

SAINT-OUEN : LE QUARTIER DES PUCES, PROTECTION ET PROJET URBAIN

Elisabeth BLANC et Daniel DUCHE*, France

Saint-Ouen constitue le plus grand marché aux puces mondial depuis un siècle.

Implantées sur environ 11 ha, les marchés représentent 2 000 professionnels, plusieurs km de vitrines réparties en onze marchés constitués privés et des boutiques le long des rues.

Quatre millions de visiteurs annuels se répartissant sur trois jours de la semaine : samedi, dimanche et lundi.

Cette fréquentation importante ne constitue pourtant pas le seul vivier des marchands ; c'est le marché des professionnels qui fournit le gros des ventes, puisqu'il représente 80 % des transactions, et fonctionne toute la semaine.

Mais, il s'agit également d'un quartier d'une commune de la première couronne parisienne, regroupant environ 5 000 habitants (sur un total de 40 000 pour l'ensemble de la commune), des équipements publics, des commerces, des bureaux et des activités.

Il s'agit d'un contexte urbain extrêmement complexe, en raison de l'imbrication des fonctions dans le quartier, des contraintes économiques et de fonctionnement attachées à l'exercice de l'activité pucière, et de la forme urbaine mal adaptée à l'ensemble des occupations et usages qu'elle doit supporter.

Pourquoi une ZPPAUP dans le quartier des Puces ?

L'idée de la mise à l'étude d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) est née des préoccupations spécifiques des élus et de la puissante Association de protection des Puces, regroupant les marchands puciers.

Pour la municipalité, il s'agissait d'apporter des solutions de gestion du quartier, alors que la révision du POS n'avait pas abouti à des propositions acceptables pour les deux parties (élus et puciers).

Il était dès lors impératif de tenter de renouer un dialogue interrompu de longue date avec les marchands puciers, en s'appuyant sur une volonté commune de protéger et mettre en valeur les Puces, tout en assurant une vie au quotidien acceptable pour les habitants.

Pour les marchands puciers, il s'agissait d'obtenir une reconnaissance officielle de ce qui constitue le patrimoine des Puces, site mondialement connu, et de pérenniser son emprise et les activités qui s'y exercent.

Mais au-delà de la ZPPAUP, apparaissait en filigrane l'ensemble des problèmes concernant l'usage, le partage des lieux et le fonctionnement urbain. La mise à l'étude de la ZPPAUP a été ressentie comme le premier maillon d'un projet de quartier, le préalable indispensable, situant le patrimoine comme le plus petit commun dénominateur pour chacun des gestionnaires ou usagers des lieux. Cette démarche est en cours actuellement.

Mais quel patrimoine ?

Ici pas d'édifice protégé, pas de patrimoine architectural, urbain, ni même paysager, au sens communément admis dans les études de ZPPAUP.

Alors que protéger ?

Une ambiance, un paysage particulier, la spécificité de chacun des marchés constitués, quelques bâtiments ; mais tous ces éléments tangibles sur le terrain dépendent entièrement de l'activité pucière, donc des gens qui y travaillent. Sans eux pas de patrimoine.

Ici réside le paradoxe de la ZPPAUP. En tant que simple servitude d'un document d'urbanisme, elle ne peut définir des types d'occupation et d'activités, mais simplement justifier ses prescriptions et recommandations sur une valeur patrimoniale.

C'est en ce sens que cette ZPPAUP est exceptionnelle, puisqu'elle doit, avant tout, assurer la perdurance d'une activité qui, elle seule, engendre le patrimoine.

La mise en œuvre de la ZPPAUP

Généralement utilisée pour renégocier le rayon de 500 m autour des monuments historiques dans lequel l'architecte des bâtiments de France a un droit de regard, la ZPPAUP a permis ici de protéger un patrimoine ethnologique vivant dans un quartier à mixité d'usage.

La première partie d'analyse du quartier a néanmoins été très classique :

- **Histoire, évolution urbaine**, analyse des divers projets d'aménagement et documents d'urbanisme.
- **Étude des marchés aux Puces** constitués, des premiers réalisés dès 1920 sur les terrains investis par les chiffonniers désireux de s'affranchir des règlements contraignants de Paris, aux marchés des années 90, relevant de la logique du centre commercial.

- **Étude des bâtiments du quartier** présentant un intérêt architectural : maisons en bandes de la fin du XIXe siècle, pavillons et immeubles de rapport du début du XXe siècle.
- **Étude du paysage urbain spécifique au quartier**, engendré par la trame viaire, le rapport entre l'échelle des bâtiments et les espaces libres.

Cette démarche traditionnelle a été étayée par un cadrage socio-économique visant à apprécier les attentes des différents usagers des lieux.

Des entretiens avec les personnes ressources repérées, des questionnaires spécifiques à l'usage des habitants, des puciers et des actifs du quartier, ont mis en lumière le constat suivant :

- **l'existence d'un contexte urbain et économique très complexe** mal perçu par les différentes catégories d'usagers,
- **un déficit de dialogue**, voire un contexte d'opposition entre les groupes sociaux du quartier et avec la municipalité,
- **une très forte demande des acteurs locaux**, et une attente de "voir les choses bouger" sur les thèmes récurrents de la circulation, du stationnement, de la sécurité et de l'hygiène.

L'ensemble de ces constats a permis :

- **de définir une aire d'usage et d'influence des Puces qui constitue l'emprise de la ZPPAUP,**
- **d'engager simultanément à sa poursuite une phase de concertation.**

Le **périmètre d'étude** avait volontairement été défini assez large, les analyses ont permis de l'affiner et de caractériser chaque espace en fonction de son occupation et de son paysage spécifique. On a abouti à la définition de trois entités homogènes faisant chacune l'objet d'un règlement adapté à ses spécificités propres. Il s'agit de deux secteurs à dominante pucière comprenant les marchés constitués et les secteurs hors marchés constitués et d'un secteur d'occupation, mixte mêlant lieux d'activité et de résidence.

In fine, plus qu'un apport de contraintes, la ZPPAUP a eu pour objectif d'assurer la pérennité et la reconnaissance du quartier des Puces.

Elle s'est donc concrétisée par un règlement visant :

- à favoriser l'activité pucière, par la limitation de la densité bâtie et de la hauteur des constructions, ainsi que par la possibilité laissée d'employer des matériaux dits "précaires"
- à permettre, voire susciter l'évolution de certains secteurs, ainsi que la création de cheminements attractifs pour les promeneurs et les chineurs, mais également pour les habitants, afin de favoriser un meilleur fonctionnement

- enfin, à engendrer la perdurance de ce qui constitue l'âme des Puces : ce côté bric-à-brac et spontané, dans lequel cohabitent les grands marchands, sollicités par les antiquaires de renom et les déballages sur le trottoir, par lesquels tout marchand pucier qui se respecte dit avoir démarré sa carrière.

Une phase de concertation étayée par un travail technique

Parallèlement à la ZPPAUP, afin de répondre aux attentes des différents acteurs, la municipalité a décidé d'engager une mission de concertation nourrie par un travail plus technique portant sur des propositions d'aménagement, devant déboucher sur l'esquisse d'un projet urbain.

Cette mission avait trois finalités :

- **Recréer un dialogue local entre les puciers, les habitants et la municipalité.**
Le principe étant que chacun puisse exprimer devant les autres acteurs, ses attentes, ses insatisfactions, ses projets... , afin de déterminer parmi ceux-ci les convergences et divergences de points de vue, les thèmes conflictuels et les points sur lesquels il apparaît possible de construire une réelle stratégie partagée.
- **Ouvrir ce dialogue à d'autres partenaires** : Paris, le Département, la Région, les services de l'État, les chambres consulaires...
- **Esquisser, collectivement, les termes généraux d'un projet global pour ce quartier**, conciliant au mieux les contraintes de chacun.

Cette mission a donné lieu à :

- **La constitution d'un "comité de suivi"**, composé d'habitants, de puciers et de la municipalité, qui a validé les différentes étapes.
- **La tenue de "séminaires"** ayant accueilli une centaine de participants, ont été organisés sur les thèmes de l'accessibilité du quartier, la valorisation du cadre de vie et les activités économiques.
- **Des ateliers de travail**, dont le but était d'approfondir certains sujets en groupe plus restreints.

Un **travail "technique"** a permis d'alimenter les réflexions au cours de la démarche et de traduire les pistes d'études proposées. Il s'est concrétisé par la réalisation d'entretiens directs complémentaires et d'esquisses d'aménagement.

Enfin, deux réunions publiques ont permis de recueillir plus largement les avis et les attentes des habitants.

Parallèlement à cette démarche, les élus ont mis en place un groupe municipal "inter-services" visant à :

- coordonner les réflexions et initiatives thématiques concernant le site des Puces,
- traiter en temps réel et coordonner les différentes sollicitations d'urgence sur le quartier,
- apporter des réponses opérationnelles à certains problèmes posés.

À l'issue de cette démarche de concertation, le bilan a été très encourageant.

Dans un souci de transparence partagé par tous, le dialogue s'est progressivement structuré et les sujets traditionnels de conflits ont été restitués dans une analyse plus globale, plus consensuelle qu'elle ne le paraissait de prime abord.

Durant toute cette mission, la préoccupation des participants a été de structurer l'ambition à long terme dont il convient de doter le quartier. Toutefois, les acteurs ont souhaité aussi ne pas perdre de vue les préoccupations de court terme qui se sont exprimées, et la nécessité d'y apporter des réponses rapides. Cette approche à double détente a été le fil conducteur de toute la démarche.

D'autre part, l'un des soucis majeurs a été de développer et d'accompagner les partenariats intercommunaux et institutionnels à la hauteur des enjeux du quartier, qui dépassent très largement la seule ville de Saint-Ouen, compte tenu de sa fréquentation, de sa situation en limite de Paris et de ses spécificités économiques historiques et culturelles.

L'émergence d'un projet urbain pour le quartier des Puces

De cette démarche a émergé la structure d'un projet urbain global pour le quartier. Il traduit une ambition partagée et constitue un cadre de référence, une trame sur laquelle doivent s'organiser des objectifs et leur mise en œuvre.

La structure du projet qui ressort de la démarche identifie 3 ambitions générales, déterminant 8 défis, déclinés en 20 objectifs faisant chacun l'objet d'une fiche action, dans laquelle sont déclinés :

- la problématique et les enjeux,
- les orientations à court terme
- les perspectives à plus long terme.

La première ambition "un quartier accessible et fonctionnel" est suscitée par un déficit chronique d'accessibilité, des difficultés de circulation et de stationnement croissantes, des conflits d'usage entre les habitants, les puciers, les transporteurs et les visiteurs.

Une stratégie globale d'accessibilité distinguant des usages différents a été établie. Elle privilégie les pistes suivantes :

- **Inciter les visiteurs de masse à utiliser les transports en commun** en améliorant l'offre, en organisant une signalétique fonctionnelle, en ouvrant des parkings de rabattement et en gérant le retrait des marchandises sur des bases logistiques.
- **Rationaliser l'accès au site** pour les professionnels en améliorant leurs conditions de stationnement, en organisant la logistique et le stockage.
- **Enfin il convient de repenser les schémas de circulation** dans le quartier afin de désengorger la rue des Rosiers, épine dorsale supportant tout le trafic.

La seconde ambition est de rendre attrayant le quartier pour les visiteurs, mais également pour les habitants qui subissent à la fois les nuisances apportées par la surfréquentation des fins de semaine, mais également l'abandon des lieux le reste de la semaine.

Il s'agit d'abord d'améliorer l'offre de proximité pour les visiteurs : office du tourisme, signalétique, et de développer les produits touristiques.

Pour les habitants, stationnement, offre commerciale de proximité, mise en valeur des espaces publics, propreté et sécurité sont autant de sujets majeurs à travailler, en accompagnement des indispensables actions de réhabilitation du bâti dans le secteur, déjà engagée au travers d'une OPAH sectorielle.

La troisième ambition "un quartier en développement" est suscitée par le constat d'une sous-exploitation du potentiel de développement économique et touristique des Puces.

Il s'agit de promouvoir la création d'activités économiques : pôle de formation aux métiers de la restauration des objets d'art et antiquités ou implantation d'une salle des ventes.

Enfin, la valorisation de la dimension culturelle et touristique du quartier pourra se traduire par des événements, des spectacles, des expositions, à l'image du festival des Puces, organisé par les marchands avec le soutien de la municipalité, et qui rencontre un succès croissant.

Aujourd'hui, les Puces ont été définies comme un secteur prioritaire induisant la mise en place d'un travail structuré autour d'un chef de projet.

Il s'agit, dans la phase que nous menons actuellement, d'organiser la mise en œuvre des actions définies en fonction de leurs échelles de temps respectives, allant du moyen terme (1 à 2 ans), au long terme (5 à 10 ans).

Sont d'ores et déjà entreprises les études suivantes :

- **la rédaction d'une "charte"** entre la municipalité et les puciers, marquant une volonté de coopération et un affichage consensuel pour les partenaires
- **la réalisation d'un document de communication du projet urbain et d'une exposition**
- **la création d'un comité de Pôle : Plan de déplacements urbains** pour les portes de Clignancourt et de Saint-Ouen
- **le suivi de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) sectorisée "Mathieu-Lumeau-Gambetta"**.

D'autre par, un travail d'approfondissement est en cours et porte sur :

- **L'affinement de l'étude des fonctions logistiques à développer dans le quartier**, sur deux sites identifiés : la ZAC Curie-Rosier et l'îlot "Usine-entrepôt".
- **L'accompagnement des démarches de programmation de la ZAC** (Zone d'aménagement concertée), afin d'intégrer au mieux les objectifs définis lors de la concertation du projet urbain : base logistique, stationnement et réserves des puciers, salle des ventes, ateliers de restauration d'antiquités.

La concertation sera, tout au long de cette phase de mise en œuvre du projet, bien évidemment poursuivie avec la mise en place de groupes de travail par dossier, la constitution de groupes techniques : avec les services et les institutionnels et les acteurs du quartier, et la création d'un lieu ressource où l'information sera mise à disposition.

Aujourd'hui un panel d'actions ponctuelles est en cours de mise en œuvre, grâce à un dialogue constant avec le chef de projet, qui va présenter le travail concret mené sur le quartier.

Nous mesurons au travers de cette démarche de quels espoirs la ZPPAUP peut être porteuse. Si la mise en œuvre de ce vaste projet n'en est qu'à ses prémices, le processus de dialogue constructif, malgré parfois quelques dissensions, semble aujourd'hui irréversible et illustre, s'il en était besoin, l'affirmation de Alcé de Mytilène, qui au VIII^e siècle avant Jésus-Christ déclarait : *"Ce ne sont pas les pierres qui font la cité, mais les hommes qui savent comment assurer leur salut"*.

ABSTRACT

A Saint Ouen, aux portes de Paris, est situé depuis plus d'un siècle, le plus grand marché aux Puces du monde. Il est dispersé dans un quartier de 5000 habitants, en divers sites regroupant des stands d'antiquités, autour desquels on trouve, à même la rue, chaque fin de semaine, des déballages de bric à brac. Il reçoit annuellement des millions de visiteurs. Les nuisances suscitées par cette activité très animée, qui est pourtant l'âme de ce quartier, sont sources de conflits entre la municipalité, les habitants et les puciers². C'est pourquoi une étude de création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) a été lancée. Cette démarche (détaillée dans l'article) , à l'initiative de la municipalité, où le dialogue entre toutes les parties concernées joue un rôle prépondérant, devrait aboutir à un projet d'une meilleure gestion urbaine et aider au développement du quartier.

**SAINT-OUEN : LE QUARTIER DES PUCES,
PROTECTION ET PROJET URBAIN
Elisabeth BLANC et Daniel DUCHE*, France**



Quartier des Pucés près du marché Paul Bert. Ph. : L. Falk.



Marché aux Puces. Ph. : E. Blanc et D. Duché.



Saint-Ouen – Quartier des Puces – Rue des Rosiers.
Ph. : L. Falk.



Marché aux Puces. Ph. : E. Blanc et D. Duché.



Marché Biron. Ph. : L. Falk.