

## INTRODUCTION DU COMMERCE ET DES SERVICES CONTEMPORAINS DANS LES ENSEMBLES ANCIENS EN BULGARIE

Les facteurs fondamentaux qui exercent une influence sur la structure contemporaine des services dans les ensembles et quartiers anciens protégés („réserves“ est le terme employé en Bulgarie) sont les suivants:

1. Densité, structure, efficacité et répartition rationnelle des magasins et des services.
2. Développement historique, état d'urbanisation actuel de la „réserve“ et problèmes commerciaux qui s'y posent.
3. Importance des ensembles architecturaux historiques, au plan scientifique et touristique.
4. Etat actuel des commerces et artisanats traditionnels dans l'agglomération ancienne.

Des études portant sur le réseau des commerces et des services de certaines agglomérations anciennes — telles que les villages de Chiroka Laka, Jéravna, les quartiers anciens de Plovdiv et la ville de Sozopol — ont mis en évidence une série de constatations qui se recourent partiellement. Ainsi, par exemple:

— Dans les „réserves“ historiques, on observe une densité des commerces sensiblement plus faible que dans les quartiers neufs.

— La structure de ce réseau, dans les „réserves“, montre une grande concentration d'établissements de restauration collective ainsi que la spécialisation de magasins, notamment dans l'alimentation.

— L'efficacité du réseau des commerces et des services y est bien moindre que dans les agglomérations modernes.

— Le faible rapport entre la superficie des réserves et des surfaces de vente, dans les établissements commerciaux et les services, qui résulte des importantes exigences du commerce actuel, pour compenser les possibilités particulièrement limitées de l'architecture ancienne au point de vue des surfaces, est un des traits caractéristiques.

Dans le passé, les commerces et les services étaient installés dans les seuls centres commerciaux. Les transformations continues du rythme de vie ont, cependant, imposé des changements sensibles dans l'architecture des ensembles historiques, ainsi que dans la structure du système des services. Le mode d'exercice du commerce a changé et, par cela même,

l'aspect du cadre dans lequel se développe l'activité commerciale.

Mais les exigences actuelles du commerce sont en net conflit avec les capacités d'accueil des ensembles anciens et avec le caractère de l'architecture traditionnelle locale.

Il pourrait être possible de mettre en oeuvre une politique de développement des structures existantes des commerces et services dans les zones anciennes en respectant ces principes fondamentaux:

1. Réglementation de la surface et du volume des constructions envisagées.
2. Délimitation de zones d'activités commerciales et de services.
3. Fixation du volume et du mode d'échange des marchandises.
4. Etude des liaisons fonctionnelles internes entre les établissements de commerce, de restauration collective et les services domestiques.
5. Construction de centres de distribution, selon certaines normes architecturales et esthétiques.

Triavna. Rue commerciale. Au fond la tour d'horloge





2. Jéravna. Hôtel et taverne.

L'insuffisance de la surface des magasins et les difficultés de planifier la circulation pédestre et automobile, dans les ensembles anciens, créent des conditions nouvelles qui régissent l'organisation des espaces et des volumes des centres de services. L'intégration de cet équipement commercial au sein des ensembles urbains historiques, parmi les constructions existantes et tout particulièrement au voisinage des monuments historiques, n'est pas toujours heureuse. On pourrait donc envisager de n'y construire que quelques bâtiments de volume limité, dans le style de l'architecture voisine. Il faut, d'autre part, souligner que la restauration des magasins et des bazars anciens contribue à conserver aux ensembles anciens leur aspect traditionnel. Cependant, les formes nouvelles du commerce de distribution imposent la construction de centres commerciaux modernes pour les agglomérations anciennes indépendantes. Dans ce cas, ces centres devraient être installés au dehors du centre ancien, ou sur des terrains qui y seraient restés libres. Mais l'insertion de l'architecture contemporaine dans ces agglomérations anciennes est un problème très particulier et difficile à résoudre. Les réalisations, en ce domaine, ne sont pas toujours très encourageantes.

En ce qui concerne la répartition en surface des activités commerciales et des services dans les centres, il faudrait souscrire sans réserve à la création de zones piétonnières. Ceci impose de concevoir la desserte du centre commercial par la périphérie (par un réseau de voies linéaires ou concentriques) et de prévoir l'accès des transports individuels et de service au centre commercial.

Le volume et le mode des échanges commerciaux dans les zones anciennes constituent donc un élément à étudier dans le plan d'aménagement de l'agglomération. Les magasins de vente de souvenirs et les équipements de restauration et de loisirs, en particulier, pourraient y être prévus, en fonction de l'importance et du caractère de la zone ancienne.

Il serait plus aisé et plus heureux de prévoir l'installation des entreprises artisanales et des services domestiques dans les „rues de bazars“. Car ces activités sont en rapport avec les boutiques offrant des produits régionaux et avec les petits services domestiques. Tandis que les activités exigeant des installations très modernes et spécialisées, pour satisfaire les besoins de la population locale, pourraient être implantées sur des terrains libres dans les ensembles anciens ou à leur voisinage immédiat. L'aménagement de liaisons fonctionnelles entre les divers commerces, les restaurants et les services domestiques est, pour chaque ensemble ancien, un cas d'espèce dont la solution est toujours complexe.

3. Nessebar. Rue.



On peut utiliser le rez-de-chaussée des bâtiments anciens et des constructions courantes, à deux niveaux, pour installer des commerces et des services. Les pièces donnant sur la rue peuvent abriter les boutiques tandis que les réserves et les locaux administratifs peuvent ouvrir sur la cour. Si les bâtiments existants n'offrent pas une surface suffisante, on peut les compléter par des constructions dans les cours, quand il ne s'agit pas de monuments historiques. Si le magasin est trop exigü, on peut également envisager la vente à „ciel ouvert“. On peut citer à Jéravna un exemple d'adaptation bien réussie: il s'agit d'un bâtiment ancien dont le rez-de-chaussée est aménagé en taverne et l'étage en hôtel.

La construction de nouveaux centres commerciaux pose des problèmes au niveau des volumes et de l'esthétique de ces bâtiments ainsi que de l'aspect, intérieur et extérieur, des magasins. Ces problèmes pourraient être plus facilement résolus si les centres commerciaux étaient aménagés en dehors des quartiers anciens. Mais lorsqu'ils doivent s'insérer dans un ensemble ancien, leur contraste avec le milieu environnant peut créer une rupture dans l'aspect de la cité. Il faudrait donc obtenir que leur architecture rappelle les volumes et le caractère des constructions anciennes voisines.

Une bonne utilisation de la verdure peut améliorer l'aspect extérieur des constructions existantes ou mettre en valeur leur architecture. On peut aussi

ajouter quelques petites constructions, faire appel aux coloris traditionnels pour les façades, recourir à des affiches et des réclames pour contribuer à animer un ensemble. Son aspect nocturne sera soigneusement étudié, en fonction d'un éclairage artistique et fonctionnel.

De cette rapide étude, on peut dégager quelques conclusions:

1. Les plans d'urbanisme devraient, obligatoirement, être accompagnés d'une étude de l'équipement commercial de la zone historique, indiquant les normes et coefficients à respecter quant à la structure, la densité, l'efficacité et la répartition rationnelle des commerces et des services (surfaces de vente et réserves).

2. L'organisation des volumes et des espaces dans les centres commerciaux des zones historiques devra tenir compte des traditions locales en matière d'urbanisme, d'architecture, d'activités économiques, commerciales et artisanales.

3. Il faudra établir le réseau des commerces et des services pour rendre le plus efficace possible la structure d'échange des marchandises.

4. Les techniques modernes mises en oeuvre par le commerce, l'artisanat, la restauration collective devront être le plus largement utilisées dans ces centres commerciaux et l'on devra y prévoir l'information et la publicité sur les produits et les services proposés.

Mladen PANTCHEV, Bulgarie

## SUMMARY

*The network of public services in historic towns is directly related to their historical development. Feudal commerce was carried on by itinerant merchants in open-air markets. Commercial and industrial centres only came into being during the period of the Bulgarian National Revival, up to the beginning of the 20th century.*

*Modern forms of commerce are incompatible with the capacity of groups of old buildings and with the character of traditional architecture.*

*Current commercial needs suggest the following action:*

1. Volumetric and spatial organization,
2. Establishment of zones of commercial activity and of public services,
3. Establishment of structures to deal with commercial exchanges at every level,
4. Planned functional links within the commercial sector and the public services,

*5. Architectural and artistic construction of commercial centres.*

*Conclusions:*

1. *Urban plans must always include details of servicing needs;*
2. *The volumetric and spatial organization of commercial centres should bear in mind urban, architectural, commercial traditions;*
3. *The location of commercial networks and public services must include a rational structure for the exchange of merchandise;*
4. *The attempt should be made, to the greatest possible extent, to incorporate into the commercial ensemble modern methods of commerce, craft production, supply, communication, and advertisement.*

1. *Tryavna. Market street leading to the clock tower*
2. *Zheravna. Hotel and tavern.*
3. *Nessebar. A street.*