

# PLU



## VILLE DE KOUROU

### III - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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	





<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
Introduction.....	5
.....	<b>7</b>
<b>OAP Thématiques.....</b>	<b>7</b>
OAP thématique « commerce et restauration ».....	9
OAP thématique « optimisation des espaces verts et délaissés de voirie ».....	12
<b>OAP Sectorielles.....</b>	<b>16</b>
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....	17
OAP 1.....	19
Quartier cœur de ville.....	19
OAP 2.....	22
Lac Bois Chaudat.....	22
OAP 3.....	25
Pépinière de l'avenue des Roches.....	25
OAP 4.....	27
Centre de formation CTG.....	27
OAP 5.....	29
Plage et front de mer de la Cocoteraie.....	29
OAP 6.....	32
Quartier des Roches - Bellony.....	32
OAP 7.....	34
Places des fêtes - Takari.....	34
OAP 8.....	36
Franges de Cabalou.....	36
OAP 9.....	38
Campus agronomique.....	38
OAP secteur 10.....	40
Sites des Roches Gravées (OIN).....	40
Une réalisation progressive du secteur des Roches Gravées (rappel du PADD).....	40
OAP 10 - secteur des Roches Gravées.....	43
OAP 11.....	47
Degrad Saramaca.....	47
OAP 12.....	57
Site industriel spatial.....	57
OAP 13.....	59
Parc d'activité de Pariacabo.....	59
OAP 14.....	62
Pôle environnemental à Wayabo.....	62

# Préambule

## Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...]

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## OAP

Les orientations d'aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

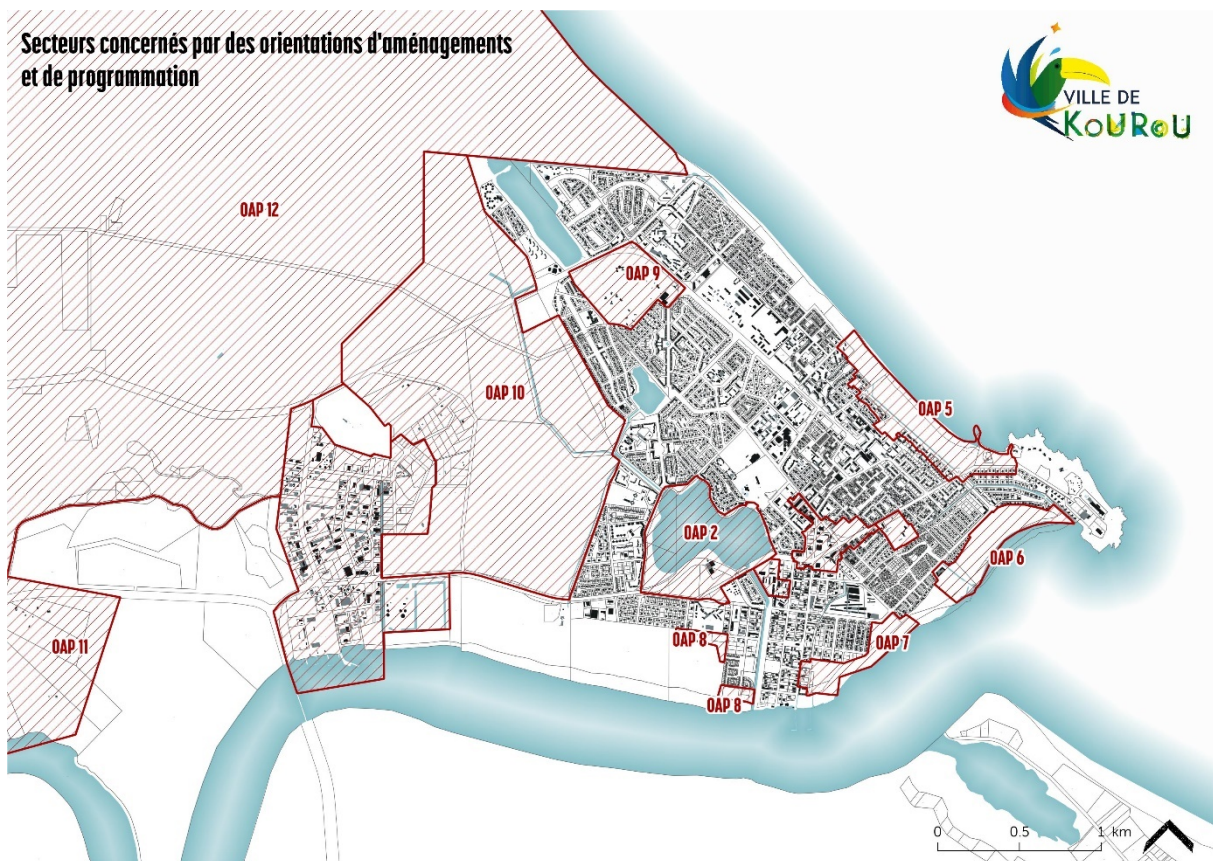
# Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces zones devront être compatibles avec les orientations inscrites pour le secteur concerné, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU de Kourou comprend des OAP thématiques et des OAP sectorielles :

- OAP thématique sur les destinations commerciales et sur la restauration
- OAP thématique sur les délaissés et espaces libres en tissu aggloméré
- et une douzaine d'OAP sectorielles localisées sur la carte



Carte de localisations des OAP sectorielles.



A watercolor painting of a savanna landscape. The sky is a mix of light blue and white, with soft, wispy clouds. The ground is a vibrant green, with several trees of varying heights and colors (green, yellow-green, and brown) scattered across the scene. The overall style is soft and artistic.

# OAP

# Thématiques



# OAP thématique « commerce et restauration »

Cette OAP thématique vise à organiser l'évolution et le développement des structures commerciales et de restauration à l'échelle de l'agglomération de Kourou, à partir des implantations existantes et des choix urbains opérés à travers le PADD.

## Contexte

La ville de Kourou ne possède pas de centre commerçant et de consommation clairement identifié. A chaque phase de développement, il a été tenté d'en créer un de toutes pièces, affaiblissant les implantations précédentes sans véritablement réussir à affirmer le nouveau. Il en résulte une grande dissémination du commerce et de la restauration dans toute la ville. Cela est plutôt une force en ce qui concerne les commerces de proximité, mais qui nuit au dynamisme commercial global, et plus largement de la ville et au bassin de vie, notamment pour les achats plus occasionnels ou spécifiques.

La municipalité souhaite à travers son PLU travailler sur cette question. Le PADD pose en particulier comme objectif le regroupement des commerces dans des polarités identifiées afin d'éviter la dispersion actuelle, préjudiciable à la lisibilité et au bon fonctionnement de la ville. Il vise également à affirmer une centralité administrative et commerciale structurante, dans laquelle les commerces d'achats occasionnels (vêtements, décoration, beauté, etc.) ont vocation à se rassembler au fil du temps.

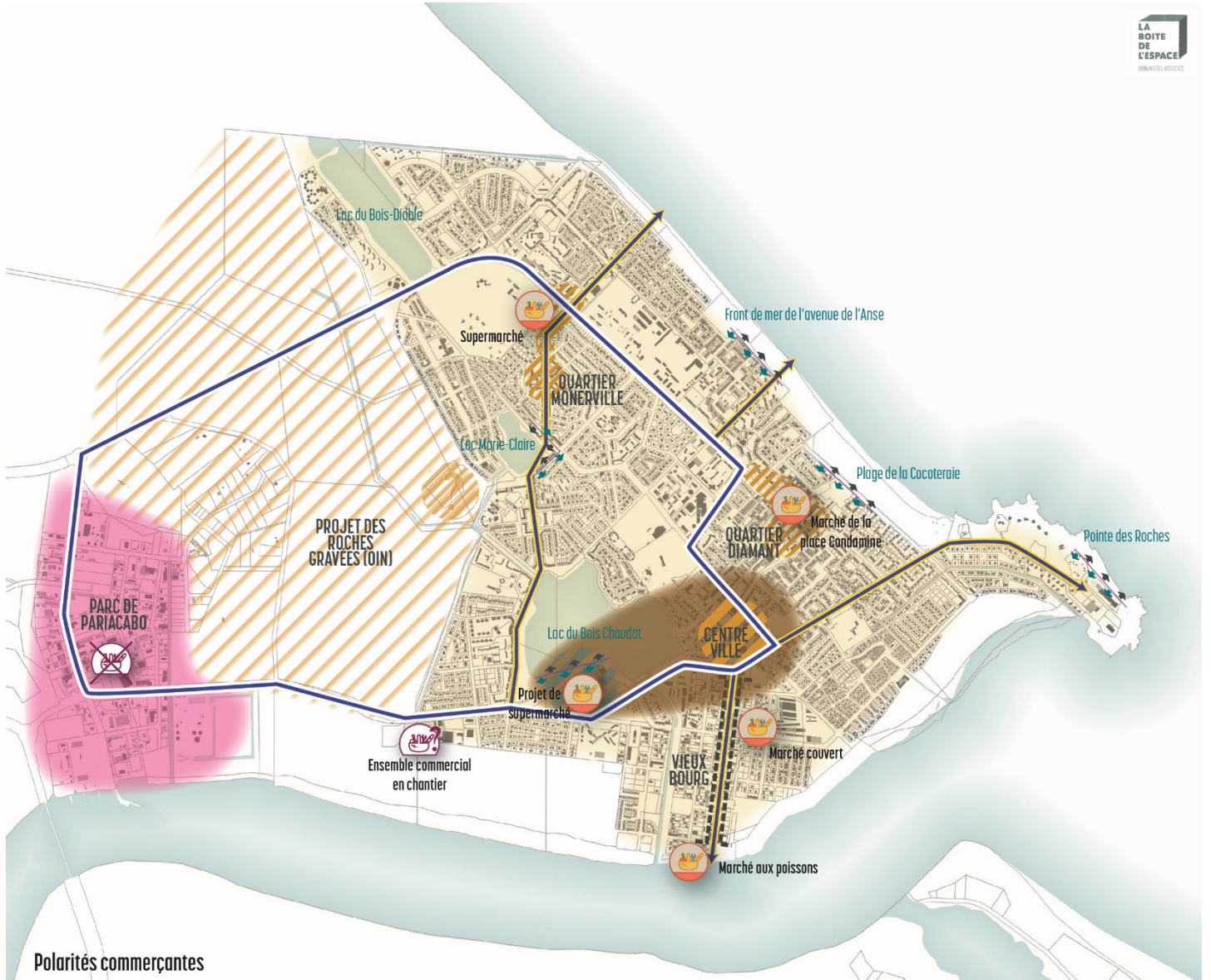
En ce qui concerne la restauration, la commune souhaite également favoriser des regroupements stratégiques et des espaces de convivialité et de rencontres. En lien avec les espaces maritimes, touristiques ou de consommation, des secteurs délimiteront au sein de l'agglomération ces localisations préférentielles dédiées aux restaurants, aux bars...

## Objectifs








A travers la cartographie qui suit, la présente OAP définit les secteurs pouvant accueillir des constructions à vocation d'artisanat et commerce de détails et à vocation de restauration dans le tissu aggloméré. Ces localisations préférentielles sont complémentaires avec les règlements des zones en question, et notamment au sein de la zone agglomérée. Cet espace est concerné par les zones UA, UP, UB, UF, UI, NL, 1AUA, 1AUB, 1AUi et NE.

Les contours de cette OAP sont à lire dans une logique de compatibilité : c'est l'esprit de la structuration commerciale de la ville qui est mis en avant, pas des délimitations précises.




Par ailleurs, les implantations commerciales ou de restauration existantes peuvent développer leur activité sur site, notamment en s'agrandissant dans les limites permises par le règlement.





**Polarités commerçantes**

-  Centralité affirmée de la ville, qui a vocation à se renforcer et à développer sa mixité fonctionnelle en associant à la fonction résidentielle de nombreuses activités commerciales, tertiaires et de services. C'est le lieu d'accueil prioritaire pour ces activités.
-  Coeur d'agglomération devant accueillir en priorité les commerces caractéristiques d'un centre-ville : commerce de bouche spécialisé, achat occasionnel léger (vêtement, beauté, loisirs, high-tech, etc.), service spécialisé, etc.
-  Polarité commerçante existante pouvant être confortée en favorisant les services et commerces de proximité.
-  Polarité commerçante en projet autour d'un supermarché associé à une galerie commerciale, ayant vocation à se renforcer en accueillant en priorité des commerces nécessitant des surfaces importantes (ex : magasin de meubles, électroménager, bricolage, etc.)
-  Polarité commerçante de proximité à envisager au sein du projet des Roches Gravées, en veillant à ne pas fragiliser les polarités existantes. Sa localisation sera à préciser en cohérence avec le projet d'aménagement retenu.
-  Axe commerçant et touristique du vieux bourg à renforcer vers la vocation alimentaire (commerce de bouche, restaurant, etc.) et touristique (souvenirs, artisanat d'art, prestataire de tourisme, etc.).
-  Front urbain existant ou à créer en interaction avec l'océan ou un lac, prioritaire pour le développement des terrasses et de la restauration.

**Evolution des grands équipements commerciaux existants**

-  Marché ou supermarché structurant pour une polarité commerciale, ayant vocation à se conforter et / ou à s'améliorer (bâti et espace public)
-  Ensemble commercial en chantier en entrée de ville. Si une polarité commerçante parvient à émerger de ce projet, elle pourra se développer dans le futur. Dans le cas contraire, sa reconversion vers d'autres destinations est à envisager.
-  Parc de Pariacabo : cet espace est à recentrer progressivement vers sa vocation première. Les nouveaux commerces et restaurants sont interdits et en cas de déménagement ou de cessation d'activité, le changement de destination vers l'industrie ou l'artisanat est à privilégier.

**Structure routière et urbaine**

-  Tour de Kourou : axe structurant principal de la ville, prioritaire pour l'adressage et l'implantation des commerces et services.
-  Autres axes spécifiques, structurant l'agglomération

# OAP thématique

## « optimisation des espaces

## verts et délaissés de voirie »

Dans le cadre de la densification et de l'optimisation des espaces urbains, cette OAP propose des mesures et des recommandations quant à l'utilisation des espaces libres, voire de certains délaissés enherbés peu valorisés. L'objectif est d'avoir sur le long terme une optimisation et une meilleure gestion de ces fonciers.

### Contexte

La ville de Kourou est un patchwork de grandes opérations d'urbanisation successives, qui ont chacune développé un vocabulaire spécifique de voies et d'espace public, en travaillant plus ou moins les articulations avec la ville existante. **Il en résulte une mosaïque d'espaces verts et de délaissés de voirie** qui constitue un patrimoine foncier important, participant pour partie au moins à la **qualité de la ville**, mais représentant également un **coût et une difficulté de gestion** non négligeable. A cela s'ajoute des questions récurrentes de domanialité, qui font que la propriété d'un espace vert se répartit parfois entre la commune, la SIMKO et le CNES. Un travail de rationalisation est d'ores et déjà amorcé, il devrait permettre une gestion plus optimisée de ces espaces.

Au-delà de ces considérations pratiques, l'ensemble de ces espaces verts et délaissés constituent un **véritable potentiel foncier** à l'intérieur de l'agglomération qu'a révélé l'étude de gisement mené dans le cadre du PLU, tel que demandé depuis la loi ALUR. Il ne s'agit cependant pas non plus de faire disparaître l'ensemble de ces espaces au profit de l'urbanisation, car ils remplissent un certain nombre de **rôles environnementaux** qui doivent être pris en compte.

A la croisée de ces enjeux, la présente OAP thématique vise à définir **des principes et des orientations permettant de guider les démarches de requalification et de densification** portant sur les espaces verts et délaissés de voirie, avec pour fil conducteur l'idée de **réduire leur quantité en augmentant en parallèle leur qualité**.



*Quelques exemples d'espaces verts dans Kourou : délaissé à l'angle de la rue Jules Bayonne, bande de pelouse rue Georges Marie Guynemer, square de la rue Angélique.*

## Objectifs

Tout projet ayant pour objet de retravailler les contours ou la vocation d'un espace vert ou d'un délaissé de l'agglomération devra s'inscrire dans une méthode globale dont les principaux aspects sont décrits ci-après, et qui est amenée à se préciser au fur et à mesure de l'expérience et des choix arrêtés dans les projets antérieurs

### 1 - Qualifier les espaces, leur intérêt urbain et social, leur potentiel en termes d'usages, leurs rôles environnementaux.

En préalable de chaque projet, une réflexion sera menée sur le fonctionnement des espaces concernés par le projet :

- A qui appartiennent-ils ? qui les entretient ?
- Sont-ils utilisés, par qui et à quels moments ?
- Y-a-t-il un problème d'entretien ou de gestion de l'espace ? Cela influe-t-il sur son utilisation (ou son absence d'utilisation).
- L'espace vert est-il articulé à un ensemble bâti ? Offre-t-il une respiration qualitative et paysagère dans l'espace urbain ? Participe-t-il à une perspective paysagère ou assure-t-il une transition avec un élément naturel ?
- Est-il utilisé comme un prolongement extérieur des logements, notamment dans les quartiers d'habitat collectif ?
- Est-il le support de déplacements (cheminements piétons spontanés, raccourcis, etc.) ?
- Participe-t-il fortement à la gestion des eaux pluviales ?
- Au-delà de son utilisation actuelle, Y-a-t-il dans les environs de l'espace vert des besoins urbains auxquels il est susceptible de répondre (ex : manque d'espaces de jeux, d'un lieu de rencontre, de stationnement, d'un espace de gestion des déchets, etc.)

Au-delà de l'usage et du fonctionnement, cet état des lieux doit aussi s'intéresser à la mutabilité de l'espace :

- Quelle est sa surface ? Permet-elle de dégager un potentiel constructible ?
- Est-il desservi par les réseaux et la voirie ?
- Que sont les propriétés riveraines ? Comment peuvent-elles être impactées par un éventuel projet ? Peuvent-elles être intéressées par la récupération d'une partie du terrain ?
- Y-a-t-il des contraintes particulières liées à des risques naturels ou technologiques, à des nuisances, à des passages de réseaux enterrés ?

L'ensemble de ces questions doit permettre d'anticiper les conséquences de la mutation de l'espace vert et d'utiliser son potentiel de manière cohérente et optimisée. Cet état des lieux pourra s'appuyer utilement sur une concertation avec les riverains et usagers du lieu, en particulier pour des espaces importants.



*Terrain de football dans un quartier résidentiel (rue PL Chaumet) : quelles utilisations ? Est-il bien positionné ?*



*Rond-point Nobel : Où passent les différents flux ? les espaces verts accompagnent-ils bien les déplacements ?*



*Grand mall de l'avenue Bols Diable (quartier Savane) : quels usages actuels ? Quels potentiels et besoins futurs, avec notamment la proximité de l'école ?*

## 2 - Délimiter les surfaces à conserver en espace public et celles pouvant être soustraites pour d'autres utilisations.

L'état initial va permettre de dessiner les contours d'un projet de transformation de l'espace vert, en y associant des fonctions et des usages à conserver ou à créer.

L'intérêt de la démarche est notamment de réduire les surfaces entretenues en cédant une partie du foncier, permettant dans le même temps de dégager des marges de manœuvres financières pour réintervenir sur le reste de l'espace public.

La vocation du foncier dépend fortement de la situation du lieu, mais il peut notamment être dédié à :

- La création d'un ou plusieurs terrains à bâtir
- Une privatisation de type « frontage », à savoir un espace privé ouvert sur le domaine public dont l'entretien et la jouissance sont confiés selon des modalités à définir aux propriétaires riverains (usage de stationnement ou de petits jardins en pied de clôtures).
- Une privatisation totale, avec une intégration aux parcelles riveraines avec déplacement de la clôture.
- La création de petits terrains non constructibles, à usage de jardins vivriers.

Autant que possible, les projets devront chercher à articuler des espaces conservant une vocation d'intérêt général aux espaces soustraits pour d'autres utilisations. Ces lieux pourront par exemple être dédiés à :

- Des circulations sécurisées pour les piétons et les vélos
- Du stationnement matérialisé pour les voitures et les deux roues.
- Des espaces ornementaux mettant en valeur des lieux-clés de la ville (bâtiments publics, Tour de Kourou, autres axes spécifiques, lacs et canaux, etc.)
- Des petits parcs et square aménagés (mobilier urbain, jeux pour enfants, abris contre la pluie, etc.)
- Des usages récréatifs (sport, loisirs, etc.) avec un lieu pouvant être clos à certaines heures ou dont la gestion peut être confiée à une association

Il pourra être fait exception à ce principe pour des sites de petites dimensions, très fragmentés ou très enclavés, et où la création d'un espace public fonctionnel et qualitatif n'est pas possible.



*Bande enherbées l'une rue résidentielle (rue F. Chopin) : Faut-il les dédier à la circulation piétonne ? Y favoriser le stationnement ? Proposer un rachat par les riverains ? Conserver un espace végétal perméable pour gérer les eaux de pluies ?*



*Quartier résidentiel avec des emprises de voirie hypertrophiées (Rue François Martin) : Peut-on dégager des potentiels de projets tout en rendant la voirie plus fonctionnelle et en maintenant la qualité paysagère du quartier ?*

### **3 - Travailler les interactions entre nouveaux usages et espace public maintenu**

Au-delà des nouveaux usages installés, le travail sur les espaces verts et les délaissés doit être l'occasion d'une meilleure articulation entre l'espace public et l'espace privé. A un premier niveau, il s'agit déjà de clarifier une fois pour toutes les questions de domanialité et de gestion, en distinguant clairement ce qui relève de la rue et de ses abords, a priori à la charge de la commune, des parties communes des ensembles résidentielles, à la charge des bailleurs ou des copropriétés, et des logements, à la charge des particuliers.

Mais ces projets sont aussi l'occasion de retravailler la relation entre bâti, jardin et espace public. Dans de nombreux quartiers, l'espace privé « tourne le dos » à la voie et offre au regard des arrières souvent peu qualitatifs. Que ce soit en introduisant de nouveaux bâtiments ou en repensant les limites de propriétés, les projets sur les espaces verts peuvent permettre de retravailler ce rapport de manière qualitative, par exemple avec des clôtures coordonnées, des pas de porte donnant directement sur un petit jardin commun, un front bâti qualifiant un axe inter-quartier, etc.

Enfin, ces projets sont l'occasion de rechercher une certaine compacité du bâti, profitant de la proximité d'un espace public. Les opérations de petite échelle permettent en effet souvent une forte densité sans que cela ne choque dans le tissu où elles s'inscrivent. La démarche est alors doublement vertueuse : elle permet de créer des nouveaux logements sans consommer d'espace agricole et naturel, et elle optimise les espaces mobilisés grâce à des formes urbaines denses.

### **4- Mettre progressivement en place un vocabulaire spécifique à Kourou et au territoire des savanes**

Le PADD affiche la volonté d'affirmer une identité Kourouciennne ancrée dans le territoire des savanes. Les interventions sur l'espace public sont l'occasion de travailler sur cette identité à travers les traitements d'espace public, le mobilier urbain et les plantations. Plus largement, dans une ville où chaque quartier dispose d'un vocabulaire propre, commencer à introduire une gamme d'aménagement cohérente permet de renforcer l'unité de l'agglomération et qualifier les différents espaces autrement que par leur date de création.

Les projets sur les espaces verts et délaissés, en lien avec les autres travaux de voiries et d'espaces publics et avec les nouvelles urbanisations, doivent être l'occasion de définir cette palette récurrente pour les aménagements, en recherchant le bon équilibre entre unité urbaine et diversité des lieux et des usages.

Il s'agira notamment de veiller à la qualité des matériaux, à leur adéquation avec les usages et les besoins, en prenant garde aux conséquences en termes d'entretien et aux risques de dégradation. Des solutions simples, sobres et résilientes seront sans doute à privilégier. La possibilité d'abris contre le soleil et la pluie, ainsi que la gestion des eaux pluviales devront être étudiées lors de la conception des aménagements.



*Exemple de qualification de la transition rue / espace bâti : le cheminement et les bordures bétons contiennent les espaces enherbés et assurent la continuité du parcours piéton. Un seuil incluant stationnement et plantations assure la transition entre les maisons et la rue.*



*Square Saint-Joseph à l'arrière de la cité Eido : à l'abri de la circulation, ouvrant directement sur les Immeubles, cet espace est un véritable prolongement des logements pour les habitants du quartier*

**OAP**

**Sectorielles**



Kourou 14/01/2012  
la mangrove reprend ses droits

# Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le tableau ci-contre est un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser du PLU. L'ensemble de ces secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les zones AU à échéance « immédiate » peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- Les zones AU pour lesquelles une échéance en année est indiquée ne pourront être ouvertes avant ce délai, mesuré par rapport à la date d'approbation du PLU. (Aucune zone concernée)
- Certaines zones ont des échéances soumis « à condition » notamment lorsqu'un document ou étude supra-communale est en cours de constitution (exemple du PPRN en révision ou du renforcement des réseaux sur le Degrad Saramaca)

	Secteur	Zonage	Surface du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	Programme logement	Echéance
1	Quartier Hotel de ville	UA	11,2 ha	11,2 ha	50	Immédiate
2	Lac Bois Chaudat	UA	41,8 ha	41,8 ha	-	Immédiate
3	Pépinière avenue des Roches	1AUB	3,3 ha	3 ha	90	Immédiate
4	Centre de formation CTG	UA	3,1 ha	3,1 ha	90	Immédiate
5	Plage de front de mer et cocoteraie	UB, NL	28 ha	1 ha	30	Immédiate
6	Quartier des Roches – Bellony	1AUB, UB et NL	16,3 ha	3,9 ha	80	Sous conditions
7	Place des Fêtes – Takari	1AUB, NL et UP	11,2 ha	7 ha	140	Sous conditions
8	Frange de Cabalou	1AUB	4,2 ha	4,2 ha	80	Immédiate
9	Campus agronomique	UB	21 ha	21 ha	-	Immédiate
10	Roches Gravées (OIN)	1AUA	262 ha	262 ha*	3000*	Immédiate
11	Degrad Saramaca	UD, AD	3833 ha	44,1 ha**	300**	Sous conditions
12	Site industriel spatial	USP	32 610 ha		-	Immédiate
13	Pariacabo	UI et 1AUi	123,3 ha		-	Immédiate
<b>TOTAL</b>					<b>3 860</b>	

\*Le potentiel de l'OIN est à considérer sur une temporalité plus importante que la durée de vie du PLU 2018 – 2030 et sa surface opérationnelle est à définir en fonction du projet.

\*\*La surface opérationnelle du Degrad Saramaca prend en compte l'ensemble des secteurs 1AUD mais pas les trames protectrices et autres espaces boisés ou protégés.

# OAP 1

## Quartier cœur de ville

### Contexte

Le quartier Cœur de ville est située en plein centre de l'agglomération de Kourou. Il correspond à la centralité administrative de la ville et concentre les équipements qui la font fonctionner.

Cette OAP a pour but d'anticiper un éventuel renouvellement urbain de cet espace stratégique en conservant des éléments structurants du cœur de l'agglomération.



# Principes d'aménagement



## Organisation des déplacements

- Tour de Kourou
- Axes historiques structurants à valoriser
- Autres rues
- Suppression de connexion routière à étudier en cas de projet de renouvellement urbain et nouveau tracé
- Liaison piétonne structurante
- Liaison piétonne à reconnecter
- Carrefour et traversée piétonne à sécuriser

## Accompagnement du renforcement de la centralité

- Potentiel de renouvellement urbain prioritaire
- Potentiel de renouvellement complémentaire
- Alignement urbain avec vitrine commerciale à constituer dans le cas d'un projet de renouvellement urbain.
- Exemple d'implantation possible

## Espaces et équipements publics

- Principe de parvis à qualifier devant les équipements en lien avec le Tour de Kourou
- Principe de restructuration de l'hôtel de ville, avec une façade extérieure dédiée à l'accueil du public et un coeur d'îlot dédiée au fonctionnement interne.
- Extension ou requalification de la mairie d'origine offrant une architecture emblématique sur le tour de Kourou
- Poche de stationnement à conserver ou à créer en cas de projet de renouvellement urbain
- Alignements et ensemble d'arbres existants à maintenir ou à créer / prolonger

Le quartier a pour but d'accueillir une forme de mixité fonctionnelle dense.

L'ensemble est zoné en UA, secteur de la centralité administrative et fonctionnelle de la ville.

Un potentiel d'environ 50 logements est identifié sur ce site en densification ou en renouvellement urbain. Mais l'objectif principal reste de renforcer les structures d'équipements structurants, les espaces commerciaux denses et de proximité ou encore des espaces publics accessibles et ouverts à tous.

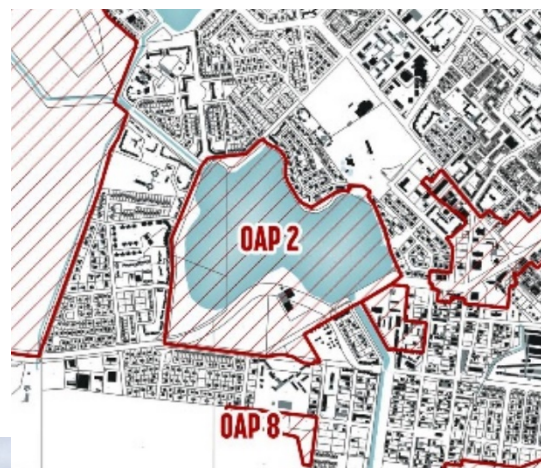
# OAP 2

## Lac Bois Chaudat

### Contexte

Le quartier Cœur de ville est située en plein centre de l'agglomération de Kourou. Il correspond à la centralité administrative de la ville et concentre les équipements qui la font fonctionner.

Cette OAP a pour but d'anticiper un éventuel renouvellement urbain de cet espace stratégique en conservant des éléments



*Vues aériennes sur le site et le lac Bois Chaudat (Source : Canopé)*

# Principes d'aménagement



Plusieurs grands macro-lots sont identifiés sur le site. Ils permettent de gérer les destinations et sous-destinations autorisées autour du lac.

1 : secteur à vocation commerciale. Une grande surface alimentaire et une galerie marchande ainsi que des restaurants y sont prévus

2 : secteur de respiration et de protection des espaces paysagers. Il permet de conserver une rive non construite sur le lac aménagée en parc urbain ou espace de récréation, incitant à découvrir le tour du lac en mode doux.

3 : secteur d'extension de la zone commerciale (1). Autour d'un îlot fonctionnel et de gestion des flux et du stationnement, des implantations de différentes structures commerciales sont permises.

4 : Autour du pôle culturel existant, renforcement d'un secteur d'équipements et de services. Aménagement des abords du lac et structuration d'un espace paysager, lieu convivial attractif.

5 : Les berges du lac à aménager tout en conservant leur caractère naturel et peu artificialisé.

# Principes d'aménagement du secteur Sud du Lac du Bois Chaudat

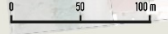


**Légende**

- Voie principale (Tour de Kourou)
- Voie secondaire

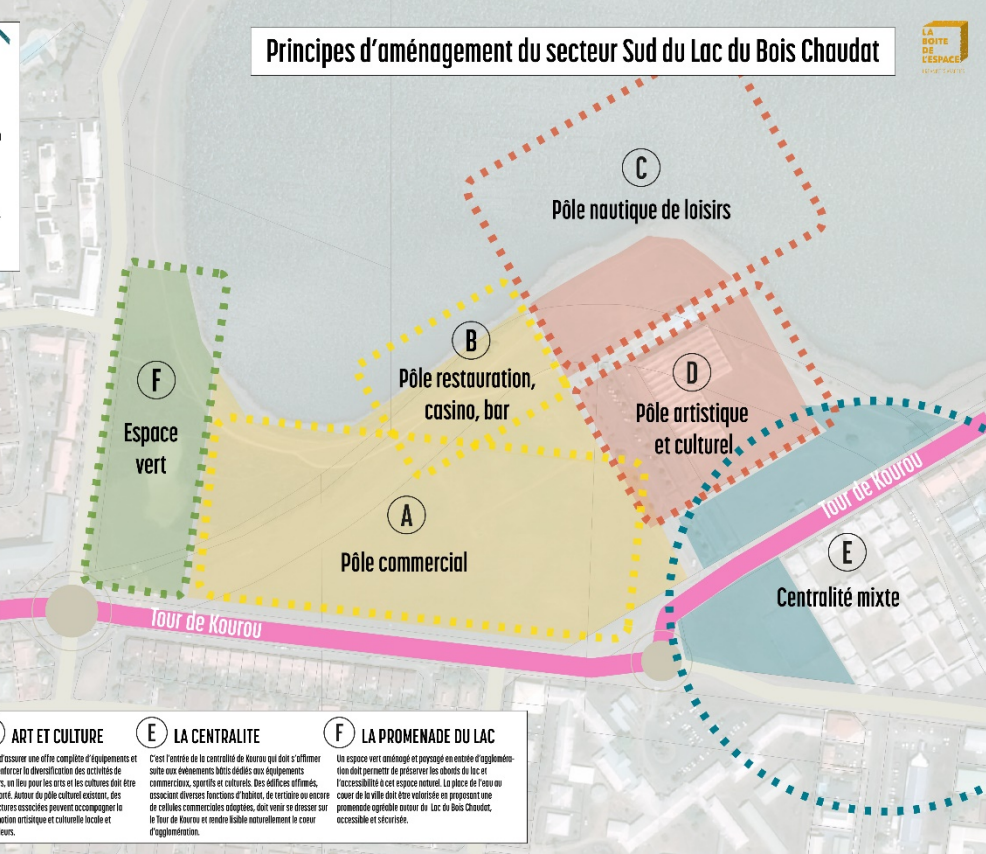
**Destinations autorisées**

- Destination commerciale, restauration et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- Destination mixte (habitat, commerce, services, restauration...)
- Secteur non constructible



## Séquences

- A PÔLE COMMERCIAL**  
Un secteur clé, non excentré, privilégiera le développement de structures commerciales diversifiées. L'objectif est de permettre l'arrivée de commerces nouveaux, occasionnels légers à lourds qui ne trouvent pas leur place dans l'agglomération kourouenne. Accessible, visible et intégré sur le Tour de Kourou, cet espace connecté à deux pas de la centralité multifonctionnelle, sera un lieu privilégié de consommation et de divertissement.
- B PÔLE DIVERTISSEMENT**  
Créer un secteur privilégié pour le développement de restaurants, bars, boîtes de nuit... Ce regroupement sur les bords aménagés du Lac du Bois Chaudat doit favoriser l'émergence d'un lieu de rencontre et de convivialité. Il doit allier détente et gastronomie, balade et festivité... Entre le site commercial et le secteur d'équipements culturels et de loisirs, cette aire de restauration deviendra un lieu fréquenté des kourouens, de jour comme de nuit. Un casino peut y être associé.
- C PLAGE DE LOISIRS**  
Dans la continuité du Pôle culturel et des espaces de restauration, un site sportif et ludique sur le lac est à envisager. Une privilégié au cœur de la ville pour les activités de baignade, de sports nautiques ou encore de loisirs diversifiés, cette plage offre une vue sur l'ensemble du lac.
- D ART ET CULTURE**  
Afin d'assurer une offre complète d'équipements et de renforcer la diversification des activités de loisirs, un lieu pour les arts et les cultures doit être créé. Au-delà du pôle culturel existant, des structures associées peuvent accompagner la promotion artistique et culturelle locale et d'ailleurs.
- E LA CENTRALITE**  
C'est l'entrée de la centralité de Kourou qui doit s'affirmer suite aux événements dédiés aux équipements commerciaux, sportifs et culturels. Des bâtiments affectés, associant diverses fonctions d'habitat, de bureaux ou encore de cellules commerciales adaptées, doit venir se dresser sur le Tour de Kourou et rendre visible naturellement le cœur d'agglomération.
- F LA PROMENADE DU LAC**  
Un espace vert aménagé et paysagé en entrée d'agglomération doit permettre de préserver les abords du lac et l'accessibilité à cet espace naturel. La place de l'eau ou du coup de la ville doit être révisée en proposant une promenade agréable autour du Lac du Bois Chaudat, accessible et sécurisée.



# OAP 3

## Pépinière de l'avenue des Roches

### Contexte

Ce secteur était classé en zone naturel au POS. Afin de permettre la mutation des espaces au sein de l'agglomération, ce site est à urbaniser et soumis à une OAP.

Densité minimale : 30 logements à l'hectare






Surface opérationnelle : 3 ha






# Principes d'aménagement



## Vocation des espaces

-  Permettre une reconversion globale de la pépinière vers une opération résidentielle dense pouvant inclure une part d'hôtellerie ou de résidence à destination des seniors.
-  Etudier le devenir des bâtiments existants dans le cadre de l'opération : maintien, reconversion, démolition...
-  Prévoir au sein de l'opération un petit square qualitatif et équipé, ouvert sur les quartiers autour (exemple de localisation possible)
-  Rechercher le maintien d'une partie de la végétation intéressante au sein de l'opération en l'articulant aux constructions.
-  Maintenir ou recréer un alignement arboré le long de l'avenue des Roches, associé à espace piéton qualitatif.

## Organisation des déplacements

-  Limiter les accès sur l'Avenue des Roches pour maintenir la cohérence de l'avenue.
-  Prévoir une desserte transversante au sein de l'opération (localisation indicative)
-  Prévoir au moins une connexion piétonne traversante vers l'avenue des Roches au sein de l'opération.

# OAP 4

## Centre de formation CTG

### Contexte

Ce secteur est situé dans la zone centrale et peut être considéré comme un espace stratégique dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain.

L'OAP est une proposition d'optimisation de ce foncier pour favoriser une restructuration du quartier. Entre équipements structurants, services ou zones résidentielles denses, le projet devra intégrer ou non les éléments existants sur le site et composer avec les projets environnants notamment autour du lac Bois Chaudat ou dans la centralité administrative.

Densité minimale à l'opération : sans objet. Sauf dans le cas d'une opération entièrement consacrée à de l'habitat, une densité minimale de 30 logements à l'hectare devra être respectée.

Surface opérationnelle : 3,1 ha.



# Principes d'aménagement



## Organisation des déplacements

- Tour de Kourou
- Principe de desserte en cas de projets sur la partie nord
- Principe de connexion routière à prévoir en cas de mutation globale du site
- Liaison piétonne structurante à maintenir et à requalifier
- Carrefour et traversée piétonne à sécuriser

## Accompagnement du renforcement de la centralité

- Potentiel d'optimisation du site d'équipement permettant une constructibilité en face du lac du Bois Chaudat
- Possibilité d'optimisation ou de reconversion de l'équipement permettant une création complémentaire de logements ou de nouveaux services.
- Alignement urbain à créer sur le Tour de Kourou, profitant d'une vue sur le lac

## Espaces et équipements publics

- Suggestion de recherche d'optimisation et de reconfiguration du site d'équipement, permettant une intensification du site
- Poche de stationnement à prévoir en cas de projet de renouvellement urbain à l'intérieur de l'îlot pour préserver un front urbain qualitatif côté lac.
- Alignements et ensemble d'arbres existants à maintenir ou à créer / prolonger

# OAP 5

## Plage et front de mer de la Cocoteraie

### Contexte

Ce secteur est situé en front de mer Nord-Est de l'agglomération. Il participe à gérer la protection du littoral et à maîtriser l'urbanisation sur les secteurs environnants.

Entre mixité des usages et prise en compte des risques, les projets sur ces espaces doivent s'intégrer dans une démarche globale de gestion des zones côtières et attenantes. Un espace naturel de protection stricte est conservé au plus près de la côte et notamment sous les espaces remarquables (en conformité avec la loi littoral). Une frange aménagée mais peu construite longera tout le chemin dunaire et renforcera la notion d'espace tampon avec la côte. Enfin, les abords déjà construits pourront se renouveler et valoriser ce futur lieu de convivialité sportif et de loisirs.



Le secteur résidentiel emblématique identifié dans l'OAP (cf. plan) devra respecter une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

Surface opérationnelle pour l'habitat : environ 1 ha.







# OAP 6

## Quartier des Roches - Bellony

### Contexte

Ce secteur est situé en frange littorale Est, à l'embouchure du fleuve Kourou. Il occupe un espace côtier soumis à des risques naturels, notamment submersion marine.

L'ensemble du périmètre est zoné en 1AUB, zone à urbaniser avec projet d'ensemble. L'objectif de ce projet d'ensemble sera surtout de prendre en compte les aléas du PPRN en cours de révision (fin 2020) et d'adapter l'aménagement du site en fonction.

Le secteur a une vocation résidentielle et doit prévoir un aménagement de la frange littorale qui renforce la protection des espaces remarquables et en créant un espace tampon peu artificialisé.

Densité minimale à l'opération : 20 logements à l'hectare.




Surface opérationnelle : 3,9 ha.






# Principes d'aménagement









## Vocation des espaces

-  Déployer une opération résidentielle en fonction des limites permises par le futur PPR, permettant de qualifier et de mailler les franges de l'agglomération.
-  Mettre en place un espace de transition qualitatif entre l'espace bâti et le fleuve, dédié à la balade, au sport et aux loisirs.
-  Ajuster les limites en fonction des risques et des besoins de lieux de loisirs.



## Accompagner l'évolution du centre artisanal et de la cité d'urgence

-  Rechercher un usage efficient pour le bâtiment du centre artisanal et retravailler en fonction le bâtiment
-  Requalifier les espaces publics pour en faire un lieu d'animation en lien avec le restaurant existant.
-  Intégrer à la réflexion le devenir de la cité d'urgence

## Organisation des déplacements

-  Prolonger au sein de l'opération l'avenue Félix Eboué
-  Rechercher la poursuite de l'axe jusqu'au fleuve par un chemin piéton, aboutissant si possible à un dégrad
-  Rechercher la poursuite du maillage viarie existant dans l'opération, au moins pour une partie des voies.
-  Réhabiliter le Chemin des Amandiers comme balade et liaison douce au long du fleuve.
-  Rechercher des porosités piétonnes dans l'opération vers le chemin des Amandiers.
-  Prévoir un parking lié au centre artisanal et au restaurant

## Préservation du fleuve et prévention de l'érosion

-  Protéger la ripisylve du fleuve en préservant un cordon naturel et en ne limitant l'accès aux berges.
-  Arborer la frange et travailler la végétation dans un objectif de consolidation du remblais existant.

# OAP 7

## Places des fêtes - Takari

### Contexte

Ce secteur situé sur la frange littorale Sud, le long de l'embouchure du fleuve Kourou.

Il occupe les franges sud du vieux bourg, de la place des fêtes au lycée Castor. Il a pour vocation de développer des espaces mixtes, entre du résidentiel et des secteurs d'équipements de sports et de loisirs ou encore touristiques.

L'ensemble du périmètre est zoné en 1AUB, zone à urbaniser avec projet d'ensemble. L'objectif de ce projet d'ensemble sera surtout de prendre en compte les aléas du PPRN en cours de révision (fin 2020) et d'adapter l'aménagement du site en fonction.

Densité minimale à l'opération : 20 logements à l'hectare.

Surface : 7 ha



# Principes d'aménagement



## Vocation des espaces

- Mettre en oeuvre le projet Takari comme opération pilote en accession privée sur la frange sud de l'agglomération
- Rechercher des espaces en extension et en densification pour des petites opérations résidentielles, dans les limites permises par le futur PPR, permettant de qualifier et de mailler les franges de l'agglomération.
- Mettre en place un espace de transition qualitatif entre l'espace bâti et le fleuve, dédié à la balade, au sport et aux loisirs.
- Ajuster les limites en fonction des risques et des besoins de lieux de loisirs.
- Envisager si besoin la délocalisation des terrains de sports vers un autre secteur de projet qui se révélerait fortement impacté par les risques naturels, au profit d'une opération résidentielle reprenant les principes de la frange sud de l'agglomération
- Requalifier la place des fêtes en favorisant des fronts urbains qualitatifs autour.

## Organisation des déplacements

- Prolonger au sein de l'opération le maillage existant
- Connecter Takari et la place des Fêtes en desservant les opérations résidentielles
- Exemple de maillage complémentaire possible en cas d'opération d'aménagement
- Réhabiliter le Chemin des Amandiers comme balade et liaison douce au long du fleuve.
- Rechercher des porosités piétonnes dans l'opération vers le chemin des Amandiers.

## Préservation du fleuve et prévention de l'érosion

- Protéger la ripisylve du fleuve en préservant un cordon naturel et en ne limitant l'accès aux berges.
- Arborer la frange et travailler la végétation dans un objectif de consolidation du remblais existant.

# OAP 8

## Franges de Cabalou

### Contexte

Ces deux secteurs sont situés en frange Sud de l'agglomération de Kourou. Ils occupent des espaces naturels ou peu artificialisés et sont ouverts à l'urbanisation à court terme.

Ces extensions du tissu aggloméré sont zonées en 1AUB, zone à urbaniser avec projet d'ensemble. L'objectif de ces projets d'ensemble sera surtout de prendre en compte les aléas du PPRN en cours de révision (fin 2018) et d'adapter l'aménagement du site en fonction.

Densité minimale à l'opération : 20 logements à l'hectare.

Surface site haut : 2,5 ha





Surface site bas : 1,7 ha









# Principes d'aménagement



## Vocation des espaces

-  Permettre des petites opérations résidentielles dans les limites permises par le futur PPR, permettant de qualifier et de mailler les franges de l'agglomération.
-  Mettre en place une transition qualitative entre l'espace bâti et l'espace naturel, notamment en prévoyant l'inconstructibilité et la végétalisation des fonds de parcelles ainsi qu'un traitement coordonné des clôtures.
-  Possibilité de prévoir un secteur plus dense pour qualifier l'entrée d'opération
-  Ne pas recréer au sein des opérations des espaces publics concurrents de ceux déjà existants, suffisants et bien positionnés pour animer le quartier.

## Organisation des déplacements

-  Réseau existant
-  Prolonger les voies existantes dans l'opération
-  Prévoir une connexion à l'occasion de l'aménagement à l'arrière du collège entre les deux quartiers.
-  Exemple de desserte complémentaire possible en lien avec un chemin piéton.
-  Permettre un axe piéton tout le long du canal
-  Etudier l'opportunité d'un chemin piéton périphérique pour gérer la transition avec les milieux naturels

# OAP 9

## Campus agronomique

### Contexte

Ce secteur est situé au Nord-Ouest de l'agglomération de Kourou.

Ce site abrite aujourd'hui un campus agronomique (Agroparistech). L'objectif de l'OAP est de conserver l'activité du site. Dans le cadre d'une éventuelle mutation, l'orientation permet de sécuriser l'optimisation de l'espace pour définir un projet stratégique. Dans ce cadre, les espaces paysagers existants sont à conserver car ils participent à l'identité de l'entrée Nord de la ville.

Ce lieu stratégique doit permettre à terme de répondre à une véritable organisation de la partie Nord de l'agglomération et de sa mixité fonctionnelle. En effet des structures commerciales et des équipements sont présents sur le Tour de Kourou ainsi que des quartiers résidentiels assez denses. Une mutation du secteur concerné serait de conforter la vocation structurante du site, notamment autour de l'axe principal.

Une partie du site permettra à court terme d'équilibrer la répartition de la fonction commerciale sur la commune. En effet, les structures commerciales existantes pourront avoir des évolutions notamment celles attenantes.



# Principes d'aménagement



## Vocation des espaces et évolutions du campus agricole

- Campus agricole à conforter dans sa vocation, pouvant accueillir de nouvelles constructions et aménagements en lien avec cette vocation en cherchant à préserver les capacités d'évolution future du site (y compris reconversion globale).
- Bâtiments existants du campus
- Préserver la dominante naturelle et boisée dans les limites prévues par le règlement
- Secteur commercial permettant le maintien et le développement des vocations commerciale et de restauration
- Autoriser l'évolution modérée des périmètres de secteur commercial sur le site du campus afin de le permettre son éventuel confortement.
- Etudier la faisabilité d'une opération résidentielle exploitant le délaissé routier au niveau du rond-point de la pépinière.
- Proposer un élargissement du périmètre sur le site du campus en concertation avec les acteurs concernés.

## Organisation des déplacements

- Tour de Kourou
- Entrée existante
- Attente de voie existante sur le giratoire à utiliser pour l'éventuelle opération résidentielle

# OAP secteur 10

## Sites des Roches Gravées (OIN)

### Une réalisation progressive du secteur des Roches Gravées (rappel du PADD)

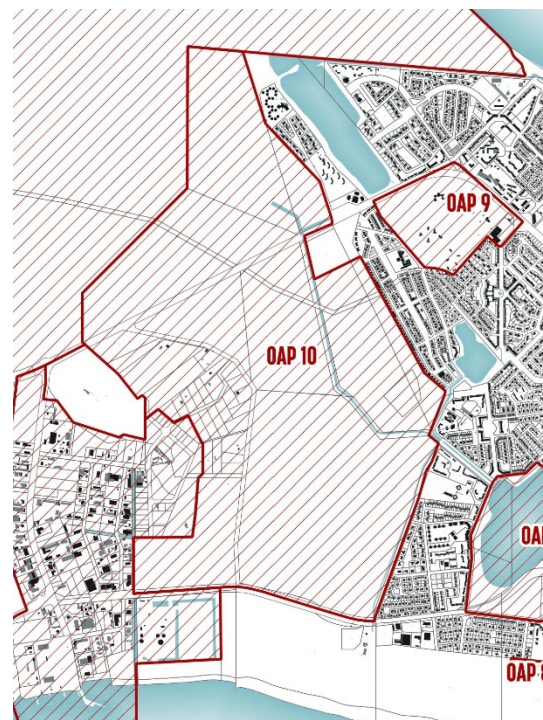
Depuis de nombreuses années, Kourou a souffert d'un manque d'offre de logements vis-à-vis de besoins conséquents. Un des objectifs centraux du PLU est donc de prévoir un potentiel suffisant à horizon 10 ou 12 ans, tout en préparant d'autres possibilités pour les années qui suivront, comme le prévoit le Schéma d'Aménagement Régional. Cette anticipation permet également d'offrir des solutions en cas de difficultés à réaliser certaines parties du programme-logement initialement imaginé, ou d'ajuster le rythme de construction au gré des besoins et des évolutions démographiques. Un secteur clé permettra de composer avec ces réalités, le secteur des Roches Gravées.

**Ce site, en continuité ouest de l'agglomération kourouciennne, est une Opération d'Intérêt National** et fait l'objet d'une analyse plus fine entre partenaires et élus locaux. Il occupe une superficie d'environ 300 ha qui n'a pas vocation à être entièrement urbanisée. C'est la principale zone d'extension de la ville et elle doit permettre la formation d'une agglomération cohérente intégrant la ville actuelle, le parc d'activité de Pariacabo et la liaison au site industriel spatial.

Son ampleur implique nécessairement un phasage et un développement progressif des équipements et réseaux, qui permettront d'ajuster l'offre de logements disponibles, en accélérant ou en ralentissant le lancement de nouvelles phases suivant l'évolution des besoins et les opportunités de création de logements en densification et en renouvellement urbain. Tout en garantissant la cohérence finale, il s'agira également de pouvoir s'adapter aux évolutions sociétales et urbanistiques, afin de ne pas engendrer des quartiers déjà datés avant même d'être habités.

Le PLU identifie des invariants permettant d'inscrire les futurs aménagements du secteur des Roches Gravées en concordance avec le projet urbain plus global de la commune. et la vision à long terme exprimée dans le PADD :

- Gérer la place de l'eau, les risques, les milieux naturels et les ressources.
- Ne pas créer de nouvelle centralité forte pour garantir l'affirmation du cœur d'agglomération en devenant autour de la mairie



- Prévoir des espaces de polarités secondaires et complémentaires pour diversifier les commerces, services et équipements et répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers du secteur.
- Conserver une emprise traversante entre les deux axes principaux qui traversent la zone au Nord et au Sud (Avenue de Pariacabo et la RD16). Elle pourra être dans un premier temps uniquement piétonne puis, au fur et à mesure du développement des nouveaux quartiers, contribuer au réseau viaire.
- Optimiser le foncier et garder une forme de souplesse sur le programme habitat.
- Développer l'offre d'accession, notamment en maisons individuelles avec jardins.
- Connecter le site des Roches Gravées classé Monument Historique au reste de l'agglomération.
- Favoriser de nouvelles formes urbaines en concordance avec le tissu existant en évitant de développer des gabarits plus imposants que ceux de la zone centrale de l'agglomération.

### Une gestion optimale de l'eau

Un des éléments clés dans la composition du projet demeure la prise en compte de l'eau. Les déplacements hydrologiques, les risques naturels conséquents, sa bonne composition écologique... sont des enjeux majeurs pour la qualité de vie souhaitée sur le site et pour la sécurité des habitants et des entreprises futurs.

Dans ce cadre, le projet devra considérer toutes les dimensions hydrologiques et notamment les risques naturels liés. Le PPRN va décliner plusieurs aléas présents sur le secteur et une réglementation associée. Il est nécessaire que les plans d'aménagement futurs doivent prendre en compte ces dispositions.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation attire l'attention quant à la cohérence du projet global et du traitement de la ressource. Cette gestion sera primordiale quant à la réussite du projet et son intégration dans l'environnement.

### Programme et temporalité

Le projet du secteur des Roches Gravées occupe un espace d'environ 262 ha sont zonés en 1AUA à vocation mixte et résidentielle ;

**Le programme habitat porte sur un minimum de 3 000 logements à construire à long terme.** Le programme de l'OIN doit atteindre une partie de ses objectifs mais n'a pas l'obligation de tout réaliser dans les 10-12 prochaines années qui suivront l'approbation du plan. **Seulement la moitié de la zone devra être urbanisée dans la durée de vie du PLU pour garantir une bonne gestion de l'espace.**

**“Un minimum de 3000 logements mais pas d'obligation dans le temps”**

**“L'ouverture totale de ce secteur dans la durée de vie du PLU n'est pas forcément envisageable”**



# OAP 10 - secteur des Roches Gravées



## Vocation des espaces

- Mettre en place un projet d'aménagement global, réparti dans le temps et prenant en compte les risques et sensibilités paysagères et environnementales
- Prévoir un espace à vocation économique qualitatif (enjeu paysager de l'entrée de ville et des Roches Gravées)

## Organisation des déplacements

- Utiliser le Tour de Kourou comme principal axe d'organisation des déplacements pour le projet. Offrir une façade urbaine et des espaces publics qualitatifs sur le Tour de Kourou
- Prolonger les axes structurants à l'intérieur du projet
- Desservir le secteur d'activité par une voie connectée au parc industriel existant
- Liaison douce structurante à maintenir ou à prévoir (localisation indicative)
- Carrefour et entrée d'opération à sécuriser

## Relation du projet avec la ville existante

- Prévoir des polarités accueillant services et commerce de proximité articulées aux équipements existants. (voies, espaces publics, implantations, etc.)
- Réserver un espace de développement pour le pôle universitaire.
- Prévoir un écrin paysager pour le site des Roches Gravées en prévoyant sa gestion et ses usages possibles
- Profiter du projet pour renforcer les liens du golf, et au delà du site industriel spatial, avec la ville.
- Veiller à une articulation fine du projet avec les quartiers existants (liaisons piétonnes, maillage routier, gestion des vis-à-vis, etc.)

## Valorisation du réseau hydrographique et des espaces naturels

- Valoriser le réseau hydrographique existant ou remanié au sein du projet.
- Veiller à la compatibilité du projet avec le SAR en intégrant un réseau d'espaces naturels au coeur de l'aménagement, assurant une fonction de corridor écologique urbain

# Principes d'aménagement et d'invariants

Les réflexions dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont été partagées avec celles de l'Opération d'Intérêt National autour du site des Roches Gravées. Des « invariants » du projet pour la ville de Kourou à horizon 2030 sont à inscrire dans les futurs principes d'aménagement du site.

## En matière de centralité

Le tissu aggloméré existant et son renforcement est la priorité. Le secteur de L'OIN des Roches Gravées ne doit pas concurrencer directement, notamment à court terme, l'affirmation d'une véritable centralité dans le continuum actuel. En revanche, des centralités secondaires sont à organiser pour éviter la ségrégation entre quartiers et relier différents espaces et valoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

## En matière d'équipements

Les besoins en équipements seront orientés en priorité sur la centralité de la ville (autour de la mairie) et dans les pôles spécifiques à affirmer. Le secteur des Roches Gravées doit comprendre une réponse aux besoins courants élargis pour assurer l'accueil des nouvelles populations. Des réserves ou des espaces spécifiques pourront être réfléchis pour pallier les manques de la ville à moyen ou à long terme. Le renouvellement et l'appropriation des équipements existants doit être la priorité sur l'enveloppe actuelle de l'agglomération.

## En matière de commerce

De même que pour les équipements, la réponse aux besoins courants devra être assurée, dans les centralités secondaires à créer. Des structures commerciales lourdes existent ou sont en projets dans l'agglomération actuelle et suffisent. Des principes de regroupements des destinations commerciales et de restaurations sont à instaurer pour éviter une dispersion de ces lieux conviviaux et relais d'attractivité.

## A long terme ?

Des espaces stratégiques à long terme, au-delà de l'horizon 2030 sont à inscrire. Le secteur de l'OIN est logiquement l'extension privilégiée de la ville vers l'Ouest mais ne doit pas amener à un étalement trop important. Dans ce cadre, l'optimisation du foncier devra être réfléchi et notamment pour des besoins d'équipements encore « inconnus ». Un espace stratégique en entrée de ville, sur l'avenue de Pariacabo doit être conservé (hôpital, musée, lycée... ou autre équipement structurant).

## En matière de prospective et de production

Le secteur des Roches Gravées est l'extension privilégiée et quasi exclusive de la ville de Kourou pour les 10 prochaines années et au-delà. Le PLU aura pour objectif à court terme de développer l'existant et de renouveler la ville sur elle-même. Il existe un

potentiel fort de développement sur l'agglomération mais difficile à mesurer et plus complexe à mettre en œuvre.

C'est la complémentarité avec le projet urbain qui devra être travaillée dans le programme sur le site des Roches Gravées.

Une fois le potentiel en renouvellement mesuré, le programme sur l'OIN ne sera pas revu en quantité mais en temporalité. Le programme théorique de 3000 logements est un minimum pour garantir l'optimisation de ce vaste foncier. En revanche, son phasage dans le temps pourra être allongé (ou raccourci) selon le développement sur l'agglomération. L'objectif est d'éviter (de limiter) toute forme de concurrence entre un marché neuf et en renouvellement.

### En matière de typologies de logements

Comme pour le phasage et sa gestion dans le temps, le programme de l'OIN doit rester modulable en se raccrochant aux évolutions et programmations des projets sur l'agglomération et en fonction de l'évolution des modes de vies et des besoins humains.

Son périmètre et ses aléas variés font qu'une certaine forme de densité acceptable doit être réfléchie sur les différents sites au sein de l'OIN. La palette d'habitat doit être riche mais les gabarits devront rester convenables pour s'insérer dans le maillage urbain existant. De véritables greffes aux hauteurs mesurées permettront une insertion appropriée.

Dans le cadre d'une densité plus élevée nécessaire, de nouvelles formes urbaines et gabarits sont à inventer.

### En matière de formes urbaines

Un plan d'ensemble doit guider l'organisation de cette extension de la ville. Mais une seule forme d'architecture ou d'urbanisme ne doit pas être dispersé sur les différents secteurs de la zone. Au même titre que la temporalité du programme, l'évolution des technologies, des ingénieries et des moyens de la région pourront se ressentir au fil des années sur cet espace.

### En matière d'axe structurant

La commune doit conserver à moyen terme l'affirmation d'un seul axe structurant : le Tour de Kourou (cf. PADD). Une emprise de traversée douce doit être recherchée sur le secteur des Roches Gravées. Elle peut permettre à long terme d'évoluer en voirie lourde pour relier l'avenue de Pariacabo et la départementale 16. A très court terme, le secteur de l'OIN ne doit pas relier ces deux voies d'entrées de ville pour conserver la gestion des flux existants. Une fois l'opération bien avancée, la réflexion sur la nouvelle circulation devra être engagée.

### En matière de réseau secondaire et partagé

Dans une logique de continuation du tissu aggloméré existant, l'opération doit se structurer autour d'axes secondaires et de voies douces principales. Un bouclage interne doit être assuré et les impasses limitées. Le tissu nouveau devra être lisible.

## **En matière de mobilités douces**

Pour garantir une bonne intégration du projet et son évolution à long terme, une emprise douce traversante Nord-Sud doit structurer l'opération. Elle s'appuiera sur la présence de l'eau et des canaux. Une porosité piétonne complète et un accès au site des Roches Gravées et à la zone d'activités à l'Ouest doit être assuré.

# OAP 11

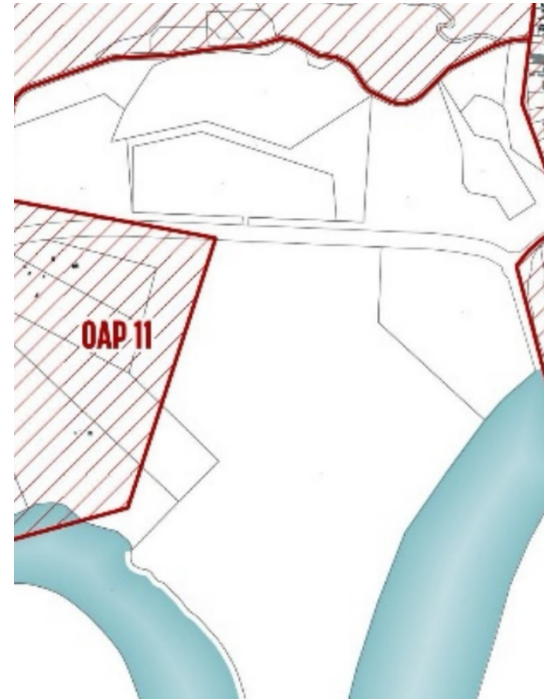
## Degrad Saramaca

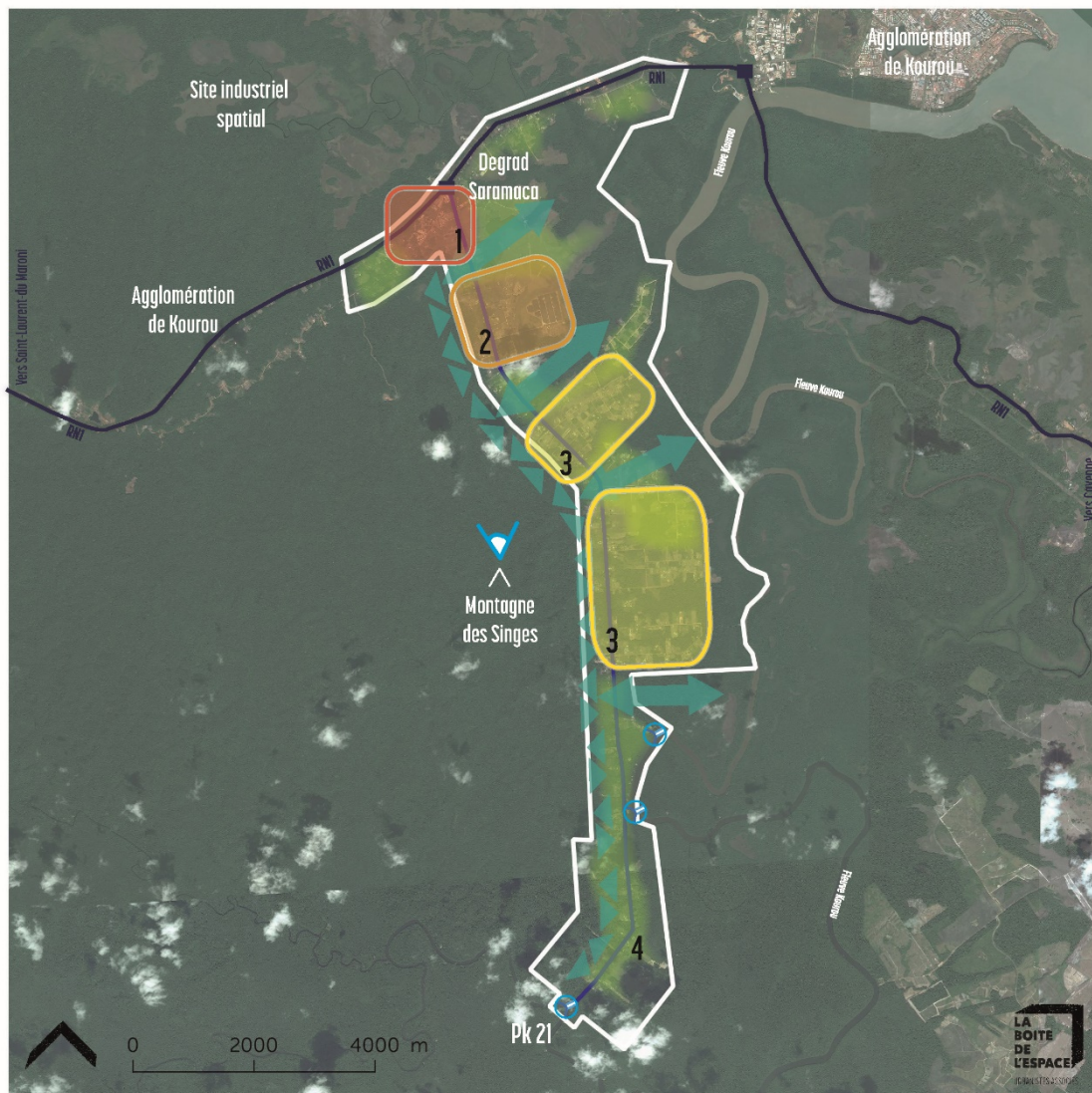
### Contexte

Au cours des dernières années, la commune a connu un développement important de sa campagne, en particulier sur les routes menant au degrad, sans qu'un véritable projet d'organisation de ces secteurs ne soit énoncé. Un équilibre doit être trouvé entre la protection de ces espaces, l'accueil d'habitants et d'activités et la bonne connexion aux services et aux atouts de l'agglomération.





Une polarité multifonctionnelle est développée à l'entrée de la route du Degrad Saramaca, accompagnée de plusieurs poches habitées organisant l'urbanisation existante. Le PLU affirme un véritable espace de vie et de production au cœur de l'espace rural kourouzien. En se basant sur les éléments existants qui le composent, ce pôle de vie accueillera des activités industrielles et artisanales, des activités agricoles, des équipements et des services ou encore des zones résidentielles. Les protections environnementales et paysagères seront plus fortes pour garantir l'intégration de ces nouveaux ensembles à l'environnement et la préservation des ambiances et d'une forme de ruralité guyanaise. Au fur et à mesure que l'on s'avance sur la route vers le degrad, l'intensité de l'urbanisation se fait moins forte au profit de l'agriculture, pour un usage plus touristique et récréatif, à l'image des carbet ou des points de baignades aménagés sur les criques. L'entrée des Pk accueillera de manière privilégiée les lieux de rencontres ou dédiés aux services.

Complémentaire du développement de l'agglomération, ce projet se veut une nouvelle manière d'aborder la construction dans les campagnes, plus encadrée et plus durable.








### Organiser les déplacements

-  Route Nationale 1 : Aménager et sécuriser les accès, limiter les nouvelles entrées hors agglomération.
-  Route du Degrad Saramaca : Sécuriser la route et les mobilités douces, identifier les accès et les aménager.
-  Pistes et autres voies : Limiter la multiplication des pistes et accès sur la route du Degrad, mutualiser les aménagements et les voies.
-  Pk ou accès au fleuve : Conserver des accès identifiés et accessibles sur le fleuve. Mutualiser les Pk et limiter le nombre d'accès.

### Préserver les composantes écologiques et agricoles

-  Maintenir des coupures d'urbanisation et préserver des réservoirs majeurs de biodiversité
-  Identifier des connexions écologiques pour les déplacements de la biodiversité et la protection des milieux.
-  Conserver des espaces agricoles à dominante vivrière.

### Habiter et travailler la campagne











-  **1** Grade 1 : Secteur relais des fonctions économiques et résidentielles. Organiser la densification et favoriser la naissance d'une forme de mixité fonctionnelle adaptée aux milieux. Structurer une entrée de village kourouzien.
-  **2** Grade 2 : Secteur résidentiel à organiser. Mairiser le développement de l'urbanisation et conserver une ambiance rurale habitée. Protéger les franges agricoles et naturelles.
-  **3** Grade 3 : Secteur rural habité et de préservation de l'agriculture vivrière. Maitriser les évolutions de l'habitat et protéger les milieux agricoles et naturels.
-  **4** Grade 4 : Secteurs naturels et agricoles permettant le maintien et le développement de structures légères de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.

# Principes d'aménagement





## Des grades sur le degrad

Pour permettre et organiser et surtout maîtriser de l'urbanisation de cette campagne Kouroucienne, un dessein stratégique est nécessaire. Il doit être réaliste et approprié, prenant en compte les tenants et aboutissants locaux, les aspects du terrain et les conséquences humaines. Ce projet se monte en grades pour assurer la maîtrise d'une urbanisation contrôlée et surtout non concurrentielle avec l'agglomération à court comme à long terme.







### Organiser les déplacements

-  Route Nationale 1 : Aménager et sécuriser les accès, limiter le nouvelles entrées hors agglomération.
-  Route du Degrad Saramaca : Sécuriser la route et les mobilités douces, identifier les accès et les aménager.
-  Recherche l'amélioration et la reconnexion des voies existantes pour limiter les impasses et faciliter la desserte
-  Au sein des secteurs faiblement équipés, prévoir une desserte cohérente et traversante, bien connectée aux espaces habités ruraux alentours.
-  En cas de densification, une desserte interne traversante ouverte à la circulation devra être créée pour organiser la desserte des logements et contribuer au maillage du secteur.
-  Pistes et autres voies : Limiter la multiplication des pistes et accès sur la route du Degrad, mutualiser les aménagements et les voies.
-  Carrefour structurant : Organiser et sécuriser un carrefour structurant d'entrée du Degrad Saramaca
-  Carrefour secondaire : Aménager des espaces de rencontres secondaires. Les croisements de voies doivent participer à la lisibilité des lieux et à la hiérarchisation des espaces résidentiels.
-  Carrefour résidentiel : Affirmer des espaces de croisements qui organisent la vie résidentielle : traitement des déchets, transports scolaires, boîte aux lettres...
-  Pk ou accès au fleuve : Conserver des accès identifiés et accessibles sur le fleuve. Rechercher de nouveaux accès en mutualisant les Pk pour limiter le nombre accès.





### Préserver les composantes écologiques et agricoles

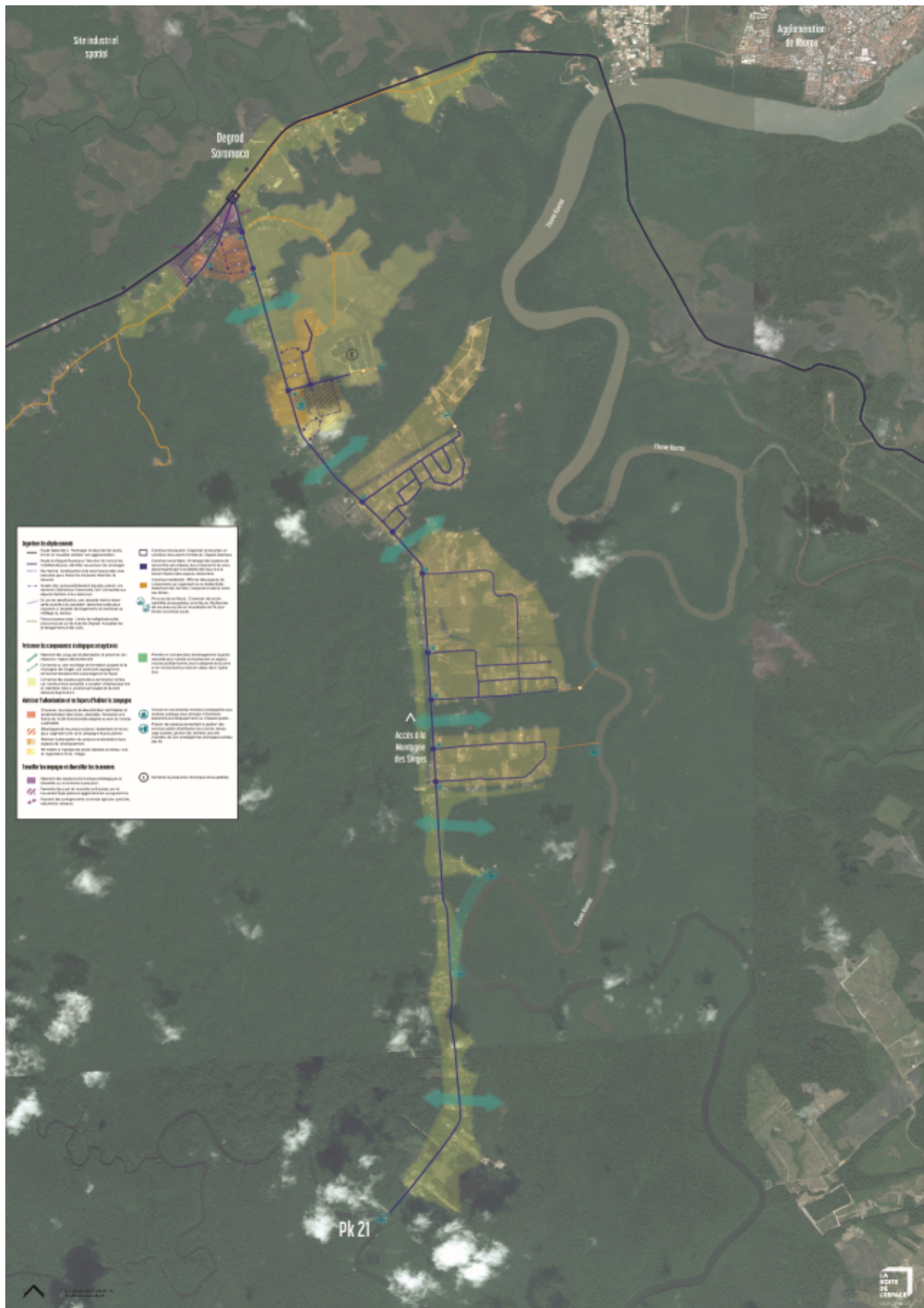
-  Maintenir des coupures d'urbanisation et préserver des réservoirs majeurs de biodiversité
-  Conserver au sein du village en formation au pied de la montagne des Singes une continuité paysagère et environnementale entre la montagne et le fleuve
-  Conserver des espaces agricoles à dominante vivrière. Les constructions existantes à vocation d'habitat peuvent se maintenir mais la vocation principale de la zone demeure l'agriculture.
-  Prendre en compte dans l'aménagement la partie naturelle plus humide en maintenant un espace inconstructible hormis pour la desserte de la zone et en recherchant sa mise en valeur dans l'opération.

### Maîtriser l'urbanisation et les façons d'habiter la campagne

-  Conserver des espaces de diversification de l'habitat et de densification des zones urbanisées. Permettre une forme de mixité fonctionnelle adaptée au sein du monde rural habité.
-  Développer de nouveaux espaces résidentiels et mixtes pour organiser la vie de la campagne kouroucienne.
-  Maîtriser l'urbanisation de secteurs résidentiels et leurs espaces de développement.
-  Permettre le maintien de zones habitées en milieu rural et organiser la fin du mitage.
-  Conserver une emprise foncière conséquente sous maîtrise publique pour anticiper d'éventuels besoins futurs d'équipements ou d'espace public.
-  Prévoir des espaces permettant la gestion des services publics (distribution du courrier, ramassage scolaire, gestion des déchets, sécurité incendie, etc.) en privilégiant les principales entrées des Pk.

### Travailler la campagne et diversifier les économies

-  Maintenir des espaces économiques stratégiques et diversifiés sur le territoire kouroucienn.
-  Permettre l'accueil de nouvelles entreprises qui ne trouveraient pas place en agglomération ou à proximité.
-  Favoriser les synergies entre le monde agricole, sylvicole, industriel et artisanal.
-  (E) Permettre la production d'énergies renouvelables.



**Grade 1:** Secteur mixte aux fonctions économiques et résidentielles. Une forme de densification doit être organisée, autour d'une centralité équipée et accessible pour favoriser la structuration du village.



*OAP sur le grade 1*

Zonage :

- Ui : zone d'activité économique  
Destinations : Industrie et activités artisanales
- UD1 : zone habitée en milieu rural  
Destinations : Habitat, services et équipements (forme de mixité fonctionnelle à adapter)
- 1AUD : zone à urbaniser en milieu rural habité

Programme :

- Surface 1AUD : 8,4 ha\*
- Programme habitat attendu : 50 logements\*

*\*Des constructions et logements existants sont à prendre en compte*

**Grade 2** : Secteur résidentiel à renforcer et à intégrer au cœur des activités primaires



*OAP sur le grade 2*

Zonage :

- UD2 : Zone d'habitat à renforcer en milieu rural  
Destinations : Habitat et agricole à condition
- 1AUD : zone à urbaniser en milieu rural habité

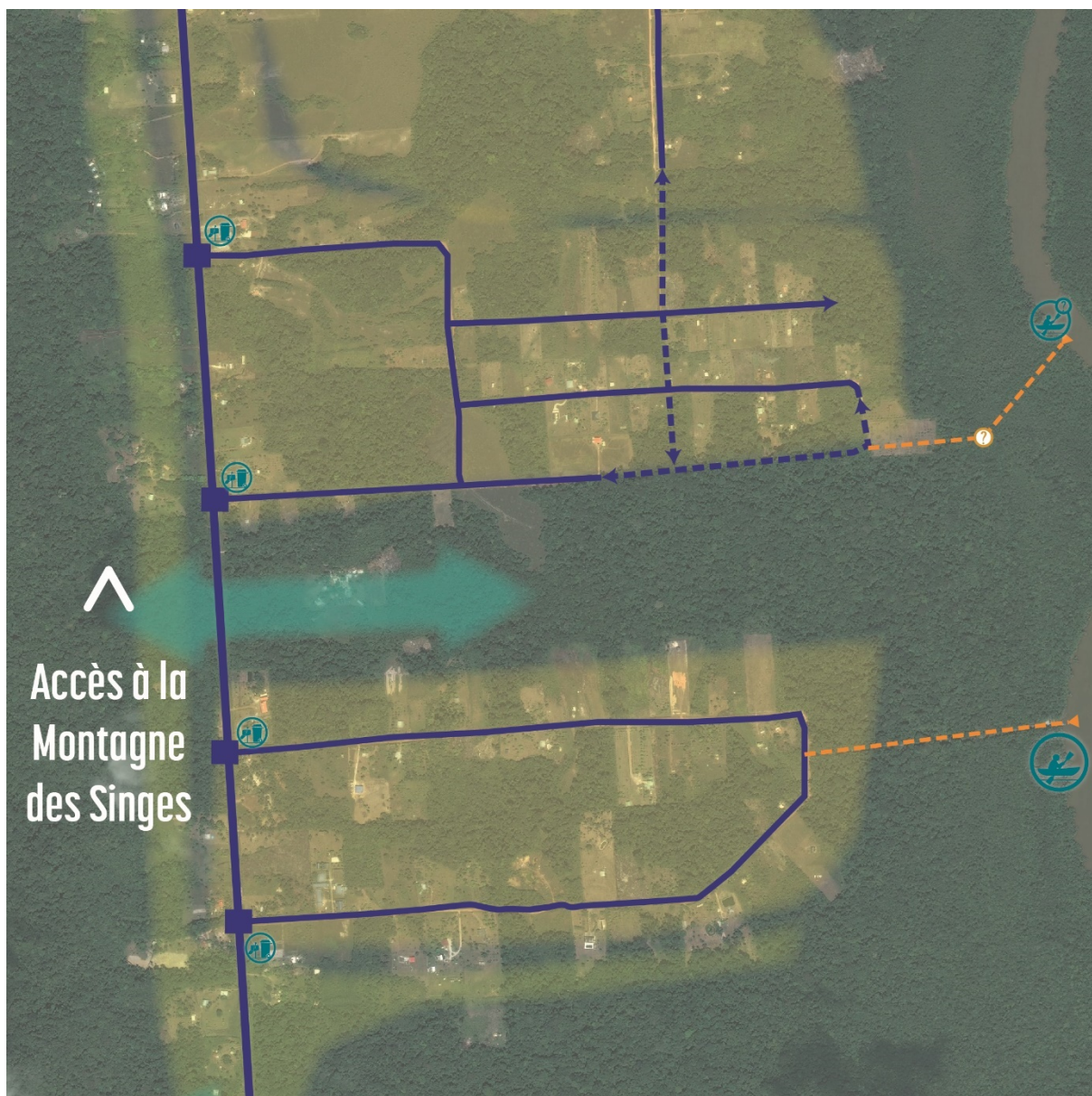
Programme :

- Surface 1AUD : 35,8 ha
- Programme habitat attendu : 250 logements

*\*Des constructions et logements existants sont à prendre en compte*

**Grade 3**: Secteur résidentiel à maîtriser et zones agricoles vivrières.





*OAP sur le grade 3*

Zonage :

- AD : Zone agricole vivrière  
Destinations : Agricole.
- A : Zone agricole  
Destinations : Agricole

**Grade 4** : Secteurs naturels et de loisirs et zones agricoles vivrières.

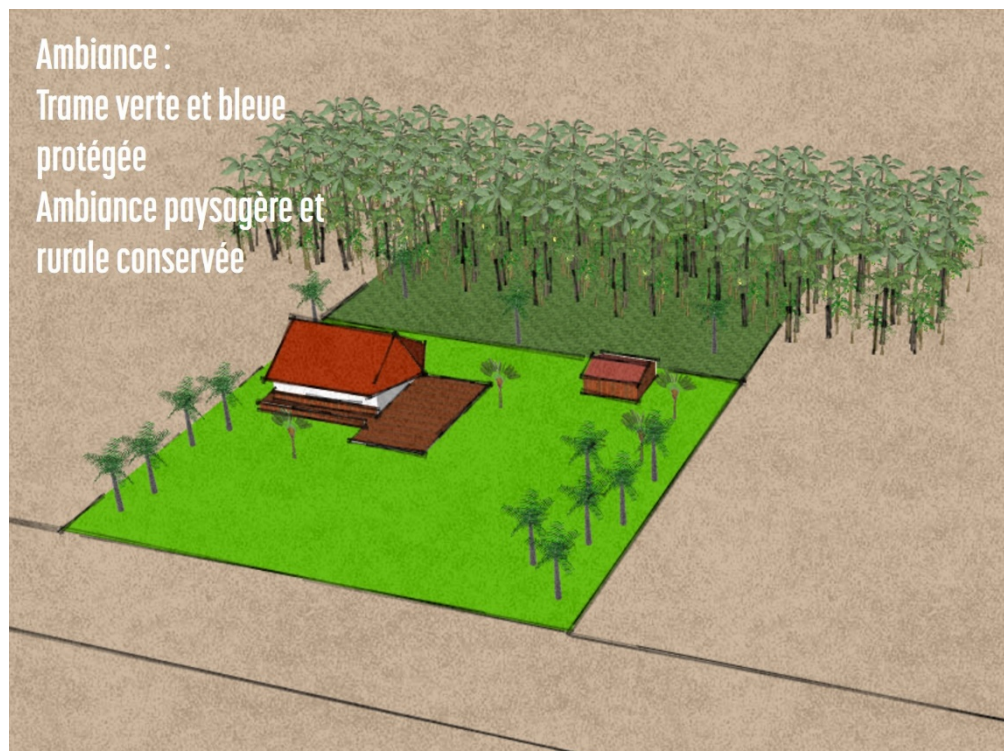
**4** Grade 4 : Secteurs naturels et agricoles permettant le maintien et le développement de structures légères de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.



Zonage :

- AD : Zone agricole vivrière  
Destinations : Agricole et habitat toléré.
- NL : Zone de loisirs et d'équipements légers  
Destinations : Equipements, services, loisirs
- N : zone naturelle  
Destinations : Locaux techniques à condition
- NE : Zone naturelle pour équipements collectifs  
Destinations : Equipements d'intérêt collectif

Exemple de composition rurale habitée en secteur agricole vivrier :



*Principe de parcellaire à envisager dans le Grade 3.*

# OAP 12

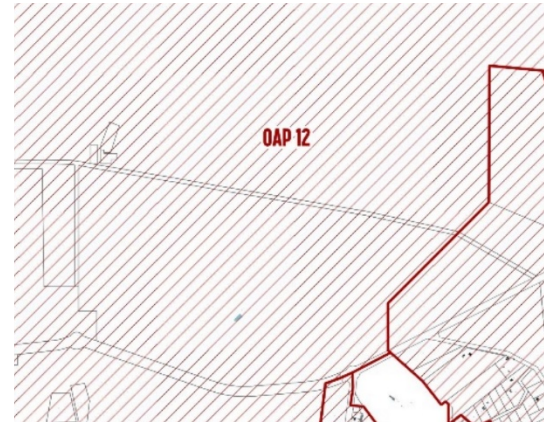
## Site industriel spatial

### Contexte

Kourou revendique son titre de ville spatiale en assumant l'implantation historique du site industriel spatial dans toutes ses dimensions. La ville et le spatial doivent se soutenir mutuellement, mieux articulés leurs espaces et mettre en place des projets communs.

Cette recherche de symbiose ne doit pas non plus être une dépendance, et le projet s'attache également à permettre une véritable diversification de l'économie, qui peut s'appuyer pour commencer sur l'innovation portée par le spatial, mais aussi sur les ressources naturelles et humaines multiples de la commune.






L'OAP du site industriel spatial s'ajoute au règlement graphique et littéral ainsi qu'aux précipitons associées et notamment celles liées à la conservation des milieux naturels.









# Principes d'aménagement





## Vocation des espaces

-  Espace majoritairement artificialisé au sein du site industriel spatial (installations industrielles)
-  Espace à dominante naturelle au sein du site spatial, pouvant être en partie artificialisé en recherchant la meilleure adéquation entre exigences techniques de l'industrie spatiale et préservation des milieux naturels
-  Espace naturel à haute valeur patrimoniale identifié par le SAR et devant être préservé. Seules peuvent être admises dans une logique de compatibilité les installations essentielles au fonctionnement du site industriel spatial et dont la localisation est imposée par des contraintes techniques
-  Espace naturel remarquable au sens de la loi littoral, seules sont autorisées les exceptions prévus par la loi.
-  Corridor écologique identifié au SAR devant être pris en compte par les projets d'évolution du site industriel spatial.

## Installation du site industriel spatial

-  Site de lancement en activité / désaffecté
-  Principaux sites techniques d'assemblage et de préparation des lanceurs
-  Autres implantations bâties au sein du site industriel spatial
-  Accueil des visiteurs et actuel musée de l'Espace
-  Enjeu de renforcer les liens du site industriel spatial avec la ville, par exemple en envisageant la relocalisation du musée de l'espace
-  Aérodrome dont le fonctionnement ou l'emplacement doit être réétudié au regard des exigences inhérentes au site industriel spatial

## Organisation des déplacements

-  Axe de circulation au sein du site industriel spatial dont la fonctionnalité et l'accessibilité doit être préservée (recul des installations notamment)
-  Hypothèse de nouvelle voie pour la desserte d'ELA-4 (localisation indicative)

# OAP 13

## Parc d'activité de Pariacabo

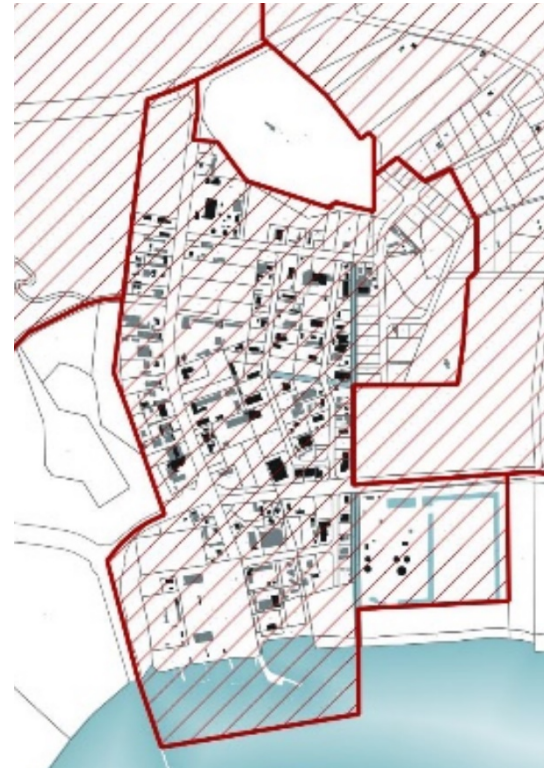
### Contexte

La zone d'activités de Pariacabo est située en entrée de ville, à l'Ouest de l'agglomération de Kourou.

3 secteurs de développement sont inscrits en 1AUi au plan et nécessitent une OAP.

Chaque secteur peut faire l'objet d'une opération d'ensemble et d'une approche de site unique.






Une partie est dans le périmètre de protection du Monument Historique.






# Principes d'aménagement



## Vocation des espaces

-  Parc d'activité existant à qualifier, à optimiser et à réorienter progressivement vers sa vocation d'origine industrielle et artisanale
-  Protéger la vocation portuaire et les activités liées.
-  Prévoir des potentiels d'extension du parc d'activité sur ses franges
-  Préserver des espaces paysagers de transition en frange du parc d'activité
-  Prendre en compte le réseau hydrographique existant et rechercher la réduction de risques de pollutions.

## Organisation des déplacements

-  Requalifier le Tour de Kourou comme axe structurant du parc d'activité, notamment au niveau des abords de chaussée, des stationnements et des clôtures.
-  Veiller à la fonctionnalité des autres voies et prolonger le maillage à travers les opérations d'urbanisation.
-  Etudier la possibilité de nouvelles connexions au sein et vers l'extérieur du parc

## Evolution du parc d'activité

-  Prendre en compte les contraintes des grandes installations existantes dans les projets d'extension du parc (risques technologiques, contraintes techniques, etc.).
-  Privilégier sur ce site l'accueil d'une grande entreprise pouvant structurer l'entrée nord du parc et limiter les accès nécessaire.
-  Privilégier l'accueil de petites et moyennes entreprises en offrant un foncier de taille diversifiée
-  Adapter le choix des entreprises cibles à la situation et aux contraintes du site
-  Permettre le développement de la raffinerie son emprise foncière en veillant à l'intégration des installations.
-  Rechercher l'optimisation du centre technique municipal pour répondre à l'évolution des besoins et/ou dégager des potentiels de projets économiques
-  Favoriser la requalification et l'optimisation des espaces libres, friches ou locaux vacants en concertation avec les propriétaires.

### Relation du parc d'activité avec le reste de la commune



Rechercher une ouverture visuelle et fonctionnelle du parc d'activité depuis la RN1, en profitant du positionnement stratégique du Parc de Pariacabo à l'échelle de la Guyane



Favoriser l'émergence d'un pôle de services routiers à l'entrée du parc, confortant les activités déjà présentes



Dédier les terrains à l'entrée du parc à des activités pouvant offrir une vitrine qualitative et valorisante sur la RN1



Etudier les possibilités de diversification des activités portuaires et réserver le cas échéant l'emplacement des infrastructures nécessaires.



Prévoir un écrin paysager pour le site des Roches Gravées en prévoyant sa gestion et ses usages possibles

# OAP 14

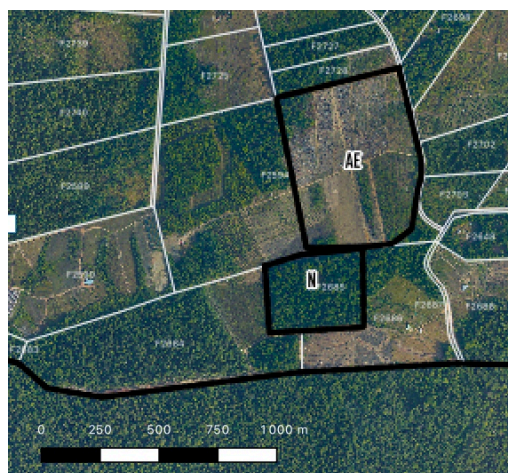
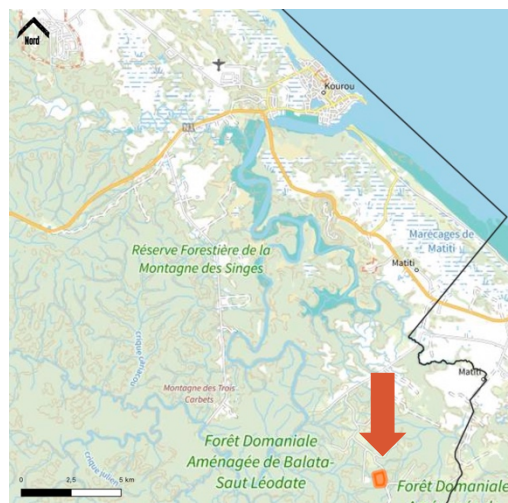
# Pôle environnemental à Wayabo

## Contexte

Situé au Sud-Est du secteur agricole de Wayabo, le projet de pôle environnemental vise à la création d'une installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND).

La zone concernée est classée AE au zonage règlementaire. Elle s'inscrit sur un espace déjà partiellement défriché. Les espaces boisés restent aujourd'hui relictuels. Au contact de la zone, on note la présence de la ZNIEFF de type I dénommée "Roche Bruyère".

Le site est accessible depuis la RN1 par deux routes interconnectées desservant l'ensemble du quartier agricole.



## Objectifs

L'objectif est de répondre à moyen et long terme à la problématique du stockage des déchets sur le territoire guyanais face à la saturation des infrastructures existantes. L'objectif de ce nouveau site est de permettre le stockage de déchets non dangereux à travers une installation adaptée et respectant les normes environnementales en vigueur.

Le but de l'OAP est d'encadrer le développement de cette infrastructure dans le temps en garantissant des critères de qualité et d'insertion dans l'existant. De plus, les paramètres de dimensionnement et de temporalité incite à définir des principes d'occupation progressive tout en visant à un maintien de l'activité agricole. Enfin, la vision à long terme et de remise en état du site sont aussi appréhendées par les principes de réversibilité défendus dans cette OAP.

## Principes d'aménagement



## Gestion des eaux

Conformément à la réglementation relative aux ICPE, la gestion des eaux de pluie sera organisée selon trois réseaux différenciés :

- Les eaux d'écoulement externes à l'ICPE seront canalisées de manière à impérativement circuler en dehors du site
- Les eaux internes d'écoulement n'ayant pas de contact avec les déchets seront gérées de manière différenciée selon qu'elles s'écoulent sur les espaces renaturés du sites ou les espaces fonctionnels tels que les voiries, stationnement. Dans chacun de ces cas, des solutions de traitement adaptées seront mises en place. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel sera régulée par l'intermédiaire de bassins aménagés sur le site après contrôle.
- Les eaux de pluie en contact avec les déchets (lixiviats) feront l'objet d'un traitement épuratoire permettant une qualité de rejets aux normes.

L'ensemble de ces rejets seront orientés vers un affluent de la crique Matiti.

## Espaces de stockage

Les espaces dédiés au stockage des déchets doivent impérativement être imperméables en faisant appel à des techniques d'étanchéité respectant la législation en vigueur.

Le porteur de projet s'engage à limiter l'impact visuel des déchets et les risques de diffusion par des actions de recouvrement des matières compactées.

La circulation sur l'espace de stockage sera privilégiée en double sens en prévoyant un accès unique au Nord de la zone.

En l'absence du processus de stockage, l'espace privilégiera un maintien de l'activité agricole sur site. Une fois comblé l'enfouissement des espaces de stockage devra permettre la réhabilitation d'un usage agricole lorsque les pentes le permettent.

## La zone technique

La zone technique accueille les infrastructures nécessaires au fonctionnement du site : bureaux et accueil du site, unité de traitement des eaux usées qui comprennent des lagunes couvertes et unité de production d'électricité par biogaz. Ces éléments seront implantés dans la partie Est du site. La conception de ces installations devra favoriser leur réversibilité au terme de l'exploitation.

## Intégration paysagère et continuités écologiques

Dans un souci de limiter l'impact visuel du site, un maintien des boisements périphériques est souhaité pour créer un écran végétal. Lorsque cela est nécessaire, la plantation d'arbres devra renforcer cette protection visuelle. Les essences locales seront privilégiées pour les boisement en lisière du site.



*coupe de principe pour les plantations prévues en périphérie du site*

## Voirie et principe de circulation du site

Le site est desservi par un réseau interne à double sens. Son tracé est précisé sur le schéma d'OAP. Il consiste en un bouclage autour de l'espace de stockage qui permet aussi la desserte des infrastructures techniques. Afin de faciliter la circulation des poids lourds, la largeur des voies sera de 7 mètres.

Lorsque cela est possible, notamment dans les lignes droites, des bandes de circulation seront privilégiées afin de limiter les écoulements et l'imperméabilisation des sols.

Les voies du site seront réalisées en enrobées de manière à limiter l'usure et les émanations de poussière lors du passage récurrent des véhicules.

## Remise en état du site

La conception des installations devra tenir compte du caractère temporaire des infrastructures de la zone technique. Les principes de démontage devront être privilégiés à la déconstruction en favorisant des matériaux biosourcés.

