PLU

VILLE DE KOUROU

I.1 - Diagnostic territorial

Projet arrêté en date du 04 juillet 2018	
Enquête publique du 07 janvier 2019 au 06 février 2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 03 juin 2019	

Mise en compatibilité du PLU approuvée le 12 avril 2024

Sommaire

I. Préambule 6
1. Un PLU c'est quoi ? 6
2. Cadre législatif et normatif 6
3. Contenu du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme) 7
4. Pourquoi une élaboration du PLU ? 7
II. Contexte 9
1. Une question d'échelle 9
2. C'était la 2ème ville de Guyane 10
III. Population et dynamiques démographiques 13
1. Une ville jeune 13
2. Le ralentissement migratoire 13
3. Profil des ménages et évolution 15
4. Catégories socio-professionnelles 17
5. Des revenus plus hauts que la moyenne 18
IV. Habitat et parcours résidentiel 19
1. Un parc adapté mais peu diversifié 19
A. Essentiellement des résidences principales 19
B. Peu de propriétaires 19
C. Une diversité contrôlée 19
D. Et en campagne ? 21
E. L'habitat social 21
2. Urbanisation et rythme de production 22
A. Un décollage récent de l'urbanisation 22
B. Une production limitée sur les dernières années 25
C. La construction informelle 25
3. Approche typologique 26
A. La maison individuelle à Kourou 26
B. L'individuel groupé 26
C. Le collectif locatif 27
V. Analyse spatiale 28
1. Histoire et armature urbaine 28
A. Du bagne aux ZAC, Kourou est le fruit d'une approche moderniste de l'urbanisme 28
B. Chronologie 29
C. Une trame urbaine contrariée 31
2. Consommation d'espace et perspectives 35
A. Analyse de la consommation d'espace des dix dernières années 35
B. Et demain ? 39
VI. Economie 43
1. Un moteur économique 43
A. Perspectives 44
B. Retombées et relations 44
2. Les secteurs d'emplois 46
A. La sphère productive 46
B. La sphère présentielle 47
C. Les grands employeurs publics 49
D. Les organismes de recherches 49

E. L'agriculture 49
F. La pêche 50
G. Les exploitations de carrières et de mines 50
H. Exploitation forestière 50
I. Le tourisme 51
3. Les zones d'activités 53
VII. Transports et mobilités 55
1. Une position de presqu'île, entre l'océan, le fleuve et le site industriel spatial 55
A. Une position initialement stratégique 55
B. Migrations pendulaires 56
C. Le port de Pariacabo, un relais pour le matériel du centre spatial 57
2. Les alternatives à l'auto-solisme 57
A. Un manque de transports collectifs 57
B. Un territoire favorable aux modes de déplacement doux 57
3. Stationnement 58
VIII. Equipements, services et commerces 61
1. Un continuum aggloméré équipé 61
A. Les équipements scolaires et petite enfance 61
B. L'enseignement supérieur 61
C. Culture, sports et loisirs 61
D. Santé 62
2. Une stratégie commerciale à maitriser 64
A. Une offre avant tout de proximité 64
B. Pas de périphérie mais pas de centralité ! 64
C. Projets, potentiels et besoins ? 66
3. Aménagement numérique 67
IX. Architecture et patrimoine 68
1. Monument historique 68
A. Le site des Roches Gravées de la Carapa 68
B. Le CAAK 70
2. Sites archéologiques 70

Diagnostic territorial

Partie 1 du Rapport de Présentation

I. Préambule

1. Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est un élément juridique OPPOSABLE AUX TIERS, c'est à dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit :

OÙ, QUOI et COMMENT construire ...

2. Cadre législatif et normatif

Des lois viendront encadrer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit notamment de :

La loi SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain – du 13/12/2000 et loi UH – Urbanisme et Habitat – du 02/07/2003, ayant notamment créé les PLU et instauré les principes d'un développement urbain maitrisé, de diversité des fonctions urbaines et rurale, de mixité sociale et de respect de l'environnement.

Les lois ENL – Engagement National pour le Logement – DALO et MOLLE de 2007 et 2009 ayant créé de nouveaux outils au service de la mixité sociale et du logement social

La loi ENE – Engagement National de l'Environnement – du 12/07/2010, issue du Grenelle de l'Environnement et ayant notamment instauré les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la préservation de la trame verte et bleue et des critères de modération de la consommation foncière.

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, du 27/07/2010, ayant notamment instauré la CDCEA – Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et naturels.

La loi ALUR – Accès au Logement et Urbanisme Rénové – du 24/03/2014, ayant notamment instauré le principe des PLU intercommunaux, supprimé les Coefficient d'Occupation au Sol, créé les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et renforcé les objectifs de réduction de la consommation foncière.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13/10/2014 ayant remplacé la CDCEA par la CDPENAF – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron du 6 août 2015 ayant réintroduit la possibilité de réaliser des annexes en campagne.

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le Rapport de Présentation composé du diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement ainsi que de la justification des choix.

- Un Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), document clé qui expose les orientation politique de la commune en terme d'aménagement.

- Le projet est traduit graphiquement par un zonage et un règlement écrit qui définit les règles d'urbanisation.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent schématiser les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

3. Contenu du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4. Pourquoi une élaboration du PLU ?.

La commune de Kourou a lancé durant les années 2010 une révision de son POS. Aujourd'hui caduc, la ville doit se doter d'un document d'urbanisme pour plusieurs raisons. Malgré les différentes tentatives et pièces élaborées depuis quelques années, une remise à plat totale a été nécessaire.

Pourquoi une remise à plat nécessaire ?

→Se doter d'un document d'urbanisme récent et conforme aux dernières législations (ENE, ALUR, LAAAF, NOTRe…)

→ Intégrer les schémas supra-communaux (SAR, SDAGE, PPR actualisés…)

→ Valoriser les différents espaces de la ville et maitriser l'urbanisation

→ Définir et préciser le projet communal en accord avec les volontés politiques

→ Prendre en compte le contexte socio-économique et ses dernières évolutions

« On ne part pas de rien » :

→ Repartir des données et études existantes (notamment le diagnostic du précédent projet de PLU)

→ Actualiser les données et les analyses

Toutefois, il faut :

→ Articuler le PLU avec les projets actuels du territoire, notamment l'OIN

→ Fédérer les acteurs autour d'un projet cohérent et ambitieux

→ Conforter le projet de ville à horizon 2030

II. Contexte

Kourou se situe en Guyane, région et département français, sur le continent sud de l'Amérique. Elle se positionne au cœur de la frange littorale, partie la plus urbanisée et habitée de la région. Sur l'axe entre Saint-Laurent-du-Maroni et Cayenne, la capitale, Kourou se dresse comme un point dynamique et stratégique, notamment connu pour l'implantation du Centre Spatial Guyanais, à l'abri des évènements climatiques ; un site idéal…

Carte IGN de la Guyane (Source : Geoportail et IGN)

1. Une question d'échelle

La commune de Kourou est caractérisée par un territoire très étendu (2285,12 km^2), essentiellement occupé par des milieux forestiers caractéristiques des latitudes équatoriales (88% de la commune). Elle abrite ainsi un petit fragment de ce poumon vert planétaire qu'est la forêt amazonienne, et toute la richesse écologique qui l'accompagne.

Même si à quelques exceptions, comme les activités d'exploitations et carrières ou des implantations touristiques ponctuelles, ces milieux sont très peu parcourus par l'homme, ils n'en demeurent pas moins un enjeu majeur, notamment au niveau des zones de contacts avec la frange littoral habitée.

La commune s'étend sur environ 90 km du Nord au Sud et est large d'une quarantaine de kilomètres. Elle est aussi étendue qu'un demi-département métropolitain, aussi grande que la Réunion ou encore deux fois la superficie de la Martinique. Cette notion d'échelle est très importante pour comprendre le territoire, ses enjeux, son évolution. Le monde littoral, le rapport à l'environnement, au monde rural sont particuliers et les modes de gestion de fonciers si

importants s'apparentent parfois à une logique de SCoT plus que de PLU. Cette logique est à traduire dans le PLU et notamment dans l'approche géographique à proposer et à analyser dès le PADD.

2. C'était la 2ème ville de Guyane

Kourou a longtemps représenté la « 2nde ville de Guyane ». Son poids de population, ses emplois, son attractivité lui donnaient sa place de véritable pôle, derrière Cayenne, la capitale de la région. Mais cette période n'est plus. L'ensemble du territoire connait une forte pression démographique due à un solde migratoire fort. Les dynamiques se concentrent sur l'Île de Cayenne, autour du Maroni et long de l'axe structurant routier (et quasi unique) qui relie Saint-Laurent-du-Maroni à la capitale administrative et économique.

Kourou se situe sur cet axe dynamique, mais ne capte pas (plus) ses effets. L'image de la ville, sa position et l'absence d'une offre diversifiée en matière de logements ne permettent plus de répondre aux demandes variées des populations. Malgré la jeunesse, la dynamique est en berne. Les cadres du secteur spatial tendent à s'installer de plus en plus sur Cayenne et ses environs qui offrent plus de services que la ville spatiale. La ville est passée de polarité attractive au cœur de la Guyane à une banlieue dépendante d'un secteur économique. Mais a-t-on cherché de faire de Kourou une ville ? quelle place trouve-t-elle dans la Région ?

La population de Kourou faisait d'elle la 2nde ville de Guyane dès les années 70 et elle connaissait les plus forts taux de croissance. Même si la population a continué d'augmenter, aujourd'hui elle stagne alors que les autres villes continuent de subir une forte pression.

Armature territoriale de la Guyane en 2030 (Source : extrait de la stratégie territoriale du SAR)

2014	Emplois	Actifs occupés	Concentration d'emplois
Cayenne	26929	9032	2.98
Kourou	**8789**	**5003**	**1.76**
Saint-Laurent-du-Maroni	7299	7299	1.00
Matoury	6933	5141	1.35
Remire-Montjoly	5762	4723	1.22
Macouria	1659	2043	0.81
Maripasoula	619	379	1.63
Saint-Georges	651	352	1.85

Tableau de comparaison de la concentration d'emplois (Emplois/actifs occupés – Source : INSEE)

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane a été approuvé en 2015. Il met en avant une armature territoriale à horizon 2030 et des objectifs par bassin de vie ou intercommunalité. La ville de Kourou est positionnée comme un pôle ressource, hiérarchiquement derrière le pôle capitale de l'Île de Cayenne et le pôle carrefour de Saint-Laurent-du-Maroni. Deux autres pôles ressources, pourtant moins peuplés et ne comportant moins d'emplois, sont identifiés : Saint-Georges (4 000 habitants) et Maripasoula (10 000 habitants). Ces deux communes participent à la structuration de bassins de vie ruraux aux extrémités de la Guyane, l'un sur l'Oyapock, l'autre sur le Maroni. Mais ils n'ont pas exactement les mêmes atouts ni responsabilités que la ville de Kourou.

LE TERRITOIRE DES SAVANES

Démographie

La population prévue en 2030 est de 51 000 habitants soit 17 700 de plus qu'en 2013.

Logements

Le nombre de logements à construire pour accueillir cette population nouvelle, en prenant comme hypothèse le maintien du taux moyen actuel d'occupation des logements, soit 3,6 personnes par logement, est de 5 000 unités.

Perspectives futures (2030)

Le Territoire des Savanes pourrait devenir une Communauté d'agglomération.

En termes de développement économique, un des objectifs prioritaires pour ce territoire est d'assoir Kourou et Sinnamary dans leur position de port spatial avec l'aménagement de nouvelles infrastructures de lancement, le développement d'activités liées à haute valeur ajoutée, la spécialisation de structures de formation, de recherche et d'innovation dans les domaines du spatial et des hautes technologies et le confortement du port de Pariacabo.

Le territoire des Savanes devra s'organiser en véritable agglomération : transports urbains et interurbains, mutualisation de certains équipements et services.

Le développement des activités agricoles est encouragé dans les secteurs où la filière est structurée et dans ceux où seront déployées de grandes cultures.

Le développement de la pêche pourra s'appuyer sur les aménagements en cours et à venir sur Kourou (village de pêcheurs), Sinnamary et Iracoubo.

Le territoire des Savanes peut développer l'exploitation des mines et carrières.

Le territoire des Savanes doit diversifier son économie et permettre l'accueil d'entreprises de services, de commerces d'artisanats.

Le territoire doit aussi développer des activités touristiques en utilisant les ressources des îles du Salut, du Lac de Petit Saut ainsi que celles du site naturel protégé des pripris Yiyi. En matière de culture et de loisirs, le territoire des Savanes s'appuiera sur : le confortement de la desserte des îles du Salut, une plus forte valorisation de Petit-Saut comme site lacustre exceptionnel, un plan plage, et un musée archéologique à Kourou. Un projet structurant, au cœur de la ville, consistera en la création d'une marina et d'un port de plaisance intégrant également un volet immobilier et urbain. Egalement, le territoire s'appuiera les possibilités de développement du tourisme industriel autour du spatial, de l'hydroélectricité et de l'or.

En termes d'amélioration des infrastructures de déplacement, une priorité sera donnée au doublement du pont sur le Kourou. Aussi, le lien entre Sinnamary et Petit-Saut est renforcé par la liaison fluviale sur le lac de Petit Saut ainsi que la requalification de la route de Petit-Saut – RN1. L'amélioration de cet accès a pour objectifs le désenclavement de Saint Elie, la création d'un nouveau pôle de vie à Gare Tigre, le développement de l'activité minière et le développement des activités touristique et de loisirs à travers la valorisation renforcée du lac de Petit-Saut.

Le renforcement du réseau de téléphonie et internet est une priorité régionale en Guyane. Sur le territoire des Savanes en particulier, devront notamment être couvertes les « zones blanches » c'est-à-dire les zones où aucun accès téléphonie mobile ni internet n'existe à ce jour, en particulier sur la RN1 le long du centre spatial guyanais, afin de sécuriser les déplacements sur cet axe.

En matière énergétique, le recours aux énergies renouvelables sera fortement conforté et encouragé : hydroélectricité, solaire, biomasse et éolien.

Extrait des objectifs du SAR pour le territoire des Savanes (Source : SAR)

III. Population et dynamiques démographiques

1. Une ville jeune

La pyramide des âges de Kourou suit globalement les mêmes logiques que celle du Département/Région. Elle est avant tout marquée par une population jeune où les moins de 14 ans représentent en 2014 plus de 34% de la population. Les tranches d'âges suivantes (15-24 ans et 30-44 ans) ont sensiblement la même part de 22%. Les tranches plus âgées sont en minorité : les 45-59 ans approchent les 16% et les plus de 60 ans dépasse à peine les 5%. Néanmoins, les évolutions depuis 2009 permettent de voir s'immiscer un début d'inversion ou la part des jeune est en légère diminution et celle des personnes plus âgées en augmentation. La Guyane poursuit en effet sa transition démographique et il est fort probable que ce phénomène de vieillissement s'accentue dans les années à venir.

Cette répartition pose néanmoins les bases d'une politique d'équipement et permet de spécifier les besoins en infrastructure en faveur des plus jeunes notamment.

2. Le ralentissement migratoire

A l'image de la Guyane, le territoire de Kourou a vu sa population croître de manière exponentielle depuis le début des années 1980. Elle va jusqu'à doubler en 10 ans, atteignant 13 873 habitants en 1990. Cette dynamique se poursuit durant les années 2000 où Kourou dépasse les 20 000 habitants. Aujourd'hui la population est estimée à près de 26 000 habitants. Si elle continue de progresser, l'entrain qu'a connu la ville semble quelque peu s'essouffler. En effet, entre 2009 et 2014, la population n'a gagné que 350 habitants.

Taux de variation annuelle moyen de la population entre 2009 et 2014 (Source : INSEE)

En comparaison, la Guyane semble elle aussi montrer un léger infléchissement de sa courbe démographique. Pour autant, le ralentissement n'est pas aussi marqué que Kourou.

Comme vu précédemment, la population jeune permet un maintien du solde naturel à 2,4% (contre 2,9% sur la décennie précédente). La natalité garde un niveau très fort avec 26,5 pour 1000 entre 2009 et 2014.

A l'inverse, les entrées-sorties affichent désormais **un solde négatif à -2,1% entre 2009 et 2014**. Ce taux était encore très fort durant les précédentes décennies, notamment en lien avec les projets du centre spatial dont les effectifs sont désormais stabilisés.

Kourou semble souffrir d'une image négative liée notamment à l'insécurité ou à des phénomènes de cambriolages. Malgré les besoins, les opérations de constructions de logements sont beaucoup plus rares qu'avant comme en témoignent les données SITADEL.

Le constat est indéniable : les kourouciens sont de plus en plus nombreux à partir du territoire. L'Insee révèle que plus des 2/3 des ménages ont emménagé il y a moins de 10 ans sur la commune. Cela révèle un turn-over important, en partie lié à l'activité militaire et au centre spatial. D'autre part, Kourou ne semble plus vraiment être un pôle attractif au niveau départemental. Les autres polarités semblent suivre les mêmes dynamiques (Saint-Laurent-du-Maroni est à -0,6% et Cayenne à -2,5% en matière de solde migratoire).

On peut alors parler d'un phénomène de périurbanisation dans lequel les grands centres se vident au profit des communes périphériques comme Macouria (+2,4%), Montsinéry-Tonnegrande (+2%) ou encore Roura (+4,8%).

3. Profil des ménages et évolution

En 2014, l'Insee récence 7521 ménages sur Kourou avec un nombre de 3,4 personnes en moyenne par ménage, un peu moins qu'au niveau régional (3,5).

Les familles représentent près des ¾ des ménages kourouciens. Les couples avec enfants sont largement majoritaires avec près de 3000 ménages concernés soit 40%. A noter la proportion importante des familles monoparentales qui représente 20% des ménages. Les personnes vivant seules représentent aussi 20% de la part totale des

ménages. Si les changements sont encore timides, la dynamique semble aller progressivement vers une réduction de la taille des ménages en lien notamment avec le vieillissement de la population à venir.

	2014	%	2009	%
Ensemble	**5 941**	**100,0**	**5 674**	**100,0**
Couples avec enfant(s)	*2 996*	*50,4*	*3 047*	*53,7*
Familles monoparentales	*1 887*	*31,8*	*1 653*	*29,1*
hommes seuls avec enfant(s)	*297*	*5,0*	*303*	*5,3*
femmes seules avec enfant(s)	*1 591*	*26,8*	*1 350*	*23,8*
Couples sans enfant	*1 058*	*17,8*	*973*	*17,2*

Composition des familles sur Kourou (Insee 2014)

Ce paramètre devrait avoir une répercussion sur les politiques de logements car le vieillissement accélère la décohabitation : plus les personnes vieillissent, plus elles vivent seules comme en témoigne ce graphique de l'Insee :

Ménage d'une personne et évolution 2009 à 2014 (Source INSEE)

Ces éléments montrent les signes d'une accélération du phénomène de décohabitation. Ajouté au vieillissement de la population, il pose la problématique du desserrement des ménages. Ces tendances vont avoir une conséquence importante sur la production de logements et notamment sur le renouvellement des générations. En effet, il faudra construire plus de logements pour continuer à accueillir de nouvelles populations. La sur-occupation de certains habitats peut de plus accentuer cette compensation si une offre abordable est proposée. Les enjeux de la programmation de l'habitat sont importants pour conserver une mixité sociale et intergénérationnelle.

4. Catégories socio-professionnelles

La population 15-64 ans représente en 2014 près de 16 200 personnes. Près de 70% d'entre eux sont des actifs et 51% ont un emploi. Les chômeurs représentent 19%, un taux plus faible qu'au niveau de la Guyane (21%). Le chômage concerne tout de même 3061 personne en 2014, un chiffre sous-tend une inégalité homme-femme puisque les femmes représentent près de 62% de l'effectif. Cette disparité est nettement plus marquée sur la tranche d'âge 25-54 ans dans laquelle il existe 20% d'écart. Autre constat saisissant est la part de chômage chez les jeunes de moins de 24 ans qui dépasse allègrement les 50%.

Taux de chômage des 15-64 par sexe et âge en 2014 (Insee)

La population des inactifs représente 30,2% des 15-64 ans. C'est plus de 7 points de moins qu'au niveau régional. Cette part de la population est marquée par un très faible taux des retraités (1,7%) qui montre une baisse notable avec le recensement de 2009 (2%). La part des étudiants est de 15,5%, c'est deux points de plus qu'à l'échelle régionale. Ce chiffre peut s'expliquer par une meilleure scolarisation des enfants en comparaison avec le reste du territoire. La présence de la cité universitaire et de l'IUT participe aussi à ce plus fort taux d'étudiant sur le territoire.

Population des 15-64 ans par type d'activité (Insee 2014)

Ces chiffres viennent confirmer Kourou comme pôle d'emploi majeur sur le département. Avec quelques 2 000 emplois directs et 3 000 emplois indirects, le centre spatial joue grandement un rôle dans l'économie de la région.

5. Des revenus plus hauts que la moyenne

La population active se répartie selon des catégories socio-professionnelles où les employés sont les plus représentés (31% contre 27 % au niveau de la Guyane). Les cadres et professions intellectuelles supérieures représente 10% des actif. Là encore c'est davantage qu'au niveau régional. Le centre spatial et ses activités spécifique joue probablement un rôle dans ces écarts.

Sur Kourou, la moyenne des salaires nets atteint environ 17,7k€. C'est plus qu'au niveau régional où la moyenne est de 14,5k€. Les moyennes de Kourou sont portées par des salaires plus élevées dans les catégories cadres et professions intermédiaires où les écarts sont entre 3000 et 4000 euros. Le centre spatial emploi des personnes hautement qualifiées ce qui peut expliquer un tel écart.

Salaires moyens sur Kourou (Insee 2014)

D'un point de vue fiscal La moyenne de revenu des foyers fiscaux s'élevait en 2011 à près de 12 000 euros. Cela représentait à l'époque près de 4 000 foyers imposables sur la commune, soit un tiers. Kourou apparaît comme l'une des communes où cette part d'imposition est la plus élevée en Guyane. Seule la commune de Remire-Montjoly atteint les 50%. A titre de comparaison, en France métropolitaine, la part des foyers imposable atteint 57%.

Avec plus de 2255 ménages bénéficiaires du RSA, Kourou se situe dans les communes où cette part est la plus faible. La moyenne guyanaise étant de 51%. Le tiers de ces allocataires vive essentiellement des prestations sociales selon les chiffres 2015 de la CAF.

IV. Habitat et parcours résidentiel

1. Un parc adapté mais peu diversifié

A. Essentiellement des résidences principales

En 2014, il existait 8 270 logements sur Kourou. C'est 350 de plus qu'au recensement précédent en 2009. Les résidences principales représentent 7521 unités soit 90,9% de l'effectif total. Entre 2009 et 2014, leur nombre a augmenté de près de 400 ce qui correspond aussi à la progression du nombre de ménages entre ces deux dates.

Les résidences secondaires et les logements occasionnels étaient 215 en 2014 contre 82 en 2009. Leur nombre a en effet plus que doublé en 5 ans. Cela s'explique notamment par les développements résidentiels qui ont été menés en milieu rural. Les logements secondaires gardent tout de même une faible part du parc total. Kourou ne s'affirme pas vraiment comme une commune touristique de villégiature.

Enfin, on compte en 2014, 534 logements vacants soit 6,5% du parc de logements. La vacance a montré une forte baisse puisqu'en 2009, on en comptait 720 soit 9% du parc. Il s'agit d'un taux plutôt faible qui révèle avant tout **un besoin indéniable de produire de nouveaux logements**. En comparaison, Cayenne est à 8,7% de vacance et même les communes attractives de sa périphérie comme Montsinéry-Tonnegrande ou Roura avoisinent les 7,4% de vacance. La moyenne régionale se situe aux alentours de 8,8%.

TYPOLOGIES 2014

"Un trop faible taux de vacance ne favorise par la rotation naturelle ni un parcours résidentiel fluide"

B. Peu de propriétaires

Les grandes actions qui ont fait la ville ont été réalisées par très peu d'instances différentes et généralement soutenu par le public. La Société Immobilière de Kourou (SIMKO), le CNES ou encore les Projets de Renouvellement Urbain (PRU) ont participé au développement de la cité. Mais cette maitrise permanente a laissé peu de places à la promotion privée ou encore aux particuliers et notamment en accession à la propriété.

Le parc de logements et le foncier sont aujourd'hui contrôlés. Cette maitrise de l'urbanisme, véritable atout de gestion foncière, peut s'avérer être une réelle faiblesse lorsque la ville doit se renouveler de façon naturelle. La baisse du nombre de propriétaires et son faible taux (34% en 2014 contre 37% en 2009) ne facilitent pas non plus la reconstruction automatique ou autonome de la ville sur elle-même. Le statut d'occupation reste symbolique mais témoigne de ce manque d'équilibre dans la gestion urbaine.

STATUT D'OCCUPATION EN 2014

C. Une diversité contrôlée

Le parc de logement montre une prédominance des maisons individuelles qui représentent près 58,4% de l'ensemble des logements. Une grande partie de la ville s'est développée sous un modèle d'opérations occupant une large partie de l'espace urbain. Même si le programme logement y était varié, les opérations ne

l'étaient moins. On se retrouve aujourd'hui avec un programme quasiment unique qui a été appliqué à plusieurs reprises. La diversité du parc de logements est réelle mais reste très uniforme avec une palette finalement assez peu diversifiée.

Chaque époque a décliné des typologies d'habitat. A Kourou, cette variation ne se fait pas ressentir. Malgré les différences de conception et de concepteurs, on retrouve trois grands types produits immobiliers :

MAISON INDIVIDUELLE / produit type plain-pied en milieu de parcelle sur parcelle de 450 m²

Cité Angélique, années 70

Rue du Maréchal Leclerc, années 1980

Rue Toussaint L'Ouverture, années 1990

Rue François Thomas, années 2000

INDIVIDUEL GROUPÉ / produit type R+1 accolé sur parcelle de 250 m²

Cité Angélique, années 70

Rue du Docteur Gabriel, années 1980

Quartier Nobel, années 1990

Quartier Brésilien, années 2000

Immeuble collectif / produit type R+2 avec quelques émergences, commerces et services en rdc

Pas de collectif sur la première phase d'urbanisation

Avenue Gaston Monerville, années 1990

Quartier Branly, années 2000

Frise temporelle d'évolution de l'habitat (Source : la boite de l'espace)

Les maisons représentent seulement 38% du parc, qui est essentiellement composé d'appartements, ce qui se traduit par un milieu assez « urbain » de l'agglomération.

Et cette répartition influe sur la taille des logements. Selon l'Insee, plus de 53,5 % des logements faisait 4 pièces et plus. Les logements de 3 pièces représentent quant à eux près de ¼ du parc. Les petits logements ont une part de 21,5% du parc. L'importance de la taille des logements peux s'expliquer par une taille moyenne des ménages plus importante qu'ailleurs. Malgré tout, celle-ci reste faible si l'on compare avec des cités métropolitaine ou d'autres agglomérations. Le phénomène de sur-occupation se fait ressentir de plus en plus.

En comparaison avec les chiffres de 2009, les petits logements montrent une légère augmentation de +0,5%. En effet, les besoins semblent évoluer pour des ménages d'une personne de plus en plus nombreux. Il est fortement probable que durant la prochaine décennie une inversion des tendances en faveur des T2 et T3 et un parc adapté au parcours résidentiel s'accentue en lien avec le phénomène de décohabitation.

D. Et en campagne ?

Outre le milieu aggloméré, les secteurs ruraux comme le Degrad Saramaca a vu un déploiement d'une offre plus lâche et plus abordable. En effet, sans les avantages du milieu dense urbain, de ses services et de sa proximité, des maisons individuelles sur de grandes parcelles se sont développées et ont permis de proposer une nouvelle forme d'habiter la commune.

Cette manière d'habiter consomme de l'espace et peut s'apparenter à de l'étalement urbain, malgré tout elle diversifie le par cet répond à une véritable attente, pout tous types de ménages ou d'actifs (exemples des pluriactifs agriculteurs). Elle doit en revanche être maitrisée pour éviter de voir un seul modèle se déployer et dévitaliser l'agglomération.

Boites aux lettres sur une pénétrante, le long de la route menant au Degrad Saramaca (Source : la boite de l'espace)

E. L'habitat social

Sur les 7 521 résidences principales de la commune, les logements HLM dépassent le tiers (37,8%) du parc soit près de 3 095 logements (chiffre 2017). Kourou concentre près de 18,5% du parc de logement social du département. Vis-à-vis des objectifs énoncés par la loi SRU sur la production de logements sociaux, Kourou est en bon élève. Cependant la réalité montre que les besoins sont toujours aussi importants.

Le parc de logement social est en majorité composé d'ensembles collectifs et d'individuels groupés.

Opérateur historique sur Kourou, la SIMKO a été créée en 1967 pour bâtir la ville de Kourou en lien avec le développement de l'activité spatiale. Aujourd'hui, la SIMKO reste le premier bailleur social de la ville. Son patrimoine est composé de logements sociaux mais aussi de locaux commerciaux répartis sur l'ensemble du tissu urbain.

Selon les chiffres 2017 de l'AUDeG, les projets en cours annoncent 93 logements à venir ce qui paraît très faible au regard de la progression actuelle de la population et de la demande sociale. Le parc social de Kourou connaît une vacance très faible (une quarantaine de logements) à l'image de la tension qui existe sur ce marché depuis quelques années.

Habitat social et collectifs le long du lac du Bois Chaudat (Source : la boite de l'espace).

Carte de la répartition du parc de logements et du statut d'occupation (source : IRIS, INSEE)

2. Urbanisation et rythme de production

A. Un décollage récent de l'urbanisation

Kourou est internationalement connue pour être le site européen de décollage des fusées spatiales. L'histoire de la ville est intrinsèquement liée au développement du Centre Spatial Guyanais. A chaque nouveau lanceur correspond plus ou moins une phase de grands travaux au CSG et une phase de développement de la ville de Kourou. Un rythme très soutenu qui représente une augmentation moyenne de 180 log/an depuis 1970 et un taux de croissance annuel moyen de 7% depuis 1960.

Les dernières années montrent cependant un net fléchissement de l'essor démographique : 0,3% entre 2009 et 2014 contre 2,9% entre

Quartier du Vieux bourg, premier cœur de ville (Source : la boite de l'espace)

1999 et 2009, correspondant à un ralentissement de la croissance du parc de logements (71 log/an entre 20019 et 2014 contre 174 entre 1999 et 2009). Cette phase correspond aussi à une période creuse au niveau de l'activité du CSG.

Comparaison de l'évolution du CSG, de la population et de la tache urbaine de Kourou (Source : la boite de l'espace)

Plus de 42 % des logements ont été construits entre 1971 et 1990. Cette dynamique s'est poursuivie jusqu'aux années 2000. En somme, plus de la moitié du parc de logements a aujourd'hui moins de 30 ans.

Le concept était classique, il consistait à travailler par unité de 6000 personnes, dotées de leur propre centre. Pour agrandir la cité on construisait une unité de 12000 personnes en déplaçant le centre, puis une nouvelle unité de 24000 personnes en en déplaçant le centre et ainsi de suite. »
Propos de P. Chiquet, Architecte, qui aida M. Arnaud à la conception de la ville nouvelle de Kourou.

Fig. 340 : Schéma d'extension urbaine de Kourou (CSG CNES)

Extrait de l'Atlas des Paysages de la Guyane, plaine spatiale de Kourou. (Source : Direction Régionale de l'Environnement de la Guyane)

Suivant des modèles de villes nouvelles, la ville s'est construite autour de centres. Déplacés à chaque fois. On ressent aujourd'hui cette illisibilité et la sensation de ne pas trouver le centre-ville… les opérations se sont succédées sur la ville amenant à un patchwork de quartiers identiques et non connectés.

Cartographie de tous les plans d'opération de la fin du 20ème siècle à Kourou. (Source : Etude CAUE)

B. Une production limitée sur les dernières années

Selon l'étude de la DEAL sur les besoins en logements des 10 prochaines années, la Communauté de communes des Savanes a une production quasi-nulle depuis plus de 10 ans.

Les chiffres de la base de données SITADEL viennent confirmer cette absence de dynamisme puisque les derniers logements commencés datent de 2012.

Cette rareté voire absence d'opérations neuves pose un contexte dans lequel le marché locatif se retrouve très tendu par manque d'offre. De ce fait, les loyers augmentent sans pour autant être pour garants d'une qualité de l'immobilier. Cette tension sur le marché de l'immobilier va créer une évasion vers Cayenne ou encore vers Macouria comme c'est déjà le cas. Et ce malgré l'offre d'emplois sur place.

Les enjeux de diversification de l'offre sont importants sur cette ville où la concentration de logement social dessert son attractivité et son dynamisme mais participe au parcours résidentiel. La problématique foncière (défaut de disponibilité et de viabilisation) contraint fortement la mixité urbaine et sociale. La nécessité de maitriser cette donnée, notamment dans un PLU est urgente.

> "La problématique n'est plus la maitrise du foncier mais celle de l'urbanisme pour relancer notre attractivité"

C. La construction informelle

Selon les chiffres de l'AUDeG (2015), plus de 2 546 habitats spontanés étaient recensés sur la commune de Kourou. Cela représenterait tout de même 28% du bâti total. Ces constructions se sont aussi développées en zone rurale (42%). 25 % d'entre elles se sont implantées sur des zones inondables ou sur des espaces soumis à des risques majeurs.

En agglomération, l'habitat spontané est présent mais moins visible. Il est souvent synonyme d'insalubrité puisque, selon l'ANRU, une soixantaine de parcelles étaient considérées comme insalubres. Il s'avère que les habitants de ces terrains sont souvent en situation irrégulière également. Les situations foncières sont souvent complexes avec de nombreuses indivisions. De nombreux efforts ont été menés dans le cadre de programmes de résorption d'habitats insalubres notamment sur le village Saramaca qui était surpeuplé avant l'intervention des pouvoirs publics.

3. Approche typologique

Sur les quelques décennies qui ont marqué son fort développement, la ville de Kourou a vu naître de nouveaux quartiers de différents types. Les opérations successives ont d'occupation diverses qui donnent aujourd'hui de multiple visage à la ville résidentielle.

A. La maison individuelle à Kourou

La maison individuelle se présente comme le type de logement le plus représenté sur le territoire (en nombre). Différentes générations se côtoient sur ce même espace. Les plus anciennes maisons sont situées sur le vieux bourg qui concentre aussi quelques habitats modestes (cases) et surtout les maisons coloniales.

Quartier Vieux Bourg et maison coloniale (Source : la boite de l'espace)

B. L'individuel groupé

Plusieurs opérations de logements individuels groupés ont été développées. Ces habitats prennent le plus souvent la forme de maisons en bande dupliquées. Cette forme d'habitat se montre intéressante dans la mesure où elle concilie la volonté de chacun d'avoir un logement individuel avec une occupation du territoire plus économe en espace que les lotissements traditionnels.

Opération d'individuel groupé, quartier Bois Chaudat (Source : la boite de l'espace)

C. Le collectif locatif

Vue depuis le lac Bois Chaudat (Source : la boite de l'espace)

Les logements collectifs sont fortement présent dans le paysage de Kourou. Ils sont situés dans de nombreux quartiers de la ville : Diamant, Bois Chaudat, Moyoco-Monnerville… Les immeubles ne dépassent généralement pas les hauteurs de R+4. Leur architecture a quelque peu évolué dans le temps puisque les premiers ensembles s'inspiraient de la pensée moderniste avec des formes architecturales épurées. Les programmes les plus récents reviennent davantage à des formes vernaculaires se rapprochant d'un style créole.

L'implantation des logements collectifs n'est pas sans impact sur le confort urbain. Certains bâtiments forment de véritables barrières, obstacles à la circulation automobiles, aux modes doux ou encore à l'aire.

Quartier Diamant (Source : la boite de l'espace)

V. Analyse spatiale

1. Histoire et armature urbaine

A. Du bagne aux ZAC, Kourou est le fruit d'une approche moderniste de l'urbanisme

L'expansion de Kourou s'est réalisée à coup d'opération d'ensemble, chacune traduisant une doctrine urbanistique propre à son époque. D'un urbanisme colonial au courant post-moderne de la fin du vingtième siècle, les pratiques se sont succédées pour former aujourd'hui un patchwork urbain. Les premiers constructeurs de la ville avaient tracé des axes, une suite de greffes et de quartiers a étendu la ville.

Plan de la « nouvelle colonie de la Guyane » et de son extension, 1773. (Source : Extrait de l'étude du CAUE sur les étapes de la construction de la ville de Kourou)

Depuis les premières implantations au XVIIIe siècle jusqu'à aujourd'hui, la ville de Kourou a connu très peu de modifications. Les différentes phases de développement sont avant tout en lien avec le déploiement de l'activité spatiale dès la moitié du 20ème siècle. C'est véritablement une urbanisation en blocs, indépendants les uns des autres.

Le quadrillage initial ne va pas perdurer et la logique d'îlots de quartiers va se propager. Chacun a été réfléchi comme une opération, sans connexion particulière voire avec de véritables ruptures volontaires. En conséquence, peu de lisibilité du fonctionnement global de la cité, une lecture urbaine peu naturelle.

Evolution par quartier, plan de recollement (Source : Etude CAUE)

L'évolution urbaine de la ville a eu des conséquences sur l'architecture et les formes d'habitat. Les îlots de collectifs et opérations groupées ont laissé des espaces et des interstices importants. D'une part, cela nourrit une certaine largeur d'espace public, assez agréable, mais qui pose la question de l'entretien et de l'appropriation de tous ces abords et délaissés. D'autre part, ces fractures entre quartiers ne participent pas à améliorer la convivialité de la ville.

Dans un esprit de ville nouvelle, Le tissu urbain s'étend au cours des décennies en suivant une logique moderniste. Opérateur historique du territoire, la SIMKO a engagé ces différentes opérations qui forment la ville d'aujourd'hui, sans pour autant prendre en compte une réflexion d'ensemble et d'évolution.

B. Chronologie

De la colonisation aux années 1950

La petite bourgade coloniale en bord de fleuve garde une emprise modeste jusque dans les années 1950. A cette époque, les infrastructures du pénitencièr implantées au niveau de la pointe des roches sont à l'écart du centre bourg.

1950-1970 : une première phase d'extension

Le projet de développement d'une base spatiale est décidé en 1964. Dès la fin des années 1950, en plus d'une densification perceptible du centre historique, une première étape d'extension est engagée le long de la voie entre le bourg et la Pointe des Roches. Drainages et terrassements sont menés afin d'accueillir les premiers expropriés (105 familles) du projet spatial. S'en suive des nouveaux quartiers résidentiels dédiés aux employés du centre spatial. A la pointe des Roches, les bâtiments du bagne sont remplacés par l'hôtel.

Sur le même temps, l'accès à la ville est désormais assuré par un pont construit plus en amont. Il est accompagné des premières infrastructures portuaires et industrielle de Pariacabo. La voie d'accès à la ville contourne les zones humides par le Nord. Elle vient remplacer l'ancienne route historique vers Sinnamary.

1970-1980 :

Durant cette décennie, la croissance urbaine de Kourou bat son plein. La viabilisation des terrains vers le Nord annonce les développements à venir. Le drainage de la zone donne naissance à deux plans d'eau : le Lac du Bois Chaudat et le lac du Bois Diable.

L'urbanisation du littoral se poursuit durant les années 1970 avec un remplissage progressif du cordon dunaire. Dans ce schéma, les équipements publics font face au boulevard principal et les quartiers résidentiels s'implantent en arrière front, plus en contact avec l'océan.

Le bourg continue à se densifier autour d'un maillage orthogonal. On peut noter l'apparition de poches d'urbanisation informelle comme celle du village indien.

De nouvelles voies secondaires font leur apparition notamment pour faire une liaison directe avec Pariacabo à travers le marais.

1980-1990 : Les extensions se poursuivent

La décennie suivante montre une continuité de ce qui est engagée durant les années 1970. La ville gagne vers l'Ouest et prend désormais le pas sur les zones humides. L'urbanisation est faite d'une succession de programmes qui semblent conçues pour fonctionner de manière autonome, sans prendre part à la dynamique urbaine existante.

Implantés principalement sur la frange Ouest de la ville jusqu'en bordure du bourg, ces morceaux de ville ne sont pas liés entre eux. Les plans masses n'intègrent pas l'environnement dans lequel il s'implantent. Il en résulte un patchwork urbain désordonné et peu cohérent qui progresse sur les zones humides. Leur domestication progressive permet de gagner des terrains jusque-là inutilisables. Le réseau de canaux connecte désormais les différents plans d'eau de la ville.

Le maillage viaire suit une hiérarchie de plus en plus difficile à appréhender. En formant un dédale d'impasses et de petites rues où le néophyte peine à se repérer. La densification se poursuit sur le centre bourg mais aussi sur les secteurs de la Pointe des Roches et du village Saramaca.

Sur Pariacabo, la zone d'activité marque une phase d'extension vers l'Est avec la création de nouvelles voies ouvrant des perspectives de développement. Elle est contrariée à L'Ouest par le relief. Enfin, la voie entre le bourg et Pariacabo prend un caractère d'axe principal et s'inscrit comme une porte d'entrée pour la ville avec l'arrivée de la nouvelle RN1.

1990-2000 – un front vers l'Ouest

Durant les années 1990, l'expansion de la ville montre une légère baisse de régime. Les pièces du puzzle urbain continuent de s'assembler à l'Ouest et au Nord de la ville sur Oulapa ou encore Moyoco. L'urbanisation vient cerner le lac du Bois Chaudat et le Lac Marie Claire. Les morceaux se rassemblent peu à peu pour aboutir à une trame urbaine qui à défaut d'être homogène est désormais unifiée.

La zone industrielle de Pariacabo poursuit sa densification et son n'extension avec notamment la construction de la SARA.

2000-2018 : comblement des derniers vides

Ces vingt dernières années montrent un ralentissement important du rythme de construction sur Kourou. Les développements s'orientent désormais vers le Sud où les comblements des zones

humides littorales ont permis d'étoffer le tissu urbain entre le bourg et la Pointe des Roches. Les opérations de résorption d'habitats insalubres ont participé à l'extension du maillage initiale du bourg dans la continuité de l'existant.

C. Une trame urbaine contrariée

Kourou inversée, des vides et des pleins. (Source : la boite de l'espace).

Une sédimentation qui s'amorce

Les grandes actions qui ont fait la ville ont été réalisées par très peu d'instances différentes et généralement soutenu par le public. La Société Immobilière de Kourou (SIMKO), le CNES ou encore les

Projets de Renouvellement Urbain (PRU) ont participé au développement de la cité. Mais cette maitrise permanente a laissé peu de place à la promotion privée ou encore aux particuliers et notamment en accession à la propriété.

Le parc de logements et le foncier sont aujourd'hui contrôlés. Cette maitrise de l'urbanisme, véritable atout de gestion foncière, peut s'avérer être une réelle faiblesse lorsque la ville doit se renouveler de façon naturelle. La baisse du nombre de propriétaires et son faible taux (34% en 2014 contre 37% en 2009) ne facilitent pas non plus la reconstruction automatique ou autonome de la ville sur elle-même. Le statut d'occupation reste symbolique mais témoigne de ce manque d'équilibre dans la gestion urbaine.

D'autres conséquences moins quantifiables sont également notables sur les effets d'une construction trop maitrisée et peu diversifiée. La mixité sociale et spatiale peut s'accentuer. Malgré tout, on constate que les premiers comblements de dents creuses et d'interstices a permis de lancer de nouvelles opérations, notamment privées et en accession à la propriété. Cette première couche de « sédimentation urbaine » pourrait être motrice d'une forme de gentrification de quartiers historiques et ainsi renforcer les tissus existants.

Des principes mais pas de vision globale d'aménagement

Kourou n'a pas été pensée comme un plan d'ensemble. Les artères majeures qui viennent normalement structurer la ville se retrouvent souvent contraintes par une série de décrochés et de ruptures engendrées par les opérations successives qui ont forgé le tissu urbain au fil des décennies.

L'avenue de France illustre bien cet effet de cassure à hauteur du quartier du Diamant. Cette voie principale vient former un virage brutal qui lui fait perdre son statut de voie structurante. D'autres axes principaux viennent se perdre sur des impasses. L'avenue Léopold Sedar Senghor qui vient structurer les quartiers Nord-Ouest depuis le rondpoint du Bois Diable se termine sur la voie d'accès à un ensemble de logements collectifs.

Au Sud de la ville, le damier historique qui forme le centre bourg semble peu hiérarchisé au regard du tracé et de l'importance de certaines voies. Des voies historiques comme l'avenue du Général de Gaulle et celle des Roches constituent des axes structurants dont le profil devrait être pensé comme tel.

Caserne et Agroparistech, Îlots clos dans l'agglomération.

Un sentiment de cloisonnement

Certains équipements ou îlots privés sont clos et renforcent cette notion de cloisonnement, masquée par l'abondance d'emprises publiques ou voies privées. En effet, de larges emprises sont parfois utilisées pour accueillir une simple route et parfois un trottoir aménagé ou une bande de liaison douce. Ces interstices sont largement traités par des comblements naturels et espaces verts et demandent un entretien permanent.

La présence de ces espaces de respiration sont bénéfiques à la ville mais représentent un véritable temps et coût de gestion et peuvent être considérés comme « sous-utilisés ». Ils participent peu au fonctionnement réel de la ville. En revanche, c'est aujourd'hui une nouvelle ressource spatiale.

En effet, ces délaissés occupent un espace considérable et peuvent favoriser à la restructuration de certains espaces.

Un rapport difficile à la mer

La relation de la ville avec la mer mais aussi l'embouchure de la rivière est peu établie. Côté rivière, l'écran de verdure formé par la mangrove n'offre que de rares possibilité d'approcher les rives.

D'autre part, le front littoral est terni par une succession de voies de desserte aménagées de proche en proche sans aucune logique de continuité. Ces rues de calibre et vocation différentes forment une interface complexe avec la mer.

Une trame viaire généreuse, perturbée par de grandes enclaves administratives

Dans la tradition moderniste, la ville a laissé une large place aux voies de circulation. Les profils sont généralement généreux avec de nombreux espaces résiduels engazonnés qui peuvent représenter des potentiels de densification dans certains secteurs. Le constat d'une présence timide d'arbres interpelle aussi quant à la nécessité de planter les abords des voies afin d'en faciliter le parcours pour les modes de déplacements doux.

La ville est aussi contrainte par une distribution de l'espace où les équipements publics ont la part belle. De cette manière on observe de grands îlots entiers occupés par des infrastructures telles que l'hôpital, le stade ou encore le RSMA ou le complexe de l'INRA que les voies sont parfois obligées de contourner.

L'avenue de France et ses 30 mètres d'envergure.

Promenades, berges de lacs et plages

Malgré de nombreux cheminements doux sur la ville, ce réseau s'en retrouve tout de même incomplet et mal connectées. Dans une recherche de cadre de vie, le développement de « promenades » pourrait être pensé en lien avec un patrimoine naturel intéressant à l'instar de l'eau, omniprésente, et qui a dû être domestiquée à travers les canaux et les étangs qui font aujourd'hui partis du paysage de la ville même s'ils sont trop souvent occultés. La mise en scène de l'eau peut devenir un axe de qualité pour la ville de Kourou. Il est alors nécessaire de penser la ville comme un maillage écologique en usant du concept de trame verte et bleue. La valorisation des différents sites, qu'ils soient littoraux ou dans les terres doit immanquablement prendre en compte la question des

cheminements doux. Encore une fois, la question de la présence de l'arbre dans la ville est plus que jamais posée au regard du confort urbain et des nombreuses aménités dont il peut être le vecteur.

La sortie de la promenade Oulapa, un itinéraire intéressant à l'interstice de deux phases d'urbanisation, désaxée par rapport à la place donnant sur le lac Marie-Claire et butant sur la caserne au Nord (Source : la boite de l'espace).

2. Consommation d'espace et perspectives

A. Analyse de la consommation d'espace des dix dernières années

La commune de Kourou est une ville jeune, qui s'est urbanisée sous formes de grandes opérations d'urbanisations durant les cinquante dernières années, agrandissant à chaque fois l'agglomération d'une grande « tache urbaine » supplémentaire.

1950 **Aujourd'hui**

Au cours de la dernière décennie, il n'y a pas eu d'opération de ce type et l'agglomération est restée globalement dans ses contours. En revanche, une forte artificialisation s'est produite dans les espaces ruraux, en lien avec les opérations de lotissements et les distributions de terrains de ruraux aux habitants de la commune opérés par les municipalités successives.

L'autre grande cause d'artificialisation d'espace provient des travaux dans le cadre d'Ariane 6, de la construction de son pas de tir ELA-4 et des autres installations nécessaires. En 2015, date de la dernière photographie aérienne disponible, ces installations étaient encore en chantier et sont en cours de finalisation à la date d'arrêt du PLU.

Afin de réaliser l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le PLU s'est appuyé sur l'étude ONF sur l'évolution des occupations du sol entre 2005 et 2015 dans la bande littorale Guyanaise, publiée en 2017.

Un géotraitement a été réalisé en différenciant les espaces qui était artificialisés en 2015 (classe 1 des types d'occupation) alors qu'ils étaient dans une autre classe en 2005 (2 à 5). Un lissage a ensuite été effectué pour supprimer les décalages non significatifs (réduction de 5m, puis augmentation de 5m) et une vérification a été faite de la réalité de la consommation d'espace de certains polygones, en secteurs isolés particulièrement.

Il en ressort les résultats ci-dessous, classés par secteurs et en distinguant ce qui relève de la construction de bâtiments essentiellement dédiés à l'habitat et aux équipements de ce qui relève d'infrastructures et de grands terrassements (chantier d'ELA-4, carrières, routes, centrale photovoltaïque, etc.).

Destination des surfaces artificialisées entre 2005 et 2015			
Secteur de la commune	Habitat et équipement	Infrastructures, carrières, etc.	Total général
Agglomération	7,9		7,9
Centre Spatial Guyanais		104,7	104,7
Degrad Saramacca	379,1	25,4	404,5
Guatemala - Matiti	84,4	0,0	84,4
PAE Pariacabo	3,5	20,7	24,2
Wayabo	6,0	7,1	13,1
Total général	**480,9**	**158,0**	**638,8**

Quelques exemples d'espaces artificialisés entre 2005 et 2015

Le collège Joseph Ho-Ten-You au nord de l'agglomération : environ 5ha

Nouvelle construction dans l'extension de Pariacabo : environ 0,8 ha

Lotissement de terrains ruraux : environ 92 ha

Champ photovoltaïque à Aubanelles : environ 25 ha

Construction du pas de tir d'Ariane 6 dans le CSG : environ 100 ha

Source : magasine Latitude 5 N°116, décembre 2017

Conclusion : quelle référence pour l'objectif de modération de la consommation d'espace ?

L'étude montre sur la période de référence une **consommation annuelle moyenne de 64ha par an**. Cependant, ce chiffre nécessite d'être affiné pour pouvoir définir des objectifs pertinents dans le projet d'aménagement et de développement durables. Trois grands types se dégagent et nécessitent d'être évalués séparément :

L'extension de l'agglomération principale (en incluant Pariacabo), correspond aux besoins d'évolution de la ville, de ses secteurs d'habitat et d'activité, ainsi que des équipements associés. Durant la dernière décennie, **11,4 ha seulement ont été consommés** (l'artificialisation liée à la décharge, à la casse et au motocross à l'est de Pariacabo n'ont pas été comptabilisé), mais parallèlement très peu de nouveaux logements ou de nouvelles activités ont été créées autour de l'agglomération. **Il est donc impossible de reprendre cette consommation d'espace comme base pour définir un objectif chiffré de modération dans le PADD**, et celui-ci doit plutôt être défini sous la forme d'une optimisation des surfaces utilisables au sein de l'OIN et en frange de l'agglomération.

L'artificialisation dans les secteurs ruraux a été très importante, totalisant plus de 500 hectares pratiquement intégralement dédiés à une urbanisation diffuse à vocation d'habitat, soit environ **50ha/an**. Le PLU devra prévoir une forte modération de cette consommation d'espace en privilégiant l'optimisation des surfaces déjà consommées.

L'évolution du site industriel spatial nécessite aussi d'être évalué à part. Il s'agit d'un site d'envergure mondiale, bénéficiant de caractéristiques uniques et support stratégique de la politique spatiale européenne. L'étude a relevé environ **105 hectares artificialisés en 10 ans**, mais l'ensemble des installations nécessaires à Ariane 6 n'ont pas pu être précisément comptabilisées. De plus, les projets dans le site industriel spatial sont soumis à de fortes contraintes techniques imposant l'aménagement de vastes secteurs de dégagement pour parfois une surface réellement occupée assez réduite. Face à l'incertitude de l'évolution des techniques et des besoins dans le domaine du spatial, et en parallèle à l'importance de limiter au mieux les conséquences environnementales de ces activités, il faudra que le PADD définisse un objectif spécifique de modération de la consommation d'espace spécifique au site industriel spatial, prenant en compte ces enjeux.

B. Et demain ?

La ville de Kourou possède un potentiel de développement important. Des espaces d'essor économique ou touristique, des secteurs stratégiques d'attractivité commerciale, des pôles d'équipements et de services pouvant structurer un plus vaste territoire… la commune ne manque pas de ressort.

L'accroissement démographique de la ville est stable mais toutes les perspectives sont positives et bien au-dessus de ce que connait la commune aujourd'hui. Tout comme les prospectives pour la Guyane et ses polarités principales, Kourou doit (et devra) participer à cet essor démographique, favoriser le développement économique régionale ou encore renforcer l'offre touristique sur son territoire.

La prospective du SAR estime la population du territoire des Savanes a plus de 51 000 habitants en 2030. **La seule ville de Kourou, qui accueille aujourd'hui près de 85% de la population de la Communauté de communes, a pour responsabilité d'accueillir plus de 16 000 habitants**. Pour cela il faudra construire entre 4 000 et 5 000 logements supplémentaires. Il faudra également s'équiper, renforcer et diversifier son offre commerciale, multiplier les emplois et gérer les ressources de la ville.

Quelques secteurs de projets stratégiques sur la commune de Kourou (Source : la boite de l'espace)

Exemples de projets et potentiels de développement :

1. En matière d'emplois, plusieurs secteurs sont stratégiques. Du site industriel spatial aux espaces agricoles, de la zone d'activités aux mines et carrières, les ports, la pêche ou encore l'artisanat … la diversité des économies doit s'appuyer sur un socle productif, peu délocalisable et générateur d'emplois associés variés et ancrés localement.
2. Une nouvelle main d'œuvre et l'accroissement naturel pourront trouver leur place dans les espaces renouvelés de la cité ou au sein des futurs quartiers d'urbanisation. Un ensemble cohérent et complémentaire permettra de répondre à toutes les demandes et formes de parcours résidentiels. Le site des Roches Gravées est le principal espace de projet d'extension de la ville, classé en Opération d'Intérêt National (OIN).
3. La sphère présentielle, forte en Guyane, accompagnera l'organisation de la ville et notamment la réponse aux besoins courants et diversifiés des habitants voire des entreprises. Des espaces stratégiques de développement commerciaux et de services devront participer à structurer le tissu aggloméré.
4. La localisation des sites d'urbanisation et de secteurs de projets devra renforcer la ville et notamment la logique de centralité. Au travers de toutes ces fonctions diverses qui vont s'émanciper, un nouvel espace de mixité attractif et polarisant sera naturellement identifié.

Pour asseoir sa notoriété, Kourou doit prendre la responsabilité de pôle de bassin, notamment sur le territoire des Savanes et au-delà. Son attractivité renforcée doit lui permettre de devenir une ville moderne de pointe et consciente des enjeux de demain. Elle pourra

s'appuyer sur ses atouts existants et profiter de ses potentiels en plein développement comme le tourisme, l'artisanat et l'agriculture. Sa campagne, sa façade maritime, son fleuve doivent être réfléchis avec la ville pour garantir un projet d'ensemble cohérent et qui profite à tous.

Vue sur la place des Palmistes à Cayenne.

Les abords du lac du Bois Chaudat représente un potentiel stratégique : Photo montage avec une partie de la place des Palmistes de Cayenne (Source : la boite de l'espace).

Vue sur le complexe Family Plaza

Les abords du lac du Bois Chaudat représente un potentiel stratégique : Photo montage avec le complexe commercial Family Plaza de Matoury (Source : la boite de l'espace).

Deux exemples de projets monumentaux qui montrent que Kourou a les capacités en renouvellement urbain ou en densification d'inscrire des projets d'envergures sur des espaces stratégiques.

VI. Economie

1. Un moteur économique

Au-delà d'un lien symbolique et historique, le Centre Spatial Guyanais occupe une place déterminante dans l'économie et l'emploi de la ville de Kourou et plus largement de la Guyane.

Le spatial pèse pour 16% du PIB de la Guyane et impacte tous les secteurs de l'économie. A noter cependant que cette part était de 24% en 1994 (*source magasine Latitude 5 n°114, juin 2017*).

En termes d'emplois, le CSG représente 2000 emplois permanents (dont 300 militaires), auquel il faut ajouter 2700 emplois induits dans le secteur privé (construction, transports, tourisme, etc.) et une part sans doute significative des emplois publics locaux (près de 3500 sur les 8800 emplois de Kourou)

La ville de Kourou se présente ainsi comme un pôle d'emploi important et relativement diversifié en termes de secteurs d'activités, mais qui repose sur un socle unique qu'est le CSG. Si cette base venait à flancher, c'est l'essentiel de la structure économique de la ville qui s'effondrerait avec elle.

Même si la concurrence dans le domaine du spatial tend à s'intensifier (montée en puissance de SpaceX notamment), les perspectives actuelles pour le site de Kourou sont cependant plutôt favorables. En effet les trois lanceurs complémentaires que sont Soyouz, Véga et Ariane V et les investissements liés à Ariane VI devraient maintenir voire augmenter l'activités et les emplois liés au spatial dans les années à venir.

Répartition des emplois par secteurs d'activités à Kourou (Source : INSEE RC 2014)

Nombre de lancements par type de lanceurs et évolution des effectifs du Centre Spatial Guyanais (source magasine Latitude 5 n°114, juin 2017

A. Perspectives

L'économie de Kourou est intimement liée avec celle du centre spatial. Selon les chiffre de 2014, le centre spatial employait près de 2000 personnes en emploi direct. Il s'agit de la locomotive du territoire. C'est autour de cette activité que s'est développée la ville de Kourou.

Le programme Ariane 6 est déjà en marche. Son financement s'élève à près de 4 milliards d'euros. Dans ce cadre, Kourou est confirmé comme port spatial de l'Europe par sa position équatoriale qui limite les coûts de propulsion des fusées et augmente donc leur charge utile.

Chaque nouvelle fusée s'accompagne de nouvelles infrastructures dont une zone de lancement propre adaptée à la technologie d'Ariane 6. C'est plus de 600 millions d'euros qui devraient être alloués à ces projets de construction. D'autre part, une rénovation du centre technique est prévu jusqu'en 2027 ce qui permet d'imaginer de bonnes perspectives en terme d'activités sur la zone.

B. Retombées et relations

L'étude de l'Insee sur le poids économique de l'activité spatiale ne précise pas la localisation des emplois générés. Une partie sera certainement sur Kourou mais il faut sans doute élargir le champ d'investigation jusqu'à l'Europe pour voir les répercussions en terme d'emploi.

Le centre spatial impute fortement sur des domaines comme celui de l'immobilier par exemple. Le prix des loyers s'en trouve plus important sur Kourou où la tension du marché est déjà palpable du fait de la rareté des programmes de construction.

L'interrelation entre Kourou et le Centre Spatial se joue également dans la vie quotidienne à de nombreux niveaux, pour certains un peu anecdotiques comme la fermeture ou les contraintes d'accès à certains sites ou les financements exceptionnels dont peuvent bénéficier certaines structures ou associations en lien avec le CSG. D'autres aspects sont plus engageants, notamment ceux liés aux risques technologiques induits par les activités du CSG.

La carte ci-dessous résume quelques-unes de ces incidences, qui pour certaines représentent de véritables contraintes pour le développement de la commune, notamment sur les possibilités d'extension au nord de la commune et sur l'utilisation de certaines infrastructures, comme le port et l'ancienne RN1.

En termes de tourisme, Kourou dispose d'une capacité de 390 chambres réparties dans 6 hôtels (INSEE 2017), très orientée vers la clientèle d'affaire (80% de 3 et 4 étoiles), rapidement mis en tension lors des lancements et autres événements. Ces lancements sont cependant programmés peu de temps à l'avance, tout en impactant fortement la fréquentation de certains sites, ce qui ne simplifie pas l'organisation de séjours touristiques sur Kourou.

L'espace et le centre spatial, un symbole emblématique qui se décline au quotidien (Source : carte postale)

Quelques exemples des incidences directes et indirectes sur la vie quotidienne de la ville, notamment lors d'un tir de fusée (Source : la boite de l'espace)

Quelques exemples d'activités induites par le Centre Spatial Guyanais sur la ville de Kourou :

Le tourisme d'affaire :
Exemple de l'hôtel des Roches

Entreprise de construction et de travaux publics
ex. d'une Cimenterie dans la zone de Pariacabo

Ingénierie, services aux entreprises, etc.. :
ex de MT AEROSPACE dans le quartier Branly

2. Les secteurs d'emplois

A. La sphère productive

L'étude 2014 sur l'économie guyanaise révèle que le domaine du BTP, de l'entretien et de la réparation sont surreprésentés eux aussi sur le territoire de la CCDS. L'industrie représente 9% des établissements actifs avec près d'un millier de salariés et la construction 16,6% avec 772 salariés. (Hors spatial)

La production industrielle concerne principalement les secteurs de l'agroalimentaire, du bois et des industries légères. En dehors du bâtiment et des travaux publics, le tissu industriel du département se caractérise par la prédominance de très petites unités de production.

Par ailleurs, les conséquences du développement de l'activité spatiale sur l'activité du département sont plus sensibles depuis 1990, notamment en matière industrielle et e l'énergie.

Part de l'industrie dans l'emploi au lieu de travail et nombre d'emplois dans ce secteur (Source : INSEE)

B. La sphère présentielle

La sphère présentielle est représentée par les fonctions dites « du quotidien ». Elle regroupe des services de l'administration publique, l'éducation, la distribution mais aussi l'action sociale, la santé et les services de proximité. La sphère présentielle regroupe selon l'Insee plus de 66,7% des établissement et 67,9% des salariés.

La Guyane est marquée par une surreprésentation des fonctions présentielles par rapport aux moyennes nationales.

Part du tertiaire dans l'emploi au lieu de travail et nombre d'emplois dans ce secteur (Source : INSEE)

Un déséquilibre semble néanmoins se dégage au regard des témoignages avec certains domaines en sous-représentation comme la réparation automobile (1 garage pour 1000 habitants) ainsi que le commerce vestimentaire qui semble lui en sous-représentation.

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	**1 764**	**100,0**	**7 089**	**100,0**
Sphère productive	588	33,3	2 278	32,1
dont domaine public	*2*	*0,1*	*20*	*0,3*
Sphère présentielle	1 176	66,7	4 811	67,9
dont domaine public	*49*	*2,8*	*1 874*	*26,4*

Répartition des secteurs d'emplois (INSEE)

Chiffres clés 2014 pour KOUROU (INSEE):

Nombre d'emplois : 8 789

Industrie : 10,6 %

Agriculture : 0,8 %

Tertiaire : 77,4 %

Construction : 11,1 %

Taux de chômage : 22,9 %

Indicateur de concentration d'emplois (Source INSEE)

C. Les grands employeurs publics

En 2014, l'administration, publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale regroupaient plus de 3468 emplois sur Kourou. Il s'agit du premier domaine économique avec 39,5% de la part totale des emplois.

Dans ce domaine, la collectivité est un des principaux employeurs reste la mairie qui a dû faire face à des difficultés financières ces dernières années.

L'armée dispose de plusieurs infrastructures sur le territoire. Elle accueille le 3e régiment étranger d'infanterie. De plus l'armée de l'air dispose d'un centre de contrôle radar militaire implanté sur le CSG. Enfin, les forces navales utilise ponctuellement le port de Pariacabo.

L'enseignement joue un rôle majeur dans l'emploi du territoire. La forte proportion de population jeune créé un besoin en personnel dans les différents établissements éducatifs de la ville. Il existe 10 écoles maternelles ; 9 écoles élémentaires, 3 collèges et 3 lycées. Répartis sur le centre-ville. Au niveau de l'enseignement supérieur, la ville compte un Institut Universitaire de Technologie.

D. Les organismes de recherches

Plusieurs organismes de recherches sont aussi présents sur le territoire de Kourou. L'école d'ingénieur AgroParisTech possède un centre spécialisé dans les forêts tropicales humides et les bois tropicaux. L'INRA et le CIRAD sont aussi présents sur le nord de la ville. Ces établissements sont regroupés au sein d'un campus agronomique.

E. L'agriculture

Agriculture et les autres économies primaires, un potentiel à développer ?

L'agriculture se montre très discrète sur le territoire de Kourou. En 2014, seulement 71 emplois sont recensés dans la zone (0,8%). Le nombre d'agriculteurs est en nette diminution constante depuis déjà plusieurs années car selon l'Insee, ils étaient plus de 140 en 2006.

Sur Kourou, l'agriculture concerne essentiellement une activité de polyculture et d'élevage. Les données du RGA 2010 donnaient un effectif de 47 exploitations, un chiffre qui a vraisemblablement diminué en 8 ans si on suit les dynamiques régionales.

Au regard du recensement parcellaire de 2016, les parcelles agricoles se situent majoritairement dans la partie Est Sud-Est du territoire kouroucien au contact avec Macouria. Les surfaces déclarées sont essentiellement dédiées aux pâturages et au fourrage. Plus au Sud, les espaces de vergers et les cultures diverses se développent en front forestier. On peut aussi noter la présence de parcelles de maraîchage dont la surface reste tout de même très minime.

Le long de la route du dégrad Saramaca se développe aussi une agriculture qui semble davantage informelle au regard du nombre limité de parcelles déclarées comparé à la réalité des défrichements.

En l'absence de données significatives, il apparaît difficile de faire un diagnostic précis sur l'activité agricole et son évolution. Plusieurs constats peuvent néanmoins être menés au niveau des investigations de terrains.

F. La pêche

D'un point de vue professionnel, la pêche reste marginale en Guyane malgré un potentiel très intéressant en terme de ressources. Les affaires maritimes doivent d'ailleurs faire régulièrement face à la présence illégale de bateaux de pêche étrangers dans les eaux territoriales.

Les pontons de Kourou n'accueillent qu'une poignée de bateaux qui mènent une pêche avant tout artisanale. Les infrastructures qui leur sont dédiées restent sommaires. Le marché aux poissons, présent au niveau du bourg, permet aux professionnels de vendre leurs produits. Son dynamisme illustre l'intérêt des habitants pour les produits de la mer. Cette activité semble se maintenir sur le territoire kouroucien.

A noter la présence d'une entreprise de pescatourisme qui offre des prestations de pêche sportive est organisée au départ de Kourou. Ces sorties à la journée vers les îles du Salut permettent de découvrir et de pratiquer la pêche en haute mer.

G. Les exploitations de carrières et de mines

La commune de Kourou abrite plusieurs espaces dédiés à l'exploitation minière. Selon le BRGM, en 2001 une quinzaine d'autorisation avait été délivrées pour l'extraction de minerai. Aujourd'hui, il n'en reste qu'une poignée. A ce titre on peut citer la carrière de Matiti qui est exploitée par la Société Guyanaise de Granulats. D'autre part, la carrière de Roche Corail qui est exploitée par la société des carrières de Cabassou sur la route en direction de Sinnamary.

H. Exploitation forestière

Le bois est l'une des activité primaires principales de la Guyane. L'exploitation se fait sur certains secteurs de forêt primaire. D'autre part, il existe dans l'arrière pays de Kourou des surfaces plantées (secteur Eléonore en 1990-92 et Christine en 2002) à des fins d'expérimentation pour la biomasse.

La scierie de Dégrad Saramaca s'inscrit comme la seule unité de transformation du bois du territoire kouroucien (Il en existe 5 pour le bois d'œuvre sur l'ensemble du département).

Le bois est aussi utilisé par la centrale de Biomasse gérée par l'entreprise Voltalia. Cette unité de production a une capacité de 1,7MWe.

I. Le tourisme

Un tourisme à différentes facettes

Le tourisme sur Kourou revêt plusieurs facettes très différentes les unes des autres. Le tourisme d'affaire est particulièrement représenté, notamment en lien avec le CSG qui attirent nombre d'investisseurs. Les pics de fréquentation sont relevés durant les périodes de lancement de fusée. Ces évènements attirent d'ailleurs sur l'ensemble du département. C'est un spectacle auquel de nombreux guyanais viennent assister. Cela créé temporairement un regain d'activité pour les établissements de la ville notamment au niveau de la restauration. Le CSG dispose d'ailleurs d'un musée de l'espace sur son site technique.

Une offre hôtelière limitée

Il existe sur Kourou quatre hôtels qui viennent avant tout répondre à une clientèle d'affaire. L'offre de gîte reste très rare cependant le site Airbnb référence plus de 40 chambres ou logements disponible chez l'habitant. Cette offre se développe en effet de plus en plus. Elle permet à des particuliers d'avoir des revenus complémentaires et de proposer des hébergements à moindre coût pour les visiteurs. En outre, cette faible offre en hébergement montre que Kourou s'inscrit plus comme une étape touristique qu'un véritable lieu de villégiature.

Des sites uniques

Outre le tourisme lié à l'activité spatiale, Kourou possède d'autres atouts qui en font une destination intéressante sur la région. S'il ne reste quasiment plus rien du bagne de Kourou, la ville est le point de départ de la navette pour la visite des îles du Salut qui attirent plus de 50 000 visiteurs chaque année. L'entretien du site est assuré par le CNES qui en est propriétaire.

D'autre part, la forêt de Kourou offre un territoire propice à la randonnée avec de nombreuses traces où la pratique du VTT est aussi monnaie courante. La réserve forestière de la montagne des Singes. Plusieurs associations telles que Jungle adventures, Kourou vélo vert et Toucan athlétic club entretiennent et fréquentent assidument ces itinéraires.

Enfin, le site des roches gravées de la Carapa est un site exemplaire de l'art rupestre amérindien. Il se situe à proximité de la zone industrielle de Pariacabo.

La plaisance

Le fleuve Kourou et les nombreuses criques qui drainent le territoire sont aussi un support au développement de l'écotourisme et de la découverte du territoire forestier. La proximité de l'Océan offre aussi des possibilités en terme de développement de la plaisance.

Il existe plusieurs petits pontons et embarcadères le long du fleuve Kourou où cette activité se développe timidement. Le port de

Pariacabo s'inscrit comme une halte majeure. On trouve aussi d'autres embarcadère au niveau du bourg. A noter la présence de petites bases nautiques près de l'Hôtel des Roches à l'embouchure du fleuve ainsi que sur le Lac du Bois Diable.

Pourtant, la plaisance représente un potentiel de développement intéressant avec les différentes interfaces entre ville et fleuve. Il convient d'interroger les besoins dans le domaine afin de calibrer au mieux les futurs projets.

3. Les zones d'activités

Il existe trois zones d'activités connectées à l'agglomération de Kourou : Pariacabo, Cabalou et la place des Amériques. Toute trois se situent à proximité de l'axe principal (Tour de Kourou) et sont destinées notamment aux activités industrielles et artisanales.

Localisation des zones d'activités industrielles et artisanales à proximité de l'agglomération (Source : mairie et CCDS)

Du point de vue intercommunal, la ZAE de Pariacabo est la plus importante de la CCDS qui est le deuxième territoire en terme de nombre d'entreprises. Ce parc accueille en effet près de 170 établissements sur une superficie supérieure à 100 ha. Sa position en bordure de RN lui confère un avantage en terme d'accessibilité. D'autre part, la proximité du port permet un acheminement plus rapide des marchandises. Les extensions sont encore possibles sur cette zone où demeurent plusieurs dents creuses qui pourraient être investies afin de densifier le tissu urbain existant. Cette réflexion doit être menée au préalable d'un projet d'extension sur les secteurs encore vierges et partiellement soumis à des contraintes d'inondation.

Selon l'AUDeG, la zone de Cabalou concentrait 53 établissements en 2014. Située à proximité du vieux bourg de Kourou elle est aujourd'hui occupée à 97% ce qui interroge au sujet d'une extension possible afin de permettre à d'autres entreprises de venir s'implanter sur Kourou. La question de sa qualification et de sa densification sera question dans les années à venir.

Le parc d'activité des Amériques est situé entre Cabalou et Pariacabo. Elle s'étend sur 3,8 hectares. Son occupation n'est aujourd'hui que partielle puisqu'il reste près de 2,2 ha de libres. Cette

zone pourrait potentiellement venir renforcer l'offre de commerces et de services en entrée d'agglomération. Une réflexion pourrait aussi être menée dans le cadre d'un aménagement paysager d'entrée de ville puisque ce secteur s'inscrit véritablement comme la porte d'entrée principale de Kourou.

Entrée du Degrad Saramaca (Source la boite de l'espace)

A l'entrée du Degrad Saramaca, une zone d'activités peu remplie est existante. Elle accueille notamment une scierie et autres activités en lien avec la campagne de Kourou, le monde agricole et sylvicole.

VII. Transports et mobilités

1. Une position de presqu'île, entre l'océan, le fleuve et le site industriel spatial

A. Une position initialement stratégique

La RN1 relie la ville de Kourou à Cayenne et aux autres villes de l'Ouest de la Guyane sur un linéaire de 250 km. Ce linéaire requiert plusieurs dizaines d'ouvrages d'art nécessaires au franchissement des rivières et des criques. L'entretien, la restauration et la modernisation de la voirie et de ces infrastructures représentent un chantier continu sur le long terme. Cette route a un rôle majeur dans la continuité territoriale car tous les transports par voie terrestre s'effectuent uniquement par la RN1 sans alternative possible.

Outre la circulation des personnes, cet axe permet l'acheminement d'éléments indispensables à l'activité du centre spatial (satellites par exemple).

Les estimations de flux indiquent une fréquentation avoisinant les 700 à 1000 véhicules par jour à moyen terme.

Diagramme des charges des RN1 et 2 qui indique que le trafic actuel est loin d'atteindre les limites de capacité sur Kourou (Source : mairie)

Le réseau viaire de Kourou s'organise autour d'un bouclage principal de voies largement dimensionnées et formées par les axes suivants :

- au sud, desserte par la route de Pariacabo et le route des Roches
- au nord, desserte via la RD 16 qui se poursuit par l'avenue de France.

Cette ceinture de desserte automobile maille la totalité du territoire et aucun problème de circulation n'est constaté sur Kourou au regard du dimensionnement des voies principales.

La ville souffre d'un unique point d'accès qui se fait au niveau du rondpoint de Pariacabo coincé entre la rivière de Kourou et la montagne Café. En l'absence d'itinéraire bis, il apparaît très facile de bloquer la ville comme cela s'est produit en 2017.

B. Migrations pendulaires

Selon les chiffres de l'Insee, sur les 8302 kourouciens ayant un emploi, plus de 91% d'entre eux travaillent sur la commune. Ils sont donc plus de 742 à aller travailler à l'extérieur, pour la majorité vers Cayenne. La distance (environs 60 km) entre Kourou et l'agglomération de Cayenne donne des faibles cflux de migration pendulaire. De plus, Kourou ne connaît pas de périurbanisation directe qui pourrait jouer en faveur de ce phénomène.

Dans ces trajets domicile-travail, une large majorité (75,6%) des employés kourouciens utilisent une voiture pour se rendre à leur travail. La part des deux roues et de la marche à pied n'est pas négligeable (14,5%) sur un territoire plat et où les distances sont finalement à taille humaine. L'usage des transports en commun pour aller sur le lieu de travail reste très faible car l'offre s'avère quasi inexistante sur la ville.

Dans une optique de mobilité durable, une réflexion devrait être portée afin de limiter l'usage de l'automobile sur un territoire qui

s'avère favorable aux alternatives (covoiturage, mode de transport doux, transport collectifs).

C. Le port de Pariacabo, un relais pour le matériel du centre spatial

Le transport des marchandises est assuré par voie routière via la RN1. Le port de Pariacabo constitue lui aussi une porte d'entrée aux marchandises. Il est géré par le Grand Port Maritime de Guyane. Son activité est essentiellement tournée pour l'acheminement du matériel nécessaire au centre spatial. L'autre activité principale du port est l'acheminement d'hydrocarbures destinées à la SARA située elle aussi sur Pariacabo.

2. Les alternatives à l'auto-solisme

A. Un manque de transports collectifs

Très attendu par la population, le service de transport urbain K-Lyann a été créé en 2014. Jusqu'en 2017, il existait trois lignes de bus sur l'espace urbain de Kourou. Depuis l'arrêt de ce service, il n'existe plus de transport en commun sur l'agglomération.

Un service public de bus assure néanmoins les liaisons interurbaines entre Cayenne mais aussi Saint-Laurent et l'ensemble des villes du littoral.

B. Un territoire favorable aux modes de déplacement doux

A plus d'un titre, le territoire de Kourou se montre particulièrement favorable aux modes de déplacements doux. En effet, sa topographie plane limites les difficultés pour les piétons et les vélos. Cet avantage est à nuancer par le climat pluvieux qui peut limiter les déplacements de ce type.

Des usages très liés à la jeunesse

Parmi les usagers des modes de transports doux, la jeunesse est très représentée. A pieds ou à vélo, les scolaires sont nombreux à arpenter les trottoirs de la ville pour se rendre à leur établissement. Les jeunes sont encore très nombreux en proportion et les besoins en infrastructures de déplacement n'en sont alors que plus pertinents. Les garages à vélos, les bandes cyclables mais aussi la plantation d'arbre pour le confort de circulation s'avèrent être des pistes à explorer pour l'avenir de la ville.

Des itinéraires spontanés

Les usages montrent souvent la création d'itinéraires « spontanés » traversant une bande engazonnée ou une haie. Ces itinéraires illustre les limites d'un urbanisme de conception qui oublie parfois les pratiquants dont les cheminements viennent naturellement corriger les lacunes des plans masse en terme de déplacement.

3. Stationnement

Le stationnement est une thématique hétérogène sur Kourou. Prise dans son ensemble, la ville ne manque pas d'espace de parking et de possibilité de stationnement. Ce n'est qu'à une échelle plus locale, celle du quartier voire de la simple rue que ce besoin s'avère prégnant. La question est d'autant plus complexe à traiter que les lacunes de stationnement ne sont parfois que temporaire au regard de phénomènes ponctuels comme les sorties d'école par exemple.

Sur l'ensemble de l'espace urbain il existe environ 4000 places de stationnement.

Inventaire des capacités de stationnement de l'agglomération sur Kourou (Source : la boite de l'espace).

Nom	Nombre de places	Nom	Nombre de places
But / restaurant sushi	50	Super U	100
Hôtel de ville	50	Monerville 1	40
Pôle de services	50	Monerville 2	40
Pole de service sud	30	Rue J. Catayée	100
Pharmacie du bourg	20	Parking couvert du stade	150
PMI	10	Av. Héder	30
Délaissé Hôtel de ville (informel)	20	Salle Multisport	30
Marché couvert 2	30	CMCK	150
Marché couvert 1	20	Collège H Agarande	100
Place des Balourous	70	Lycée Monerville	40
Sud de Cabalou	40	Rue du Lycée	80
CCDS	40	Front de mer	30
Collège Victor Shoelder	50	Place de la Condamine	150
Centre culturel	100	Place des frères Montgolfier	50
Ecole Cabalou	50	Place de l'Europe	70
Lycée Elie Castor	100	Place I Newton	100
Lycée Elie Castor (ens.)	50	Place Copernic	80
Place des Amériques	150	Place Kepler	50
IUT	70	Place Galilée	50
Place A. Nobel	70	Rue Victor Hugo	50
Place A. Briand	70	Centre artisanal	40
Ecole R. Cresson	30	Plage de la cocoteraie	70
Place Lac Marie-Claire	40	Plage Pim Poum	100
Collège ho ten you	100	Place Thiébault	60
Ecole des Savanes	30	Pointe des Roches	80
Rue GM Guynemer	80	Services techniques	50
Collège Henri Aguarande	60	Centre Spatial Guyanais	450
Rue S Dali (école)	30	Arrière du musée	100
Rue F. Martin	70	TOTAL	4060
Mac Donald	40		

Tableau de l'inventaire des places de stationnement (Source la boite de l'espace)

Le stationnement résidentiel n'est pas inclus.

Inventaire des capacités de stationnement de l'agglomération sur Kourou, zoom autour de la centralité (Source : la boite de l'espace).

Avec plus de 4000 places, l'agglomération de Kourou est bien dotée en stationnement. La plupart des ménages possède une voiture mais cela reste moins flagrant que sur d'autres territoires. 3 ménages sur 10 n'ont pas de voiture et 1 sur 5 en a é ou plus. Sur le total, près de 450 places sont situés sur le site industriel spatial et une centaine sur Pariacabo.

En revanche, aucune place de stationnement pour voiture électrique n'est recensée.

VIII. Equipements, services et commerces

1. Un continuum aggloméré équipé

Les service et équipements publics se concentrent sur l'espace aggloméré de Kourou. L'espace alloué à ces équipements occupe une place majeure dans le cœur de ville.

Les établissements scolaires, casernes, centres administratifs viennent occuper des espaces prépondérants qui vont accentuer l'effet d'enclave dans la ville.

A. Les équipements scolaires et petite enfance

Les équipements scolaires tiennent une place important sur le territoire de Kourou. La part importante de population jeune implique un nombre important d'infrastructure. En plus des cinq crèches publiques et privées, plus d'une dizaine d'école maternelles accueillent les plus jeunes. Il existe neuf écoles élémentaires.

Les établissements de l'enseignement secondaires sont au nombre de six : trois collèges et trois lycées composent cette offre sur la ville de Kourou. Le lycée agricole de Maititi est le seul à se trouver en périphérie de la ville, sur la route vers Macouria.

B. L'enseignement supérieur

L'IUT et sa cité universitaire dépendants de l'université de Guyane, situés au bord du Lac du Bois Chaudat, offrent différentes formations notamment dans les domaines des réseaux et des télécommunications, du commerce, de la gestion, comptabilité mais aussi l'informatique et le social. Ces formations vont jusqu'au niveau de la licence pro.

L'école d'ingénieur Agroparitech est aussi présente sur le site de l'INRA, au nord de la ville. Les partenariats entre ces différents organismes de recherche forment un pôle d'excellence dans le domaine forestier et agronomique.

C. Culture, sports et loisirs

Les équipements sportifs se compte par dizaine sur l'ensemble de la ville. Il existe sur les quartiers de petites infrastructures (terrain de basket) répondant aux attentes de la population résidente. Plusieurs terrains de football sont recensés dont le stade qui tient une place centrale dans la ville. D'autres équipements comme la halle des sport ou la piscine s'inscrivent dans le même secteur, créant ainsi un pôle d'activité sportive en plein cœur de la ville.

Les activités nautiques se développent aussi bien en mer avec la base nautique de la pointe des Roches, que sur lac à l'instar de la

base nautique du Bois Diable. D'autre part, la plage de Kourou est aussi un haut lieu du loisir avec par exemple la pratique du kitesurf.

Au nord de la ville il existe aussi un club hippique qui accueille stage, formation et compétition tout au long de l'année avec plus d'une trentaine de chevaux et poneys.

L'offre de loisir se développe aussi à d'autres parties du territoire. Plusieurs associations sont très actives en forêt par exemple pour la pratique du trail ou encore du VTT.

On trouve aussi d'autres activités plus spécifiques comme le Paint-Ball ou un circuit de moto cross qui se situent près de la zone d'activité de Pariacabo.

Parmi les équipements culturels présents sur Kourou, on peut citer l'école municipale de musique et de danse qui forme aux arts lyriques. Il existe différentes maisons de quartier permettant aux associations locales de se retrouver. Elément phare du paysage culturel kouroucien, le PCK (pôle culturel de Kourou) rassemble de nombreuses activités comme le théâtre, la musique, en organisant régulièrement spectacles, conférence. La médiathèque fait elle aussi partie intégrante de ce pôle. En plus d'abriter un riche fond documentaire, elle organise des rencontres avec différents auteurs.

D. Santé

Selon les données de l'ARS, la Guyane apparaît comme le plus important désert médical de France. L'éloignement de certaines communes rend difficile l'accès au soin les plus spécifiques mais pas seulement.

Kourou bénéficie d'un niveau d'infrastructures qui la place néanmoins parmi les communes guyanaises les mieux équipées en terme de santé. Malgré tout, l'offre de santé semble tout même de plus en plus limitée au regard de l'augmentation de la population et du non renouvellement de la profession. De plus, la Guyane peine à attirer les praticiens ce qui rend encore plus difficile le développement d'une offre de santé acceptable.

Selon les chiffres de 2012, le centre hospitalier de Kourou, situé en plein cœur de la ville, disposait de 116 lits répartis sur différents services (médecine, cardiologie, chirurgie…). Cette infrastructure, créée par la Croix Rouge,

En plus de l'hôpital, il existe deux autres centres de soin et de prévention dirigés par la Croix-Rouge Française ainsi que le centre médical Atipa principalement dédiée à la médecine généraliste.

Carte de localisation des équipements (Source : la boite de l'espace)

2. Une stratégie commerciale à maitriser

A. Une offre avant tout de proximité

Kourou présente un profil commercial singulier. Au regard du nombre d'habitants, son offre commerciale ne correspond pas vraiment à ce qu'on peut trouver sur des villes de taille similaire. Plusieurs facteurs explicatifs permettent d'éclairer cette singularité :

- Un contexte territorial dans lequel Kourou n'a pas véritablement d'aire d'influence sur sa couronne périurbaine somme toute limitée pour étendre sa zone de chalandise. Au Sud-Est, les communes sont sous influence de Cayenne et au Nord Ouest, des territoires comme Sinnamary ou St Elie ne représente qu'une part infime de population.
- A l'inverse des autre polarités guyanaise, Kourou ne s'est pas développée sur une logique de carrefour commercial. C'est avant tout Cayenne qui joue ce rôle et conserve son hégémonie en polarisant une majeure partie du littoral guyanais. La présence de grandes franchises et d'enseignes de renom se limite d'ailleurs à la CACL.
- Un profil socio-économique des habitants montrant un fort clivage :
  - d'un côté une population de passage (militaires, ingénieurs du CNES) qui arrive déjà « équipée » sur le territoire et qui n'hésite pas à faire la route vers Cayenne si besoin est plutôt que de revendiquer un rapprochement de l'offre.
  - De l'autre côté, une population à faible voire très faibles revenus, elle aussi peu intéressée par le déploiement d'une offre commerciale nouvelle et diversifiée.

Il en résulte un paysage de petits commerces qui répondent aux besoins de la population locale : petite restauration, boulangerie… Les magasins spécialisés sont plus rares notamment en ce qui concerne les achats de loisir qui sont bien souvent localisés en centre-ville. De fait, Kourou montre des lacunes dans certains types d'offre : l'habillement, la maroquinerie, la culture (librairie), les bijouteries…

B. Pas de périphérie mais pas de centralité !

La ville de Kourou offre un tissu commercial plutôt bien réparti sur l'ensemble de l'urbain, voire trop réparti. La succession de programmes de construction s'est soldée par un émiettement d'une offre de commerce de proximité sur l'ensemble de la ville avec de petites polarités sans qu'aucune ne s'affirme véritablement.

L'insécurité générée par les nombreux braquages et cambriolages semble avoir des répercussions sur le dynamisme économique de la ville. Les commerçants sont de plus en plus nombreux à dénoncer cette pression quotidienne qui peut aussi être de nature

à démotiver les éventuels porteurs de projets commerciaux pour la ville. Malgré tout, de nouveaux projets majeurs sont à venir.

Le dynamisme des marchés locaux

Il existe trois espaces pour la vente de produits frais :

- le marché de la place Condamine qui se tient tous les mardis matin
- le marché couvert Fortuné Ringuet accueille les étales le matin du Mercredi au Samedi dans le quartier du bourg.
- la halle aux poissons, située elle aussi dans le quartier du bourg est ouverte le matin du Lundi au Samedi.

Répartition des commerces sur le centre-ville de Kourou (Source : la boite de l'espace)

C. Projets, potentiels et besoins ?

Pour autant, la ville continue de gagner en population et la faiblesse de son dynamisme commercial est à réinterroger dans le cadre d'un projet de développement.

Une analyse plus fine sur les besoins de la population en terme d'offre permettrait de préciser un programme de développement commercial qui ferait office de locomotive économique. L'objectif est de favoriser des formes de regroupements et stimuler des polarités attractives. L'idéal est de créer une centralité majeure, administrative et commerciale pour valoriser l'ensemble de l'offre kouroucienne.

Le projet du centre commercial du Bois Chaudat est acté et devrait démarrer avant 2020. Une telle structure aura vocation à offrir de nouvelles perspectives de rayonnement pour la ville puisqu'en plus d'un supermarché, une galerie marchande, de la restauration et d'autres structures sont prévues. En parallèle, c'est un projet global de renforcement de l'attractivité autour du lac du Bois Chaudat et de la centralité administrative autour de la mairie qui doit se structurer.

3. Aménagement numérique

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Guyane (SDTAN), adopté en mai 2015, a pour objectif d'assurer, à l'horizon 2022, l'offre de service en téléphonie fixe et/ou mobile ainsi que d'accès à internet sur l'ensemble du territoire et notamment dans les centres-bourgs de l'intérieur d'au moins 10 Mbit/s en haut débit pour 45% des usages, et 30 Mbit/s en très haut débit pour 55% des usages.

Outre la problématique de niveau de services offert au grand public, la Guyane, et notamment la commune de Kourou, abritant un grand nombre de structures de recherche, a des besoins particuliers en desserte performante par les communications numériques liés à : l'accès aux bases de données nationales, européennes ou internationales, l'accès aux infrastructures de calculs nationales ou européennes, l'évolution technologique des besoins en formation (MOOC, FAD).

Le réseau régional haut débit s'appuie sur plusieurs technologies. Kourou bénéficie de liaisons de fibre optique, notamment sur le réseau aérien d'EDF/Arteria - entre Kourou et Cayenne et de liaisons par faisceau hertzien entre Kourou et Saint-Laurent-du-Maroni (une liaison par fibre optique étant à l'étude).

Niveaux de services à 2022

Source : SDTAN de Guyane

IX. Architecture et patrimoine

1. Monument historique

A. Le site des Roches Gravées de la Carapa

Les Roches Gravées de la Carapa est un site à proximité de la zone de Pariacabo, dans l'agglomération de Kourou.

Ce patrimoine constitue des gravures rupestres, protégées des monuments historiques. Le site est classé monument historique par arrêté du 18 novembre 1993.

Périmètre de la servitude AC1 des Roches Gravées (Source : Etat)

Repéré dès le 18e siècle, ce site va connaître une longue période d'oubli ponctué par quelques redécouvertes (notamment par un entomologiste, Eugène Le Moult, qui reproduit de mémoire dans son ouvrage « Mes chasses aux papillons » les gravures aperçues). L'année 1992 marque la découverte officielle du site par le Service régional de l'archéologie de Guyane. Celui-ci était alors enfoui sous d'un îlot de végétation. Le classement au titre des Monuments Historiques intervient un an plus tard: le 18 novembre 1993.

Ce site précolombien est actuellement l'un des plus importants sites d'art rupestre connus sur le territoire guyanais. Il compte, en effet, plus de 200 gravures dont la grande majorité évoque des êtres humains Ces figures dites anthropomorphes sont toutes incisées dans un style répétitif les têtes sont triangulaires, les corps marqués par un simple trait, les bras et jambes sont en M et W. Ces représentations presque identiques ne sont pas exemptes d'exceptions : des têtes apparaissent sur certaines extrémités de mains ou de pieds, voire entre les jambes.

De nombreuses incertitudes entourent encore ce site. Malgré les sondages réalisés aux abords proches, la datation reste vague (sans doute avant le XVe siècle) et la communauté précolombienne ayant réalisée ces gravures demeure inconnue. Quant aux interprétations,

elles couvrent également un champs très large et sont toutes sujettes à discussion : certains relient ce site à l'accouchement des femmes, d'autres y voient des représentations guerrières…

Monument historique des Roches Gravées de la Carapa
Périmètre de protection de 500 mètres

La partie classée du site correspond à une unité foncière initiale importante, aujourd'hui divisée. D'autres constructions depuis sont venues s'y ajouter et non pas forcément respecter certaines règles et intégration à proximité du site historique.

L'objectif du PLU sera de proposer une protection adaptée du site et surtout de le valoriser. Dans ce cadre, il ne faudra pas s'interdire des aménagements particuliers, économiques ou paysagers pour qualifier les espaces environnants. Entre la zone de Pariacabo et la future extension de l'agglomération des Roches Gravées en OIN, des outils adaptées et travaillées avec les acteurs concernés permettront d'améliorer le cadre du site et de lui rendre une place à part entière dans la ville.

B. Le CAAK

Le centre d'archéologie amérindienne de Kourou (CAAK) est situé dans la zone industrielle Pariacabo. Il propose de découvrir la culture précolombienne en Guyane. Ce centre d'interprétation archéologique est installé aux abords immédiats du site « les roches gravées de la Carapa ».

L'exposition permanente présente l'origine des civilisations précolombiennes en Guyane ainsi que leurs modes de vie liés à l'artisanat et à l'habitat. En outre, elle fait découvrir la richesse de la Guyane en matière d'art rupestre.

2. Sites archéologiques

En attente données complémentaires (PAC)