

ETYO

**Office Français de la Biodiversité
(OFB)**

**Réhabilitation d'une partie de
l'immeuble sis 6 quai du Clos des
Roses / 2 bd Gambetta à
Compiègne**

Programme

29/09/2025

| | Nom | Date | Poste |
|----------|--------------|------------|-----------------|
| Créé par | Colyne CORNU | 17/02/2025 | Project Manager |

| Version | Date | Statut |
|---------|------------|--------|
| V0 | 17/02/2025 | Envoyé |
| V1 | 20/06/2025 | Envoyé |
| V2 | 25/07/2025 | Envoyé |
| V3 | 09/09/2025 | Envoyé |
| VF | 29/09/2025 | Envoyé |

1. Partenaires impliqués

Préparé pour :

Office Français de la Biodiversité

5 square Felix Nadar
94300 VINCENNES

Représenté par : Étienne Lioret

Par :

AMO – Cabinet ETYO

15 place aux bleuets
59800 LILLE

AVERTISSEMENT

Ce dossier propose des schémas d'orientations qui permettent au Maître d'Ouvrage de réfléchir à son projet et de mieux le définir. Il n'est en aucun cas, un élément de conception.

Table des matières

| | |
|---|----|
| 1. Partenaires impliqués | 1 |
| 2. Objet de la mission..... | 3 |
| 3. Localisation du site | 4 |
| 4. Contexte réglementaire | 5 |
| 4.1. Plan Local d'Urbanisme (PLU)..... | 5 |
| 4.2. Périmètre de protection pour lequel l'avis de l'ABF est nécessaire | 6 |
| 4.3. Risque inondation | 7 |
| 4.4. Mobilité | 9 |
| 4.4.1. Trafic routier | 9 |
| 4.4.2. Transports en commun..... | 9 |
| 4.1. Visite de site | 11 |

2. Objet de la mission

Dans le cadre du SPSI défini pour la direction régionale des Hauts de France, un travail global visant à réduire le nombre des implantations existantes tout en assurant une plus grande proximité territoriale a été réalisé.

S'agissant du département de l'Oise, le SPSI 2021 -2025 a validé le maintien d'un site sur l'agglomération de Compiègne regroupant une partie du service départemental de l'Oise (SD60) et des services régionaux sous réserve d'une relocalisation dans de nouveaux locaux de surface moindre ;

Une recherche auprès des Domaines a alors été engagée afin de relocaliser les agents sur des sites appartenant à l'État. A cet effet, une proposition de locaux domaniaux a été soumise, à savoir l'ex-bâtiment du CEREMA sis 6 quai du Clos des Roses / 2 Bd Gambetta 60200 COMPIEGNE, d'une surface utile brute de 275 m2.

Ces locaux appartiennent à l'État et sont partiellement occupés par les services de Voies Navigables de France (VNF).

L'OFB a souhaité confier à Etyo une étude de faisabilité afin de vérifier les capacités du site à accueillir les effectifs projetés et permettre dans un deuxième temps la rédaction du programme.

Les principaux enjeux de l'étude sont les suivants :

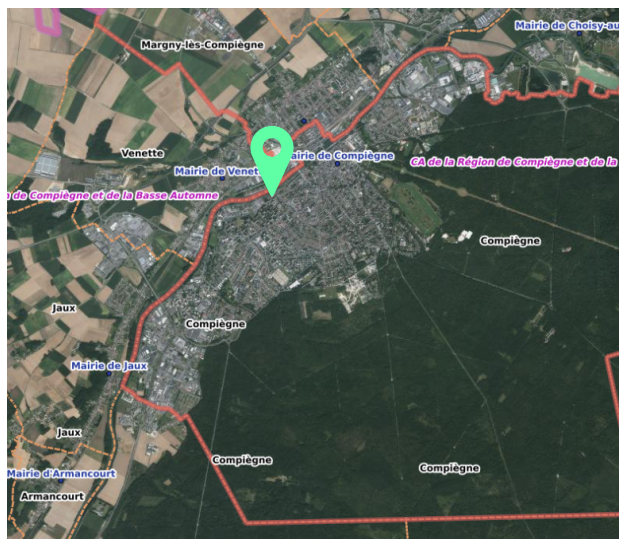
- Adapter le site aux directives nationales de la DIE en intégrant les spécificités métiers des services accueillis
- Améliorer les performances thermiques du bâtiment offrant un confort optimal aux occupants et permettant de réduire les consommations énergétiques

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Fiches Espace
- Annexe 2 : Relevé géomètre intégrant une attestation de surface et des plans de l'existant en format DWG
- Annexe 3 : Audit énergétique réalisé en février 2024 par Alterea
- Annexe 4 : Diagnostic amiante réalisé en janvier 2024 par Bureau Veritas
- Annexe 4 – bis : Diagnostic amiante réalisé en août 2025 par Bureau Veritas
- Annexe 5 : Diagnostic plomb réalisé en janvier 2024 par Bureau Veritas
- Annexe 6 : Diagnostic structure réalisé en septembre 2025 par Structure 5D

3. Localisation du site

Situé en milieu urbain, le site du projet au sud du Centre-ville historique de la Commune de Compiègne, le long de quais de l'Oise, frontière naturelle avec la commune de Venette.



Situation géographique du site

Le site identifié est une construction attenante aux locaux occupés par la VNF. Le stationnement associé au site est pour le moment totalement occupé par la VNF. L'accès au site par le portail situé boulevard Gambetta est à privilégier.

Il est à noter l'environnement immédiat du site en pleine transformation avec la construction d'opération de logements à l'ouest et au sud-est du site.



Opérations nouvelles en construction

4. Contexte réglementaire

4.1. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Compiègne est concernée par un Plan Local D'Urbanisme (PLU) approuvé le 14/11/2019 et applicable à partir du 19/12/2019.

Le site est situé dans la **zone** UC1.4. Il s'agit de la zone à vocation d'habitat pouvant accueillir des commerces, des activités ne comportant pas de nuisance. Les équipements publics ou d'intérêt général sont autorisés de manière ponctuelle.

Une synthèse du règlement écrit du PLU, concernant la zone UC1.4, a été réalisée. Les extraits ci-dessous sont sélectionnés en fonction de leur pertinence et importance au regard du projet. Il est utile de se référer au règlement complet du PLU pour des compléments ou éléments de détails.

| | Zone UC1.4 |
|---|--|
| Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics | La parcelle AT 194 est recensée comme zonage d'assainissement collectif. Le PLU indique que les immeubles desservis par le réseau de collecte des eaux usées doivent impérativement être raccordés à celui-ci. |
| Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords | Les interventions devront respecter les règles de l'AVAP là où elles s'appliquent. En cas de ravalement ou de transformation des façades à travers la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), les corniches, bandeaux, appuis de fenêtre et encadrements des baies et toute autre modénature doivent être préservés ou reconstitués. Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette du CAUE de recommandations architecturales pour les communes du Pays Compiégnois annexée au PLUI et consultable en mairie. |
| Article 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement | Non concerné car la réhabilitation n'implique pas de changement de destination. À noter que pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, il est nécessaire de prévoir des places de stationnement vélo sécurisé. Le nombre de places de stationnement doit être égal à 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment. |
| Article 13 : Obligations en matière d'espaces non-bâties | Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes sont interdites. Pour les aires de stationnement : il est exigé la plantation d'un arbre pour 8 emplacements. |
| Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère. |

4.2. Périmètre de protection pour lequel l'avis de l'ABF est nécessaire

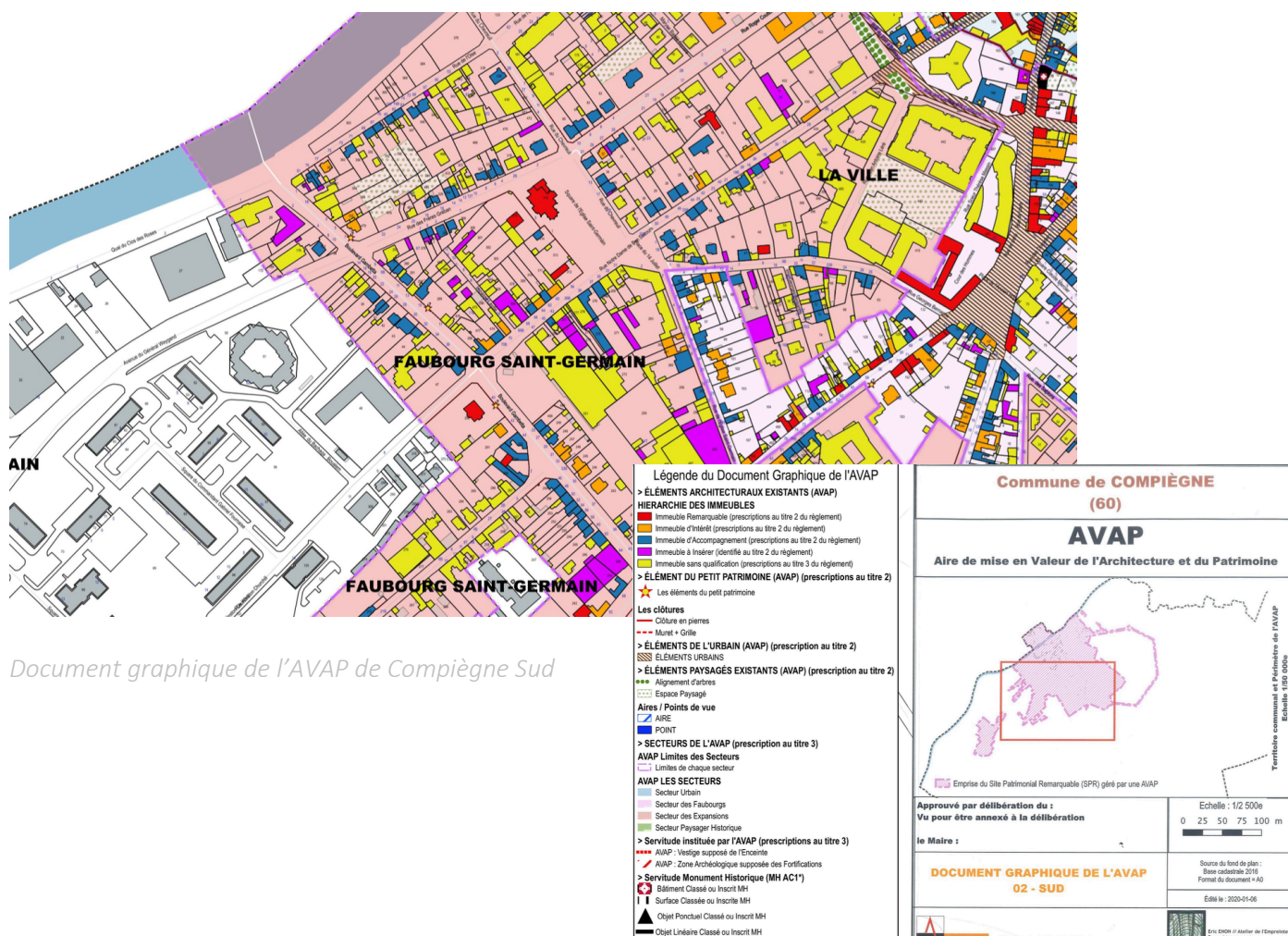
La commune de Compiègne comporte, sur son territoire, plusieurs AVAP dont l'AVAP secteur des Faubourg inclue la parcelle, AT 194, parcelle d'étude.

L'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes, et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces (art. L642-1 du Code du Patrimoine).

Au sein de ces AVAP et dans le cas du dépôt de toutes autorisations d'urbanisme, l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF) est nécessaire.

Dans le périmètre d'une AVAP (et en Site Patrimonial Remarquable), les travaux non soumis à autorisation du Code de l'urbanisme sont assimilés aux dispositions du régime des travaux en abords de Monument Historique, et ils doivent à ce titre faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (Article D632-1 du Code du Patrimoine). Les dossiers comporteront l'ensemble des renseignements mentionnés aux articles R621-96 et suivants du Code du Patrimoine, et, plus précisément, les pièces citées à l'article R621-96-3.

Dans le cadre du projet, pour la réalisation des travaux entraînant une modification de façade, une autorisation sera à solliciter et soumis à avis de l'ABF.



4.3. Risque inondation

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi ou PPRNi) est un outil de prévention majeur contre les risques naturels d'inondation. Une commune peut présenter des risques d'inondations sans pour autant être concerné par un PPRNi.

Une étude de présence d'une nappe phréatique peut être réalisée. S'il s'avère qu'une nappe phréatique soit présente, la pose d'un piézomètre permettrait de suivre l'évolution du niveau de l'eau au cours des années et d'anticiper les risques.

La Base de Données Historiques sur les Inondations (BDHI) recense et décrit les phénomènes de submersions dommageables d'origine fluviale, marine, lacustre et autres, survenus sur le territoire français (métropole et départements d'outre-mer) au cours des siècles passés et jusqu'à aujourd'hui.

| Risque | Présence | Échelle d'intensité | Remarque |
|--|----------|-----------------------------|--|
| Risque d'inondation | Oui | Forte | Risque de crue à débordement lent de cours d'eau et de débordements de nappe |
| Territoire à risques importants d'inondations (TRI) | Oui | Aléa de moyenne probabilité | TRI de Compiègne |
| Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) | Oui | / | PAPI d'intention de la Vallée de l'Oise |
| Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) | Oui | Hauteur de crue de 0,5 à 1m | PPR Compiègne-Pont Saint Maxence en cours de révision |

Historique des inondations sur la commune :

| Date de l'évènement | Type d'inondation |
|---------------------|-----------------------------------|
| 06/05/2006 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 20/10/2004 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 27/03/2001 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 25/12/1999 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 06/09/1999 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 14/07/1997 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 11/06/1997 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 17/01/1995 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 19/12/1993 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 03/06/1992 | Inondations et/ou Coulées de Boue |
| 20/05/1986 | Inondations et/ou Coulées de Boue |

TRI (Territoires à Risques importants d'Inondations)

Le site d'étude se situe dans un territoire à risque important d'inondations, à savoir le TRI de Compiègne et est identifié comme une zone d'aléa de moyenne probabilité.

PAPI (Programmes d'Action de Prévention des Inondations)

Le site d'étude est concerné par le PAPI d'Intention de la Vallée de l'Oise.

OFB – Réhabilitation de l'implantation sis Quai du Clos des Roses à Compiègne – Programme

Les programmes d'action de prévention des inondations ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation. Le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

Les orientations du PAPI **Vallée de l'Oise** sont les suivantes :

- Sensibiliser et entretenir la mémoire du risque
- Protéger les populations et les activités
- Mieux connaître et partager les connaissances
- Surveiller, se préparer et lieux anticiper
- Agir pour limiter les inondations

Le site d'étude n'est pas concerné par des prescriptions ou interdictions pouvant affecter le projet.

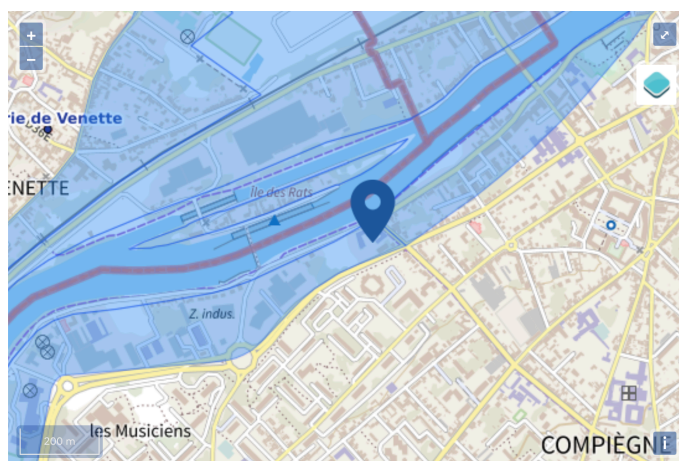
PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Le site d'étude est concerné le PPR révisé Compiègne-Pont Saint Maxence approuvé le 29/11/1996 et actuellement en cours de révision.



Extrait du PPR Compiègne-Pont Saint Maxence



Légende : Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Les mesures suivantes doivent être appliquées dans la zone :

- La hauteur d'eau connue est inférieure ou égale à un mètre : les constructions nouvelles, les changements de destination et les extensions de constructions existantes sont, dans la grande majorité des cas, possibles en zones urbanisées. Toutefois, elles ne seront autorisées que si la surface de plancher utile ou habitable est située au-dessus de la hauteur d'eau maximale. A défaut le permis de construire devra être refusé.
- Quelle que soit la hauteur d'eau : pas de constructions nouvelles, de changements de destination ni d'extension de constructions existantes dans les zones réservées à l'expansion des crues ou à la compensation hydraulique des projets réalisés ou en cours de réalisation.

Bien que le site d'étude soit couvert par un PPR, celui-ci n'implique pas, au regard du projet (réhabilitation), de prescriptions ou d'interdictions pouvant affecter ce dernier. Une vigilance sera néanmoins portée sur les locaux techniques afin d'éviter tout incident.

4.4. Mobilité

4.4.1. Trafic routier

La commune de Compiègne est bien desservie par l'autoroute A1, qui bordent le territoire à l'ouest. Cette infrastructure permet de rejoindre les pôles d'activité alentours les plus importants. La commune se trouve à 40 minutes de Creil (38 km), 50 minutes de Soissons (40 km), 55 min de Beauvais (60 km), 1h15 d'Amiens (82 km), et 1h20 de Paris (85 km).



Cartographie des axes autour de la commune– Géoportail

4.4.2. Transports en commun

Gare SNCF :

La commune de Compiègne dispose d'une gare SNCF si situant à 1,5 km du site d'étude.

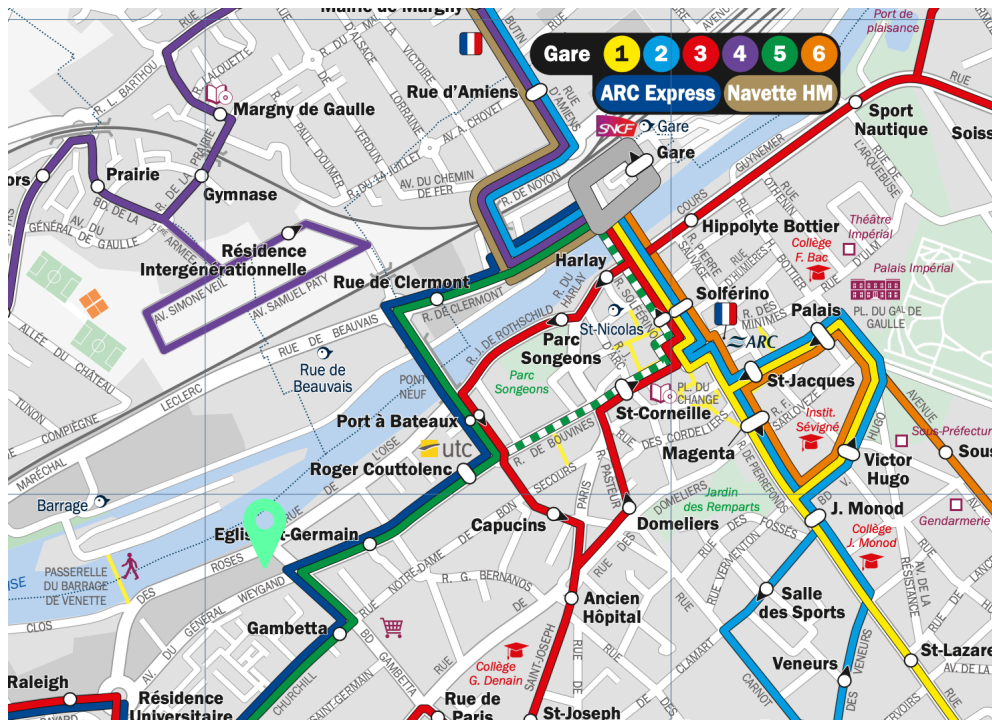
Réseau de transport collectif :

Le site est à proximité directe de deux arrêts de bus desservi par les lignes de 5 et Arc Express :

- Église St Germain
- Gambetta

La ligne Arc express est notamment une ligne interurbaine reliant Compiègne au sud du territoire à savoir notamment la commune de Verberie.

Les deux lignes relient notamment le site d'étude à la Gare de Compiègne en 6 min à des fréquences régulières (environ tous les 15 min).



Cartographie des transports collectifs sur la commune– Source

4.1. Visite de site

Un audit énergétique réalisée en février 2024 a été réalisé par la société Alterea et est annexé au présent programme. Cet audit énergétique permet de dresser un état des performances du bâtiment actuel.



Réalisé par Etyo

Colyne CORNU

Project Manager

colyne.cornu@etyo.com

+33 7 62 88 46 06