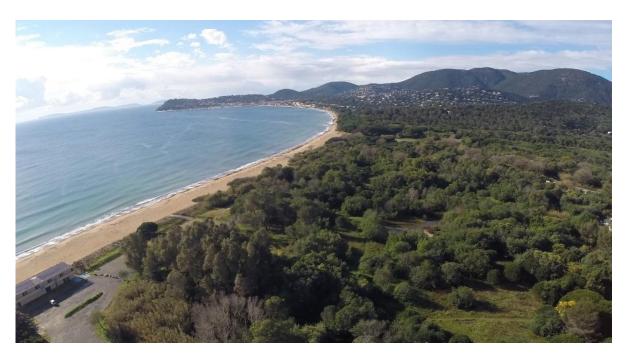


PLAN DE GESTION DU DOMAINE DE **PARDIGON**

CAVALAIRE-SUR-MER - LA CROIX-VALMER

Tome I : Etats des lieux





Sous-traitant:

1105, avenue Pierre Mendès-France - BP 94001 - 30001 Nîmes Cedex 5

Tél.: +33 (0) 4 66 87 50 00 - Fax: +33 (0) 4 66 84 25 63 e mail : brli@brl.fr - site : http://brli.brl.fr

Société Anonyme au capital de 3 183 349 € - SIRET : 391.484.862.000.19 RCS NIMES: B.391 484 862 - N° TVA INTRACOM: FR35391484862







BRL ingénierie

1105 Av Pierre Mendès-France BP 94001 30001 NIMES CEDEX 5

Biotope

Sous-traitant:

22, bd Maréchal Foch BP 58 34 140 MEZE

Date de création du document	13 octobre 2015
Contact	Jean-Paul Hétier, directeur de projet BRLi

Titre du document	Plan de Gestion du Domaine de Pardigon Tome I : Etats des lieux
Référence du document :	800748_Pardigon_1
Indice :	b

Date émission	Indice	Observation	Dressé par	Vérifié et Validé par
13/10/15	а		Nicolas Anglès d'Ortoli	Jean-Paul Hétier
09/12/15	b	Révision suite aux remarques du Conservatoire du Littoral	Nicolas Anglès d'Ortoli	Jean-Paul Hétier



PLAN DE GESTION DU DOMAINE DE PARDIGON

PARTIE I – ETAT DES LIEUX		1
		2
1. Cadr	e de l'étude	2
1.1 Loc	calisation : une coulée verte dans une plaine côtière	2
1.2 Apo	erçu historique	4
1.2.1	De l'antiquité à nos jours	4
1.2.2	L'acquisition du site par le Conservatoire du Littoral	5
1.3 Coi	ntexte administratif et règlementaire	5
1.3.1	Les PLU et le SCoT pour la protection du site	5
1.3.2	Les servitudes d'utilité publique	8
1.3.3	Les autres protections règlementaires	9
1.3.4	Les protections contractuelles	10
1.3.5	Les Inventaires du patrimoine naturel	11
1.4 Org	ganisation de la gestion	11
1.4.1	Les gestionnaires	11
1.4.1.1	Les actions des communes	12
1.4.1.2	Les actions du SIVOM	12
	B Les actions du Parc national de Port-Cros	13
1.4.2	Les acteurs locaux	13
1.4.2.1		13
1.4.2.2	,	14
	milieu physique	15
1.5.1	Géologie et pédologie	15
1.5.2	Climat	17
1.5.3	Hydrologie	17
1.5.4	Les risques naturels	19
	Le risque incendie	19
1.5.4.2	2 Le risque inondation	21
2. Pays	ages et patrimoine culturel	22
2.1 Le	Paysage	22
2.1.1	Généralités	22
2.1.2	L'histoire du paysage : de l'agriculture à la forêt	24
2.1.3	Les entités paysagères	28
2.1.3.1	Le littoral	29
2.1.3.2	2 La forêt thermo-méditerranéenne	37
2.1.3.3	, ,	39
2.1.3.4		42
2.1.3.5	5 La zone de services publics et des campings	45



2.1.4	Les points noirs paysagers	47
2.1.5	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	50
2.2	Le patrimoine archéologique et historique	51
2.2.1		51
	2.1.1 Le batiment M.N.S.	53
2.2	2.1.2 La ferme des Tragos	59
2.2	2.1.3 La bergerie	64
2.2	2.1.4 La ferme	66
2.2	2.1.5 La chapelle	68
	2.1.6 Synthèse	72
2.2.2	Les vestiges de l'occupation romaine	73
3. A	ctivités et usages	76
3.1	Accès, infrastructures d'accueil	76
3.1.1		76
3.1.2	2 Les aires de stationnement	77
3.1	1.2.1 Description et utilisation des aires de stationnement	77
3.1	1.2.2 Synthèse sur le stationnement	79
3.2	La fréquentation	81
3.2.1	L Les différents usages	81
3.2.2	2 La circulation	82
3.3	Opportunité et faisabilité d'une reconquête agricole	86
3.3.1		86
3.3	3.1.1 Un passé agricole riche d'enseignements	86
3.3	3.1.2 Un accès à l'eau incertain	89
3.3.2	Des infrastructures à rénover	92
3.3	3.2.1 D'anciens bâtiments d'exploitation à réhabiliter	92
3.3	3.2.2 D'anciens chemins d'exploitation et d'accès à rénover	93
3.3.3	3 Une situation favorable à la vente directe	94
3.3.4		95
3.3.5	· ·	95
3.3.6	Conclusion : Atouts, faiblesses, opportunités, contraintes	96
4. Pa	atrimoine naturel	97
4.1	Les habitats et la flore	97
4.1.1	L Méthodologie	97
4.1.2		98
	1.2.1 Milieux fermés ou boisés	100
4.1	1.2.2 Milieux ouverts et semi-ouverts	102
4.1	1.2.3 Milieux humides	103
	1.2.4 Milieux sableux	104
	1.2.5 Milieux rudéraux et artificiels	106
4.1.3	•	108
4.1.4	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	110
	1.4.1 Flore patrimoniale	110
	1.4.2 Flore exogène	115
	La faune	116
4.2.1		116
4 7	2.1.1 Méthodologie	116



	4.2.1.2	Habitats Javorabies dux insectes	117
	4.2.1.3	Espèces présentes sur le site	120
	4.2.1.4	Bioévaluation des espèces présentes	122
	4.2.2	Les amphibiens	123
	4.2.2.1		123
	4.2.2.2	Richesse en amphibiens	123
	4.2.2.3	Etat/fonctionnalité/Importance de la zone d'étude pour les amphibiens	124
	4.2.3	Les reptiles	126
	4.2.3.1	Richesse en reptiles	126
	4.2.3.2	Descriptif des principales espèces d'intérêt	127
	4.2.3.3	Etat/fonctionnalité/Importance du site pour les reptiles	128
	4.2.4	Les oiseaux	132
	4.2.4.1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	132
	4.2.4.2	- P P	132
	4.2.5	Les mammifères – Chiroptères	133
	4.2.5.1		133
	4.2.5.2	- F F	133
	4.2.5.3	, , , ,	134
	4.2.5.4	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	138
4.	3 Bois	sements, débroussaillement et mimosa	141
	4.3.1	Le débroussaillement sur le site	141
	4.3.2	L'épandage des résidus des déchets verts	143
	4.3.3	Etat des lieux des boisements	143
	4.3.4	Interprétation des données sur la progression du mimosa	146
	4.3.5	Principes de la gestion forestière	147
AN	NEXES		148
1.	Biblio	ographie	148
2.	Défin	ition d'un SCot et d'un PLU	151
3.	Utilis	ation des aires de stationnement	151



TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : périmètre du Scot (source : PLU de Cavalaire)	5
Figure 2 : Règlement du PLU sur le domaine de Pardigon	7
Figure 3 : Extrait de la carte géologique au 1/5000 ^{ème}	16
Figure 4 : Plan de repérage du patrimoine bâti	52
Figure 6 : Cultura promiscua sur les pentes du Vésuve	86
Figure 7 : Reconstitution de l'occupation agricole à l'aide des planches cadastrales et du registr	
des propriétés foncières de l'époque 1808-1848	
Figure 8 : Déprise agricole sur le site de Pardigon à partir des années 60	
Figure 9 : Photographies du site sur cartes postales du début du siècle	
Figure 10 : Photos aériennes du site de 1930 à 1978	89
Figure 11 : Contraintes d'usage, de distance et de terrain pour l'irrigation à partir d'eaux usées	
selon la qualité de ces eaux	
Figure 12 : Extrait du plan du réseau d'assainissement de la commune de Cavalaire	
Figure 13 : Axes de circulation et anciens chemins d'exploitation principaux	
Figure 14 : Points de vente possible sur le site ou à proximité	
Figure 15 : Localisation des EBC sur le site de Pardigon	95
Carte 1 : Contexte administratif	3
Carte 2 : Précipitations annuelles moyennes entre 1964 et 2000	17
Carte 3 : Hydrographie	18
Carte 4 : Obligations Légales de Débroussaillement théoriques sur le site	21
Carte 5 : Principaux points noirs paysagers	50
Carte 6 : Localisation des villas romaines	73
Carte 7 : Accès et circulation	80
Carte 8 : Le pâturage asin	82
Carte 9 : Pression de fréquentation relative	85
Carte 10 : Habitats naturels du site de Pardigon	99
Carte 11 : Répartition et types d'habitats naturels	
Carte 12 : Localisation de la flore patrimoniale	114
Carte 13 : Observations et enjeux herpétofaune	131
Carte 14 : Observations et enjeux chiroptérologiques	
Carte 15 : Débroussaillements réalisés	142
Carte 16 : Boisements	
Carte 17 Niveau d'enjeu écologique par secteurErreur ! Signet non dé	
Carte 18 : Schéma de vocation des espacesErreur ! Signet non dé	fini.



Préambule 1

PREAMBULE

Sur le littoral varois, à cheval sur les communes de Cavalaire-sur-mer et de La Croix-Valmer, le site de Pardigon s'inscrit dans un vaste amphithéâtre de verdure adossé aux contreforts du massif des Maures et ouvert sur une vaste baie.

Depuis trente ans, ce site a fait l'objet d'importants projets d'aménagement, vivement contestés par les associations locales de protection de l'environnement. Devenu définitivement inconstructible à la suite d'une décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2001 reconnaissant le caractère remarquable du site au sens de l'article L 146-6 du Code de l'urbanisme, il a pu être acquis en 2 temps en 2011 et 2013 par le Conservatoire du littoral, après un portage assuré par l'Etablissement public foncier régional entre 2007 et 2013.

Depuis 2007 de nombreuses réflexions et études sur le devenir du site en termes de gestion et d'aménagement ont été menées. Ce document, s'appuyant sur ces travaux et de nouvelles investigations de terrain (inventaires naturalistes, concertations locales), constitue le plan de gestion du site.



PARTIE I – ETAT DES LIEUX

1. CADRE DE L'ETUDE

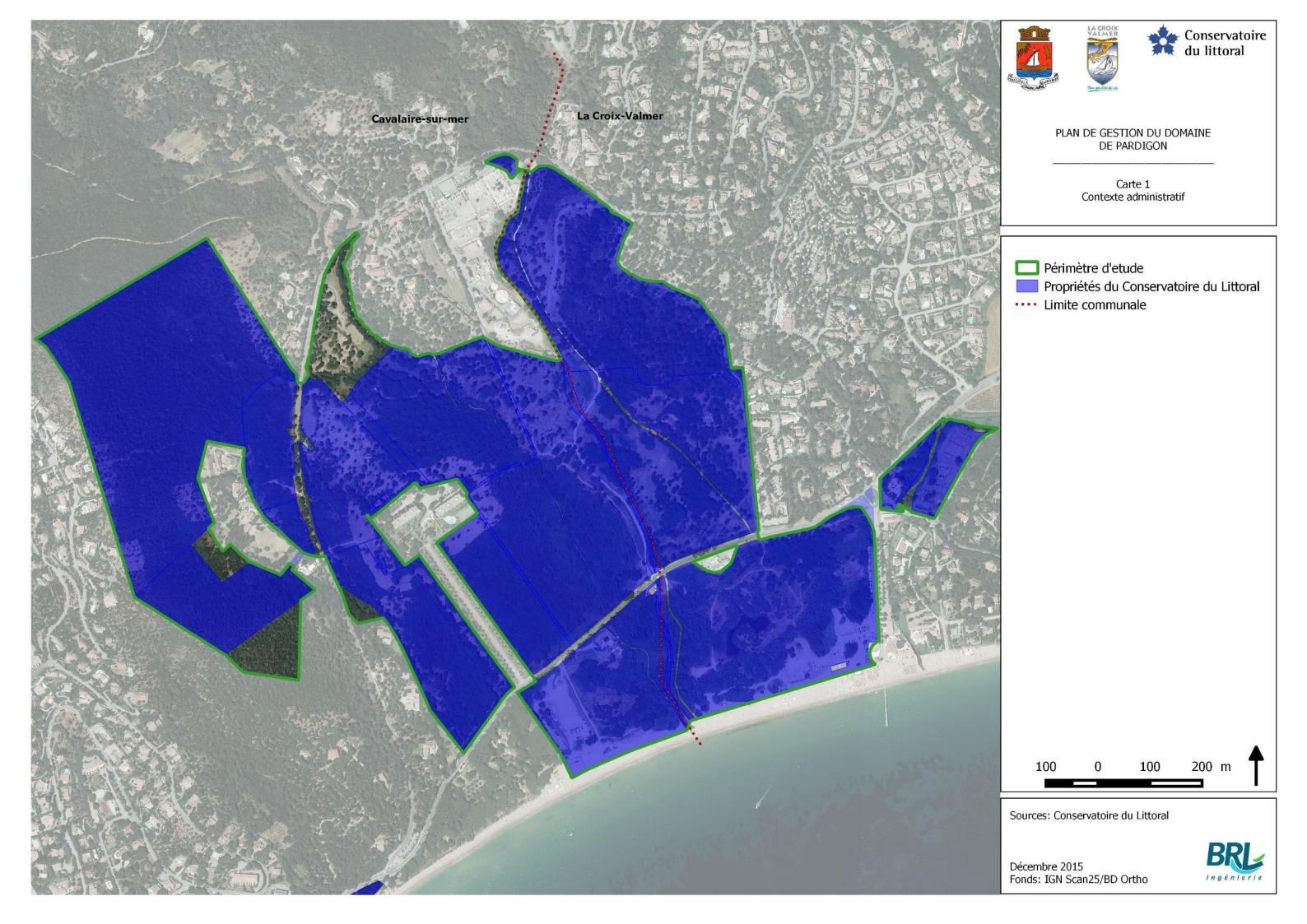
1.1 LOCALISATION: UNE COULEE VERTE DANS UNE PLAINE COTIERE

Le domaine de Pardigon, propriété du Conservatoire du Littoral, a une superficie de près de 90 ha. Il est situé sur les communes de Cavalaire-sur-Mer (57 ha environ) et la Croix-Valmer (33 ha environ) (cf. carte 1). Situé entre l'urbanisation pavillonnaire des deux communes, le site est intégré dans une coupure verte qui s'étend depuis une grande plage de sable fin jusqu'aux crêtes du Peinier et de Monjean, à 459 mètres d'altitude. Au-delà des crêtes, la coupure verte rejoint l'immense forêt domaniale des Maures et la vallée de la Môle.



Pour des raisons de cohérence de gestion, le périmètre d'étude est étendu sur Cavalaire au périmètre d'acquisition autorisé par le Conservatoire du Littoral. Le périmètre d'étude est ainsi d'environ 100 ha.





1.2 APERÇU HISTORIQUE

1.2.1 De l'antiquité à nos jours

La plaine de Pardigon fut, semble-t-il, fréquentée dès la préhistoire, mais c'est de l'époque romaine dont on dispose des traces les plus intéressantes. Deux villas romaines, situées sur l'arrière plage, ont été découvertes et fouillées dans les années 80 (Pardigon II et Pardigon III - cf. chapitre sur la patrimoine culturel)¹.

La dernière villa a été abandonnée au VI^{ème} siècle, probablement en raison des razzias fréquentes à cette époque.

Plus récemment, au début du 20^{ème} siècle, le site est exploité par l'agriculture, en vignes essentiellement. Le maraîchage et l'élevage des bovins était pratiqué également dans les parcelles situées entre la route départementale et le rivage.

La faible rentabilité économique de ces cultures, l'exode rural d'après-guerre, et la pression foncière liée au développement du tourisme ont entrainé, à partir du milieu des années 50, l'abandon progressif des terres agricoles. Au début des années 80, le site de Pardigon est totalement délaissé par l'agriculture.

La plage de Pardigon a été le théâtre du débarquement allié en Méditerranée - opération *Dragoon* le 15 août 1944 à partir de 8 heures du matin. L'opération est presque essentiellement américaine. Elle a été précédée par des opérations commandos, conduites par des groupes français, dans la nuit. Après le bombardement de la côte commencé une heure auparavant, les hommes de trois divisions américaines - la 3e, la 45e et la 36e - ont débarqué respectivement à Cavalaire et Ramatuelle (Pampelonne), Sainte-Maxime (La Nartelle) et Saint-Raphaël. Le 16 août au soir, les hommes du général de Lattre de Tassigny, chef de l'Armée B, ont commencé à débarquer à Cavalaire, sur la plage de Pardigon)².

Après guerre, le tourisme prend de l'essor et les premières parcelles viticoles sont livrées à la promotion immobilière. Des villages touristiques voient le jour sur certaines parcelles, mais les constructions sont finalement abandonnées. Leurs vestiges perdureront jusqu'au début des années 90 avec le démarrage des travaux du golfe.

En 1975, un grand projet d'aménagement touristique est envisagé avec notamment un parcours de golf et un programme immobilier.

Rapidement, les associations locales de protection de l'environnement contestent le projet. Un premier projet, comprenant un golf et 85.000 m² de surfaces construites, a été annulé par la juridiction administrative au début des années 1990, sur recours des associations locales de protection de l'environnement.

Un deuxième projet, réduit à 35.000 m² de SHON, a également été annulé le 10 décembre 2001 par le Conseil d'Etat, qui a estimé que «le site de Pardigon couvre un site remarquable au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral varois». A ce titre, le site de Pardigon est devenu définitivement inconstructible.

²http://fresques.ina.fr/reperes-mediterraneens/fiche-media/Repmed00108/la-provence-de-l-occupation-a-la-liberation-1943-1944-muet.html



_

¹André Falconnet, Association Archéologique Aristide Fabre ()

1.2.2 L'acquisition du site par le Conservatoire du Littoral

En 2007, après six années de tractations et de négociations, le site de Pardigon a été acquis par l'Etablissement public foncier régional pour le compte du Conservatoire du littoral, avec le concours de la SAFER, intervenant à la demande du préfet du Var.

Après un portage assuré par l'Etablissement public foncier régional entre 2007 et 2013, le site a été acquis en deux temps par le Conservatoire du littoral, en 2011 et 2013.

Aujourd'hui, le site est protégé par la Loi littoral, le PLU (EBC), le code forestier, l'acquisition par le Conservatoire du Littoral. Toutefois, des vestiges des aménagements passés subsistent encore sur le site et constituent des points noirs ou des points à intégrer dans le paysage et le milieu naturel.

1.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

A ce jour, la préservation du patrimoine local est assurée par des outils de protection **règlementaire** (au titre des sites et dans le cadre des PLU) et **contractuelle** (Aire d'adhésion du PN de Port-Cros, Plan National d'Action Tortue d'Hermann).

1.3.1 Les PLU et le SCoT pour la protection du site

LE SCoT

Le schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez fixe les orientations fondamentales de l'aménagement intercommunal. Approuvé le 12 juillet 2006, il est en cours de révision.

Le Scot définit la zone de Pardigon comme coupure verte d'urbanisation au sens de la Loi littoral, c'est-à-dire zone au sein de laquelle les communes doivent délimiter dans leur PLU des espaces naturels remarquables et des coupures d'urbanisation.

Le Scot définit aussi la zone de Pardigon comme un espace littoral à enjeux de développement durable qui demande une attention particulière en raison de l'imbrication entre activités économiques et nécessité de protection des milieux avec notamment :

- Le maintien et l'aménagement des accès à la mer;
- L'insertion des constructions dans l'environnement;
- ► La limitation du trafic automobile et la réalisation d'aires de stationnement paysagées en arrière du littoral ;

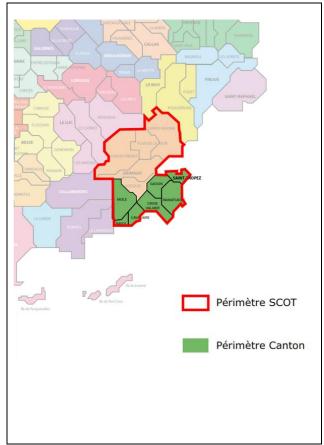


Figure 1 : périmètre du Scot (source : PLU de Cavalaire)



- ► La protection des abords des routes ;
- ▶ Le traitement de l'occupation des arrières plages ;
- ▶ La valorisation d'équipements existant : villa romaine de Pardigon, théâtre des Tragos, avec la réalisation notamment de parcs de stationnement paysagés ;

▶ Le confortement de l'économie de plage.

LES PLU

Le domaine de Pardigon, situé sur deux communes, est soumis à deux Plans Locaux d'Urbanisme. Le PLU de Cavalaire a été approuvé le 10 juillet 2013 par délibération du Conseil municipal, tandis que celui de La Croix-Valmer est en cours de révision. La Croix-Valmer avait approuvé son PLU le 17 décembre 2007, modifié le 13 mai 2009 et le 9 septembre 2010. Depuis, plusieurs erreurs de fond ont été détectées et le juge administratif a été amené à formuler des observations. Par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011, la commune de La Croix-Valmer a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.³

Commune de Cavalaire

Sur la commune de Cavalaire, le domaine est classé zone N : zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels⁴. Cette classe N comprend des sous-secteurs que l'on retrouve sur le site :

- NL, qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune, ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- NLco correspondant aux corridors écologiques (cours d'eau);
- Nc qui correspond au site du théâtre de verdure (théâtre des Tragos)
- ► Commune de La Croix-Valmer

Sur la commune de La Croix-Valmer, le site est découpé en secteur Na.a, correspondant aux zones naturelles de Pardigon et de La Douane, qu'il convient de protéger en application des articles L 146-6 et R 146-1du code de l'urbanisme.

Généralités Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, Na.a:

- ▶ L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (articles R.421-12 du Code de l'Urbanisme)
- ► Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation (articles R.421-2, R.421-19 ou R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ► Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (article L.311-1 du Code Forestier).

En secteur NL et Na.a

- ► Les constructions, les bâtiments, les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages
- ► La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la mise en valeur des espaces et milieux notamment lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux
- ► Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public...
- ► Les aires de stationnement
- La réfection des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement autorisées.

⁴ Source : PLU de Cavalaire



_

³ http://www.lacroixvalmer.fr

Généralités

- ► Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- ► Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage doit faire l'objet d'une autorisation préalable (article R421-28 nouveau du même code l'urbanisme uniquement sur la zone UE)

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur NLco

► Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau

En zone Nc

Les travaux de rénovation des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et culturelles

Table 1 : synthèse des prescriptions inscrites dans les PLU de Cavalaire et La Croix-Valmer

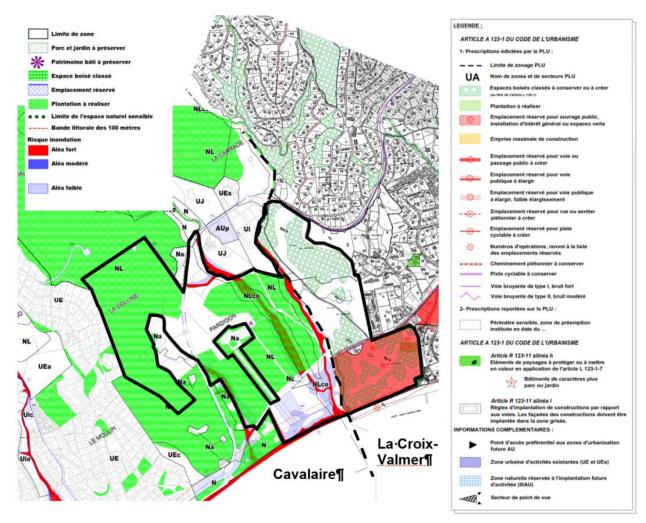


Figure 2 : Règlement du PLU sur le domaine de Pardigon



LES ESPACES BOISEES CLASSES (EBC)

Le domaine de Pardigon est au deux tiers (60 ha) soumis à une servitude d'Espaces Boisées Classés (EBC).

L'article L 146-6 du code de l'urbanisme a en effet contraint les communes littorales « à classer en espaces boisés, au titre de l'article L 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de commune, après consultation de la commission départementale des sites »⁵.

Le classement en EBC a plusieurs conséquences (Article L130-1 du code de l'urbanisme) :

- ▶ il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ▶ il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

Ce classement en EBC pourrait devenir une contrainte d'aménagement si il était décidé de remettre en culture d'anciennes friches, notamment envahies par le mimosa et présentant une utilité pour la protection contre l'incendie des biens et des personnes, mais aussi des espaces forestiers environnant. (cf. www.ofme.org).

La réduction ou la suppression d'un EBC ne peut être faite que dans le cadre de la procédure de révision totale ou de révision simplifiée (pour un projet d'intérêt général) du document d'urbanisme. En outre, dans le cadre de la Loi littoral, la procédure doit intégrer le passage pour avis devant la commission départementale des sites et des paysages.

Dans les massifs forestiers tels que celui de la Corniche des Maures, « les travaux d'aménagement et d'équipement pour prévenir les incendies, en limiter les conséquences et reconstituer la forêt sont déclarés d'utilité publique à la demande de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales ». La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le livre le declarant l'utilité publique détermine le périmètre de protection et de reconstitution forestière à l'intérieur duquel ces travaux sont exécutés et les dispositions prévues aux articles L. 133-4 à L. 133-10 sont applicables. Cette déclaration d'utilité publique emporte, si nécessaire, le déclassement des espaces boisés classés à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions décrites dans les PLU et la règlementation applicable sur le domaine de Pardigon sont compatibles avec la vocation de protection du milieu naturel, de restauration du bâti et de mise en valeur pour l'accueil du public en milieu naturel. Toutefois, la servitude d'EBC génère des contraintes en termes d'aménagement et de gestion de la forêt, pour l'accueil du public ou la protection incendie notamment.

1.3.2 Les servitudes d'utilité publique

- ▶ Servitude liée au voisinage des cimetières (cimetière de Cavalaire et La Croix) : instituée en application de l'article L 2223-1 et L 2223-5 du code général des collectivités territoriales.
- ▶ Télécommunications : servitudes attachées aux réseaux de télécommunications, instituées en application de l'article 48 (alinéa 20) du code des postes et des télécommunications : câble souterrain de télécommunication n° 166 Saint Raphaël Le Lavandou le long de la RD 559.
- ► Canalisations d'eau et d'assainissement : zones où ont été instituées, en application de la loi n°62.904 du 4 août 1962 et du décret n°64.158 du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement, le long de la Carrade et de la RD 559.

⁵ http://www.legifrance.gouv.fr/



1.3.3 Les autres protections règlementaires

LOI LITTORAL

La Loi littoral est adoptée en 1986 afin d'encadrer l'aménagement du littoral, de sorte à protéger les espaces remarquables et à les valoriser. Elle s'applique à toutes les communes riveraines des mers, océans et plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares, ce qui est le cas pour Cavalaire et La Croix-Valmer.

- La Loi littoral et l'urbanisme
 - En ce qui concerne l'urbanisme, la loi impose que les espaces naturels remarquables, les activités économiques (aquacoles, agricoles ou forestières), ainsi que l'accès du public soient préservés. Les documents d'urbanisme doivent par conséquent être compatibles avec ces exigences, mais aussi prévenir le développement d'une urbanisation continue le long du littoral.
 - En outre, une bande d'au moins 100 mètres de large depuis le niveau des plus hautes eaux doit demeurer vierge de constructions, à l'exception de certaines installations indispensables aux services publics et aux activités économiques liés à la mer (port, pêche, aquaculture...).
- La Loi littoral sur les espaces littoraux
 - Dans le cadre de la protection des espaces littoraux, la Loi littoral exige que les espaces sensibles et remarquables pour leurs caractères patrimoniaux, culturels ou écologiques soient préservés. Ces espaces peuvent être des dunes, des falaises, des plans d'eau ou encore des littorales.

Des aménagements légers sont cependant autorisés dans le cadre de l'accès à ces espaces au public, de leur valorisation, de leur exploitation ou de leur gestion.

LE SITE INSCRIT PRESQU'ILE DE SAINT TROPEZ

La partie de La Croix-Valmer, située au sud de la RD est incluse dans le site inscrit Presqu'île de Saint-Tropez (93I83043).

Instaurée par la loi de 1930, la notion de site classé ou inscrit correspond à la volonté de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. L'inscription est toutefois une protection moins forte que le classement.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des bâtiments de France, qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition, qui sont soumis à un avis conforme. Sauf dérogation du préfet après avis de l'architecte des bâtiments de France et éventuellement de la commission départementale des sites, perspectives et paysages, le camping, de même que l'installation de villages de vacances, sont interdits. L'affichage et la publicité sont interdits dans les sites inscrits situés à l'intérieur des agglomérations (loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979).

Les sites inscrits, en fonction de leurs enjeux identifiés dans l'étude paysagère, peuvent éventuellement accepter des aménagements et une évolution de l'urbanisation, sous réserve de vérifications des impacts, et de la mise en place de dispositions d'encadrement appropriés.



1.3.4 Les protections contractuelles

L'AIRE D'ADHESION DU PARC NATIONAL DE PORT-CROS

Les communes de Cavalaire et de La Croix-Valmer font partie des onze commune de l'aire potentielle d'adhésion du Parc National de Port-Cros. En 2015, le parc national finalisera, en relation avec les collectivités territoriales et l'ensemble de ses partenaires, la charte du parc national de Port-Cros, actuellement soumise à une enquête publique. Ce n'est qu'au terme de cette procédure que les communes auront à délibérer sur leur adhésion ou non à la charte. Le choix des communes déterminera l'aire d'adhésion du Parc national pour la durée de la charte⁶.

L'aire optimale d'adhésion est classée par le décret de création en tant que «territoire des communes ayant vocation à faire partie du parc national en raison notamment de leur continuité géographique ou de leur solidarité écologique avec le cœur ». L'aire d'adhésion effective est déterminée par l'adhésion des communes à la charte.

Selon la réglementation, « l'aire d'adhésion, par sa continuité géographique et sa solidarité écologique avec le cœur, concourt à la protection du cœur du parc national, tout en ayant vocation à être un espace exemplaire en matière de développement durable ... pour maintenir l'interaction harmonieuse de la nature et de la culture, en protégeant le paysage et en garantissant le maintien des formes traditionnelles d'occupation du sol et de construction, ainsi que l'expression des faits socioculturels».

Les Parcs nationaux seront chacun dotés d'une charte pour 15 ans, approuvée par décret en Conseil d'Etat. De par les chartes, les aires d'adhésion constituent des territoires d'engagements des acteurs locaux. L'ensemble des documents de planification en matière d'urbanisme, d'agriculture, de forêt, d'accès à la nature et de tourisme, de gestion de l'eau, d'exploitation des matériaux, de chasse et de pêche doivent faire l'objet d'une consultation auprès du parc et être compatibles avec la charte. Autre traduction de la prise en compte des solidarités écologiques entre le cœur et l'aire d'adhésion, le Parc national peut s'opposer à des aménagements prévus dans l'aire d'adhésion s'ils menacent le patrimoine du cœur⁷.

Les gardes moniteurs du Parc interviennent sur le site en raison de son appartenance à l'aire potentielle d'adhésion.

PLAN NATIONAL D'ACTION EN FAVEUR DE LA TORTUE D'HERMANN (2009-2014)

La tortue d'Hermann est actuellement l'un des reptiles les plus menacé à l'échelle européenne. En France, l'espèce ne subsiste plus qu'en Corse et, en effectifs réduits, dans le Var. Les mesures mises en œuvre pour préserver l'espèce depuis une vingtaine d'années n'ont pas permis d'enrayer le processus de déclin qui est dû à des causes multiples : urbanisation et aménagement du littoral méditerranéen, incendies de forêts, collecte illicite de spécimens, débroussaillement printanier, abandon des pratiques agro-pastorales traditionnelles.

Le plan national d'action 2009-2014 a défini une politique générale en faveur de sa protection sur le territoire national.⁸ Avec une première phase d'action s'échelonnant sur 5 ans, le plan se décline en huit objectifs opérationnels, mesurables par des indicateurs spécifiques. Ils sont détaillés dans des fiches action qui permettent un suivi et une évaluation à long terme des mesures entreprises.

⁸ http://www.developpement-durable.gouv.fr/



-

⁶ porterosparenational.fr

⁷ Les espaces protégés français. Une diversité d'outils au service de la protection de la nature, Carole Martinez (Coord°), Comité français de l'UICN, Paris, 2008.

Cette première phase vient de se terminer. Les résultats des actions réalisées vont être évalués et devraient conduire à une seconde phase. Toutefois, les caractéristiques biologiques des tortues (faible fécondité, discrétion des jeunes) font que des changements notables du nombre et de l'importance des populations ne pourront clairement détectés qu'après 10 ans de suivi. Un accroissement des effectifs, ou un élargissement de l'aire d'occupation ne seront donc pas mesurables durant ce premier plan.

La perte ou la fragmentation et la dégradation de son habitat sont les principales menaces. Les objectifs de gestion opérationnelle ont été :

- ► Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce
- ► Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations
- ► Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce
- ▶ Faire baisser les menaces liées aux incendies
- ▶ Limiter le déclin des populations par perte de spécimens
- Éviter l'affaiblissement sanitaire et génétique des populations
- ▶ Baser les directives et actions de conservation sur des connaissances et évaluations scientifiques
- ▶ Impliquer le public dans la conservation de l'espèce

Dans les différentes actions de gestion entreprises sur le site, la prise en compte du plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann est primordiale. Un guide, réalisé dans le cadre du programme LIFE Tortue d'Hermann et conçu à l'issue d'un travail collaboratif de plusieurs années entre scientifiques et gestionnaires d'espaces naturels, est disponible sur Internet : http://www.cen-paca.org/images/upload/tortuehermann_dec2014.pdf.

NATURA 2000 EN MER

Le site Natura 2000 FR9301624 - Corniche Varoise est essentiellement un vaste site marin (98% des 29 000 ha). Il abrite des paysages sous-marins très diversifiés (tombants, gros éboulis, tête de canyon) et à proximité de la côte, des herbiers. Ces derniers, en protégeant le littoral, favorisent le maintien des plages et des dunes. On note aussi une grande richesse en concrétions coralligènes.

Les interactions directes entre le site de Pardigon et le milieu marin se situent essentiellement aux embouchures des eaux de ruissellement du site. La qualité des eaux, notamment à la Carrade, devra être intégrée dans les réflexions d'aménagement et de gestion du site.

1.3.5 Les Inventaires du patrimoine naturel

Le site est intégré dans le Paysage remarquable du Massif des Maures (103 000 ha) dans la Provence Cristalline (DREAL). Il ne fait partie d'aucun inventaire ZNIEFF, mais se trouve à proximité de la ZNIEFF Géologique de la Carrade (au nord du site), de la ZNIEFF terrestre de type II les Maures et de la ZNIEFF marine de type II, herbier de posidonies de la baie de Cavalaire.

1.4 Organisation de la gestion

1.4.1 Les gestionnaires

Dans l'attente de la mise en œuvre du plan de gestion, une convention de gestion a été signée entre le Conservatoire et la commune de Cavalaire. Une convention devrait également être signée entre le Conservatoire, la commune de La Croix-Valmer et le Parc National de Port-Cros.



Un travail de concertation est en cours avec les communes afin de définir à moyen terme les modalités d'une gestion plus globale à l'échelle du site.

1.4.1.1 Les actions des communes

Les communes gèrent les aires de stationnement présentes sur le site, pour leur entretien et leur gestion économique.

Depuis, le 1^{er} janvier 2015, Cavalaire a dédié deux gardes du littoral à la gestion des terrains du Conservatoire du Littoral. Ils réalisent des patrouilles sur le terrain avec une présence moyenne d'une à deux journées par semaine sur le site de Pardigon. Leur présence est conditionnée par les besoins de surveillance et d'entretien propres à chacun des sites du Conservatoire. Sur Pardigon, ils ont pour activité :

- ▶ Le piquetage des espèces végétales patrimoniales sur les espaces des obligations légales de débroussaillement (OLD) afin d'assurer une protection lors de débroussaillements ;
- ▶ La surveillance, la verbalisation et la sensibilisation ;
- ▶ La réalisation du petit entretien courant (coupes de sécurité, entretien du petit mobilier, etc.).

1.4.1.2 Les actions du SIVOM

Le SIVOM (syndicat intercommunal à vocation multiple) a été créé en 1966 à la demande des communes de Cavalaire-sur-Mer et de La Croix-Valmer, pour l'assainissement collectif des eaux usées. Depuis cette date, d'autres compétences et d'autres communes sont venues compléter le SIVOM.

Les compétences qui concernent directement le sites sont :

▶ Le nettoyage mécanique des plages (compétence créée en 1985)

Le SIVOM réalise le nettoyage quotidien des plages par criblage mécanique des déchets (tri des déchets et mise en benne de stockage positionnée en arrière plage). Les déchets sont ensuite retriés au SIVOM. Un ramassage manuel complète l'intervention mécanique sur la plage. Les déchets des poubelles sont aussi collectés. Du 1^{er} juin au 30 septembre, l'intervention est quotidienne. Entre les vacances de Pâques et le 30 mai, ainsi qu'entre le 1^{er} octobre et les vacances de la Toussaint, le nettoyage se fait deux fois par semaine.

Le SIVOM gère aussi les résidus de dragage du port de la Castillane, qui ont été stockés temporairement sur le site jusqu'en 2014.



▶ L'entretien de la forêt, à savoir l'étude et la réalisation de plans de débroussaillement et d'aménagements forestiers

Depuis 1985, et jusqu'en 2012 le SIVOM avait en charge l'étude et la réalisation de plans de débroussaillement et d'aménagements forestiers sur les communes concernées. En outre, entre 2009 et fin 2012, le SIVOM a aussi été chargé de faire appliquer et d'appliquer autour des bâtiments publics des deux communes les OLD. Il disposait alors des moyens humains et matériels pour réaliser des interventions sur la végétation.

Ainsi un certain nombre de parcelles du domaine de Pardigon ont été débroussaillées (cf. paragraphe 4.3 Boisements, débroussaillement et mimosa).

► Le broyage des déchets verts



En 1999, la compétence "broyage des déchets verts" est confié au SIVOM. Entre 2004 et 2012, les broyats de ces déchets ont été épandus sur le site, sur les secteurs débroussaillés par le SIVOM (cf. paragraphe 4.3 Boisements, débroussaillement et mimosa).

▶ En 2009, une convention est signée entre Cavalaire, La Croix-Valmer et le SIVOM, afin que ce dernier puisse accomplir la mission d'application de l'obligation légale de débroussaillement (les maires conservant cependant leur pouvoir de police dans ce domaine).

En 2013, la majorité des compétences du SIVOM du littoral des Maures ont transférées à la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, exceptés le traitement des eaux usées et le nettoyage des plages. Toutefois, la mission d'application de l'OLD devrait de nouveau être confiée au SIVOM en 2015.

1.4.1.3 Les actions du Parc national de Port-Cros

Les gardes moniteurs du Parc (3 agents) interviennent sur le site en accord avec la commune de la croix-Valmer Une convention de co-gestion est en cours de signature avec la commune et le conservatoire. Leurs actions concernent essentiellement la gestion du milieu naturel sur la Croix-Valmer (Cavalaire dispose de ses propres gardes du littoral). Ils réalisent :

- Des tournées de surveillance 2 à 3 fois par semaine, particulièrement en saison estivale,
- Des suivis naturalistes :
 - Cistude (points d'eau nord et Carrade)
 - Avifaune près des points d'eau
- Des interventions sur la végétation sur les secteurs fréquentés (coupes d'arbres, de branches mortes).

1.4.2 Les acteurs locaux

1.4.2.1 Les associations locales

- Association pour la Sauvegarde des Sites de La Croix-Valmer (ASSCV)
 - L'Association est née en 1953 avec pour but la protection des plages de la Croix-Valmer, notamment contre l'extraction du sable. L'association a depuis évoluée et a élargi ses champs de compétences. Son but est de veiller à la protection des sites (luttes contre les incendies de forêt, les pollutions, les constructions non raisonnées) tout en prenant en compte la qualité de la vie locale et de la nécessité d'avoir un équilibre économique.
- ▶ Le comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire (CSBC). Il poursuit deux objectifs principaux :
 - Préserver et mettre en valeur le caractère exceptionnel du site naturel de la baie de Cavalaire et de ses environs,
 - Améliorer le cadre et la qualité de vie dans la commune et les localités voisines tout en favorisant l'équilibre nécessaire au développement économique durable.

L'association compte environ 250 membres. Elle est notamment intervenue, aux côtés de l'Association pour la Sauvegarde des Sites de La Croix-Valmer (ASSCV) pour protéger le site de Pardigon.

► Association Vivre dans la Presqu'ile de Saint-Tropez

Créée en 1986, suite à la prolifération des projets immobiliers, l'association a pour objet le respect des sites naturels de la presqu'île de Saint-Tropez et de la baie de Cavalaire.



L'INTERVENTION DES ASSOCIATIONS EN FAVEUR DE PARDIGON

Face à l'émergence des lotissements sur le littoral dans les années 70, le projet de réalisation du golfe de Pardigon est d'abord accueilli avec un avis favorable. Le projet devait permettre de figer la construction immobilière, tout en offrant aux riverains la présence d'un « espace vert » géré : « 70 Ha d'espaces verts définitivement inconstructibles pour un golf « démocratique », ouvert à toutes les couches de la société. »

Mais le projet évoluant, avec la perspective de construction de 1000 logements de tourisme au début des années 1990, les associations ont exprimé leur mécontentement, avec notamment l'introduction de requêtes au Tribunal Administratif de Nice puis avec la contestation en justice du projet avec l'appui d'un avocat, sous l'impulsion de l'Association Vivre dans la Presqu'ile de St Tropez.

En 2003, les associations ASSCV et CSBC engagent une étude juridique et environnementale sur l'avenir du site de Pardigon.

D'autres associations interviennent en relation directe avec le site de Pardigon :

- ▶ L'Association Archéologique Aristide Fabre :
 - L'association a initié et œuvrer pour le dégagement, les fouilles et la valorisation du site de la villa Pardigon II :
 - 1985 : fouilles des sites romains de Pardigon par le Service Régional de l'Archéologie en charge du Var et le Centre Archéologique du Var.
 - 2002 : 1^{ers} débroussaillements et déboisements du site par l'association Archéologique Aristide Fabre après accord du SRA -PACA.
 - o 2002-2012:
 - fouilles archéologiques d'une demi-journée hebdomadaire par des bénévoles dans les premières années,
 - organisation de visites pour le public (scolaires, groupes d'adultes étrangers ou locaux).
- ▶ L'Association pour la protection du site de Pardigon regroupe les habitants de la résidence Pardigon. Ils œuvrent pour le maintien d'une gestion raisonnée du site.
- ▶ L'Association des Tragos et le Festival de Tragos
 - L'association des Tragos occupe la ferme des Tragos depuis 1977. Elle y prépare ses spectacles qu'elle donne dans le sud de la France tout au long de l'année.
 - Dès 1978, un festival est mis en place, aujourd'hui géré par l'association du Festival des Tragos. Ce festival accueille pendant les mois de juillet et août de nombreuses compagnies qui, avec la compagnie des Tragos, réalisent une cinquantaine de représentation.
 - Jusqu'en 2008, les compagnies accueillies étaient logées au premier étage du bâtiment. Les normes de sécurité ne permettant plus cet accueil, la mairie a mis à disposition du festival quelques bungalows. En 2013, à la demande du conservatoire du littoral, et compte tenu de l'impact paysager, ces structures ont été démontées. L'accueil des troupes s'est fait en 2014 dans un appartement loué l'été dans la résidence Pardigon. Suite aux travaux de remises aux normes engagés par la commune de Cavalaire, l'accueil des troupes est de nouveau possible depuis l'été 2015.

1.4.2.2 La Communauté de communes du Golfe de Saint Tropez

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a été créée le 1^{er} janvier 2013. Elle associe les douze communes des deux cantons de Grimaud et de Saint-Tropez.

Elle possèdent six compétences, héritées du transfert d'un certain nombre de structures (syndicats) :

- ► Aménagement de l'espace,
- ► Développement économique,
- ▶ Protection et mise en valeur de l'environnement,



- ▶ Politique du logement et du cadre de vie,
- ▶ Politique des transports et des déplacements,
- ► Actions en faveur de la formation et de l'emploi.

LA VALORISATION DES DECHETS LIGNEUX

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez n'a pas pour vocation d'intervenir directement dans la gestion du site. Toutefois ses actions sur la valorisation des déchets ligneux, à travers des projets mis en place avant sa constitution, intéresse directement le site de Pardigon.

En 2005, en partenariat avec l'Association des communes forestières du Var, le SIVOM du Pays des Maures et du golfe de Saint-Tropez a initié et porté une Charte forestière de territoire, stratégie concertée en faveur d'une gestion et d'un aménagement durable de la forêt⁹. Dans ce cadre, l'ensemble des partenaires locaux a souhaité implanter dans le massif des activités d'exploitation du bois pérennes et économiquement viables, tout en contribuant au développement durable par une politique de promotion des énergies renouvelables. De nombreuses chaufferies ont été construites dans les depuis les années 2005 suscitant à la fois de nouveaux débouchés pour les professionnels locaux, et la nécessité d'organiser et sécuriser l'approvisionnement à l'échelle du territoire.

Une plateforme de transformation des déchets bois pour récupérer les produits ligneux a ainsi été créée, permettant de produire des plaquettes forestières à destination des chaufferies, mais aussi des centrales électriques au bois en cours de construction en PACA (Eon à Gardanne, Inova à Brignoles). Située à La Mole, la plateforme est mitoyenne de la plateforme de compostage de déchets vert, ce qui favorise la mutualisation de certains équipements de manutention et de conditionnement.

L'objectif est entre autre de réduire le coût d'entretien des bandes débroussaillées de sécurité aux abords des routes et des bâtiments publics, et éventuellement de valoriser les résidus des coupes de mimosas.

NB: si l'EBC persiste, il est possible de réaliser des coupes de mimosa en rotation sans changer la nature de l'occupation du sol. Possibilité aussi de remplacer le boisement de mimosa par un boisement à pin pignons pour la récolte des pignons.

1.5 LE MILIEU PHYSIQUE

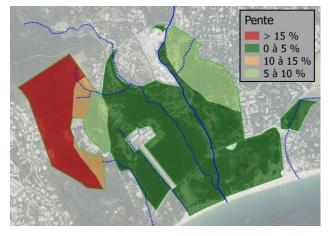
1.5.1 Géologie et pédologie

TOPOGRAPHIE

Le site est constitué pour la majeure partie d'une plaine côtière avec des pentes très faibles (0 à 5 %), très favorable à l'agriculture.

Le site est bordé à l'est et particulièrement à l'ouest par de fortes pentes.

La majeure partie du site est exposée sud / sud-est.



⁹ En 2013 le SIVOM du Golfe de Saint-Tropez a fusionné avec la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Tous les services de l'ex-sivom sont gérés par la Communauté de Communes, à l'exception de la compétence culture.



CONTEXTE GEOLOGIQUE

Le site de Pardigon appartient au contexte géologique du massif des Maures, ce qui se traduit par la présente d'un socle métamorphique principalement composé de micaschiste et d'andésite. La partie centrale du site forme une plaine alluvionnaire, formée par le dépôt d'alluvions quaternaires sur le socle. Ces alluvions forment une couche épaisse d'éléments fins, favorables aux cultures.

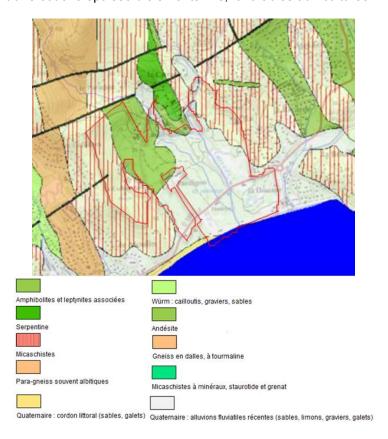


Figure 3 : Extrait de la carte géologique au 1/5000ème

Source: BRGM

DES SOLS SABLO-LIMONO-ARGILEUX A ARGILO-SABLEUX

Dans la plaine alluvionnaire, les sols sont sablo-limono-argileux, voire argilo-sableux, d'une profondeur supérieure à 1 m, légers et assez drainants. Ce type de sol de présente pas de contrindications particulières aux cultures méditerranéennes traditionnelles.

En dehors de la plaine, le socle affleure, les sols sont peu évolués et moins profonds.

Localement, des débris végétaux en décomposition peuvent constituer une source importante de matière organique (dépôts du SIVOM au niveau de l'ancien centre équestre, humus forestier sous peuplements de mimosa).

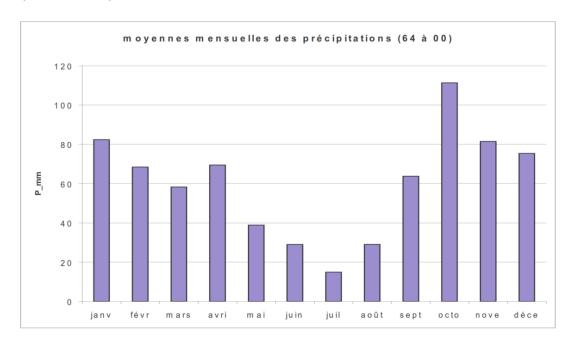
Les sols de la partie sud de l'enclos à pâturage et de l'arrière plage (25 ha) ont été fortement remaniés depuis les années 60, avec les projets avortés de construction de centres de vacances puis du golf. La création de buttes et de dépressions, l'apport de terre végétale ont profondément modifié la structure des sols, favorisant dans ces secteurs le développement d'espèces pionnières. La présence de semenciers de mimosa à proximité a favorisé cette espèce.



1.5.2 Climat

Le site est soumis à un climat méditerranéen subhumide tempéré, avec des précipitations annuelles moyennes de 795 mm, une température moyenne de 19°C. L'effet des vents de nord à ouest est considérablement atténué par rapport à l'ouest de la région, mais les tempêtes d'est peuvent être violentes en hiver.

Les relevés de la station météorologique du SIVOM confirment le caractère peu gélif du site. De 2012 à 2014 (années de fonctionnement de la station), seules l'année 2012, connue pour sa rigueur, enregistre des températures comprises entre -4 et 0°C.



Carte 2 : Précipitations annuelles moyennes entre 1964 et 2000

La pluviométrie est relativement abondante, avec seulement deux mois secs (au sens d'Emberger). La plus grande partie des précipitations se concentre sur les mois d'octobre à janvier (49 %). Les mois de mai à août sont les plus secs (15 % des précipitations annuelles).

La valeur du « m », de 4,1°C, témoigne de la douceur des températures hivernales, qui autorisent la présence de toutes les espèces végétales méditerranéennes strictes. La végétation est ainsi caractéristique de l'étage thermo-méditerranéen, avec une variante méso-méditerranéenne supérieure sur les versants Nord en arrière du littoral.

1.5.3 Hydrologie

Le site est partagé entre deux bassins versant : le bassin versant de la Carrade, qui draine la majeure partie du site et le bassin versant de la Ricarde sur l'extrême sud-est du site. Les ruisseaux de la Carrade et de la Ricarde aboutissent tous deux au niveau de la plage de la Douane.



LA CARRADE

Le cours d'eau de la Carrade est pérenne, bien que son débit d'étiage soit très faible. Il prend sa source sous le sommet du Penier, à 300 mètres d'altitude environ. Il est alimenté par de nombreux affluents au régime intermittent, dont la Sauvagère qui le rejoint à l'aval, à quelques dizaines de mètres de l'embouchure. Dans la partie nord-est, ces cours d'eau drainent des zones de lotissements, le reste du bassin versant (60 %) étant constitué de forêt. Les cours d'eau s'enfoncent dans des ravins relativement profonds (2 à 4 mètres) dans les parties de fortes pentes en amont, tandis que dans le secteur de la plaine, au nord de la route départementale, ils sont relativement comblés.

La présence d'une végétation dense dans le lit-même est sans doute à l'origine d'un ralentissement des écoulements et d'une stagnation fréquente de l'eau en amont de la route. Il semble que l'on observe de vaste secteurs inondés (30 à 40 mètres du lit principal de la Carrade) pendant plusieurs mois dans l'année. Enfin, les ouvrages de passage sous la route départementale semblent bien dimensionnés.



Carte 3 : Hydrographie

LA RICARDE

Seule une portion de la Ricarde traverse le domaine du Conservatoire du Littoral. Elle longe l'aire de stationnement du même nom sur près de 200 mètres. Son lit et ses berges sont envahis par la canne de Provence.



1.5.4 Les risques naturels

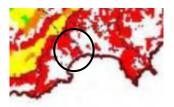
1.5.4.1 Le risque incendie

L'aléa incendie est fort sur Pardigon, qui constitue, comme la majorité des sites littoraux de l'est-Var, une zone de réception des incendies qui se déclenchent dans le massif des Maures. L'aléa, surtout subi mais aussi induit, est aujourd'hui amplifié par la présence du mimosa, dont l'inflammabilité et la combustibilité son très fortes. Les enjeux sont également importants, avec la présence en bordure du site de nombreuses habitations en lotissement et l'importante fréquentation estivale sur la plage et l'arrière plage.

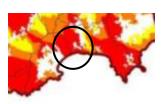
LE PLAN DE PROTECTION DES FORETS CONTRE L'INCENDIE (PPFCI)

Depuis 2002, les investissements forestiers et les actions forestières de protection de la forêt contre l'incendie doivent s'inscrire dans le cadre d'un plan de protection des forêts contre l'incendie (PPFCI) pour être éligibles aux aides de l'Etat et de l'Union européenne. Ces plans sont prévus par l'article L 133-2 du Code Forestier.

Le département du Var possède son PPFCI depuis 2008. Le département a été découpé en 23 secteurs, regroupés en 5 massifs. Le site de Pardigon est inscrit dans le massif « 4-Corniche des Maures », secteur A classé comme prioritaire.







Niveau d'enjeu elevé

Aléa induit moyen (combinaison entre probabilité d'éclosion et surface menacée)

Aléa subi fort (probabilité d'incendie)

Le PPFCI indique notamment que pour le massif de la Corniche des Maures « il est nécessaire d'adopter également une stratégie supplémentaire de lutte contre les très grands feux, en mettant en place un cloisonnement des massifs par un réseau de coupures de grandes largeurs, complémentaires aux ouvrages des PIDAF, dont il s'agit d'assurer l'entretien régulier sur le long terme. »

L'action AP12 du PPFCI répond à cette exigence : « Développement des pratiques agricoles contribuant à la prévention des incendies de forêts ». Elle propose de « développer une politique incitative visant à favoriser l'installation de coupures de combustibles ou d'interfaces forêt habitat cultivées (vignes, oliveraies, truffières,...). Aide financière à la création de coupures agricoles et à l'animation foncière pour l'implantation et la pérennisation de coupures agricoles. »

Toutefois, le PPFCI ne précise pas la localisation des coupures nécessaires au cloisonnement des massifs par l'agriculture. Aucune des deux communes ne possède de Plan de Prévention des Risque Incendie de Forêt.

LE PLAN INTERCOMMUNAL DE DEBROUSSAILLEMENT ET D'AMENAGEMENT FORESTIER (PIDAF)

Le PIDAF) du Golfe de Saint-Tropez ne prévoit pas d'infrastructures de défense sur le domaine du Conservatoire du Littoral. Les aménagements ont été réalisés sur les crêtes qui dominent le site.



APPLICATION DE L'OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 prévoit pour le secteur des communes de Cavalaire et de La Croix-Valmer les dispositions suivantes (liste non exhaustive) :

- ► Modalités techniques :
 - o Maintien des premiers feuillages des arbres à au moins 3 m d'une construction
 - Maintien d'un éloignement d'au moins 3 m entre les houppiers (avec possibilité de maintenir des bosquets de 15 m de diamètres pour les arbres et de 3 m de diamètre pour les arbustes) et 20 m de toute construction.
 - o L'élagage des arbres à 2,5 m (pour les sujets de plus de 4 m)
 - Le débroussaillement de la strate herbacée et ligneuse basse, avec extraction des résidus de coupes
 - Le ratissage et l'élimination des débris végétaux dans un rayon 20 m autour de toute construction
- Débroussaillement le long des infrastructures linéaires
 - o Routes nationales et départementales : 20 m de part et d'autre avec un glacis de 2 m
 - Routes communales : 2 m de part et d'autre (conservation possible d'arbres remarquables), avec un gabarit minimum de 4 m de large et 4 m de haut.
- ▶ Disposition par rapport aux constructions, chantiers, travaux, installations de toute nature et campings :
 - Application des dispositions générales sur 50 m autour. Cette obligation a été portée à 100 m pour toute la commune de la Croix-Valmer et à 100m ou 50m, selon les secteurs, sur la commune de Cavalaire (cf. Carte 4)

En application de l'article L 134-7 du Code Forestier, le maire doit assurer le contrôle de l'exécution des obligations de débroussailler par ses administrés. En cas d'absence de débroussaillement, il doit faire exécuter d'office le débroussaillement sur les terrains concernés, après une mise en demeure des propriétaires restée sans effet¹⁰. Il doit aussi réaliser les débroussaillements autour des voies communales.

Certaines communes du littoral réalisent des plans de débroussaillement communaux. Ces documents, non obligatoires, doivent faciliter l'application des OLD dans les zones d'habitat groupé (avec chevauchement ou recoupement des obligations). La DDTM 66 propose une notice pour la réalisation de ce document. Elle montre comment déterminer les périmètres de débroussaillement pour chaque propriétaire sur la base des données cadastrales, du document d'urbanisme et des relevés fonciers et apporte une aide à l'analyse des périmètres obtenus en présentant des cas-types¹¹. Aucune des deux communes ne possèdent actuellement de plan de débroussaillement communal.

L'application des OLD était gérée par le SIVOM, qui a notamment réalisé en régie un certain nombre de débroussaillements pour le compte des communes, mais aussi sur certaines parties du domaine du Conservatoire (pour les réalisations effectives, cf. paragraphe 4.3 Boisements, débroussaillement et mimosa).

Il est à noter que dans le département du Var, un arrêté préfectoral spécifique dispense de faire une déclaration préalable de travaux pour l'application des OLD (ofme.org).

La comparaison de la surface théorique de débroussaillement obligatoires, réalisée par système d'information géographique, et de la réalité de terrain montre que :

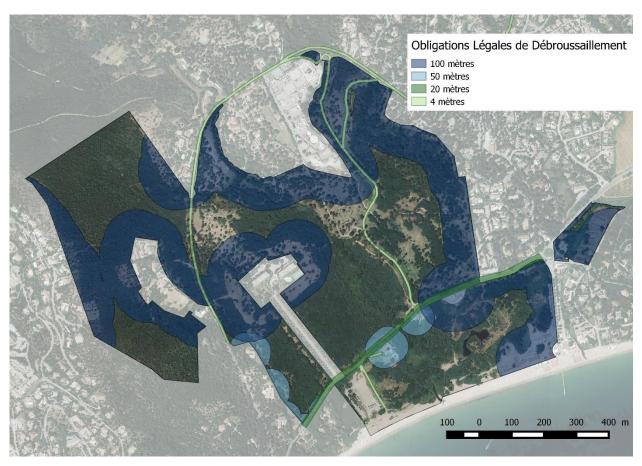
- ▶ Les débroussaillements actuels ne respectent pas la règlementation ;
- ► Le respect strict de la règlementation entrainerait le débroussaillement de près de 60% du site!

¹¹ http://www.risque-incendie.com/doc_pdf/methodologie_plan_debroussaillement.pdf



 $^{^{10}\,\}mathrm{Ofme.org}$

L'application des OLD actuelles pose des questions quant à leur faisabilité sur le site, leur impact sur la faune et la flore et les paysages, et leur rôle dans la propagation du mimosa. Une réflexion plus globale, à l'échelle des communes pourrait être engagée dans le cadre de la réalisation de plans de débroussaillement communaux. Il faut noter que l'association des communes forestières du Var a déjà permis de réduire les OLD de 10 m à 2 m sur les voies communales.



Carte 4 : Obligations Légales de Débroussaillement théoriques sur le site

1.5.4.2 Le risque inondation

Aucune des deux communes ne possède un plan de prévention des risques inondation. Toutefois, sur Cavalaire, la commune a mené une étude dont les résultats ont été intégrés au PLU. La crue de référence retenue pour déterminer les zones exposées au risque inondation sur le territoire de la commune de Cavalaire-sur-Mer est constituée par la crue centennale ou la plus forte crue connue (cf. bibliographie).

Le domaine de Pardigon est soumis au risque de crues torrentielles des ruisseaux à débit intermittent de la Carrade et de ses affluents et de la Ricarde. Les espaces à aléa fort se situe à proximité immédiate des cours d'eau.

Dans sa partie aval, en revanche, l'aléa inondation diminue en importance mais augmente en surface. En effet, le site se situe dans l'une des rares zones côtières du secteur présentant un champ d'inondation pouvant entrainer une stagnation des eaux.

Bien que l'aléa inondation ne soit pas évalué sur la commune de La Croix-Valmer, il est certain que le champ d'expansion des crues de la Carrade s'étend aussi à l'est du cours d'eau selon la topographie remaniée lors de la réalisation du golf.

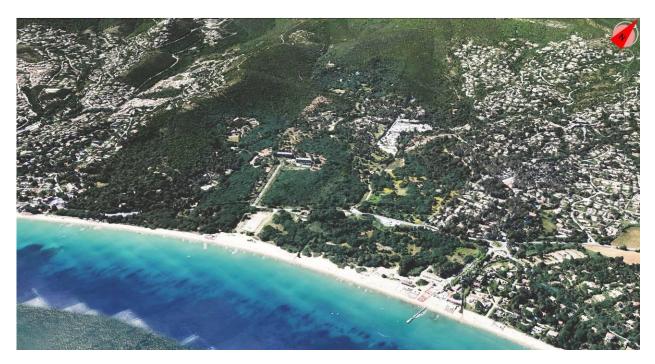


Pendant les mois d'automne et d'hiver, ces espaces demeurent plus ou moins inondés, sans que cela représente un enjeu en termes de protection des biens et des personnes. Toutefois, cela pourrait constituer une contrainte à la remise en culture.

2. PAYSAGES ET PATRIMOINE CULTUREL

2.1 LE PAYSAGE

2.1.1 Généralités



Le site de Pardigon appartient à l'unité paysagère de la corniche occidentale des Maures. C'est une coulée verte d'environ 1,2 km de large, située entre le cap de la Vigie à l'ouest et la pointe de Vergeron à l'est, se prolongeant jusqu'à la mer, et qui a pu résister à la pression immobilière.

La topographie forme un amphithéâtre en pente douce vers la mer, enserré par des entités fortes :

- ▶ au nord par le massif des Maures,
- ▶ au sud par la mer,
- ▶ à l'ouest et à l'est par une urbanisation dense.





Vue sur la baie de Pardigon depuis l'Est

Le paysage est constitué d'ambiances hétérogènes mais fortement liées entre elles. On distingue deux grandes entités séparées par la RD559 : au sud la zone littorale, un espace de bord de mer relativement ouvert, au nord un espace plus fermé avec des ambiances de forêt et de maquis méditerranéen.

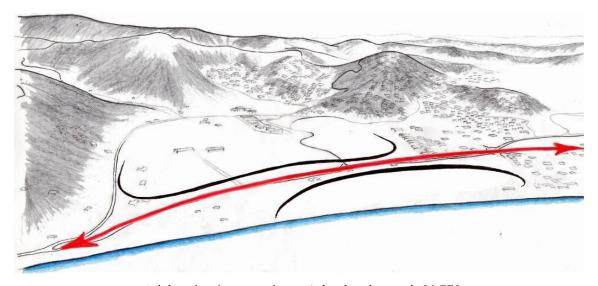


Schéma des deux grandes entités séparées par la RD559

Cette mosaïque explique la richesse et la diversité des paysages rencontrés sur le site :





2.1.2 L'histoire du paysage : de l'agriculture à la forêt

L'historique du site permet de mieux comprendre comment se sont constitués ces paysages. Jusqu'aux années 1960, le massif forestier est limité sur les pentes par une activité agricole qui descend jusqu'au cordon dunaire : les cultures occupent les terrains les plus plats et les pacages les reliefs. L'organisation agricole se fait autour de maisons de maîtres et de fermes isolées. La cuvette est totalement investie par l'activité humaine : on a sous les yeux un paysage anthropique. A partir des années 50, les accès aux plages commencent à être aménagés, notamment avec le boulevard de la Mer et son alignement de platanes.







A partir des années 60, l'abandon progressif des cultures et l'effervescence des constructions à destination touristique modifient profondément le paysage. Les opérations de lotissements de maisons individuelles grignotent le manteau forestier à l'est et à l'ouest du site. Le long de la Carrade, la végétation spontanée apparaît là où les cultures disparaissent (formation de friches), et plusieurs opérations immobilières fleurissent jusqu'au littoral. Dans un même temps la station-service en bordure de la RD559 est réalisée. Des parcelles agricoles subsistent, principalement autour de l'actuelle résidence Pardigon.



Ensuite, à la fin des années 70, le site se divise en deux : d'une part des zones agricoles résistent, et d'autre part des zones en friche partiellement occupées progressent inexorablement. La résidence Pardigon est en transformation avec la réalisation de deux bâtiments collectifs, et les cultures avoisinantes sont peu à peu abandonnées au profit du maquis.

Dans les années 80, l'activité agricole devient marginale et on assiste à une nette fermeture des paysages, particulièrement autour des zones humides. La zone littorale quant à elle a été aménagée afin de recevoir les activités touristiques estivales : la plage, les aires de stationnement.







Dans les années 90, le projet de golf modifie profondément le paysage à l'est du site : il engendre un remaniement des sols, des défrichements, des démolitions, la création de bassins artificiels et de cheminements piétonniers. L'activité agricole a totalement disparu, et la végétation progresse encore, tout comme l'aménagement de la zone littorale.





Dans les années 2000, le projet de golf avorte et la végétation se densifie encore. On constate de nombreuses opérations de débroussaillement drastiques autour des habitations, surtout sur le flanc ouest, autour du camping et de la résidence Pardigon. Les cheminements piétons qui sillonnent le site sont de plus en plus marqués, notamment sur la zone littorale, conséquence d'une fréquentation touristique grandissante.





En moins d'un siècle, cette plaine agricole a donc subi une mutation vers un paysage forestier. Aujourd'hui il y a une dominance de milieux fermés par de nombreux remparts végétaux, qui nuisent à la perception du paysage. Cela se traduit par une sensation de confinement, et parfois d'étouffement. Ce caractère est accentué sur les zones envahies par le mimosa, qui engendre des taillis denses impénétrables. A l'opposé, sur les zones fréquentées ou entretenues par le débroussaillement, on trouve des milieux plus ouverts, se traduisant par un sentiment d'invitation à la promenade et à la découverte d'ambiances paysagères variées.



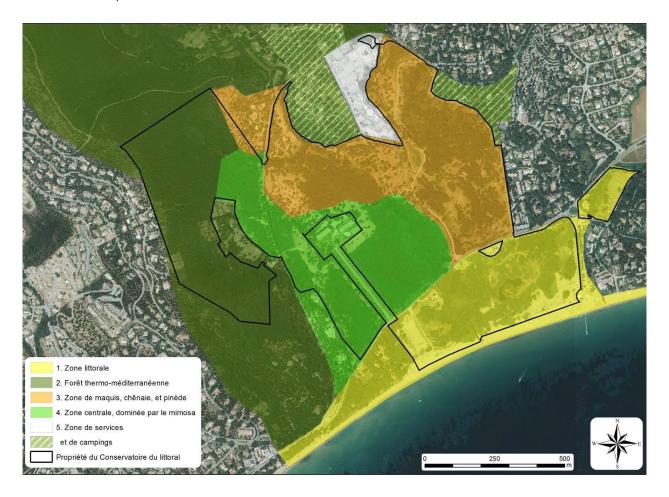
Dominance des milieux fermés



2.1.3 Les entités paysagères

Le paysage de Pardigon se compose de 5 entités :

- 1. La zone littorale, au Sud de la RD559 (en jaune).
- 2. La forêt thermo-méditerranéenne, en continuité du massif des Maures à l'ouest du site (en vert foncé).
- 3. Le maquis, de chênaie et de pinède (en orange).
- 4. La zone centrale, dominée par le mimosa (en vert clair).
- 5. La zone de services et de campings, en périphérie nord du site (en blanc et en vert rayé de blanc).





2.1.3.1 Le littoral





Vue depuis l'est



Vue depuis l'ouest



La zone littorale est caractérisée par un relief pratiquement plan. On accède à la mer en véhicule par la RD559 où l'on rejoint des stationnements situés de part et d'autre de la zone. Cette RD559 est perturbante car bruyante, et on a des difficultés à la traverser.





La RD559



Stationnements ouest







Stationnements sud-est en bord de plage



Stationnements nord-est



Plusieurs sentiers permettent de traverser les boisements à pied pour accéder à la plage. Ceux-ci présentent une végétation hétérogène, avec une alternance de zones denses et de clairières.



Les espaces boisés sont diversifiés (pins, eucalyptus, peuplier noir, canne de Provence, mimosa, etc.), avec une végétation récente, spontanée, qui limite les vues sur la mer. La pression du mimosa y est relativement importante.



La plage est continue, large, et occupée par quelques bâtiments rudimentaires hormis le bâtiment MNS à demi réhabilité, qui s'impose dans le paysage.







A l'Est, dans la continuité du boulevard de la mer, se trouve l'espace le plus aménagé en termes d'équipements (stationnements, commerces, bâti, etc.)



Bien que partiellement protégé et en cours de travaux de valorisation et d'extension (à l'ouest), le cordon sableux fragile est parfois presque effacé, notamment à l'est.







Cordon dunaire à l'Est



Cordon dunaire à l'Ouest



Cet espace comporte plusieurs zones humides, générant des ambiances particulières, notamment à l'embouchure de la Carrade, et autour des bassins artificiels et naturels situés à l'est.



Embouchure de la Carrade







Zones humides naturelles et bassins artificiels à l'Est









Aquarelles de diverses ambiances rencontrées sur le littoral

La zone littorale est la plus fréquentée du site, le nombre de sentiers et d'aires de stationnement en témoigne, et de nombreux espaces sont dégradés par le piétinement, notamment aux accès à la plage.

Cette fréquentation résulte des nombreux points d'intérêts existants : les intérêts d'usage avec la plage et ses aménagements, les intérêts culturels avec le théâtre des Tragos, les intérêts patrimoniaux avec la présence des vestiges archéologiques.

Elle comporte néanmoins quelques points noirs : les vastes zones de stationnement manquent d'aménagement, les restes de bâches des bassins artificiels perturbent la perception des zones humides qu'on voudrait plus naturelles, tout comme la proximité de la station-service en bordure de la RD559 qui dénote dans le paysage.

Il en résulte une imbrication d'ambiances hétérogènes de zones que l'on peut qualifier de «sauvages» et d'autres zones plus anthropiques et attractives.



2.1.3.2 La forêt thermo-méditerranéenne



La forêt thermo-méditerranéenne est située à l'Ouest du site, en continuité du massif des Maures. Le relief est marqué par des pentes fortes.





Vues sur les crêtes Ouest





Cette zone constitue un point d'appel et un arrière-plan forestier dans le paysage ; le bâti y est limité, elle a donc un intérêt paysager notable.

Cette forêt est composée d'essences végétales diversifiée, et elle est à un stade de maturité : la strate arbustive est haute, les arbres sont adultes.

Les cônes de vue depuis la crête ouest ("Les Moulins", Cavalaire) permettent de profiter de l'ensemble du site.

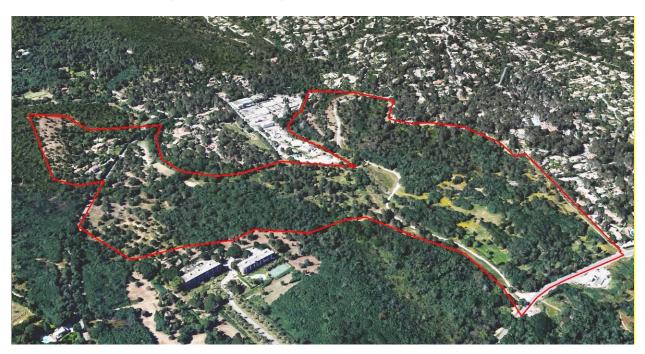


Ce secteur est incontestablement le moins touché par les actions anthropiques, hormis les zones débroussaillées où le mimosa s'est implanté, surtout aux abords des habitations et du boulevard Pardigon.

Il en résulte une densité végétale forte, au travers de laquelle les pénétrations physiques et visuelles sont difficiles. La liaison avec le GR sur la crête Nord est par exemple quasiment impossible.



2.1.3.3 La zone de maquis, chênaie et pinède



La zone de maquis, chênaie et pinède présente une végétation très diversifiée mais regroupée : à l'est le maquis et la chênaie, à l'ouest la pinède. C'est une forêt en devenir, où le relief est collinaire. On distingue un milieu sec au nord et un peu plus humide au sud, avec la présence de cours d'eau et de petites ripisylves.









Zone sud est



Zone Nord Est



Aquarelles d'ambiances sur la zone Nord Est

L'ancien projet de golf au sud de la zone a largement contribué à modifier le relief du terrain naturel et l'on retrouve encore aujourd'hui des mouvements de terres incongrus. La végétation y est aussi récente. Des ruines, quelques amoncellements d'ordures, des arbres déracinés perturbent aussi les ambiances.







Plus des deux tiers de cet espace est aujourd'hui pâturé par des ânes et des chevaux, ce qui contribue à contenir la prolifération du mimosa et à ouvrir le milieu, mais ce qui rend ces espaces inaccessibles.









Là où le mimosa prolifère, au Nord de la résidence Pardigon particulièrement, les sentiers sont marqués par une alternance de taillis étouffants et de clairières : le promeneur est alors tenté de s'échapper vers les endroits les plus ouverts.

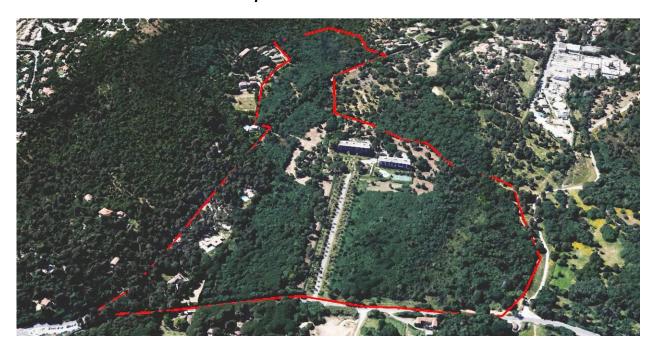




L'ensemble de ces caractéristiques génère sur cette zone des ambiances de milieux ouverts très attractifs, mais en partie inaccessibles car clôturés.

Enfin, la présence de cours d'eau génère des paysages qui contrastent avec les ambiances de maquis varois très arides.

2.1.3.4 La zone centrale dominée par le mimosa





La zone centrale est fortement marquée par la présence de la résidence Pardigon et de ses abords : son double alignement remarquable de Phoenix constitue un point d'appel visuel fort.



Les deux bâtiments collectifs s'imposent un peu maladroitement dans le paysage depuis les points de vue lointains, et ses abords débroussaillés renforcent cette caractéristique depuis les points de vue proches.







Ces anciennes terres agricoles ont été colonisées par le mimosa et les pins pignons. La prolifération du mimosa est fortement marquée et a refermé complètement ces espaces, constituant un point noir dans ce paysage.





Derrière l'alignement de palmiers, la végétation est composée essentiellement de mimosas et de pins pignons

Pour autant, le centre équestre situé au Nord contribue à contenir le mimosa : à leurs abords, les espaces sont plus ouverts et accueillants.





La zone est traversée par plusieurs sentiers qui permettent de rejoindre le massif forestier voisin en longeant plusieurs points d'intérêt patrimoniaux : la chapelle, la ferme, la bergerie. On assiste encore là à une alternance de milieux ouverts, contrastant avec des milieux extrêmement fermés.









Il en résulte pour le promeneur un sentiment d'étouffement et de tristesse engendré par la forêt monospécifique de mimosa. Au contraire, on ressent une respiration dans les zones débroussaillées et les clairières.

2.1.3.5 La zone de services publics et des campings





La zone de services publics et des campings est située en périphérie du site, mais contribue largement aux ambiances et au paysage que l'on y rencontre. La zone est relativement limitée en surface, et les périmètres sont inaccessibles.

Les équipements sont assez bien intégrés dans le paysage, grâce à la végétation conservée et entretenue. L'impact paysager est limité, mais la minéralisation de l'emprise du SIVOM constitue un réel point noir visuel pour les vues dominantes.



On peut apprécier la succession de départs de sentiers en direction de la mer depuis les campings, favorisant les modes de déplacements doux.



Par contre, on peut regretter que les rares cônes de vue au Nord soient perturbés par des bâtiments et des équipements, notamment au niveau du cimetière.



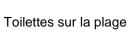




Il en résulte des milieux relativement ouverts, occupés mais inaccessibles, ainsi que des paysages soignés car régulièrement entretenus.

2.1.4 Les points noirs paysagers







Entrée du stationnement de Cavalaire







Stationnement de Cavalaire

Stationnement de la plage du Débarquement





Bâches des étangs artificiels

Restes de clôtures





Conteneurs à déchets sur le cheminement

Station-service







Station de relevage

Entrée de la ferme des Tragos





Barrières, clôtures





Résidus et décombres répartis sur le site





Résidence Pardigon

Services techniques

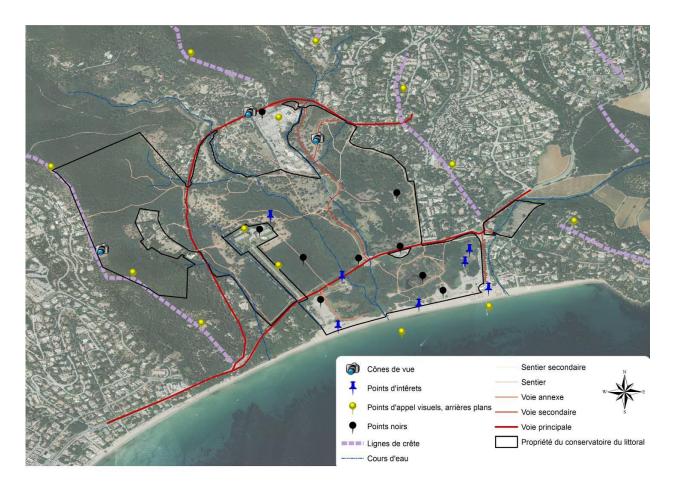


2.1.5 Synthèse : les caractéristiques paysagères du site de Pardigon

Tout d'abord la perception du site se fait principalement depuis des points extérieurs dominants, sur les lignes de crêtes avoisinantes. La topographie douce mais surtout la fermeture des paysages ont pour conséquence une perception limitée des cônes de vue, des arrières plans et des points d'appels visuels depuis le site.

Ce dernier, pourtant pourvu de **nombreux points d'intérêts patrimoniaux et paysagers**, est entaché par l'existence de **points noirs et autres éléments perturbateurs** dans le paysage.

La carte suivante présente l'ensemble des caractéristiques précédemment citées, et l'on peut constater que les enjeux paysagers sont surtout regroupés au sud, en lien direct avec la fréquentation du site.



Carte 5 : Principaux points noirs paysagers



2.2 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

2.2.1 Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti du domaine de Pardigon est composé de cinq bâtiments dont un se situe sur la commune de la Croix-Valmer et les quatre autres sur la commune de Cavalaire.

Les quatre constructions situées sur la commune de Cavalaire sont issues de l'histoire agricole du site :

- ▶ la ferme et la bergerie, liées au domaine du docteur Pardigon ou à ses successeurs, et dont on ne connaît pas les dates de construction mais qui ont probablement été élevées à la fin du XIX^{eme} siècle et au début du XX^{eme} siècle ;
- ▶ la chapelle sépulcrale, ancien tombeau du docteur Pardigon, liée à la demeure de la famille Pardigon ;
- ▶ la ferme des Tragos, élevée après 1930.

Le bâtiment, appelé « M.N.S. » (maîtres-nageurs sauveteurs) et situé sur la commune de la Croix-Valmer, provient d'une histoire plus récente, contemporaine de l'essor de la construction immobilière balnéaire. Il a été élevé dans les années 1960 comme motel.

Ce bâtiment a été acquis par la commune de la Croix-Valmer.



52 Paysages et patrimoine culturel





Figure 4 : Plan de repérage du patrimoine bâti

2.2.1.1 Le batiment M.N.S.

Construit sur la plage du débarquement dans les années 1960, le bâtiment n'a apparemment pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme.



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



Maquette du projet immobilier « Leredu » architectes André Lefèvre et Jean Aubert. Collection particulière : Gilles Aubert





Façades Nord et Ouest : • étage à l'état d'abandon, accès muré



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



Sous-face de la dalle de

l'étage :
• oxydation des fers des poutrelles et éclatement du béton.



UTILISATION ACTUELLE:

Le bâtiment est aujourd'hui utilisé pour diverses activités communales liées à la mer :

- ▶ Surveillance de la baignade (de juin à septembre) : vigie de surveillance sur le toit et local pour le personnel chargé de la surveillance, infirmerie au rez-de-chaussée.
- ► Local handi-plage : accueil, vestiaire et sanitaires pour personne à mobilité réduite donnant accès à un chemin de roulement jusqu'à la mer.
- ▶ Local observatoire marin : accueil et matériel pour le départ de ballades aquatiques organisées par la communauté de communes en juillet et août.
- ▶ Vestiaires (1 vestiaire filles et 1 vestiaire garçons) utilisés par les groupes scolaires lors des activités nautiques (avril à mi-octobre). Ces vestiaires sont également utilisés par l'observatoire marin.
- ► Toilettes publiques hommes et femmes.
- ► Locaux de rangement du matériel nautique

Le bâtiment abrite également les deux baies de brassage des caisses de paiement du parking.

SURFACE:

- ► Rez-de-chaussée = 203 m² surface hors œuvre nette
- ► Etage = 234 m² surface hors œuvre nette

CONSTRUCTION:

- ▶ Maçonnerie en béton peinte.
- ▶ Toiture terrasse en dalles poutrelles hourdis et dalle béton, recouverte d'une étanchéité multicouche.
- Menuiseries et volets en bois.
- ▶ Bâtiment relié aux réseaux publics (assainissement, eau, électricité, téléphone).

ETAT:

- ▶ La maçonnerie ne présente pas de désordre majeur, à l'exception de la dalle de couverture qui a souffert d'un défaut d'étanchéité. Les fers des poutrelles en sous-face de cette dalle sont très oxydés et ont fait éclater le béton. L'étanchéité de la dalle a été refaite récemment.
- ▶ L'étage, dont l'accès est muré, n'est pas visitable. Ce niveau est à l'état d'abandon.
- ► Toutes les locaux du rez-de-chaussée sont occupés et entretenus.
- ▶ Les plafonds présentent de nombreuses marques d'humidité provenant des eaux de pluie s'infiltrant par l'étage.
- ▶ Les équipements sanitaires des toilettes publiques sont en état de fonctionnement mais vétustes.
- ▶ Les menuiseries des grandes baies ne sont pas visibles







Toilettes publiques :

Local des surveillants de baignade

installations entretenues mais vétustes.

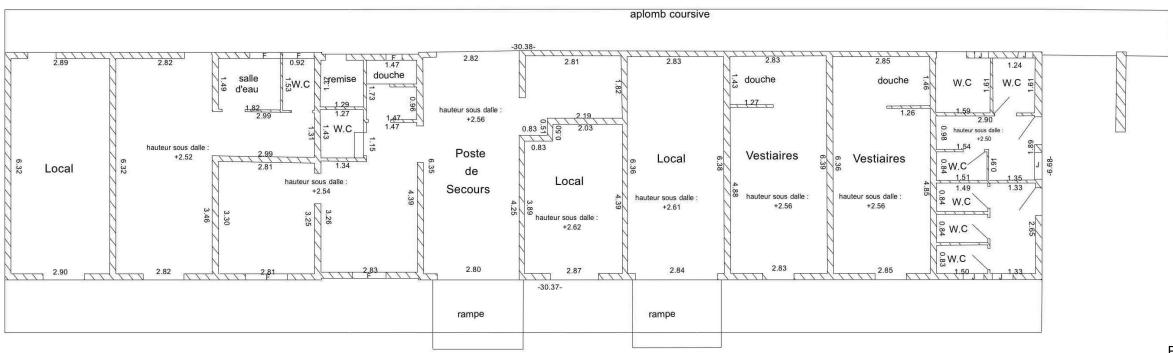




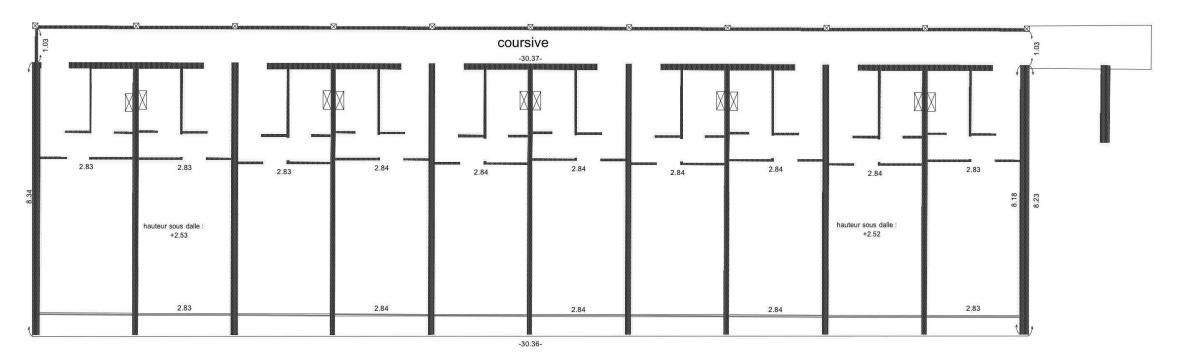


Local handi-plage





Plan du rez-de-chaussée



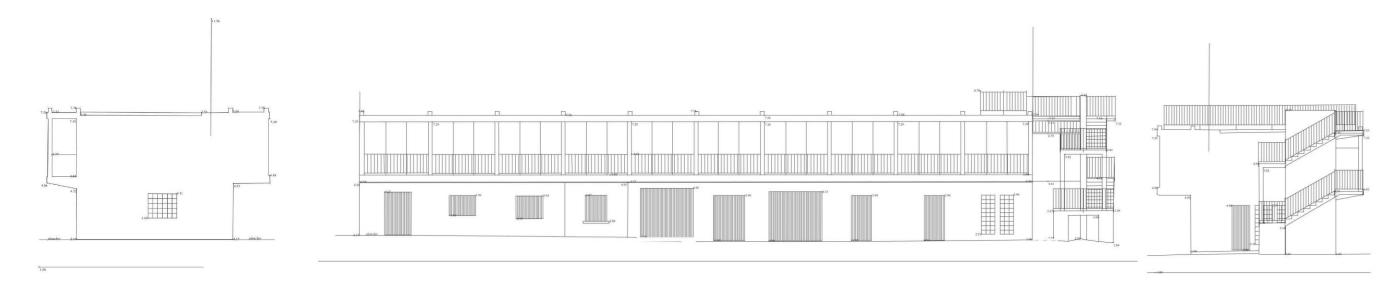
Plan de l'etage

Bâtiment M.N.S.

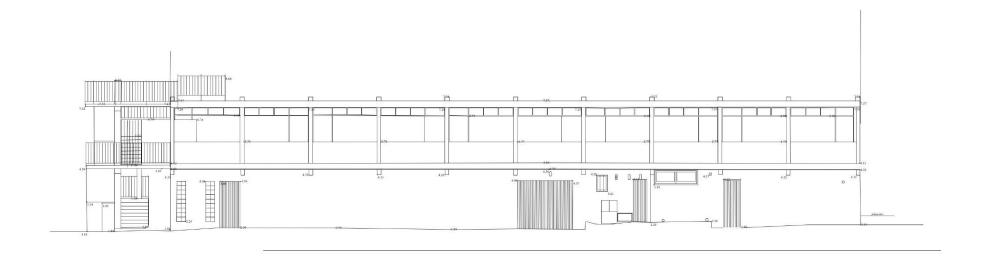
Serge HEMERY, Géomètre-expert - SCP TOUZE-HEMERY à CAVALAIRE



58 Paysages et patrimoine culturel



Façade Ouest Façade Est Façade Sud



Façade Nord

Bâtiment M.N.S.

Serge HEMERY, Géomètre-expert - SCP TOUZE-HEMERY à CAVALAIRE



2.2.1.2 La ferme des Tragos



Extrait d'une carte postale



Façade Nord



Façade Sud : espace scénique

Construction postérieure à 1930.



UTILISATION ACTUELLE:

La ferme est occupée depuis 1976 par la compagnie de théâtre des Tragos. Aujourd'hui, d'autres compagnies, amateurs ou professionnelles, utilisent également les lieux tout au long de l'année.

Ils y organisent un festival de théâtre durant l'été.

Les locaux comportent une salle de répétition, utilisée toute l'année, des locaux de stockage des décors et de tous les appareils scéniques, un atelier pour la fabrication des décors, une kitchenette – salle à manger, un logement pour les régisseurs (2 personnes), des chambres et sanitaires pour les artistes en représentation durant l'été, un local électrique, des toilettes pour les spectateurs (non accessible P.M.R.).

SURFACE:

- ► Rez-de-chaussée = 307 m² surface hors œuvre nette
- ► Etage = 297 m² surface hors œuvre nette

CONSTRUCTION:

- ▶ Maçonnerie enduite avec un soubassement en moellons de serpentine équarris.
- ▶ Couverture en tuiles rondes sur deux rangs de génoise.
- ▶ Menuiseries et volets en bois.

ETAT:

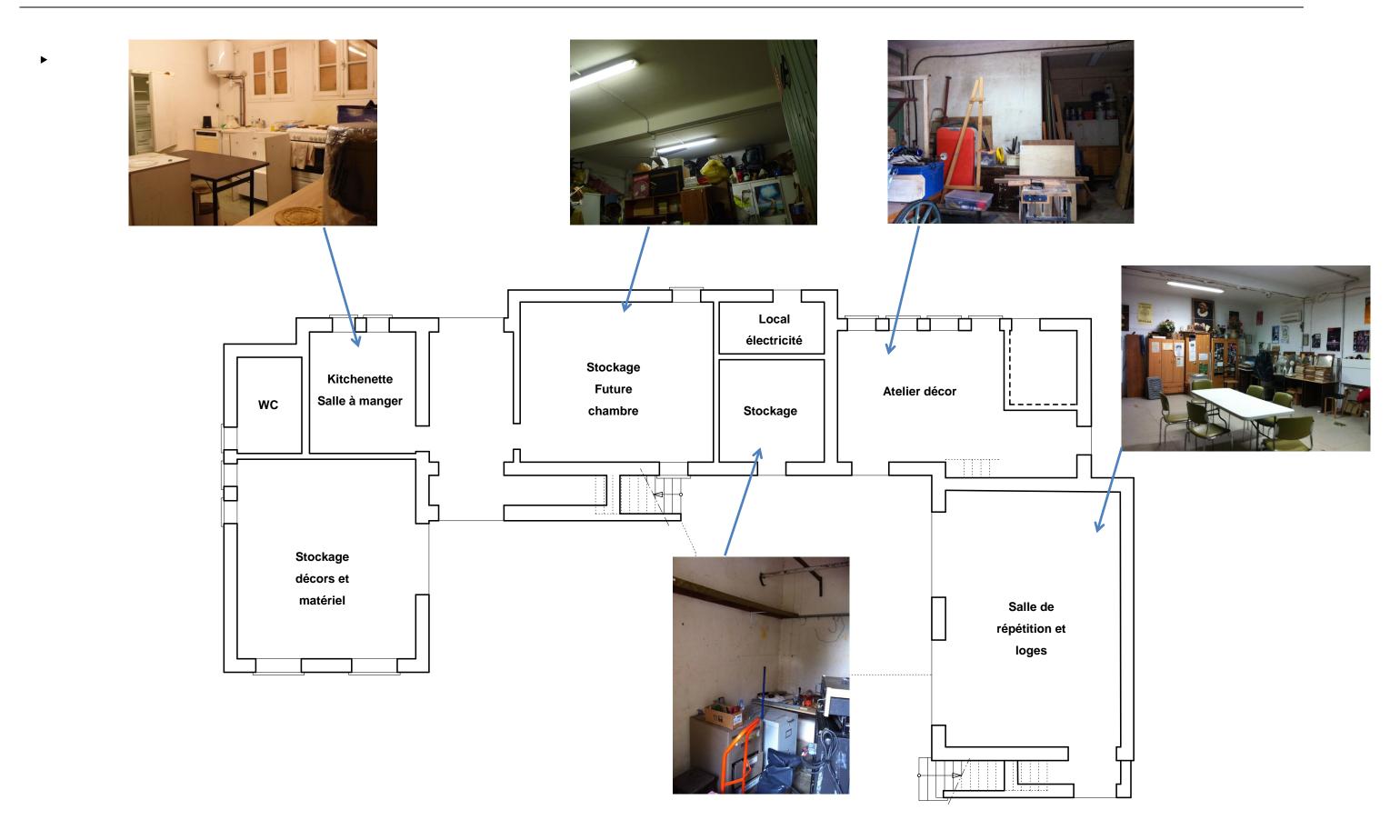
- ▶ Le bâtiment, occupé depuis les années 1976, a été entretenu et donc préservé de dégradations importantes. Cependant, l'ensemble est vétuste et n'a pas bénéficié de travaux de remise en état.
- ▶ Les maçonneries et la couverture ne présentent pas de désordres majeurs apparents.
- ▶ Les équipements sanitaires sont en état de fonctionnement mais ils sont d'origine et vétustes.
- ▶ Les menuiseries bois (fenêtres et volets) sont dégradées et parfois hors d'usage.
- ▶ Les réseaux électriques sont fixés en apparent sur la façade.
- ▶ Les descentes et gouttières en zinc sont vétustes et en partie endommagées.
- ▶ Les équipements scéniques sont fixés directement sur la façade.



- ▶ Une paroi en bois a été construite dans le prolongement du bâtiment afin de limiter les nuisances sonores provenant de la route. Cet aménagement est précaire.
- ▶ Des travaux sont en cours de réalisation par la commune de Cavalaire pour la mise aux normes incendie des chambres à l'étage afin de pouvoir recevoir les artistes et une chambre accessible aux personnes à mobilité réduite est en cours d'aménagement au rezde-chaussée.



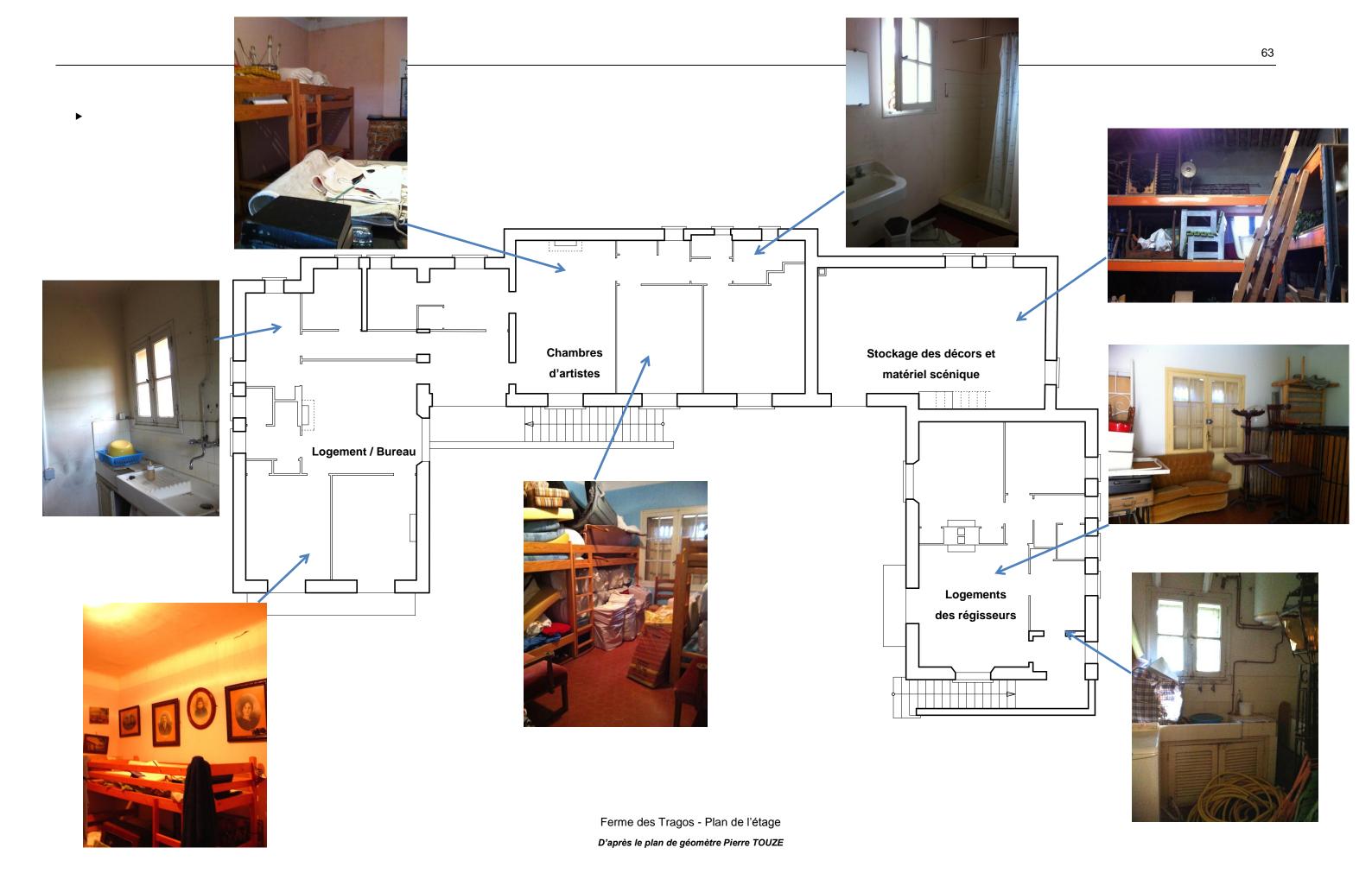
Paysages et patrimoine culturel



Ferme des Tragos - Plan du rez-de-chaussée

D'après le plan de géomètre Pierre TOUZE







2.2.1.3 La bergerie



Façade Nord :
Baies murées, enduit hors d'usage,
volets manquants



Partie Est:
Couverture effondrée et végétation
envahissante



Intérieur de la partie Est: Ruines



UTILISATION ACTUELLE:

▶ Bâtiment abandonné, baies et accès murés.

SURFACE:

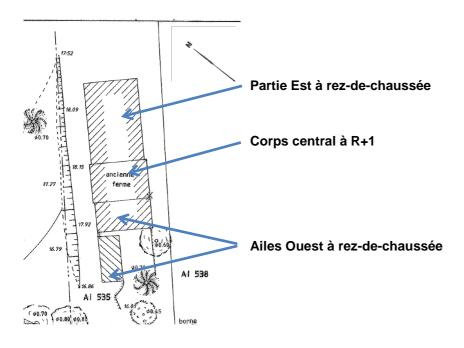
- ► Rez-de-chaussée = 391 m² surface hors œuvre nette
- ► Etage = 95 m² surface hors œuvre nette

CONSTRUCTION:

- ▶ Maçonnerie de moellons de pierre enduite avec encadrements des baies en surépaisseur recouverte d'un badigeon coloré.
- ► Charpente à chevrons débordants et couverture en tuiles mécaniques, rive du pignon décorée d'un lambrequin en bois.

ETAT:

- ► Couvertures et charpentes de la partie Est du bâtiment et de l'aile ouest entièrement effondrées. L'intérieur est inaccessible.
- ► La couverture et le plafond à l'étage du corps central (seule partie accessible) sont en cours d'effondrement. L'intérieur, qui a été squatté, est très délabré.
- ► Enduits hors d'usage et volets bois disparus.
- ▶ Abords envahis par la végétation qui participe à la dégradation du bâtiment.





2.2.1.4 La ferme



Angle Sud Ouest : Baies murées



Façade Ouest:

- Auvent en partie ruiné
- Abords envahis par la végétation accélérant la dégradation du bâtiment



Intérieur :

- Intérieur difficilement accessible et délabré.



UTILISATION ACTUELLE:

▶ Bâtiment abandonné, baies et accès murés.

SURFACE

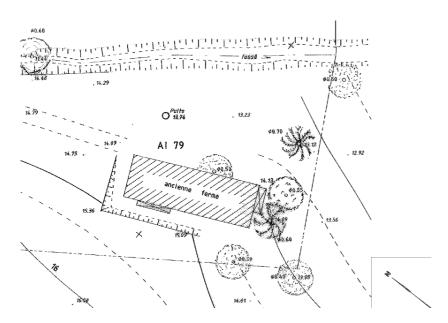
245 m² surface hors œuvre nette

CONSTRUCTION:

- ► Maçonnerie enduite recouverte d'un badigeon coloré, avec encadrements, appuis, surépaisseur de soubassement et emmarchements en briques creuses enduites.
- ► Couverture en tuiles rondes et tuiles mécaniques sur deux rangs de génoise.

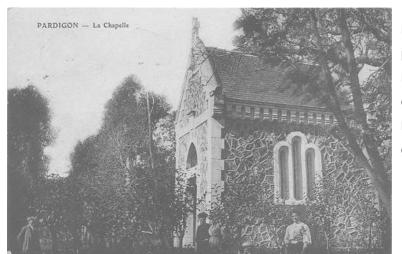
ETAT:

- ► Les maçonneries ne souffrent pas de désordres majeurs mais l'ensemble reflète le manque d'entretien qui a abouti à un état de vétusté généralisé.
- ▶ Les abords sont envahis par la végétation, ce qui participe à la dégradation du bâtiment.
- ▶ La couverture est en partie effondrée et envahie par la végétation.
- ▶ Un partie d'auvent, à l'extérieur s'est effondré.
- ► Les volets bois ont disparus.
- ▶ L'intérieur, encombré de nombreux débris est difficilement accessible et présente un état délabré.





2.2.1.5 La chapelle



La chapelle sépulcrale a été bâtie à proximité de la maison de la famille Pardigon, aujourd'hui disparue. Elle était achevée en 1882 pour accueillir le tombeau du docteur Pardigon, mort en 1881.







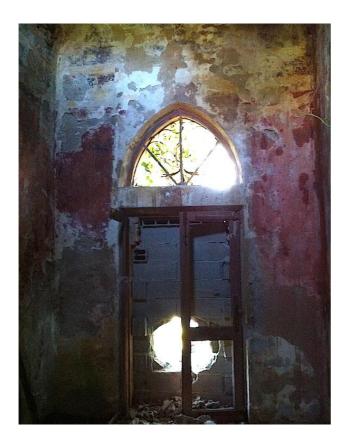
Intérieur :

- couverture en cours d'effondrement
- parements et peintures

Façades Nord et Est:

- façade envahie par la végétation accélérant la dégradation de l'édifice
- joints en surépaisseur des moellons de serpentine en partie dégradés.





Intérieur, mur sud :

- parements et peintures décoratives dégradées par les entrées d'eaux.
- Menuiserie très dégradée.

UTILISATION ACTUELLE:

▶ Bâtiment abandonné, accès muré.

SURFACE:

21 m² surface hors œuvre nette (13,3 m² surface habitable).

CONSTRUCTION:

- ▶ Maçonneries en moellons de serpentine montée en opus incertum et réhaussée de joints en surépaisseur. Appareils de chaînes d'angle, bandeaux, rampants de toiture, corniche à modillons, oculus quadrilobé, encadrements de porte et baies en pierre calcaire beige. Soubassement enduit au mortier de ciment bouchardé.
- ► Couverture en ardoise.
- ► Menuiseries en bois (portes et baies)
- ▶ Les parements intérieurs étaient décorés de peintures décoratives.
- ▶ Sol en carreaux de ciment hexagonaux noir et blanc.



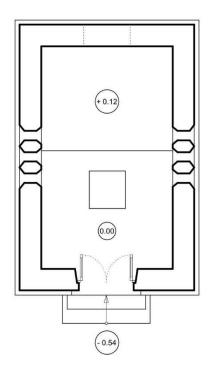
ETAT:

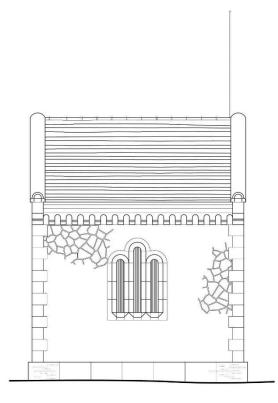
- ▶ Les maçonneries ne souffrent pas de désordres majeurs mais les arbres, contre l'édifice, ainsi que le lierre accroché sur les façades sont responsables d'une grande partie des dégradations et continuent à accélérer la ruine du bâtiment.
- ▶ La croix surmontant le fronton de l'entrée est tombée. Les emmarchements de l'entrée sont déstabilisés, soulevés par les racines des arbres. Les joints des moellons sont en partie détruits.
- ▶ Les dégradations les plus importantes sont cependant à l'intérieur car la couverture en partie effondrée laisse entrer l'eau de pluie. Les décors peints sont très dégradés.
- ▶ Par ailleurs, les aménagements ont été pillés, l'autel a disparu et la fosse du caveau est vide
- ► La porte en bois est presque entièrement détruite ainsi que les menuiseries qui fermaient les deux baies.





Chapelle – plan et façades relevés agence Baudin / Villeneuve Bargemon - architectes







2.2.1.6 Synthèse

Bâtiments	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.	Conservation de l'activité actuelle des compagnies de théâtre.
Bergerie	En cours de ruine	Bâtiment du début du XX ^{ème} 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 ^{ème} siècle d'architecture traditionnelle.	Restauration pour activité en complément (où à la place) de la bergerie : locaux agricoles/ local de vente des produits/ local de stockage de matériel pour la gestion (coûts de restauration inférieurs à la Bergerie)
Chapelle	En cours de ruine	Patrimoine du XIX ^{ème} siècle remarquable.	Restauration pour conservation du patrimoine, mise en valeur pour la visite et accueil des bravades et fêtes votives.



2.2.2 Les vestiges de l'occupation romaine

C'est parce que le littoral méditerranéen devient un lieu de villégiature privilégié pour les notables et les officiers romains que de grands domaines y sont construits, sur toute la côte des Maures. Il en est ainsi des villas romaines de Pardigon.

Les principaux sites romains identifiés sur le site sont :

- ▶ la villa romaine de Pardigon II, situé sur la plage du Débarquement (commune de La Croix-Valmer), et sa dépendance agricole Pardigon IV.
- ▶ la villa romaine Pardigon III sous le parking actuel de Pardigon, (commune de Cavalaire) et son dépotoir Pardigon III.

Ces 2 villas romaines sont distantes de 800 mètres, le ruisseau de la Carrade limitant leurs domaines respectifs.



Carte 6 : Localisation des villas romaines

La villa est le lieu d'habitation du notable romain qui gère son domaine viticole ou oléicole. A proximité, sont situés les bâtiments agricoles et les logements des travailleurs agricoles, ainsi que des viviers maritimes et un port marin.

LA VILLA PARDIGON II

Les restes de Pardigon II sont les seuls actuellement visibles.

Située sur une légère éminence formée d'alluvions consolidées, la *villa* de Pardigon 2 dominait autrefois directement le rivage de 3 mètres environ.

Cette butte est aujourd'hui bordée au sud par un étang qui se réactive selon la pluviométrie saisonnière.



Cet emplacement avait été choisi au Chalcolithique 12 pour installer un habitat dont les recherches n'ont cependant fourni d'autre trace que quelques lames et éclats de silex inclus dans les couches profondes. La première véritable installation décelable est établie directement sur le substrat géologique: il s'agit de restes de cabanes ou de baraquements légers.

Puis on édifia une première *villa*, rapidement remplacée par une autre mieux construite. Du 1^{er} au III^{ème} siècle après J.-C. (V^{ème} d'après des fouilles plus récentes), plusieurs adjonctions furent effectuées portant la superficie totale des bâtiments à 3 500 m2 . Après cette époque, les réaménagements que l'on décèle s'inscrivent à l'intérieur des bâtiments déjà construits et l'espace occupé se rétracte. La *villa* fut abandonnée en tant que telle vers la fin du Vème siècle de notre ère.

Elle connut ultérieurement divers avatars : réoccupation des ruines par des squatters à l'époque mérovingienne, utilisation comme carrière de marbre pour fabriquer de la chaux au Moyen- Age; enfin son emplacement fut choisi pour y installer à la fin du XIXème siècle une caserne des douanes. Toutes ces étapes sont marquées dans le sol par des couches de terre, des sols souvent bétonnés, des foyers, des murs.¹³

La caserne des douanes a été rasée durant la Seconde Guerre Mondiale. Les fondations de ce bâtiment contemporain ont largement entamé et parfois détruit les vestiges de la villa, et en complexifient la perception visuelle (Conseil général du Var, 2015).

Cette villa maritime romaine est la plus grande villa du sud de la Gaule, avec 3500 mètres carrés de construction, doublée d'une cave romaine produisant environ 300 hectolitres de vin par an. Elle devait avoir un port privé et un vivier non encore trouvés. Un vaste jardin devant la colonnade du front de mer comblait les regards de ses nombreux occupants. Un seul est connu, au Vème siècle, par la marque apposée sur les tuiles qu'il faisait fabriquer à usage interne et commercial: « Zoogenes ».

En dehors de cette signature on ne sait rien de lui, si ce n'est une consonance grecque, peut être celle d'un affranchi devenu propriétaire à la mort du titulaire. Grec aussi le motif de décoration, sur une bouteille d'argile, d'Ulysse attaché au mât de son bateau pour résister aux chants des sirènes. D'inspiration grecque également, la tête de « l'Inconnue de Pardigon », privée de menton , sculpture en marbre de Carrare dont la bouche crachait l'eau d' une fontaine dans les thermes privés de la villa. 5 thermes ont été identifiés au cours de son occupation, très richement décorés avec les plus beaux marbres provenant de tout l'Empire romain (Grèce, Italie, Tunisie..)



L'Inconnue de Pardigon

La vaisselle est aussi exceptionnelle, même si les destructions ultérieures n'ont pas permis de la trouver intacte, tout comme les éléments de parure. 14

¹⁴ André Falconnet, Association Archéologique Aristide Fabre ()



_

¹² En occidentale, l'âge du cuivre s'étend approximativement de à .

¹³ La Villa Pardigon 2, document sans référence.

LA VILLA PARDIGON III

Alors que la *villa* de Pardigon II est édifiée sur une légère éminence d'alluvions caillouteuses, celle de Pardigon III est établie sur des colluvions argilo-sableuses, en bordure du rivage, pratiquement à la côte zéro. Ces terres recèlent d'ailleurs des fragments de céramique néolithique ou chalcolithique provenant d'habitats situés légèrement plus au Nord. La *villa* n'a connu qu'une seule grande phase d'occupation ; les bâtiments forment un ensemble cohérent, construit après le milieu du ler siècle de notre ère. Les remaniements ultérieurs, parfois importants, ne remirent jamais en cause le plan régulier de la première implantation. ¹⁵

Pardigon III avait exploité, pour ses constructions, la serpentinite¹⁶ de la Carrade située sur son domaine, mais malgré sa richesse, elle est absorbée au IIIème siècle de notre ère par sa voisine, la villa de Pardigon II.

La villa est aujourd'hui recouverte de tout venant de l'aire de stationnement de Pardigon à Cavalaire.

LES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Le site est connu depuis le début du XIXe siècle sous le nom des Boutigo. L'Annuaire du Var de 1832 y signale la découverte d'une dizaine de monnaies romaines. En 1895-1896, une caserne de l'administration des douanes est édifiée à cet emplacement, entraînant d'autres découvertes archéologiques.

À partir de 1983, la menace de destruction occasionnée par le projet du golf débouche sur des fouilles entreprises en partenariat par le Service Régional de l'Archéologie de Provence-Alpes-Côte d'Azur (G. Congès), le Centre de 16 Documentation Archéologique du Var (J.-P. Brun et P. Lecacheur) et le Groupement Archéologique de Cavalaire (P. Guimelli et G. Oberti).

Les opérations archéologiques ont été de trois types : des sondages d'abord, suivis d'une fouille de sauvetage qui s'est poursuivie en fouille programmée. Les opérations de sauvetage conduites grâce à la vigilance du Groupement Archéologique de Cavalaire (G.A.C.) porteront sur les deux sites, Pardigon 2 et Pardigon 3.

Les sondages préliminaires réalisés en 1983 sont suivis trois campagnes de fouille de sauvetage en 1984, 1985 et 1986. Trois campagnes de fouille programmée les suivront en 1988, 1989 et 1990.

Ces actions ont permis le dégagement de la partie résidentielle (pars urbana) de la villa, mais pas dans sa totalité, et au nord d'une portion limitée et très détruite de la partie agricole (pars rustica) de la villa de Pardigon 2.

En 1989, des travaux d'aménagement à La Ricarde effectués 200 m au nord du site de Pardigon 2, ont entraîné la découverte de deux tombes sous tuiles en bâtière orientées est-ouest. Fouillées en urgence, ces tombes semblent correspondre au cimetière de la phase tardive (phase 4) d'occupation de la villa.

Entre 2005 et 2010, des débroussaillements couplés à des dégagements de vestiges (réalisées par l'association Aristide Fabre) dans la partie nord du site ont mis au jour la suite de nouvelles structures (Conseil général du Var, 2015).

Un bilan sanitaire des ruines a été réalisé par le service départemental d'archéologie en 2015.

_

 $^{^{16}}$ La serpentinite était probablement utilisée pour la sculpture et pour la production de plaques réfractaires



¹⁵ La Villa Pardigon 3, document sans référence.

76 Activités et usages

3. ACTIVITES ET USAGES

3.1 Acces, infrastructures d'accueil

3.1.1 Les accès au site

LA ROUTE DEPARTEMENTALE 559

Le site est traversé d'est en ouest dans sa partie sud par la Route départementale 559 qui relie les centre de Cavalaire et La Croix-Valmer. La vitesse y est limitée à 70 km/h. Cet axe est une importante voie de circulation, sur laquelle le trafic peut être très important en été, aboutissant à des ralentissements permanents, particulièrement en fin de journée. Les accès aux aires de stationnement de la plage se font depuis la RD559, accentuant les difficultés de circulation. Les entrées et sorties de l'aire de stationnement de Pardigon (Cavalaire) sont particulièrement dangereuses et génératrices de ralentissements.

La circulation est aussi perturbée par la traversée des piétons entre le nord et le sud du site. Deux passages piétons sont disposés sur la chaussée : l'un est dans le prolongement de l'accès à la résidence Pardigon, l'autre à l'est de la station-service, au sud du cheminement longeant le site par l'est. On notera l'absence de passage piéton dans la partie centrale de la route départementale, au droit du cheminement rural de la Carrade qui traverse le site dans sa partie centrale. Ce chemin permet aux riverains et pensionnaires du camping de rejoindre la plage.

L'ANCIENNE VOIE DE CHEMIN DE FER

L'avenue du Docteur Pardigon à Cavalaire, et son prolongement en Chemin de Provence sur La Croix-Valmer (route communale) empruntent l'ancienne voie de chemin de fer du « train des Pignes » qui encercle le site par le nord.

Cet axe routier étroit est une voie mixte qui accueille la piste cyclable Cavalaire – Gassin (13,6 km). La vitesse y est limitée à 50 km/h. La fréquentation piétonne et cycliste est assez importante en soirée et le week-end pendant la belle saison et tous les jours en saison. L'étroitesse de la voie rend la circulation dangereuse à ces périodes.

Sur cette voie, plusieurs entrées permettent un accès piéton au site. Pour autant, la signalétique ne propose pas de circuits de randonnée. Les entrées sont matérialisées uniquement par les panneaux du Conservatoire et des barrières ou chaînes.

LE CHEMIN DE LA CARRADE - LA RUE DU CIMETIERE

Du nord au sud, une route communale longe le ruisseau de la Carrade et permet de relier la RD559 au Chemin de Provence en deux endroits. La vitesse y est limitée à 30 km/h. La circulation semble assez peu importante ; toutefois, il semble que cette route soit assez utilisée par les autocars en période estivale. Sur cet axe d'un usage secondaire, l'ambiance naturelle est fortement présente.



NAVETTES ESTIVALES DU 1^{ER} JUIN AU 30 SEPTEMBRE

Sur les deux communes, des navettes gratuites permettent de rejoindre la plage gratuitement depuis le centre-ville et les quartiers excentrés, sans frais liés au stationnement et 7 jours sur 7. Elles desservent des arrêts de bus sur la RD 559 et au lieudit de la Goutte d'eau.

Sur la commune de La Croix-Valmer, le service de bus fonctionne du 1^{er} juin au 30 septembre. Il dessert notamment la plage du Débarquement depuis le centre du village avec des départs toutes les 30 minutes de 7h30 (9h en juin et septembre) à 19h30 (18h30 en juin et septembre), avec une pause entre 12h30 et 14h30.

Sur la commune de Cavalaire, le service de bus fonctionne du 15 juin au 15 septembre, avec des horaires à peu près identiques et propose aussi un service de nuit (jusqu'à 23h30) du 14 juillet au 15 août.

3.1.2 Les aires de stationnement

Plusieurs aires de stationnement sont présentes sur le site, essentiellement situées dans la partie sud pour la desserte de la plage.

3.1.2.1 Description et utilisation des aires de stationnement

L'AIRE DE STATIONNEMENT DE PARDIGON (CAVALAIRE) :

L'entrée dedette aire a été réhabilité en 2015 par le Conservatoire du Littoral. D'une superficie d'environ un hectare, elle accueille entre 200 et 210 véhicules.

Son accès est actuellement payant (3,50 € par jour du 1^{er} juin au 30 septembre, gratuite hors saison et à partir de 17h). Le paiement se fait à l'entrée, où un employé de la mairie distribue les tickets. Pour 90€, les habitants bénéficient d'un tarif préférentiel sur l'ensemble des parkings payants de la commune. Une carte est délivrée par foyer, pour un véhicule.

Pour la saison estivale 2013 (juin, juillet, août et septembre), le nombre d'entrées enregistré est proche de 18 000 véhicules (cf. annexe 0).

	Total			Moyenne journalière		
	matin	après-midi	journée	matin	après-midi	journée
Juin	853	1373	2237	32	51	83
Juillet	3001	3273	6272	97	106	202
Août	3491	4584	8075	116	148	260
Septembre	562	823	1385	35	51	87

Tableau 1 : Nombre d'entrées enregistrées sur l'aire de stationnement de Pardigon pour la saison estivale 2013

Sur les 107 jours de mesures, le cumul journalier (matin et après-midi) des véhicules entrés dans l'aire de stationnement dépasse la capacité d'accueil pendant 32 jours (21 en août et 11 en juillet).

Le cumul journalier (matin et après-midi) des véhicules étant entrés dans l'aire de stationnement est maximale le 15 août 2013, avec un total de 376 véhicules. L'absence d'information concernant les sorties des véhicules ne nous permet pas de déterminer quand il y a effectivement saturation de l'aire de stationnement.



78 Activités et usages

On peut considérer que ce jour-là, l'aire de stationnement était saturée en début d'après-midi. Cela signifie qu'entre le matin et l'après-midi, au minimum 166 véhicules sont sortis (376-210). Cela correspond à environ 45 % du total du nombre de véhicules sur la journée.

L'AIRE DE STATIONNEMENT DE LA DOUANE - DEBARQUEMENT (LA CROIX-VALMER) :

L'aire de stationnement est située sur l'arrière plage, recouverte de tout venant (0,9 ha). Elle est munie d'un portique et d'une barrière automatique d'entrée distribuant les tickets de stationnement. Une borne de paiement permet de régler le stationnement avant la sortie (5,60 €/jour de 8h à 18h du 1^{er} juin au 30 septembre, gratuite hors saison¹⁷). Elle peut accueillir jusqu'à 300 véhicules (d'après comptage sur photo aérienne du 23 juillet 2008). Le stationnement n'est pas matérialisé au sol. Des aménagements récents ont déplacé les limites du stationnement plus au nord et à l'est, permettant une restauration du cordon dunaire. Un projet de réhabilitation paysagère du parking est en cours d'étude par la commune.

L'analyse des données horaires 2015 montre une répartition journalière très régulière avec un pic vers 16h00 les jours de forte affluence. Sur la journée la plus chargée (7/08/15), un total de 589 véhicules est entré dans le parking, mais seulement 205 véhicules étaient présents au maximum dans le parking à 16H00.

Ces données permettent d'imaginer un réaménagement futur du parking permettant d'optimiser le stationnement pour disposer d'environ 200 places, tout en gérant l'ouverture progressive des espaces de stationnement en fonction de l'affluence en basse, demie et haute saison (mi-juillet-mi-août).

L'AIRE DE STATIONNEMENT DE LA GOUTTE D'EAU (LA CROIX-VALMER)

L'aire de stationnement est située le long de la voie d'accès à la Goutte d'eau (0,3 ha). Le stationnement est de type urbain, revêtu, matérialisé par des limites au sol à la peinture blanche. L'aire de stationnement peut accueillir une centaine de véhicules (1€/heure).

Aucune information d'utilisation des stationnement n'est disponible. Vu l'emplacement de cet aire de stationnement, il est probable que l'utilisation de la capacité du parking est maximale toute la journée.

LES AIRES DE STATIONNEMENT DE LA RICARDE

Le long du cours d'eau de la Ricarde, en amont du site, deux aires de stationnement sont proposées :

- ▶ La Ricarde 1 : d'une superficie de 1300 m², elle est accessible gratuitement toute l'année. Elle peut accueillir un maximum de 55 à 60 véhicules. Sa configuration (de forme ronde) et l'absence de matérialisation des places au sol ne permettent pas une organisation efficace des places de stationnement.
- ▶ La Ricarde 2 : à proximité de la Ricarde 1, d'une superficie de 1 hectare environ, elle permet l'accueil d'environ 250 à 300 véhicules. La commune, conseillée par le Parc national de Port-Cros pour le choix des essences à planter (pins et frênes), a totalement réaménagé l'aire en 2008. Les travaux de débroussaillement ont été réalisés par le SIVOM.

Elle est accessible moyennant 1,50 € / entrée de 8h à 18h du 1^{er} juin au 30 septembre. Elle est gratuite le reste de l'année. Ce parking est de plus en plus utilisé par les camping-cars qui y stationnent plusieurs jours durant, ce qui n'est pas forcément la vocation d'un terrain du conservatoire du littoral et risque d'entrainer des dépôts de déchets divers ou des vidanges d'eau usées dans le milieu naturel.

L'AIRE DE STATIONNEMENT DU CIMETIERE

Le parking du cimetière offre une dizaine de places de stationnement.

¹⁷ Les 30 premières minutes sont gratuites. 2€ pour la 1ère heure stationnée, 1,60€ supplémentaires pour la 2ème heure, 1,20€ pour la 3ème heure, 0,40 € pour les 4ème et 5ème heures. Pour la journée, le montant est de 5,60€.



.

3.1.2.2 Synthèse sur le stationnement

Le site dispose de près de 1 000 places de stationnement, qui desservent essentiellement la plage. Ces aires de stationnement sont utilisées principalement entre les mois de juin et septembre et n'approchent ou n'atteignent leur capacité maximale qu'entre le 14 juillet et le 20 août.

Aire de stationnement	Superficie (ha)	Nombre maximum de places disponibles
Pardigon (Cavalaire)	1,0	210
La Douane (La Croix-Valmer)	0,9	300
La Goutte d'eau (La Croix-Valmer)	0,3	100
La Ricarde 1	0,1	60
La Ricarde 2	1,0	290
Le Cimetière	0,1	10
TOTAL	3,3	970

Tableau 2 : Capacité des aires de stationnement

La plage est susceptible d'accueillir 3 307 personnes (sur 2,3 hectares), sur la base d'une capacité d'accueil dite « de confort » de 7 m² par personne¹⁸. En considérant que chaque véhicule transporte en moyenne trois personnes et qu'un certain nombre de personnes vient à la plage à pied ou en bus, on constate que la capacité d'accueil de la plage peut rapidement être dépassée. Lorsque les aires de stationnement sont saturées, le nombre de personnes sur la plage est de l'ordre de 3 500 personnes, même en prenant en compte le fait qu'un certain nombre de personnes prennent les bateaux pour aller aux îles et ne restent pas sur la plage.

Les aires de stationnement, dimensionnées telles qu'elles le sont aujourd'hui, sont très fréquentées 30 à 40 jours dans l'année. Elles induisent un certain nombre de contraintes que le plan de gestion doit aborder :

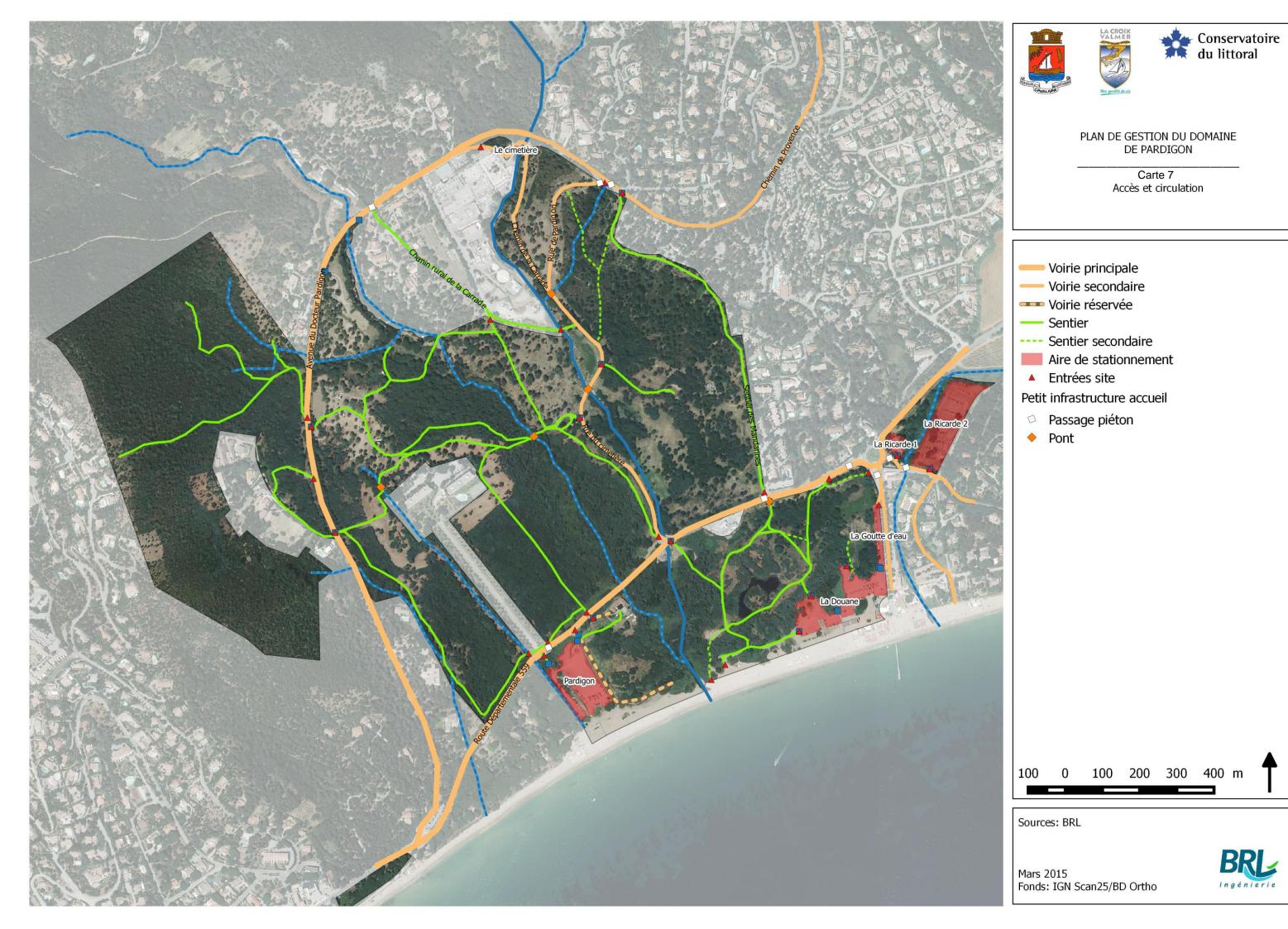
- ▶ Leur utilisation massive pendant la période estivale provoquent un problème de circulation sur les principaux axes routiers.
- ▶ La forte capacité des aires de stationnement n'incite pas les usagers de la plage à utiliser les transports en commun.
- ▶ Le maintien de la capacité actuelle de stationnement pourrait à terme diminuer la qualité d'accueil de la plage.
- ▶ L'impact paysager des aires de stationnement est important.

Il serait donc intéressant, afin de diminuer l'impact paysager des aires proches du rivage, de réduire leur superficie en dehors du pic de fréquentation de mi-juillet à mi-août.

-



¹⁸ Charlotte CHEVITE - Master 2 PARME - Plan de gestion de Pardigon, septembre 2007



3.2 LA FREQUENTATION

3.2.1 Les différents usages

LES ACTIVITES DE LOISIRS DE PLEIN AIR

Nous disposons d'assez peu d'information sur les différents usages pratiqués sur le site. Toutefois, les observations de terrain et les discussions avec les différents acteurs ont montré que la petite randonnée ou simplement la promenade familiale constituent les principales activités. La pratique du VTT ou du vélo de route est aussi assez répandue, bien que moins fréquente. Ce sont des activités à la demi-journée, sans lien avec les autres espaces naturels alentours.

Certaines propriétés riveraines disposent d'installation qui accueillent des chevaux. On observe sur le site la présence de passages de chevaux, mais de façon ponctuelle semble-t-il.

La cueillette de champignons, ou de plantes aromatiques, est marginale et est pratiquée essentiellement par les riverains.

LA CHASSE

Cette activité est pratiquée uniquement sur la commune de Cavalaire. Les battues aux sangliers sont les principales actions de chasse pratiquées. 4 ou 5 battues par an, entre août et janvier, permettent de prélever une dizaine d'individus et d'assurer le maintien d'une population « raisonnable » de sangliers. Ces battues sont organisées suite aux plaintes émises par les riverains dont les jardins sont souvent dégradés par ces animaux. Il faut noter que la présence de chevaux dans les propriétés environnantes attire les sangliers qui cherchent à se nourrir.

Les battues sont principalement organisées le samedi. La fréquentation du site par le public et la circulation sur les routes environnantes contraignent la société de chasse à limiter cette activité et à l'organiser avec un encadrement strict. Outre la signalétique et la communication faites autour de la pratique, l'activité n'est réalisée qu'avec un seul chien lâché à partir de la RD559. La chasse individuel au sanglier n'est pas pratiquée sur le site.

Sur le secteur du coteau des Collières, les battues sont plus fréquentes (secteur moins dangereux). Des postes de chasse y sont présents.

Hors période de chasse, la société de chasse organise des « repousses » avec l'utilisation de chiens uniquement (sans arme à feu). Des battues administratives peuvent aussi être organisées.

Au mois de février, la chasse de la grive à la passée est pratiquée, essentiellement dans les secteurs ouverts au nord de la résidence de Pardigon. Elle concerne 4 ou 5 chasseurs et se déroule généralement entre 17h30 et 18h30. On notera aussi la présence de chasseurs à la bécasse.

La société de chasse de Cavalaire dispose d'une convention de chasse sur d'autres terrains du Conservatoire, mais par sur le site de Pardigon.



82 Activités et usages

LE PATURAGE DES ANES

Depuis 1998, entre le 15 décembre et le 15 juin, une quarantaine d'ânes et une dizaine de chevaux pâturent dans les parcelles 19, 6 et 12. La charge pastorale varie toutefois pendant cette période, puisque selon les conditions de pâturage, certains des animaux sont déplacés sur d'autres parcelles en dehors du site.

Les animaux demeurent principalement sur la parcelle 19 d'une quinzaine d'hectares. Entre les mois de janvier et mars, un complément de fourrage est apporté à hauteur d'une centaine d'euro par jour.

Durant cette période les animaux sont déplacés pendant 15 à 20 jours sur les parcelles 6 et 12. Cela permet le maintien débroussaillé de ces secteurs, sans apport de fourrage supplémentaire.

Le pâturage par les ânes réduit fortement la propagation des jeunes mimosas. Toutefois, la pression de pâturage qu'il faut appliquer (3 ânes par hectare) pour l'élimination des jeunes poussent est très importante. Le mimosa étant consommé en dernier recours, ces terrains soumis au pâturage asin présentent ainsi des symptômes nets de surpâturage.

Entre le 15 juin et le 15 décembre, les animaux sont montés en estive dans les Alpes.



Carte 8 : Le pâturage asin

3.2.2 La circulation

Le site est accessible à pied par une trentaine d'entrées, la plupart non matérialisées. Il s'agit de départs de sentiers aménagés par le passé et régulièrement entretenus depuis. En dehors des aires de stationnement, l'accès des véhicules au cœur du site est interdit et matérialisé par des barrières (chaines ou barrière manuelle). Seuls les véhicules de service (entretien de la végétation) sont autorisés.



Le site est parcouru par environ 8 km de sentes entretenues par le seul passage des usagers. Une estimation relative de l'utilisation de ces sentiers a été réalisée en fonction des entretiens réalisés auprès des riverains (élus, associations, promeneurs), des observations de terrain et des photographies aériennes. Aucune enquête de fréquentation de terrain n'a été menée.

Globalement, le site ayant longtemps été fermé au public, la fréquentation y est assez faible, à l'exception de l'arrière plage.

- ▶ La présence d'une clôture et la présence des animaux une partie de l'année n'invitent pas les promeneurs à pénétrer dans ce secteur.
- ▶ Les barrières situées à certaines entrées n'incitent pas à venir découvrir le site.
- ▶ L'absence d'aire de stationnement dans la partie au nord de la RD 559 restreint aussi le nombre de visiteurs.
- ▶ Les secteurs de forte densité de végétation sont très peu fréquentés (mimosée, cœur de site, coteau des Collières). Seuls les chasseurs y pénètrent, traçant par endroits des sentiers (Collières).
- ▶ Les rivières de la Carrade et de la Sauvagère jouent le rôle de barrières puisque les possibilités de franchissement sont positionnées à des endroits précis. Dans la partie sud (arrière plage), la plage est le seul endroit où il est possible de franchir la Carrade, ce qui limite fortement la fréquentation transversale entre La Croix-Valmer et Cavalaire.

La comparaison des photographies aériennes entre le milieu des années 2000 et aujourd'hui, montre une diminution de l'emprise des sentiers et la fermeture de certains tronçons, particulièrement au sud de la RD559. Il semblerait que cette partie du site ait été utilisée pour des pratiques sportives motorisées, ce qui n'est plus le cas actuellement.

La pression de fréquentation, bien que plus importante pendant la saison touristique, reste répartie identiquement toute l'année. Elle est essentiellement centrée sur la partie au sud de la RD 559 (cf. carte).

Fréquentation relative	Surface du site concernée (ha)		Nom du secteur concerné	
Forte	14,07	14%	Arrière plage, Stationnement de la Ricarde, Stationnement de la Ricarde 2	
Modérée	18,28	19%	Zone centrale	
Faible	49,81	51%	Cœur du site, Coteau des Collières, Enclos de pâturage, Mimosae sud, Pente du cimetière, Villa romaine de Pardigon III	
Très faible	14,42	15%	Carrade Nord, Espace rivulaire de la Ricarde, Mimosae centrale, Mimosae ouest	
Inexistante	2,02	2%	Centre équestre	
Total général	98,6	100%		

Tableau 3 : pression de fréquentation spatiale relative

La pression de fréquentation est importante à modérée sur un tiers du site, tandis qu'elle est plutôt faible sur les deux tiers restant. La présence d'obstacles physiques est un frein à une fréquentation diffuse sur l'ensemble du site. On remarque peu de phénomènes d'érosion des sentiers. On ne note pas non plus de conflits d'usage.



84 Activités et usages

Il faut noter que la communication qui sera faite autour du site et les aménagements qui seront proposés vont certainement faire augmenter cette fréquentation.

ENTRE JUIN ET SEPTEMBRE

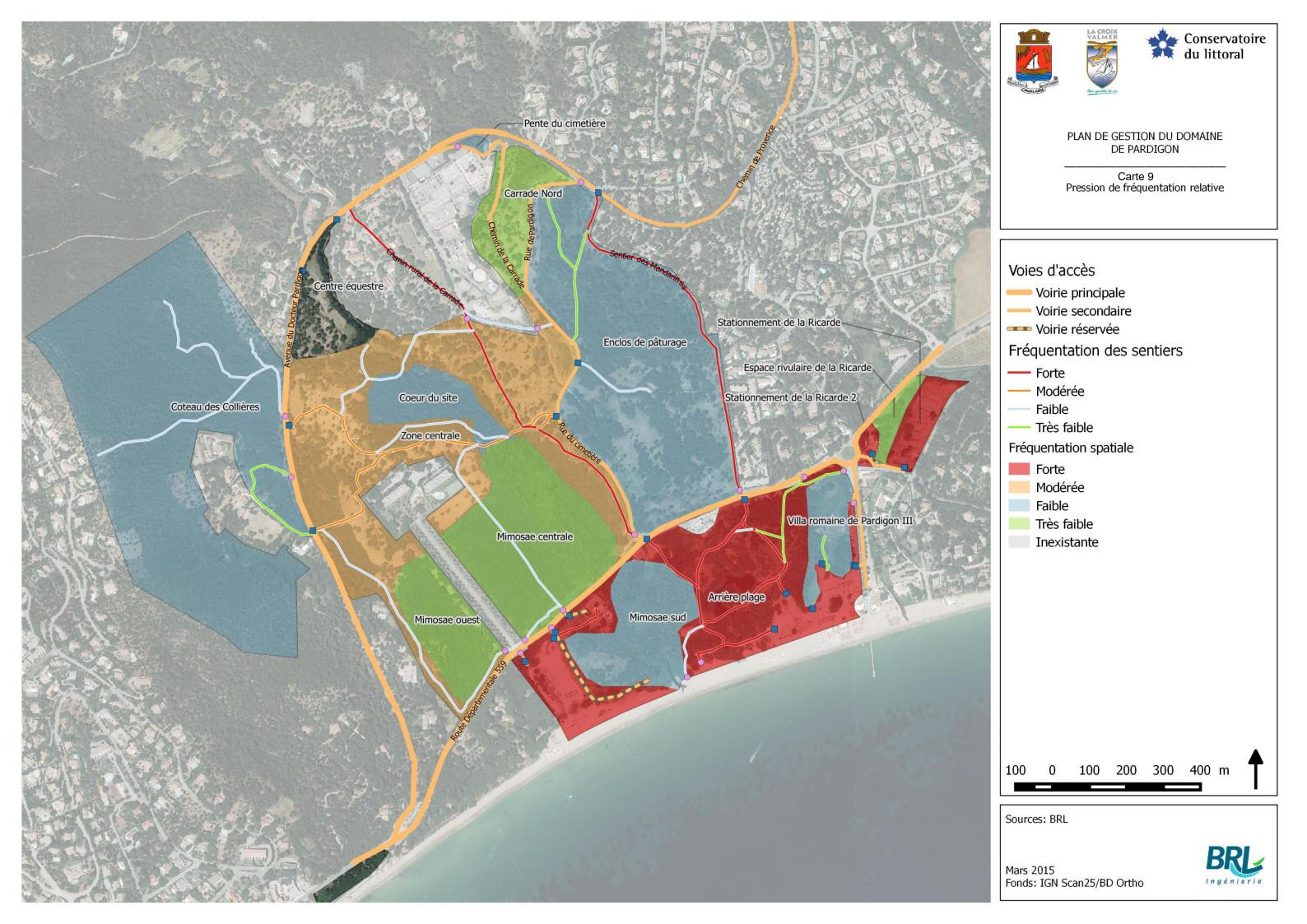
Le site est fortement fréquentée dans sa partie sud, à proximité des plages. Les sentiers qui parcourent cet espace sont empruntés pour rejoindre la plage ou pour gagner les coins d'ombre que procure la végétation de l'arrière plage.

Le chemin rural de la Carrade et le sentier des Mandarines permettent de rejoindre cet espace depuis les lotissements et les campings riverains du nord du site.

HORS SAISON ESTIVALE

Hors saison estivale, le site est fréquenté essentiellement par les locaux. Les sentiers d'arrière plage sont les plus utilisés pour les promenades dominicales, tandis que les sentiers au nord de la RD559 sont relativement peu empruntés, essentiellement par des promeneurs isolés.





3.3 OPPORTUNITE ET FAISABILITE D'UNE RECONQUETE AGRICOLE

L'agriculture a fortement marqué le site par le passé. Aujourd'hui, les vestiges de ce passé ont disparu en grande partie. Les conditions climatiques, géologiques et pédologiques semblent réunies comme en témoigne les activités agricoles passées. Face à une présence invasive du mimosa, quelles sont les opportunités d'une remise en culture aujourd'hui ?

3.3.1 Des potentialités agronomiques

3.3.1.1 Un passé agricole riche d'enseignements

Actuellement, le pâturage asin constitue la seule activité agro-pastorale présente sur le site. Compte tenu du caractère fortement boisé du site actuel, il est difficile d'imaginer qu'il ait pu avoir une vocation agricole importante. Pourtant, c'était encore le cas il y a 40 ans.

DES CULTURES ANTIQUES?

L'installation des romains sur le site (villas romaines) laisse supposer que des cultures y ont été pratiquées. Les fouilles réalisées attestent de la présence de jardins autour des villas.

Un site quasi-exclusivement agricole de l'Empire a la II^{eme} Republique

D'après le cadastre napoléonien (1808-1848) de la commune de Cavalaire, la quasi-totalité du site concerné était alors cultivée. On note la présence de cultures variées : vignes, jardins dans lesquels le maraichage et l'arboriculture devaient être pratiqués, labour, cultures fourragères (luzerne) et oliviers. La coexistence de vignes et de jardins sur une même parcelle suggère que le système de *cultura promiscua* aurait été utilisé. Ce système est constitué d'un étage supérieur occupé par des essences arboricoles, qui servent de tuteur aux vignes plantées à l'étage inférieur, et offrent un microclimat favorable aux cultures annuelles plantées dans l'inter-rang.





Source: Géoconfluences - 2006

Figure 5 : Cultura promiscua sur les pentes du Vésuve





Source : BRL ingénierie, d'après les informations disponibles sur le site de l'IGN

Figure 6 : Reconstitution de l'occupation agricole à l'aide des planches cadastrales et du registre des propriétés foncières de l'époque 1808-1848

Une vocation agricole affirmee du debut du XX^{eme} siecle jusqu'au milieu des annees **70**

A partir du début du XX^{ème} siècle, on dispose de nombreux documents qui attestent du passé agricole du site :

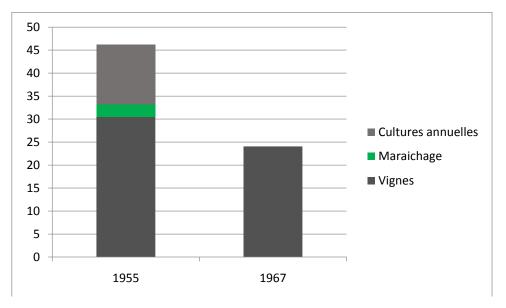
- Des photos du site au tout début du siècle, sur d'anciennes cartes postales ;
- Des campagnes de photographies aériennes, de 1930 à nos jours.

Ces images montrent que jusque dans les années 50, les surfaces cultivées totalisaient une cinquantaine d'hectares, soit la moitié de la superficie du site. La partie agricole du site était structurée de la manière suivante :

- Des grandes parcelles de vigne au centre du site, cohabitant avec une ou deux parcelles en cultures annuelles;
- De plus petites parcelles de vigne, de maraichage, de cultures annuelles et un verger au sud de la route;
- De toutes petites parcelles à l'ouest, probablement des jardins.

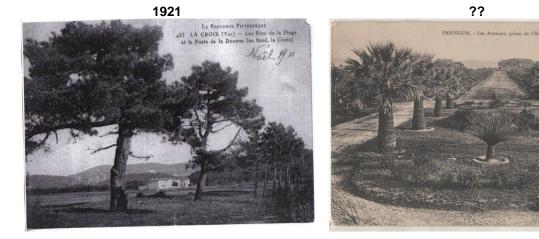
A partir des années 60, le site perd progressivement sa vocation agricole. Les parcelles situées au sud de la route et à l'ouest du site sont abandonnées en premier. Les dernières parcelles de vignes sont, quant à elles, abandonnées au milieu des années 70. Le graphique ci-dessous illustre la déprise agricole sur le site :





BRL ingénieurie, d'après les photos aériennes disponibles sur le site de l'IGN

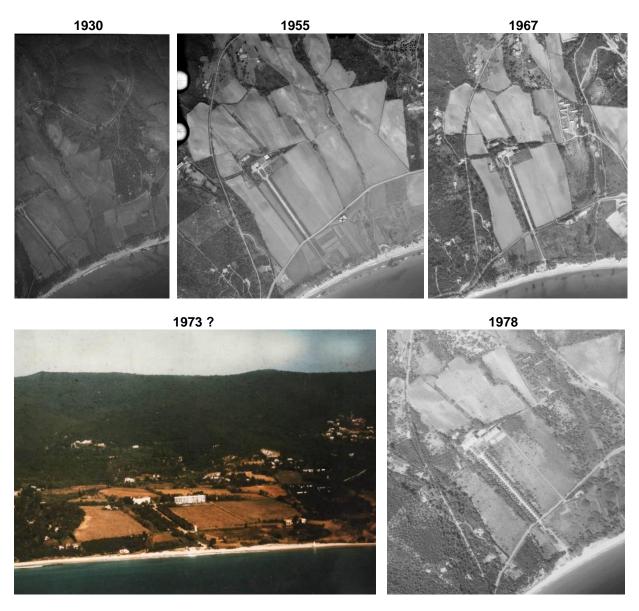
Figure 7 : Déprise agricole sur le site de Pardigon à partir des années 60



Source : Portail des villes et communes de France

Figure 8 : Photographies du site sur cartes postales du début du siècle





Source : site internet de l'IGN et Plan de gestion du site de Pardigon

Figure 9 : Photos aériennes du site de 1930 à 1978

3.3.1.2 Un accès à l'eau incertain

Les ressources potentielles suivantes ont été analysées : ressources superficielles, ressources souterraines, eau potable, eaux usées.

RESSOURCES SUPERFICIELLES

La plupart des cours d'eau du site sont à sec pendant la période estivale, période pendant laquelle le besoin des plantes est maximal. Le débit de la Sauvagère, seul cours d'eau pérenne, est insuffisant pour subvenir aux besoins de cultures.



RESSOURCES SOUTERRAINES

Le site bénéficie d'une nappe sub-affleurante dont la profondeur varie de 3 à 5 m sous le niveau du sol selon la période de l'année (Source : relevés piézométriques du SIVOM du Littoral au niveau de la STEP sur la période 2012-2014).

A priori, aucune étude n'a été menée à ce jour sur cette nappe. La profondeur du biseau salé ainsi que la puissance de la nappe devront être déterminés pour vérifier l'exploitabilité de cette ressource pour l'usage agricole. Les connaissances actuelles ne permettent pas non plus de conclure à l'existence d'une nappe profonde exploitable. Il faudrait réaliser un forage de reconnaissance avec une recherche sédimentaire des faciès, une recherche du biseau et un test de pompage. Le coût d'un tel forage et de l'analyse des résultats par un hydrogéologue est au minimum de 15 000 euros.

RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Techniquement, il serait possible de brancher un réseau d'eau agricole sur le réseau d'alimentation en eau potable (AEP) du Sydecm, qui jouxte plusieurs parcelles du site. Cependant, même en dehors des considérations sur la priorités des usages, le coût d'une telle opération serait prohibitif. Le Sydecm dispose en effet d'une tarification agricole qui ne s'applique que dans les zones de protection de captage, ce qui n'est pas le cas sur le site de Pardigon.

EAUX USEES

Les eaux usées traitées par la station d'épuration située à la limite nord du site constituent une ressource en eau potentielle abondante. Le réseau traverse le site du nord au sud (cf. illustration cidessous), ce qui autorise un ou plusieurs branchements si nécessaire.

Suite à la révision de l'arrêté du 2 aout 2010 en date du 25 juin 2014, le contexte réglementaire est plus favorable à l'émergence de projet de réutilisation des eaux usées, notamment pour l'usage agricole. Cet arrêté précise les conditions d'utilisation de ces eaux selon le type de culture et le niveau de qualité des eaux usées traitées.

La qualité des eaux de la STEP est de catégorie A. Conformément à la législation en vigueur, l'irrigation à partir de ces eaux est donc autorisée pour tous les types d'usages agricoles, comme en témoigne le tableau suivant :



ANNEXE III

CONTRAINTES D'USAGE, DE DISTANCE ET DE TERRAIN

1. Contraintes d'usage

T1/25 211101.05	NIVEAU DE QUALITÉ SANITAIRE DES EAUX USÉES TRAITÉES				
TYPE D'USAGE	А	В	С	D	
Cultures maraîchères, fruitières et légumières non transformées par un traitement thermique indus- triel adapté (excepté cressiculture (1)	+	-	-	-	
Cultures maraîchères, fruitières, légumières trans- formées par un traitement thermique industriel adapté	+	+	-	-	
Pâturage (2)	+	+ (3)	-	-	
Espaces verts ouverts au public (4)	+ (5)	-	-	-	
Fleurs vendues coupées	+	+ (6)	-	-	
Pépinières et arbustes et autres cultures florales	+	+	+ (6)	-	
Fourrage frais	+	+ (3)	-	-	
Autres cultures céréalières et fourragères	+	+	+ (6)	-	
Arboriculture fruitière	+	+ (7)	+ (8)	-	
Taillis à courte rotation ou à très courte rotation, avec accès contrôlé du public	+	+	+ (6)	+ (6)	
Forêt, hors taillis à courte rotation avec accès contrôlé du public	-	-	-	-	

+ autorisée, - : interdite.
 1) La réutilisation d'eaux usées traitées est interdite pour la cressiculture.

(4) On entend par espace vert, notamment : les aires d'autoroutes, cimetières, golfs, hippodromes, parcs, jardins publics, parties communes de lotissements, ronds-

cas d'espaces verts ouverts de façon permanente.) Uniquement par irrigation localisée, telle que définie à l'article 2.

Interdite pendant la période allant de la floraison à la cueillette pour les fruits non transformés, sauf en cas d'irrigation au goutte à goutte.

Dans le cas d'une culture sous serre, seule l'irrigation localisée, telle que définie à l'article 2, est autorisée, en cas de micro-aspersion l'entrée dans les serres est interdite au cours et une heure après l'arrosage.

Source : Arrêté du 25 juin 2014 modifiant l'arrêté du 2 aout 2010 relatif à l'utilisation d'eaux issues du traitement des eaux résiduaires urbaines pour l'irrigation de cultures

Figure 10 : Contraintes d'usage, de distance et de terrain pour l'irrigation à partir d'eaux usées selon la qualité de ces eaux

Une enquête¹⁹ réalisée à l'échelle nationale par le Commissariat général au développement durable montre que 68% des français sont prêts à consommer des fruits et légumes arrosés avec des eaux usées traitées.

Les eaux usées gérées par le SIVOM du Littoral sont déjà réutilisées pour l'irrigation d'espaces verts. Mais actuellement, l'Agence Régionale de Santé interdit toute autre utilisation des eaux usées (hors arrosage paysager).

La question du prix des eaux usées traitées dans le cadre d'un projet agricole sera à discuter avec le SIVOM du Littoral, gestionnaire de la Station d'épuration.

¹⁹ La réutilisation des eaux usées pour l'irrigation : une solution locale pour des situations critiques à l'avenir, 2014. Commissariat général au développement durable.

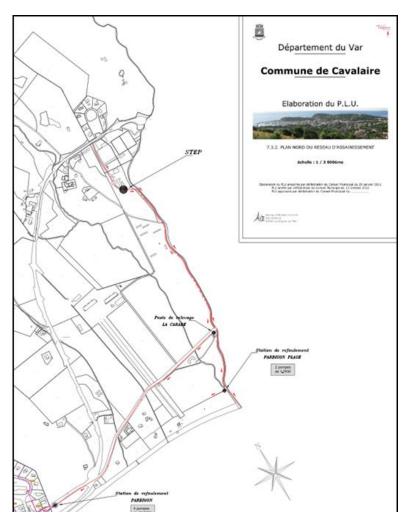


⁽²⁾ En cas d'aspersion, les animaux ne doivent pas être au champ au moment de l'opération et les abreuvoirs, au cas où ils seraient arrosés, doivent être rincés avant

⁽³⁾ Sous réserve du respect d'un délai après irrigation de 10 jours en l'absence d'abattoir relié à la station de traitement des eaux usées et de 21 jours dans le cas

points et autres terre-pleins, squares, stades, etc.

(5) Irrigation en dehors des heures d'ouverture au public, ou fermeture aux usagers pendant l'irrigation et deux heures suivant l'irrigation dans le cas d'espaces verts fermés ; irrigation pendant les heures de plus faible fréquentation et interdiction d'accès aux passants pendant l'irrigation et deux heures suivant l'irrigation dans le



Source : P.L.U. de la commune de Cavalaire

Figure 11 : Extrait du plan du réseau d'assainissement de la commune de Cavalaire

3.3.2 Des infrastructures à rénover

3.3.2.1 D'anciens bâtiments d'exploitation à réhabiliter

Le site dispose de deux anciens bâtiments agricoles : la ferme et la bergerie. La remise en état de ces bâtiments, aujourd'hui en cours de ruine, permettrait de retrouver les fonctions qu'ils assuraient :

- Logement des exploitants ;
- Stockage du petit matériel agricole ;
- Local de vente
- Un local de stockage de matériel pour la gestion du site pourrait également être implanté dans ces anciens bâtiments.

Les coûts de réhabilitation de ces bâtiments constituent a priori une contrainte forte pour un projet d'installation, notamment en maraîchage ou en arboriculture, pratiques qui exigent que le siège de l'exploitation soit situé à proximité immédiate des parcelles.



3.3.2.2 D'anciens chemins d'exploitation et d'accès à rénover

Le site comprend deux axes stratégiques (en orange sur la carte), la route sud et la route du Dr Pardigon. Des anciens chemins d'exploitation (en marron) partiellement abandonnés permettent de circuler entre les parcelles et offrent plusieurs accès directs aux axes de circulation. Un débroussaillement devraient suffire pour les remettre en état. L'accès à la route du Dr Pardigon subsiste. En revanche, les accès sur la route sud n'existent plus et les restaurer exigerait des aménagements importants.



BRL ingénierie, d'après les photos aériennes disponibles sur le site de l' ${\it IGN}$

Figure 12 : Axes de circulation et anciens chemins d'exploitation principaux

3.3.3 Une situation favorable à la vente directe

L'offre actuelle en fruits et légumes locaux de saison ne satisfait pas la demande. Les besoins locaux sont particulièrement importants en période estivale, en raison du fort accroissement de la population des communes de Cavalaire et de La Croix-Valmer.

Le site bénéficie d'une situation particulièrement favorable à la vente directe. En effet, en plus d'être situé entre deux axes de circulation stratégiques, un camping borde la limite nord du site et la partie sud du site accueille plusieurs centaines de personnes en période estivales.



Source : BRL ingénierie. Fond : photos aériennes disponibles sur le site de l'IGN

Figure 13 : Points de vente possible sur le site ou à proximité



3.3.4 Un contexte règlementaire contraignant

Les 2/3 du site sont classés en espace boisé classé (EBC). Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (projet agricole compris). Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Réduire ou déclasser un EBC suppose de réviser le ou les P.L.U. La procédure de révision d'un P.L.U. est longue et couteuse. Cependant, le P.L.U. de Cavalaire, approuvé en 2013, est actuellement en cours de révision. Ceci constitue une opportunité pour inclure dans la révision le déclassement de l'EBC sur les parcelles qui seraient définies comme étant « à vocation agricole » dans le plan de gestion du site de Pardigon.



Source : BRL ingénierie, d'après les P.L.U. de Cavalaire et La Croix-Valmer

Figure 14 : Localisation des EBC sur le site de Pardigon

3.3.5 Candidats à l'installation et partenaires institutionnels

Le nombre de candidats potentiels à l'installation ou à l'exploitation des parcelles remises en culture ne devrait pas constituer un facteur limitant pour la mise en œuvre du projet. Même si les candidats ne sont pas identifiés à ce jour, un certain nombre de facteurs favorables ont été identifiés :

- Prix et rareté du foncier disponible dans la région ;
- Atouts du site ;
- Nombre de candidats à l'installation recensés lors des projets similaires.



96 Activités et usages

La chambre d'agriculture, la SAFER et la Communauté de Communes disposent des compétences pour accompagner le projet de remise en culture d'une partie du site, en particulier sur les aspects suivants :

- Diagnostic approfondi des parcelles pressentis et assolement ;
- Diagnostic précis des ressources en eau ;
- Mise en place d'un mécanisme foncier adapté au projet ;
- Recherche et sélection de candidats ;
- Suivi technique des travaux et de l'installation en conformité avec le cahier des charges qui aura été établi avec le Conservatoire du Littoral.

Ces mêmes partenaires ont témoigné leur intérêt pour accompagner ce projet.

3.3.6 Conclusion: Atouts, faiblesses, opportunités, contraintes

ATOUTS	FAIBLESSES
Sols assez légers, drainants	Ressource en eau disponible ?
Bâti existant	Parcelles à remettre en état
Localisation stratégique et accès facile	Mauvais état du bâti
Historique	
OPPORTUNITES	CONTRAINTES
AOC Côtes de Provence	Classement EBC
Maraichage	Besoin de serres ?
 Conservation de variétés anciennes 	Besoin de clôtures ?
Soutien à l'agriculture vertueuse	Fréquentation
Ouverture du milieu	Durée des procédures
Lecture historique du site	
Candidats à l'installation	
Foncier disponible et abordable	
Révision du PLU en cours	
Motivation des acteurs locaux	
Compétences des partenaires institutionnels	

Si les potentialités agricoles du site sont incontestables, tant sur le plan agronomique que commercial, un certain nombre d'obstacles restent à surmonter, les principaux étant l'alimentation en eau et la contrainte réglementaire du classement en Espace Boisé Classé.

La remise en état de l'exploitation agricole telle qu'elle était au milieu du siècle dernier représenterait un investissement considérable, tant en terme d'aménagement rural que de rénovation des bâtiments d'exploitation et d'habitation. La création progressive d'une unité agricole plus modeste, centrée sur le maraichage et l'arboriculture, à vocation pédagogique, semble plus réaliste dans un premier temps. La remise en culture de parcelles de vignes est également une autre possibilité.

