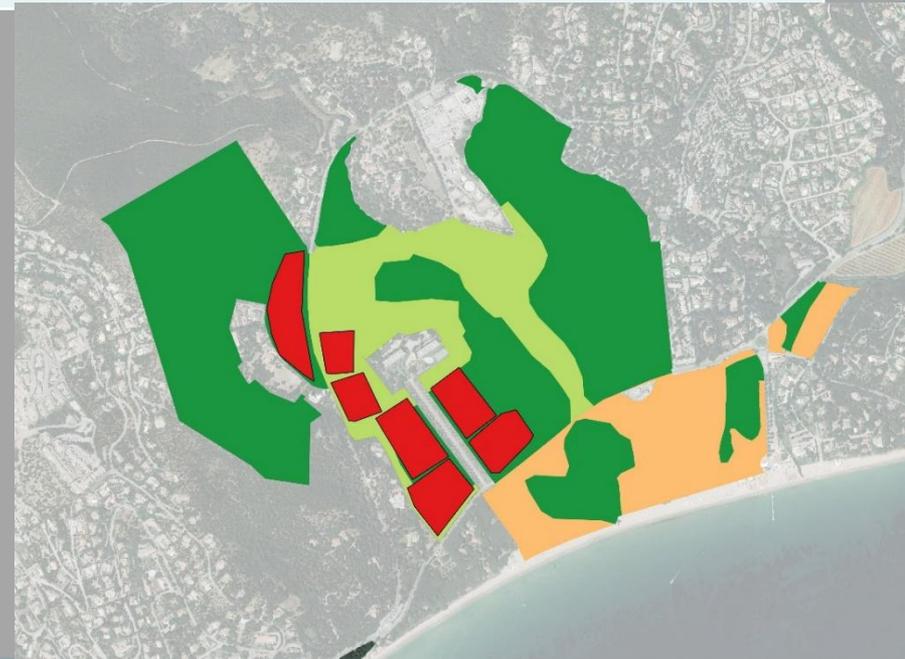


# Scénarios

## Scénario 3 : Un espace mosaïque

Points +	Points -
<ul style="list-style-type: none"><li>• Diversité des ambiances et des paysages forestiers et ouverts</li><li>• Libre expression de la biodiversité</li><li>• Possibilité d'accès au public sur la majeure partie du site</li><li>• Lutte active contre le mimosa</li><li>• Valeur pédagogique et esthétique</li><li>• Réponse à une demande locale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Problématique du mimosa encore présente</li><li>• Faible rentabilité de l'activité agricole</li><li>• Montage et gestion plus complexe (agriculteur, Conservatoire ?)</li></ul>

-  Espace cultivé
-  Fréquentation principale
-  Milieu non/peu fréquenté
-  Fréquentation secondaire



# Plan de gestion du site de Pardigon

**Discussion : construire une vision du devenir du site :**

- Conforme à la vocation des sites du Conservatoire**
- Intégré aux projets et répondant aux besoins des communes**
- Compatible avec les moyens humains et financiers mobilisables**

# Plan de gestion du site de Pardigon

Ateliers thématiques

9 avril 2015 – maison de la mer

Cavalaire-sur-Mer

**9h30 – 12h30 : Etat des lieux  
Paysage/Agriculture/Gestion forestière**

**14h30-17h30 : Archéologie /Bâtiments/Schéma  
d'aménagement général**