

PROBLEMES DE REANIMATION DES AGGLOMERATIONS DE CHALCIDIQUE EN VUE DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

1. Une chaîne de montagnes s'étendant d'Ouest en Est isole la presqu'île de Chalcidique du reste de la Macédoine. Deux lacs allongés, Koronia et Volvi et le fleuve Rihio qui leur sert de déversoir, contribuent à renforcer l'isolement géographique de la Chalcidique.

2. Les parties montagneuses de la presqu'île sont boisées et, en certains endroits, les pins descendent des sommets élevés jusqu'à la mer. Le plus grand intérêt de la Chalcidique est la beauté de son paysage et plus particulièrement de ses côtes. L'érosion des rochers granitiques a créé de véritables ensembles de sculpture abstraite. Ailleurs, les vents ont formé quelques curieux stalagmites, sculptures éoliennes d'une civilisation inconnue.

Dans ce site idéal, les bâtiments des monastères illustrent les qualités de l'architecture byzantine. Les formes sévères et sobres, résultant des besoins, telles qu'elles ont été créées à travers les siècles troublés de l'histoire du Mont-Athos, sont absolument fonctionnelles, tantôt perchées sur les rochers sauvages, tantôt près de la mer. Les matériaux naturels, la pierre locale—de couleur foncée—le bois et, pour les temps plus récents, les enduits dissimulant quelquefois des structures plus légères, en saillie, ont été utilisés pour la construction de volumes fermés, rappelant des forteresses.

3. A ces beautés naturelles s'ajoutent les ressources minières de la Chalcidique, connues depuis l'antiquité: cuivre, argent et or.

4. Dès le 5ème siècle avant J. C. un grand nombre de colonies avaient été fondées sur les côtes avec Olynthe pour centre. Grâce aux oeuvres des géographes et historiens anciens, nous avons des informations continues et bien fondées sur l'histoire de ces villes. Dès le 11ème siècle, la société monastique exploitait la fertile terre de Chalcidique par un système de métairies et de fermes des monastères. Pendant l'occupation turque, les agglomérations agricoles conservèrent leur mode de vie, jusqu'à la révolution de 1821 qui a été néfaste à la Chalcidique. Les représailles turques firent désertir le pays. La population de la Chalcidique s'est accrue et renouvelée avec l'émigration des grecs d'Asie mineure (1922). Un grand nombre de réfugiés s'est installé dans les agglomérations anciennes et de nou-

velles communautés ont été créées comme Pyrgadikia et Ouranopolis.

5. Plusieurs agglomérations de la Chalcidique conservent encore des éléments d'architecture traditionnelle. Il ne faut pas chercher ici les célèbres demeures seigneuriales de la Macédoine occidentale, mais l'humble architecture des villages de Chalcidique conserve les mêmes qualités et, avec les matériaux du pays, a créé des formes simples et nettes. On rencontre surtout un type de maison à longue façade, avec une série de pièces à la suite les unes des autres à l'étage, ouvrant sur un „hayat“ uniforme (balcon couvert). Au rez-de-chaussée se trouvent les réserves pour les outils, le fourrage et la cave. Un escalier à l'air libre mène au „hayat“. Le plan de l'étage présente des types très divers. Ainsi, le prolongement des deux murs pignons peut fermer le „hayat“ sur les côtés, tandis qu'il reste ouvert en façade. Quelquefois, les deux extrémités du „hayat“ sont fermées sur le devant, créant ainsi des pièces supplémentaires. A un dernier stade, certaines pièces font saillie sur la façade, formant des „sahnisia“ typiques. Les maisons sont en général recouvertes de tuiles du type byzantin et quelquefois de dalles d'ardoise. Les cheminées des mosquées et les chassis des fenêtres sont des éléments caractéristiques de l'architecture de la Chalcidique. Pour le reste, la maçonnerie est celle qui est usuelle, pour l'époque, dans la péninsule balkanique: tantôt des murs de pierre sèche, plus ou moins réussis selon la qualité du matériau et les capacités des maçons, tantôt une maçonnerie commune montée en terre, liée extérieurement au mortier de chaux. Les murs de refend, à l'intérieur, et certains murs à l'étage, parfois, surtout lorsqu'ils sont en saillie, sont constitués d'une légère construction en bois (çatma ou bagdati).

Les maçons sont habituellement des gens du pays, mais on mentionne souvent l'intervention des „isnafs“ ambulants, bien connus et les guildes de maçons de la Macédoine occidentale et de l'empire („koudareoi“).

Plus tard, après la libération, certaines agglomérations ont commencé à abandonner la typologie traditionnelle. Les nouvelles habitations sont, en général, carrées avec de petites ouvertures et un toit à quatre pentes, sans saillie.



1. Carte de la péninsule de Chalcidique.

Quelques lointaines réminiscences néoclassiques témoignent d'influences qui se sont répandues après la fondation du premier royaume grec, dans les régions Sud de la Grèce. Nous avons analysé cette architecture dans notre étude d'Athytos.

6. Il est malheureux pour le développement de la Chalcidique qu'une étude d'aménagement du territoire n'ait pas encore été effectuée.

Il était naturel que la Chalcidique, étant donné sa beauté, retienne rapidement l'intérêt du tourisme intérieur et international qui est vite devenu une réalité, sans aucune préparation ni promotion.

Pour répondre à ces nouveaux besoins, les Services du Tourisme ont commis l'erreur habituelle: ils ont facilité la création de grandes unités touristiques par l'octroi de prêts, subventions et autres aides. C'est ainsi que l'on a construit sur quelques unes des plus belles plages des bâtiments de béton monstrueux, à plusieurs étages.

Cette solution, fréquemment adoptée sur toutes les côtes méditerranéennes, ne fournit qu'une réponse à court terme au problème du tourisme. Ces constructions satisfont les besoins d'un tourisme de masse, en donnant une note de luxe, de confort et de vie cosmopolite, alors qu'elles sont, en réalité, de luxueux camps de concentration, qui altèrent la beauté de l'environnement naturel et isolent leurs habitants du monde extérieur par des murs de verre, créant ainsi des problèmes psychologiques difficiles à résoudre.

Les étrangers ont commencé à sentir l'isolement et

la standardisation des services offerts par ces solutions. Les habitants des agglomérations voisines ressentent une certaine amertume, en constatant la différence de niveau culturel et de confort, qui provoque chez eux un refus des emplois offerts par les unités touristiques.

En général, les habitants ne désirent pas travailler dans les entreprises touristiques voisines. Ils préféreraient recevoir eux-mêmes des subventions pour créer sur leur propre terre une forme, qu'ils ne savent cependant pas préciser, d'entreprise hôtelière ou de restaurant mais sans montrer un vrai désir de travailler.

Les Grecs éprouvent, le plus souvent, de la sympathie pour le touriste et pour l'étranger. Dans les villages montagnards, ils refusent parfois même de recevoir de l'argent des étrangers.

Un autre phénomène notable est l'élévation des revenus d'une partie des habitants de la Chalcidique, particulièrement sur les côtes. Après l'ouverture de nouvelles routes et la construction de grands complexes hôteliers et de camping, une épidémie d'achat de terrain a suivi. Chaque habitant de Salonique a voulu acquérir son terrain, sa maison avec un jardin, pour vivre une vie plus naturelle qui lui manquait.

Ainsi, sans aucun plan d'urbanisme, toutes les côtes ont commencé à se hérissier de fils barbelés. C'étaient les clôtures de terrains lilliputiens, achetés au début à des prix très modestes. Des constructions monstrueuses, issues du goût douteux de chaque propriétaire, ont commencé rapidement à pousser.



2. Pyrghadikia. Façades de maisons qui donnent sur la place.

Etat actuel. 2. Projet de réanimation.

ser. La construction organisée d'habitations standardisées par des sociétés immobilières a entraîné d'autres dégâts.

Cela a éveillé l'intérêt des habitants des villages voisins qui ont commencé à penser qu'en vendant une partie de leurs terres, ils pourraient vivre comme des rentiers, le reste de leur vie.

Ce n'est, malheureusement, pas la seule leçon négative que les habitants des côtes de la Chalcidique aient tiré de leur contact avec l'invasion d'une civilisation mal comprise. Ils ont vite appris que les principales caractéristiques de la civilisation des habitants des grandes villes étaient ces constructions qui ont empli les côtes de la Chalcidique: peintures industrielles de couleurs vives ou absurdes sur les façades, éternit à la place des tuiles sur le toit, grillages de mauvais goût, construction à bon marché en général. Des constructions similaires ou même pires ont commencé à pousser comme des champignons dans les villages.

De graves problèmes se sont alors posés aux services du Tourisme grec, à la constatation des dégâts dramatiques à l'encontre de l'harmonie et de l'échelle des agglomérations de Chalcidique et de leur environnement naturel.

Pour étudier ce problème à fond et élaborer des propositions positives, quatre agglomérations de la Chalcidique ont été étudiées de manière systématique. Leur sélection a été effectuée selon certains critères. Ces agglomérations devaient:

a. Différer entre elles et présenter des problèmes différents.

b. Ne pas appartenir à la catégorie des agglomérations traditionnelles à conserver.

c. Se trouver près du circuit touristique et à proximité de grandes unités hôtelières.

d. Avoir besoin, de façon indispensable, d'une intervention pour leur sauvegarde.

L'Office Grec du Tourisme (E. O. T.) a choisi Athytos et Kryopighi, dans la presqu'île de Kassandra. La première est proche du grand complexe touristique de Pallini et la seconde du camping de l'E. O. T. ainsi que Pyrghadikia et Ouranoupolis au fond du Golfe de Singitikos.

Pyrghadikia est une agglomération de pêcheurs et de réfugiés, créée autour de 1922 à la place d'une ancienne métairie du Mont-Athos. Les habitants, de pauvres pêcheurs réfugiés, ont dès le début accepté le programme de réanimation et ont collaboré avec nous. Le grand atout de cette agglomération est son paysage exceptionnel, mais elle a grand besoin d'aide pour enrayer le courant d'émigration observé chez les habitants.

Ouranoupolis est aussi une agglomération de réfugiés. La seule voie d'accès au Mont-Athos passe par Ouranoupolis où se trouve également la douane. L'activité principale de ses habitants est la pêche. Malgré les difficultés de communication, Ouranoupolis a connu très tôt un tourisme national et presque tous les habitants accueillent, et accueillent encore, des familles de revenus moyens ou modestes. Un système urbain élémentaire, sans centre social ou commercial, a été tout ce que le Gouvernement grec a pu offrir aux réfugiés.



3

3. Pyrghadikia. Façades de maisons qui donnent sur la place. 1. Etat actuel. 2. Projet de réanimation. 3. Autre solution de la façade

Athytos connaissait d'autres problèmes. C'est un riche village ancien, bâti sur les ruines de l'antique Athytos, sur une colline dominant la mer bleue et calme du golfe. Les habitants sont indigènes et disposent d'une grande superficie de terres agricoles où ils cultivent du blé. Maintenant que la mécanisation de la culture est généralisée, leur temps de travail est réduit au minimum. Ils rêvent tous de bénéficier de prêts de l'Etat et de créer sur leurs terres, qui ont acquis une grande valeur marchande, de mini-entreprises hôtelières qui leur permettraient en fait d'avoir un revenu sans rien faire.

Kryopighi est une agglomération en voie d'abandon. Ses quelques champs ne suffisent pas à nourrir la petite population du village tandis que la distance de la mer a empêché son développement touristique. Ainsi, les jeunes ont été obligés d'abandonner le village et d'aller chercher du travail à Salonique ou en Allemagne.

Tout près de Kryopighi, en bord de mer, l'E. O. T. a déjà créé un camping exemplaire qui a immédiatement attiré beaucoup de touristes. Les habitants

de Kryopighi pourraient profiter du voisinage de ce camping en offrant à ses usagers ce qu'il ne peut leur donner — dégustation de cuisine locale, articles d'artisanat, présentation de danses populaires, etc.- sans devenir eux-mêmes (ce qui doit être à tout prix évité) les serviteurs d'un divertissement mal compris.

Deux constatations ont particulièrement préoccupé les responsables de l'étude:

A. La moindre baisse du tourisme de masse a un contre-coup important sur les activités liées aux grandes unités touristiques: main d'oeuvre, restaurants, magasins, blanchisseries-teintureries, agences de voyage, etc.

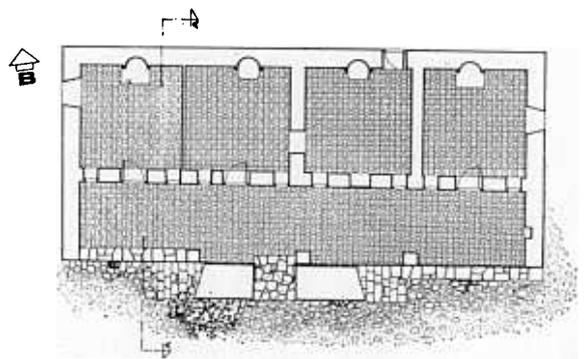
B. Lorsque le taux d'occupation des grands complexes touristiques atteint 70—80%, les chambres chez l'habitant dans les agglomérations de la presqu'île de Kassandra, louées individuellement, sont occupées à plus de 95%. Le contre-coup d'une baisse touristique y est imperceptible.

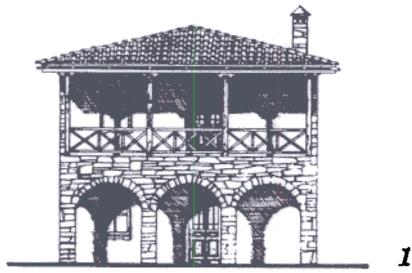
Nous fondant sur ces constatations, nous avons fait des propositions dont voici un résumé:

1. Il faudrait désormais que l'E. O. T. accorde prudemment les permis de construire pour des établissements hôteliers à plusieurs étages, du moins en Chalcidique.

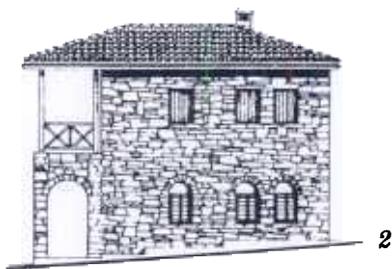
2. L'altération du paysage causée par la construction d'unités hôtelières de plusieurs étages devrait

4. Ouranoupolis. Maison. Propriété communaut. 1, Façade sud. 2. Plan du rez-de-chaussée.

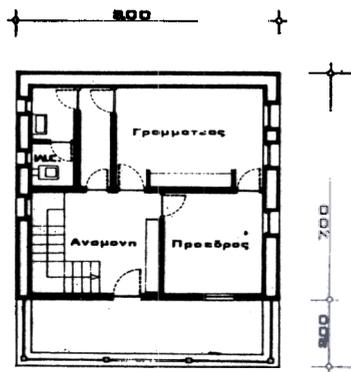




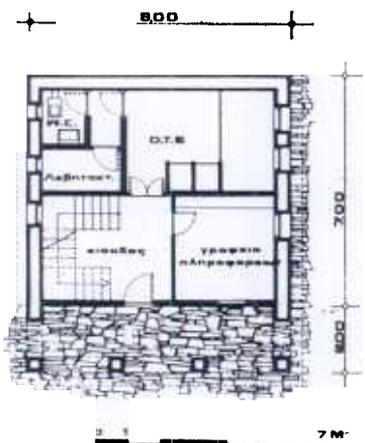
1



2



3



4

5. Athytos. Bureau communautaire.
1. Façade est. 2. Façade nord. 3. Plan de l'étage.
4. Plan du rez-de-chaussée.

nous inciter à des réflexions plus profondes. Il faudrait rechercher des solutions correspondant à une plus large notion du „tourisme“, mais respectant l'environnement naturel.

Les étrangers ont commencé à vouloir connaître le peuple grec, ses moeurs, ses danses, son art populaire et même son art contemporain. Ils veulent entrer en contact avec l'homme qui vit dans ce pays, avec la réalité moderne.

3. Le système des chambres d'hôte chez l'habitant apporte une solution au problème complexe du tourisme moderne, surtout pour les jeunes, car:

a. il apporte une solution croissante à la demande de lits, beaucoup moins coûteuse,

b. la subvention nécessaire par lit est bien moindre que pour les unités hôtelières,

c. l'assistance financière de l'E. O. T. est versée directement aux habitants des agglomérations qui profitent ainsi sans intermédiaire de la mise en oeuvre du programme de chambres d'hôtes chez l'habitant,

d. en cas de baisse temporaire du tourisme, il n'y a pas de contrecoups qui s'accroissent en chaîne, e. dans une agglomération qui applique un programme de réanimation et de chambres chez l'habitant, l'artisanat, les arts manuels et les activités connexes se développent plus facilement.

4. Il faudrait que les habitants des agglomérations soient informés des nombreux problèmes relatifs au développement de leurs activités. Il ne faut, à aucun prix, donner l'impression aux habitants que la mise en valeur touristique de leur agglomération vise à exploiter les étrangers.

5. Il faudrait, de manière systématique, inculquer aux habitants des notions de l'importance de la sauvegarde du patrimoine culturel du pays, de la discipline indispensable pour respecter les recommandations des études de réanimation des agglomérations de l'effort commun nécessaire pour protéger l'environnement de la pollution et de l'altération.

6. Nous avons constaté que toutes ces agglomérations manquaient d'un centre commercial et social. L'étude s'est efforcée de souligner l'importance du fonctionnement du centre, même rudimentaire, qui existait autrefois dans chaque agglomération.

7. L'étude, la recherche et la réanimation des danses et des coutumes locales, de la musique populaire, la collecte et la conservation des costumes populaires, l'organisation d'un petit musée d'art sont des activités indiquées.

8. La partie la plus difficile de l'étude a été la décision de reconstruire les façades les plus laides ou sans formes des constructions modernes.

Pyrghadikia et Ouranoupolis sont des bourgs de réfugiés, où les maisons ont été construites sans plan organisé ce qui constitue une difficulté supplémentaire.

A Pyrghadikia, la pente du sol, la forme des terrains et la disposition parallèle des maisons perpendiculaires à la pente — maisons toutes blanches avec leur fronton caractéristique — créent une situation, un style, que nos propositions devaient respecter même s'il n'avait aucune valeur historique, esthétique ou fonctionnelle.

Les types d'habitations que nous avons proposés pour Ouranoupolis résultent de l'analyse des dimensions du parcellaire existant et tiennent compte des éléments propres à la Chalcidique en général.

Nous avons repéré, à Athyos, quelques constructions anciennes qui, à notre avis, doivent être conservées en raison de leurs caractéristiques particulières et nous avons proposé qu'elles soient affectées à de nouveaux usages. En ce qui concerne les différents terrains constructibles d'Athyos, un certain nombre de normes typologiques ont été don-

nées, en fonction des lignes générales de l'architecture particulière du village.

Les dispositions du règlement spécial de construction prévoient un rez-de-chaussée et un étage pour ces quatre agglomérations, ainsi que les distances entre les lignes de constructions et certains détails. En annexe au règlement sont précisés quelques détails architecturaux (embrasures, cheminées, etc.) qui ont été fixés après l'étude des formes usuelles de la région.

Les corrections et les interventions proposées par l'étude seront rendues obligatoires par une loi spéciale, mais les propriétaires recevront une subvention pour les travaux en découlant.

De toute façon, les responsables de cette étude et l'Office Grec du Tourisme seront heureux, à une autre occasion et après l'approbation de leur programme de réanimation, de vous accueillir, chers collègues, en Chalcidique pour que nous puissions profiter de vos critiques constructives.

Nicolas MOUTSOPOULOS, Grèce

SUMMARY

The first settlements on the peninsula, clustered around the City of Olythos, of which a few traces remain, were built in the 5th Century B. C. During the Byzantine Period, particularly in the 11th Century, a great number of monastic establishments were founded there. The design of the monasteries is austere, in the tradition of Byzantine architecture. Houses are typically two stories high. The ground floor is used for storage, and on the upper floor are the bedrooms surrounding the "hayet." Unfortunately, there is not yet any comprehensive plan for the peninsula.

The tourist potential of Chalcidiki has already led to the first mistake: the construction of huge concrete hotels on the prettiest beaches.

In order to avoid destruction of the harmonious environment, the Greek Tourist Service has selected four villages for study, based on the following criteria:

- they differ from one another;*
- they are not scheduled for protection for their architectural merits;*
- they are close to the tourist circuit;*
- they have a great need for planned intervention.*

These villages are Athyos, Kryopighi, Pyrghadikia and Ouranoupolis.

The successful development of tourism on the peninsula requires:

- 1. Avoiding the construction of multi-story hotels;*
 - 2. Protecting not only the physical environment but also the local culture, traditional and modern, thus enabling the visitor to gain a deeper knowledge of and sympathy for the indigenous population;*
 - 3. Encouraging the local population to welcome tourists into their homes;*
 - 4. Making the local population aware of the problems of cultural and touristic development;*
 - 5. Convincing the local population of the importance of protecting the architectural heritage;*
 - 6. Creating a commercial and cultural centre;*
 - 7. Renewing interest in national folkdances;*
 - 6. Remodelling existing houses and designing new ones in keeping with local architectural traditions.*
- In order to achieve this goal, the State will lend financial assistance to local home-owners.*

1. Map of Chalcidiki peninsula.

2. Pyrghadikia. Elevation of houses facing the square.

1. Present situation. 2. Project for reanimation.

3. Pyrghadikia. Elevation of houses facing the square.

1. Present situation. 2. Project for reanimation. 3. Other

proposal for the elevation with the top floor.

4. Ouranopolis. House. Communal property.

1. South elevation. 2. Plan of ground floor.

5. Athyos. Communal bureau.

1. East elevation. 2. North elevation. 3. Plan of the top

floor. 4. Plan of the ground-floor.