



# ETUDES DE PROGRAMMATION POUR LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU SIEGE DE L'ONF

SYNTHESE DU PROGRAMME



Rédigé et diffusé en JUILLET 2025

## Table des matières

1.	CONTEXTUALISATION.....	2
1.1.	PRESENTATION DU PROJET .....	2
1.2.	OBJECTIFS .....	2
1.3.	INTERLOCUTEURS .....	3
2.	FONCIER D'IMPLANTATION DU PROJET .....	4
2.1.	SITUATION .....	4
2.2.	IMPLANTATION .....	5
2.3.	SYNTHESE DES CONTRAINTES URBAINES ET REGLEMENTAIRES .....	6
2.3.1.	PLAN LOCAL D'URBANISME .....	6
2.3.2.	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	7
2.3.3.	PROTECTION DU PATRIMOINE .....	7
2.4.	ETUDES PREALABLES .....	8
2.4.1.	GEOTECHNIQUE .....	8
2.4.2.	ETUDE DE RISQUES.....	8
2.4.3.	TOPOGRAPHIE .....	8
2.4.4.	RESEAUX .....	9
3.	FONCTIONNALITE .....	10
3.1.	DONNEES D'ENTREE .....	10
3.2.	LISTES DES ESPACES .....	10
3.3.	EMPRISE SUR LA PARCELLE .....	11
4.	POINTS CLEFS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES .....	12
5.	DONNEES OPERATIONNELLES .....	13
5.1.	ENVELOPPE FINANCIERE.....	13
5.2.	PLANNING DE L'OPERATION .....	13

## 1. CONTEXTUALISATION

### 1.1. PRESENTATION DU PROJET

L'Office national des forêts (ONF) est un établissement public à caractère industriel et commercial français chargé de la gestion des forêts publiques, placé sous la tutelle du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation ainsi que du ministère de la Transition écologique et solidaire.

Depuis 2021, des suites de l'incendie ayant démoli le bâtiment B, les services de l'ONF sont répartis sur plusieurs sites ce qui impacte la fonctionnalité de l'Office et la cohérence entre les services. Ses équipes font face à un manque de place, à des problèmes de sécurité sur le site et à l'obsolescence de certaines installations.

Une première réflexion a été menée par le cabinet MARGOT LOUBRY ARCHITECTE en mai 2023. Le présent document est une continuité de ce projet après actualisation des données d'entrée. Il a été établi dans le cadre du projet de construction d'un nouveau bâtiment siège sur la parcelle existante ONF visant à améliorer le cadre de travail des employés tout en centralisant l'ensemble des services sur un seul et même site.

Le projet porte à la fois sur de la construction neuve et sur de la réhabilitation. Le terrain actuel de l'ONF va en effet connaître un découpage isolant ainsi le bâtiment administratif A pour une finalité tierce. Le projet abouti donc à la construction d'un nouveau bâtiment administratif, plus proche du bâtiment C conservé et réhabilité. Un bâtiment supplémentaire sera également à construire afin de regrouper les locaux de stockages techniques.

### 1.2. OBJECTIFS

Les attendus du Maître d'Ouvrage pour ce projet sont les suivants :

- Le respect des règles énoncées par la politique immobilière de l'Etat
- La gestion des accès et la sécurisation du site
- La performance énergétique du bâtiment
- L'image du bâtiment, pour assurer une identité en lien avec l'activité de l'ONF en Guyane (dont usage du bois) et la démarche environnementale retenue (bois local de préférence)
- Le confort et la fonctionnalité, pour assurer un cadre de travail agréable et efficace aux futurs utilisateurs
- La modularité et l'évolutivité des locaux, pour intégrer les évolutions organisationnelles (flex office)
- La maîtrise du coût de fonctionnement sur le long terme (notion de coût complet).

### 1.3. INTERLOCUTEURS

#### MAITRE D'OUVRAGE



**M. Sébastien MORMONT**  
Secrétaire Général ONF Guyane  
[sebastien.mormont@onf.fr](mailto:sebastien.mormont@onf.fr)

**Mme. Véronique JEAN-MARIE**  
Adjointe au SG – Cheffe du pôle  
RH – Cheffe du projet immobilier  
[veronique.jean-marie@onf.fr](mailto:veronique.jean-marie@onf.fr)

**M. Laurent BERGER**  
*ONF National*  
Responsable immobilier  
[laurent.berger@onf.fr](mailto:laurent.berger@onf.fr)

**M. François KORYSKO**  
Directeur Territorial ONF Guyane  
[francois.korysko@onf.fr](mailto:francois.korysko@onf.fr)

**M. Anthony MERCIER**  
*ONF National*  
Chef du département Achats et Patrimoine  
[anthony.mercier@onf.fr](mailto:anthony.mercier@onf.fr)

#### ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE

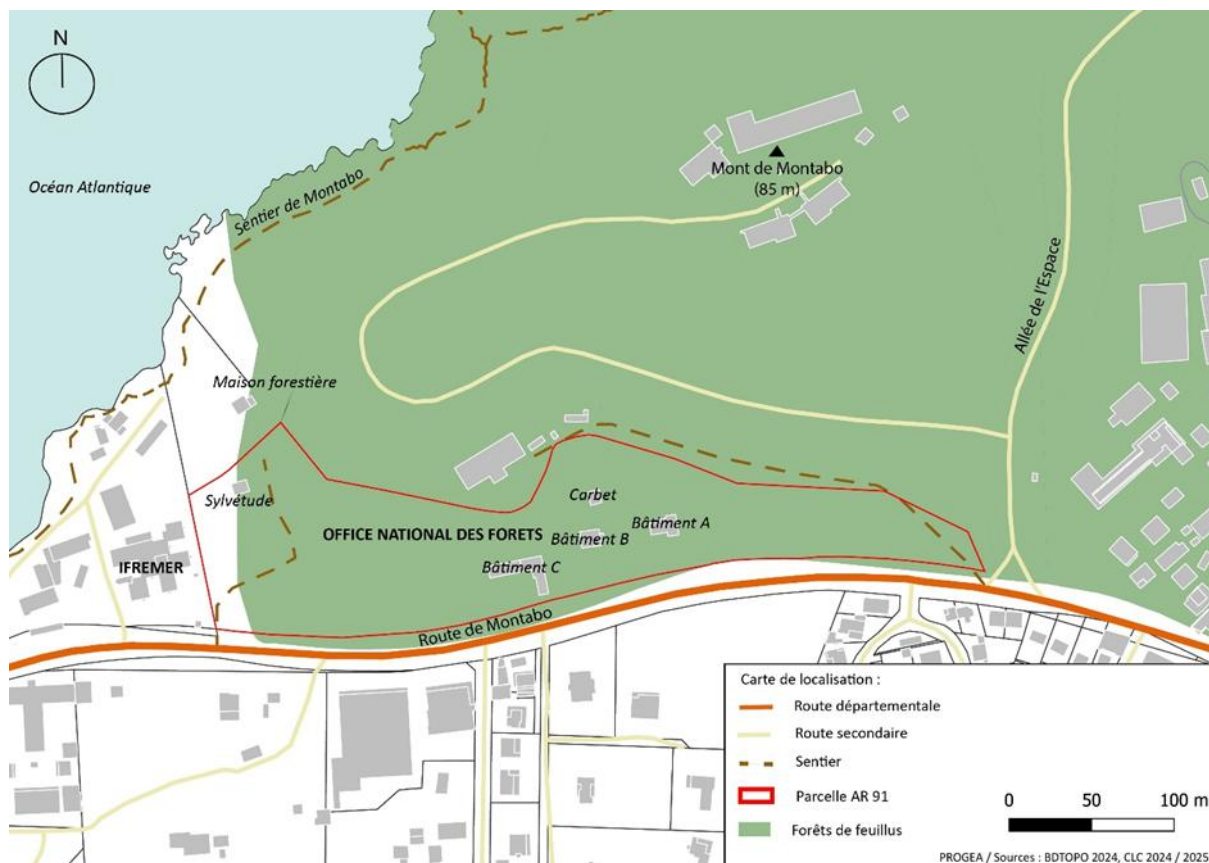


**Camille CHAPUT**  
Directrice de projets  
[cchaput@progea.fr](mailto:cchaput@progea.fr)

## 2. FONCIER D'IMPLANTATION DU PROJET

### 2.1. SITUATION

Le siège de l'ONF est dans la commune de CAYENNE (97300) sur la parcelle cadastrale AR 91 d'une superficie de 32 602 m<sup>2</sup>. Il est desservi par la route de Montabo qui longe la parcelle sur sa façade sud. La parcelle est adossée au Mont de Montabo qui s'étend au nord.



Carte de localisation (source : PROGEA)

Sur cette parcelle se trouvent actuellement 5 bâtiments ou structures. Ci-dessous un récapitulatif des surfaces existantes (données issues du document AMO 2023-MALOUA).

	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Sylvétude	Carbet
Emprise	135,35 m <sup>2</sup>	123,9 m <sup>2</sup>	448,17 m <sup>2</sup>	105,54 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	233,42 m <sup>2</sup>	112,04 m <sup>2</sup>	305,7 m <sup>2</sup>	138,68 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Niveaux	RDC et R+1	RDC	RDC	RDC et R+1	RDC

La structure Carbet a vocation à être détruite et n'était pas existante lors de l'établissement du PLU. Sa surface ne sera donc pas considérée pour la suite du projet.

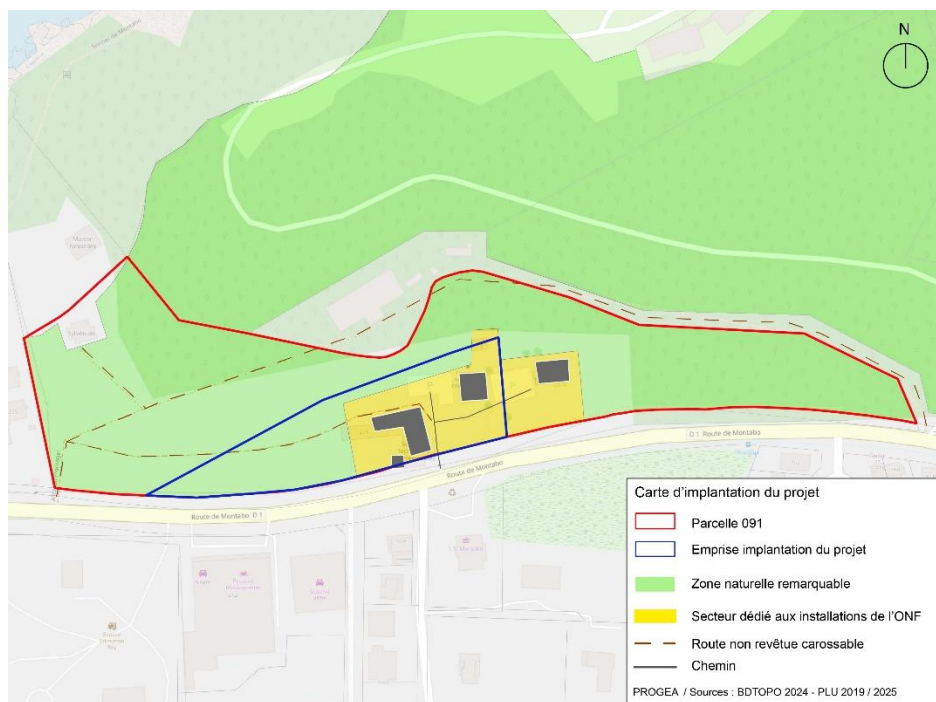
Le bâtiment B a été détruit lors de l'incendie, il ne reste aujourd'hui qu'une simple dalle. Cette dalle sera démolie et aménagée en parking.

Le terme de bâtiment C, dans le cadre de ce document, est en réalité le regroupement de deux bâtiments que sont le bâti C (SDP = 200,79 m<sup>2</sup>) de bureaux et le bâti local de stockage attenant (SDP = 104,91 m<sup>2</sup>).

## 2.2. IMPLANTATION

Le nouveau siège de l'ONF relève de la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », définie au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Le projet s'implantera sur une partie de la zone NF, la deuxième partie étant destinée à un autre usage. L'emprise projet intégrera également une partie de la zone Nr, en accord avec le 4° l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.



*Carte d'implantation du projet*

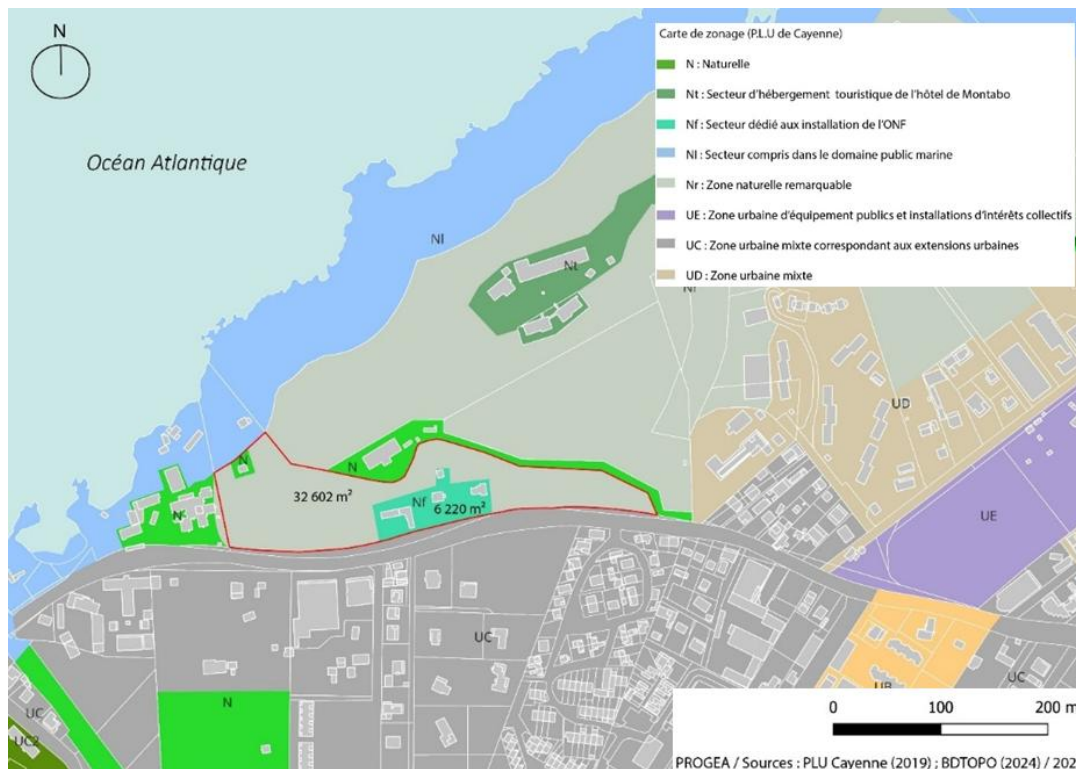
Le périmètre du projet disposé à accueillir les constructions, en bleu sur la carte ci-dessus, couvre une surface totale de 7 110 m<sup>2</sup> dont 6 220 m<sup>2</sup> sont en zone Nf et 890 m<sup>2</sup> sont en zone Nr. En plus de ce périmètre le projet intégrera le chemin intérieur desservant le second accès, à l'ouest de la parcelle, qui devra être rendu carrossable.

Le bâtiment C sera conservé, tandis que le foncier du bâtiment A est hors périmètre projet. La dalle du bâtiment B offre une surface plane facilitant l'aménagement de la zone de stationnement. En effet, bien que le terrain autour du bâtiment C soit viabilisé, le reste de la zone Nr, situé en contrebas du mont et en zone humide, est peu adapté à l'aménagement d'un espace de stationnement.

## 2.3. SYNTHESE DES CONTRAINTES URBAINES ET REGLEMENTAIRES

### 2.3.1. PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document en vigueur :** Plan Local d'Urbanisme de Cayenne arrêté le 31/10/20218 et approuvé le 27/09/2019.



Carte de zonage (source : PROGEA)

#### TITRE V : ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale (ensemble des bâtiments)</li> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale (ensemble des bâtiments)</li> <li>- Autorisé : annexes à une construction existante, dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 m des constructions existantes.</li> </ul> <p><b>Spécificité zone Nr</b> Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p>
--------------------------	---

#### TITRE V : ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

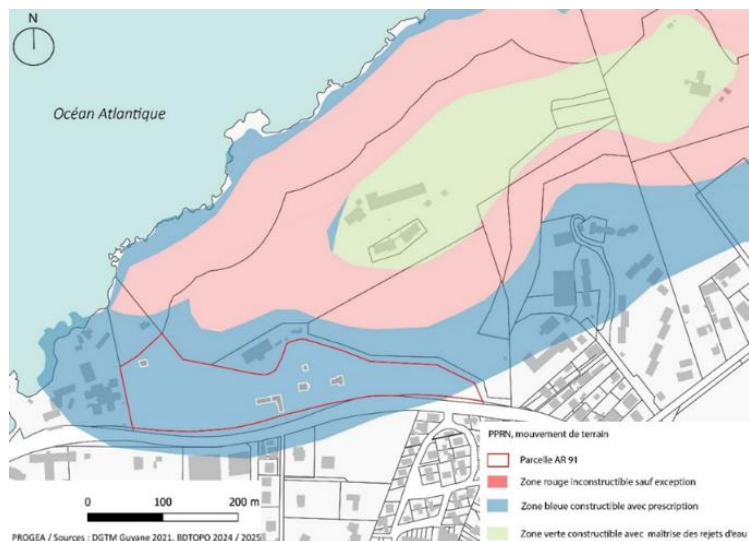
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions et surélévations : hauteur maximale de 10 mètres, du sol naturel avant remblai à l'égout du toit, et 15 mètres au faitage.</li> <li>- Hauteur des annexes : limitée à 3 m à l'égout du toit et 4,5 m au faitage. Extensions d'annexe limitées à la hauteur de l'existant.</li> </ul>
---------	--

### 2.3.2. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

#### RISQUES NATURELS

**Document en vigueur** : PPRN de novembre 2001 qui s'applique aux trois communes de l'Île de Cayenne (CAYENNE, REMIRE-MONTJOLY et MATOURY).

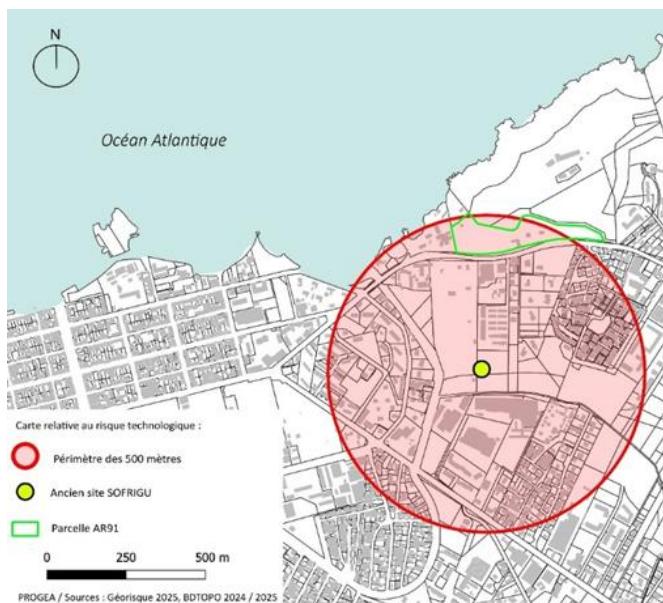
- **Risque mouvement de terrain** : aléa moyen à faible.
- **Risque inondation** : néant
- **Risque radon** : faible



Carte PPRN mouvement de terre (PROGEA)

#### RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'ancien site du 4 rue Yves Prévot à Cayenne, occupé par SOFRIGU jusqu'en 2002, pourrait présenter un risque de pollution des sols, source Géorisques, en raison de ses activités passées dans le commerce de détail et de gros, notamment dans le secteur alimentaire.



Carte risque technologique (PROGEA)

### 2.3.3. PROTECTION DU PATRIMOINE

#### PATRIMOINE NATUREL

La parcelle AR 91 est concernée par la loi littorale. Elle est située dans le secteur des « Espaces Proches du Littoral » ainsi que dans les « Espaces boisés classés significatifs » définis par cette loi. Cependant, le périmètre où se trouve le projet de reconstruction n'est pas directement touché par la zone, qui demeure en périphérie du projet.

## **PATRIMOINE CULTUREL**

La parcelle AR 91 se situe dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui s'appuie sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

La parcelle AR 91 se situe dans une zone à fort potentiel archéologique, susceptible de révéler des vestiges précolombiens ou coloniaux.

La parcelle est située dans l'emprise du rayon de 500m de la Maison URUBU (parcelle AP74), qui est un bâtiment classé, sans co-visibilité. L'architecte des bâtiments de France sera consulté lors de l'instruction du permis de construire pour émettre un avis simple avec préconisations et/ou observations.

## **2.4. ETUDES PREALABLES**

### **2.4.1. GEOTECHNIQUE**

Une étude géotechnique (G2 AVP) a été réalisée par le bureau ECR ENVIRONNEMENT en janvier 2024.

La zone 1 offre une bonne résistance. En zone 2 et 3 il a été observé la présence d'eau à faible profondeur. Pour cela, d'éventuels travaux de VRD en zone basse, en cas d'implantation des voiries et stationnements entraîneront des travaux préalables d'assainissement, de dévoiement, de purges, de drainage.

Afin de limiter les impacts VRD sur le foncier et les contraintes qui y sont liées, le rapport préconise que le bâtiment s'adapte au terrain naturel par la mise en place de fondations par appuis isolés sur pilotis afin de limiter les terrassements.



*Décomposition en trois zones géomorphologiques (source : ECR environnement)*

### **2.4.2. ETUDE DE RISQUES**

Une étude de risque a été réalisée par le bureau ECR ENVIRONNEMENT en janvier 2024. Celle-ci porte sur une analyse des risques de l'aléa mouvement de terrain.

Les talus semblent stables en l'état actuel, il n'y a pas de signes de ruissellements importants observés et l'étude conclue sur une absence de risques notables pour un projet d'aménagement dans la zone étudiée. Ces conclusions seront à mettre en corrélation avec les futures études de sol.

### **2.4.3. TOPOGRAPHIE**

La parcelle est caractérisée par un dénivelé irrégulier du fait de sa position au pied du Mont de Montabo. Un relevé topographique a été réalisé en janvier 2024 par le Cabinet Tropical d'Expert Géomètre 973.

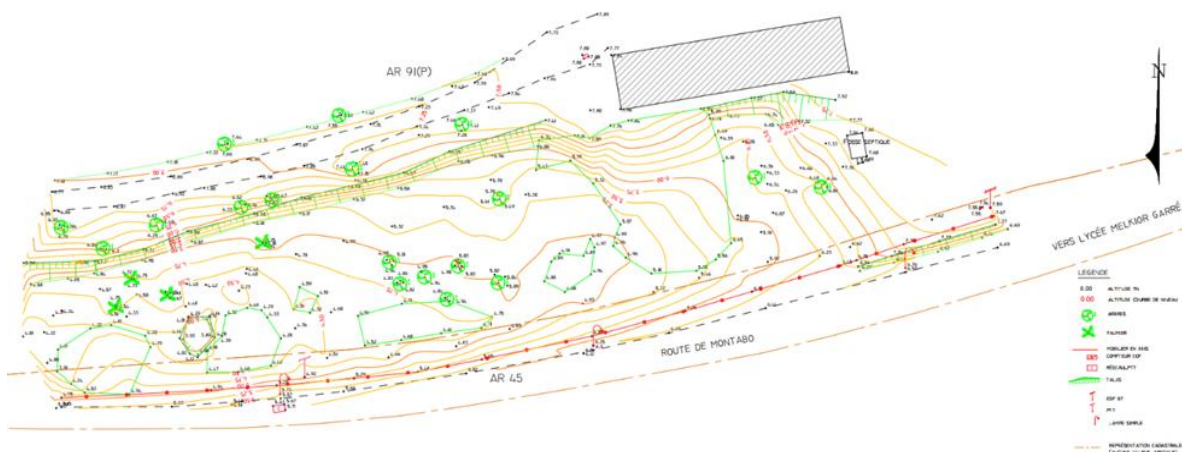
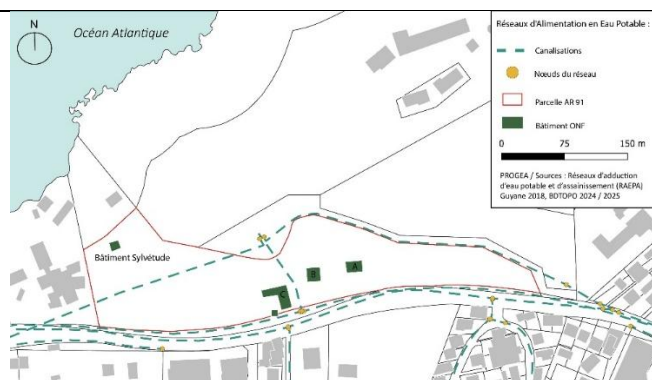


Figure 8 : Plan de topographie parcelle AR91 (source : CTEG 973)

#### 2.4.4. RESEAUX

##### Eau Potable



Distribution du réseau d'eau potable (source : PROGEA)

##### Assainissement eaux usées

La parcelle n'est pas raccordée au réseau public, elle dispose d'une fosse septique située sur la parcelle hors périmètre. Le projet prévoit donc l'implantation d'un système permettant le traitement des eaux usées.

##### Réseau électrique

Une ligne aérienne de basse tension traverse la parcelle AR91 depuis la route Montabo. Elle a vocation à être enlevée afin de démolir le carbet. Une ligne haute tension souterraine court le long de la route, au droit le parcelle.



Distribution du réseau d'électricité (source : PROGEA)

##### Réseau Telecom

Le site est desservi par le réseau Télécom.

## 3. FONCTIONNALITE

### 3.1. DONNEES D'ENTREE

#### CADRAGE DE LA DIRECTION

Le PV de la Conférence Régionale de l'Immobilier Public (CRIP), en date du 10 décembre 2024, statue sur les surfaces de plancher allouées pour chaque bâtiment.

Surfaces de plancher allouées : 1 342 m<sup>2</sup>

- Bâtiment de bureaux, construction neuve : 746 m<sup>2</sup>
- Bâtiment technique, construction neuve : 231 m<sup>2</sup>
  - o Note : 231 m<sup>2</sup> dont 151 m<sup>2</sup> de bâti et 80m<sup>2</sup> d'abrité/sécurisé
- Bâtiment C, réhabilitation : 365 m<sup>2</sup>
  - o Note : bâtiment C existant = 306 m<sup>2</sup> donc extension de 60 m<sup>2</sup>

#### FOCUS SUR LA CIRCULAIRE N°6392/SG

L'ONF étant un EPIC, l'Office est concerné par la Politique Immobilière de l'Etat qui régit les constructions, extensions et aménagement des bâtiments affiliés aux services et institutions publics. Dans le cas de la construction d'un bâtiment tertiaire, il convient de considérer la Circulaire n°6392/SG du 08 février 2023, signée par la Première Ministre Mme BORNE.

### 3.2. LISTES DES ESPACES

BUREAUX Répartis entre les 10 services / pôles / unités	Bureau individuel
	Bureau double
	Bureau triple
	Bureau quadruple
	Bureaux spécifiques
LOCAUX DE REUNIONS	Salles de réunions
	Bulles de réunions
	Box téléphonique
LOCAUX GENERAUX	Hall d'accueil
	Espace reprographie
LOCAUX DU PERSONNEL	Réfectoire
	Bureaux des représentants du personnel
LOCAUX SANITAIRES	Vestiaires
	Espace douche
	Sanitaires
	Entretien / ménage
LOCAUX SUPPORTS	Archives
	Local serveur
	Locaux de stockage courants
	Locaux de stockage techniques (spécifiques activités ONF)
LOCAUX LOGISTIQUES / TECHNIQUES	Groupe électrogène
	TGBT
	Local poubelles
	Abri vélo
EPACES EXTERIEURS TRAITES	Stationnement
	Aire de lavage véhicules

### 3.3. EMPRISE SUR LA PARCELLE

Calculs établis selon les arbitrages pris en phase de programmation concernant la répartition des services et des locaux entre les bâtiments et les étages. Ces arbitrages sont expliqués dans le programme technique détaillé, pièce du DCE phase offre.

<b>SURFACES EMPRISES DES BATIS</b>	<b>SU [m<sup>2</sup>]</b>	<b>SDO [m<sup>2</sup>]</b>
Bâtiment administratif (RDC)	349	419
Bâtiment technique	205	246
Bâtiment C	319	383
<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Stationnement		1500
Local poubelles		10
Aire de lavage		18
<b>TOTAL CONSTRUIT</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Bâtiments		665
Extérieurs		1528
<b>TOTAL</b>		<b>2193</b>
<b>SURFACE PARCELLE</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Surface parcelle projet		7 110
<b>EMPRISE PROJET</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Surface parcelle projet		7 110
Surface construite		2 193
Occupation de la parcelle		<b>31%</b>
Surface disponible espaces verts		4 917

## 4. POINTS CLEFS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

### **GENERALITES**

Le bâtiment ne s'inscrit pas dans un contexte d'Etablissement Recevant du Public, il devra répondre aux réglementations du Code du Travail en termes de sécurité incendie, d'aménagement des locaux, etc.

La sécurité et la sûreté sont des points clefs de l'opération : protection de la parcelle avec des clôtures et des portails en fonctionnement, protection des usagers avec des bâtiments accessibles par contrôle d'accès.

### **MATERIAUX**

Le futur siège devra être représentatif de l'ONF : une institution dans le domaine des forêts. Favoriser les structures et bardages bois avec des essences locales adaptées à l'usage et au positionnement face aux UV et aux intempéries.

### **EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES**

Il n'y a pas de label ou de certification visée par le projet mais celui-ci s'inscrira dans une démarche de Qualité Environnementale Amazonienne (QEA) afin d'optimiser les conditions d'utilisation des locaux (thermique, visuel, acoustique), de minimiser l'impact de cet équipement sur l'environnement existant et, à plus grande échelle, sur les ressources et sur l'environnement.

### **CONFORT ACOUSTIQUE**

L'équipe de concepteur réalisera une étude acoustique avec pour objectif l'atteinte du niveau « **TRES PERFORMANT** » de la norme NF S31-080 « Acoustique – Bureaux et espaces associés – Niveaux et critères de performances acoustiques par type d'espace ».

### **RESEAUX**

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions de Gestion Technique du Bâtiment en adéquation avec les exigences du décret BACS du 20 juillet 2020, modifié par le décret N°2023-259 : refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage intégré et production d'électricité sur site.

Le projet contient des locaux climatisés. La production d'eau chaude sanitaire sera solaire. Il est attendu l'intégration de panneaux photovoltaïques en toiture. La disposition du site, fortement ombragé, abroge l'obligation d'installation d'ombrières sur les zones de stationnement.

### **EXPLOITATION-MAINTENANCE**

Le choix des produits, systèmes et procédés de construction doit être fait en adéquation avec la durée de vie du bâtiment, de manière à minimiser le coût global du projet. Les matériaux de construction et d'aménagement intérieur, les équipements extérieurs et les installations techniques seront robustes et pérennes dans le temps. En particulier, le choix des essences de bois sera parfaitement adapté à leur emploi (en extérieur, en mobilier, en menuiseries, en revêtement de sol, etc.).

Les éléments susceptibles de subir des dégradations ou nécessitant un renouvellement régulier (filtre CTA par exemple) pourront être remplacés rapidement, sans que l'intervention ne nuise à l'esthétique ou à la performance d'origine, ni ne perturbe le fonctionnement du bâtiment et ses usagers. Ainsi, les locaux techniques seront placés de façon judicieuse pour permettre les allers-venues des entreprises.

## 5. DONNEES OPERATIONNELLES

### 5.1. ENVELOPPE FINANCIERE

Budget alloué **pour les travaux** :

<b>ONF - NOUVEAU SIEGE</b>	
<b>COUT DES TRAVAUX (HT)</b>	<b>4 410 883 €</b>
Dont constructions neuves (bâtiment A et Technique)	2 514 061 €
Dont réhabilitation (bâtiment C)	524 560 €
Dont aménagements extérieurs - VRD - PV	1 372 261 €

### 5.2. PLANNING DE L'OPERATION

DELAIS GLOBAL	37 MOIS
<b>PHASE DE CONCEPTION</b>	
- Etudes	
- Instruction permis de construire	9 mois
- Passation des marchés de travaux	
<b>PHASE DE REALISATION</b>	
- Travaux	16 mois
- Réception	
<b>GARANTIE PARFAIT ACHEVEMENT</b>	12 mois