



**MINISTÈRE
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction interdépartementale
des routes Nord-Ouest**

District Normandie – Centre Site de Dreux

Programme de réhabilitation du logement du gardien en bureaux

Version d'octobre 2025

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0	09/10/25	Première proposition
1	16/10/25	Relu P AUDU /DNC

Affaire suivie par

Lucile HUNKELER - SG/PMGII
<i>Tél. : 02 76 00 03 49</i>
<i>Courriel : lucile.hunkeler@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Lucile HUNKELER - SG/PMGII

Rellecteurs

Luc PENARD – SG/PMGII
Sophie LANGLOIS – SG/PMGII
Arnaud LE COGUIC – Direction /DAI

SOMMAIRE

Introduction.....	4
I. PRÉSENTATION DU SITE.....	5
I.1. La localisation.....	5
I.2. L'historique d'occupation.....	5
I.3. Les caractéristiques de l'immeuble « Maison du gardien ».....	7
II. CONTEXTE DU PROJET.....	9
II.1. Les objectifs de la PIE.....	9
II.2. Les dysfonctionnements du bâtiment A actuel.....	9
III. Le projet étudié.....	10
III.1. La genèse du projet retenu.....	10
III.2. Les objectifs du projet.....	11
III.3. Les plans de macro-zoning.....	11
III.4. Le planning du projet.....	15
III.5. Le coût prévisionnel des travaux.....	15
IV. Les annexes.....	16

Introduction

La Direction Interdépartementale des Routes (DIR) Nord-Ouest poursuit la mise en conformité de ses implantations avec les objectifs de la politique immobilière de l'État. À ce titre, un projet de réhabilitation est engagé sur le site de Dreux du district de Normandie-Centre, situé au 30 route de Chartres à Vernouillet (28500).

L'opération concerne la transformation de la maison du gardien, bâtiment annexe implanté à l'entrée du site, en locaux de bureaux fonctionnels. Cette réhabilitation vise à optimiser l'occupation du patrimoine existant, améliorer les conditions de travail des agents et rationaliser l'usage des surfaces disponibles, dans une logique de maîtrise des coûts immobiliers et de performance énergétique.

Ce document a pour objet de présenter l'opération de réhabilitation prévu, les objectifs visés, ainsi que les grandes lignes du calendrier de mise en œuvre, en vue d'une livraison opérationnelle du bâtiment avant la fin de l'année 2027.

I. PRÉSENTATION DU SITE

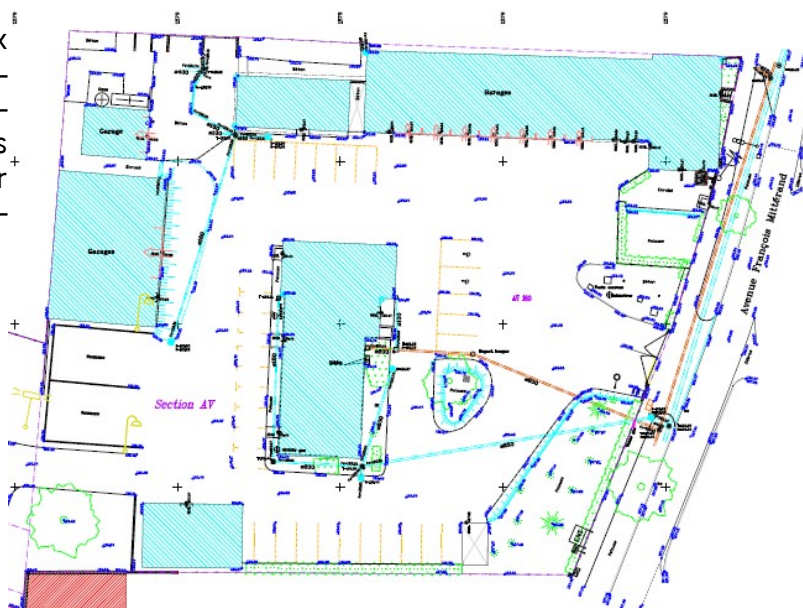
I.1. La localisation

Le site de Dreux du district Normandie-Centre est implanté au 30 route de Chartres, sur la commune de Vernouillet. Situé à proximité de la RD 928, axe structurant de l'agglomération de Dreux, il bénéficie d'un accès rapide aux principaux axes routiers de la région.



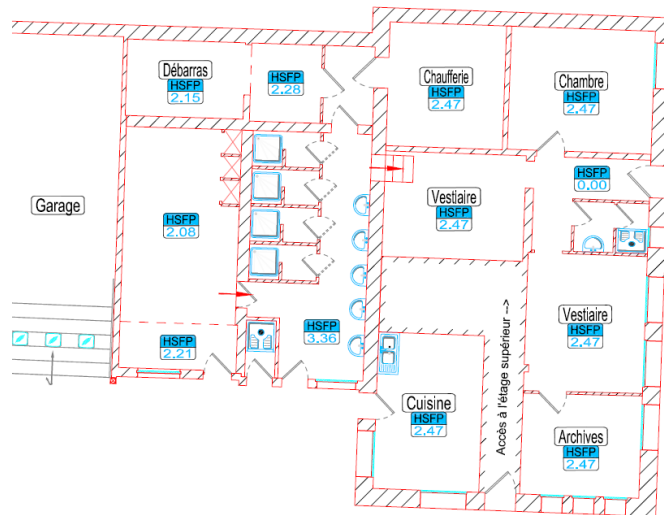
I.2. L'historique d'occupation

Avant janvier 2007, le site de Dreux était occupé par la subdivision territoriale de Dreux de la DDE 28 comprenant des garages, des vestiaires agents au rez-de-chaussée, un logement pour le gardien et des bureaux dans le bâtiment central.



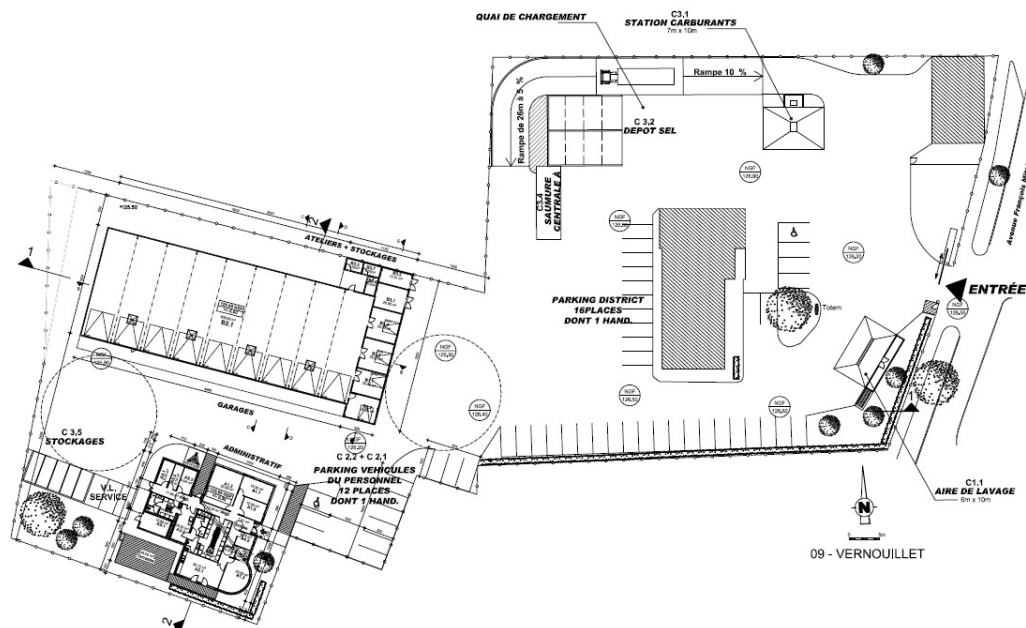
Direction Interdépartementale des Routes Nord-Ouest

Dans l'actuelle maison du gardien, on retrouvait au rez-de-chaussée les vestiaires des agents, une chambre et la salle de restauration et à l'étage le logement du gardien.



À la création de la DIR en janvier 2007, le siège du district de Dreux représentant 14 agents ainsi que les bureaux du CEI comprenant 1 chef de centre et 5 chefs d'équipe ont été installés dans les bureaux de la subdivision territoriale (**Bâtiment A**) **développant une surface de 483 m²** sur 2 niveaux, soit un ratio d'occupation de 24,15 m² SUB/ poste de travail.

En 2008-2010, le site de Dreux a fait l'objet du programme de création des CEI en partenariat public privé. Ainsi, à l'emplacement de la zone de stockage des matériaux situé en fond de parcelle ainsi sur les parcelles cadastrées AV321 et AV322 acquises en 2009, un CEI complet a été réalisé comprenant une partie ateliers et une partie bureaux-vestiaires. À cette occasion, les anciens hangars ont été démolis et l'actuelle maison du gardien a fait l'objet d'une isolation par l'extérieur.



Suite au remplacement du chef de centre de Dreux en 2017, il a été mis fin au logement de fonction.

Dans ces conditions, mis à part le CEI, l'occupation actuelle du site est la suivante :

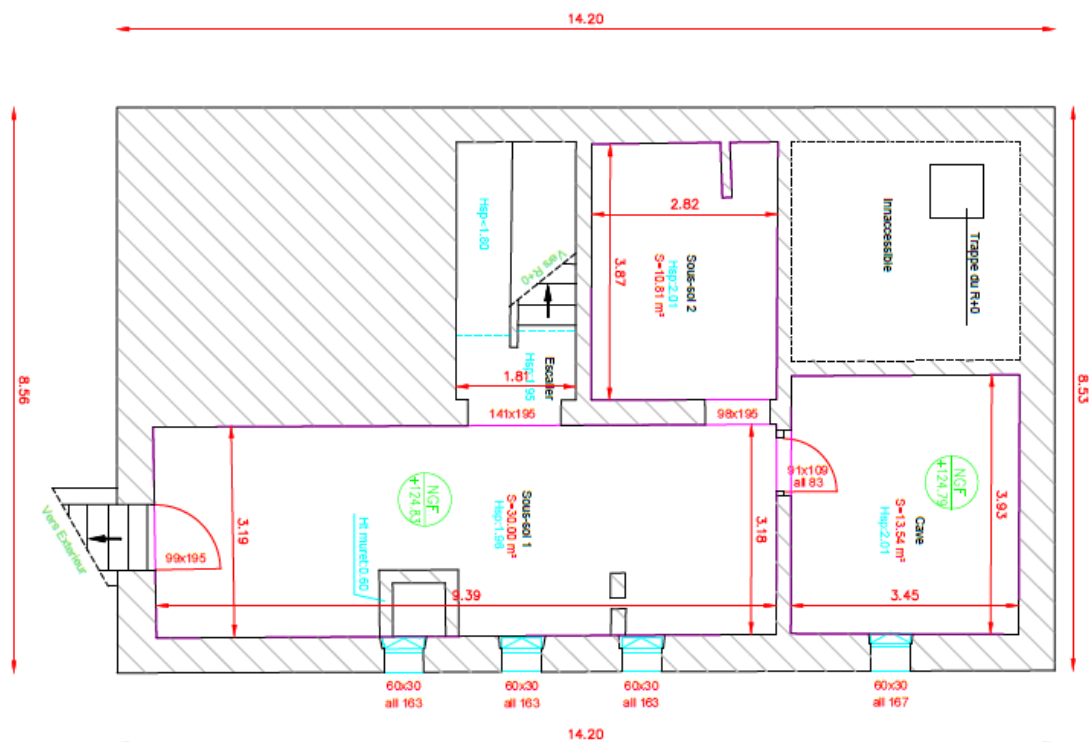
- le bâtiment A est occupé par 10 agents ;
- la maison du gardien ou bâtiment B est vide d'occupation et utilisée comme zone de stockage ou petit atelier.

I.3. Les caractéristiques de l'immeuble « Maison du gardien »

L'immeuble B objet du projet comprend 3 niveaux.

Le sous-sol se compose de :

- Un escalier intérieur depuis le RDC.
- 2 locaux non affectés de 11 et 30 m².
- 1 cave de 13,5 m².



La RDC se compose de :

- 1 chaufferie de 11,3 m², accessible uniquement depuis le parking.
- 1 bureau de 13,4 m², accessible uniquement depuis le parking.
- 1 entrée de 4,4 m², accessible depuis la rue et distribuant les locaux suivants.
- 1 chambre de 14,3 m².
- 1 débarras de 12 m², accessible également depuis le parking par le biais d'un emmarchement intérieur. Ce débarras sert de stockage d'archives et de matériel.

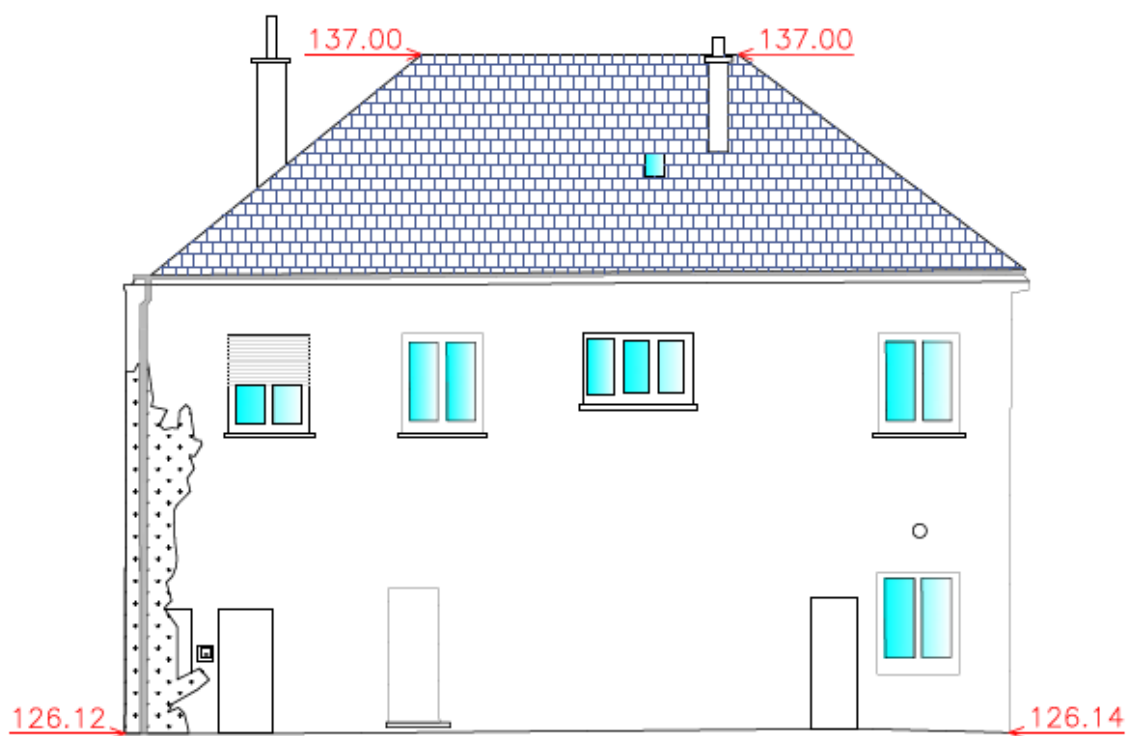
Direction Interdépartementale des Routes Nord-Ouest

- 1 sanitaire de 3 m², équipé d'un WC « à la turc » et d'un lavabo.
- 2 locaux de 13,3 et 9,7 m², en enfilade, utilisés actuellement en stockage d'archives et de matériel.

Le R+1 se compose de :

- 1 cage d'escalier ouverte.
- 1 salon de 18,4 m² avec cheminée désaffectée.
- 1 cuisine de 13,7 m², équipée en partie.
- 1 salle de bain de 4,2 m², équipée d'une baignoire et 1 lavabo.
- 1 WC de 2 m².
- 1 chambre de 8,8 m² avec placard.
- 1 chambre de 11,5 m² avec placard.
- 1 chambre de 13,5 m² avec placard.
- 1 chambre de 12,5 m².
- 1 circulation de 14 m² desservant l'ensemble des pièces.

Plan de façade existante



I.4. Les contraintes en matière d'urbanisme

La parcelle concernée est en zone Ubd du PLU de Vernouillet qui autorise l'extension d'immeuble existant sous forme de verrière/véranda dans la mesure où cette dernière n'augmente pas de plus de 30 % la surface de plancher existante.

II. CONTEXTE DU PROJET

II.1. Les objectifs de la PIE

Dans le cadre de sa politique immobilière et comme cela est indiqué dans la circulaire de la Première Ministre du 8 février 2023, l'État souhaite fournir à ses services un immobilier adapté à ses missions de service public, tout en l'utilisant de manière optimisée, et pour cela a fixé 3 objectifs à respecter :

- optimisation des surfaces occupées ;
- maîtrise des dépenses de fonctionnement ;
- réduction de son empreinte environnementale.

Concernant les immeubles tertiaires, ces objectifs se traduisent par le respect des seuils suivants :

- concernant l'occupation, la surface utilisée doit viser la cible pivot de 16 m² de surface utile brute par résident, tout en restant inférieur à 18 m² SUB/résident ;
- au titre de la sobriété énergétique, les textes à respecter sont les suivants :
 - pour les immeubles existants, le décret du 23 juillet 2019 dit décret tertiaire et l'arrêté du 10 avril 2020 qui impose les niveaux de consommation en énergie finale suivants :
 - à l'échéance 2030, -40 % par rapport la consommation de référence ;
 - à l'échéance 2040, -50 % par rapport la consommation de référence.
 - pour les bâtiments neufs, le décret du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions.

Au regard des effectifs tertiaires présents sur le site de Dreux du District Normandie Centre et de la surface utile brute locative, les ratios d'occupation sont les suivants :

- le ratio d'occupation actuelle : **48,3 m² SUB / résident** pour une surface de 483 m² ;
- les cibles en surface à respecter sont les suivantes :
 - SUB cible : 160 m²
 - SUB plafond : 180 m²

II.2. Les dysfonctionnements du bâtiment A actuel

Outre sa taille qui n'est pas adaptée à l'effectif en place du site de Dreux du district Normandie-Centre, le bâtiment A présente les dysfonctionnements suivants:

- eu égard à son ancienneté, de l'amiante est présente dans la colle des dalles plastiques du revêtement de sol, notamment des circulations ;
- l'absence d'isolation performante et d'inertie du bâtiment entraîne un inconfort des occupants en été comme en hiver ;
- les aménagements intérieurs (exemple moquette murale) sont défraîchis ;
- des problèmes de sécurité du bâtiment en général.

III. Le projet étudié

III.1. La genèse du projet retenu

La RN 154 et la RN 12 en Eure-et-Loir sont actuellement concernées par le projet autoroutier A 154-A 120. Suite à la mise en service de ces tronçons autoroutiers prévue à ce stade à l'horizon 2030, la DIRNO perdra deux CEI, celui de Chartres installé à Lucé et celui de Dreux installé à Vernouillet.

Dans le cadre de ce projet autoroutier, il est prévu la construction d'un centre situé au nord de Chartres. Dans ces conditions, si le site de Lucé (CEI de Chartres) intéresse le Département 28, celui de Vernouillet (CEI de Vernouillet) sera vraisemblablement vendu. La difficulté est que le bâtiment A coupe la parcelle en deux et rend donc le site difficilement valorisable sans la vente / démolition concomitante de ce bâtiment A.

En prévision de la mise en service de ce projet autoroutier et afin d'assurer la résilience des équipes tertiaires présents sur le site de Dreux, il a été décidé de fusionner en 2024 les districts de Dreux et d'Évreux en un seul et unique district, le district Normandie-Centre (DNC). Afin d'éviter un éloignement trop important entre le site de Dreux et les 2 CEI restants après mise en service de la concession A 154/A 120 (à savoir le CEI de Châteaudun et celui de Vendôme), mais également afin de pérenniser les effectifs tertiaires du site de Dreux, il a été acté que les services tertiaires de ce district seraient installés sur deux sites, l'un à Évreux et l'autre sur le site de Dreux .

Dans cet objectif, il a été proposé d'étudier en 2024 l'installation du site de Dreux du district Normandie-Centre dans l'ancienne maison du gardien (bâtiment B).

Une esquisse et un avant-projet réalisés en 2024 par le BET Infratec ont permis de confirmer la faisabilité d'installer ces effectifs dans ce bâtiment.

Suite à une réunion de présentation en septembre 2025, qui s'est déroulée sur le site de Dreux, du projet de réaménagement de la maison du gardien par le bureau d'études, il est ressorti les observations suivantes sur les plans de faisabilité :

- étudier la faisabilité que les bureaux des agents qui seront installés au RDC soient plutôt installés dans l'extension prévue du bâtiment dans le projet d'aménagement, en lieu et place de la grande salle de réunion ;
- étudier le déplacement du conduit de cheminée à l'extérieur du bâtiment ou la faisabilité d'installer une climatisation réversible dans le bâtiment ;
- étudier la possibilité que la petite salle de réunion à l'étage soit utilisée comme bureau de passage et puisse accueillir la photocopieuse de l'étage ;
- proposer au maître d'oeuvre de réserver une emprise foncière suffisante afin de pouvoir dessiner sur les plans, un nombre de places nécessaire de parking VL qui sera à réaliser dès lors que le CEI de Dreux ne sera plus opérationnel, au démarrage de la concession A 154/A 120 ;
- condamner la porte d'accès extérieur du bâtiment B, côté rue, et installer un barreaudage

Direction Interdépartementale des Routes Nord-Ouest

sur la fenêtre à l'extérieur ;

- étudier la faisabilité d'agrandissement du réfectoire en déplaçant la porte d'accès prévue pour cette pièce, et en envisageant une porte coulissante ;
- prévoir l'achat du mobilier adapté à la superficie des bureaux.

Ces modifications seront intégrées dans le programme du maître d'œuvre.

III.2. Les objectifs du projet

Les objectifs du projet sont alors les suivants:

- Réaffecter les espaces existants du bâtiment B pour accueillir les services tertiaires du site de Dreux du district Normandie Centre ;
- Mettre les locaux aux normes d'accessibilité PMR ;
- Améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- Réaménager les façades et les accès conformément aux règles d'urbanisme ;
- Offrir des conditions de travail fonctionnelles, confortables et ergonomiques.

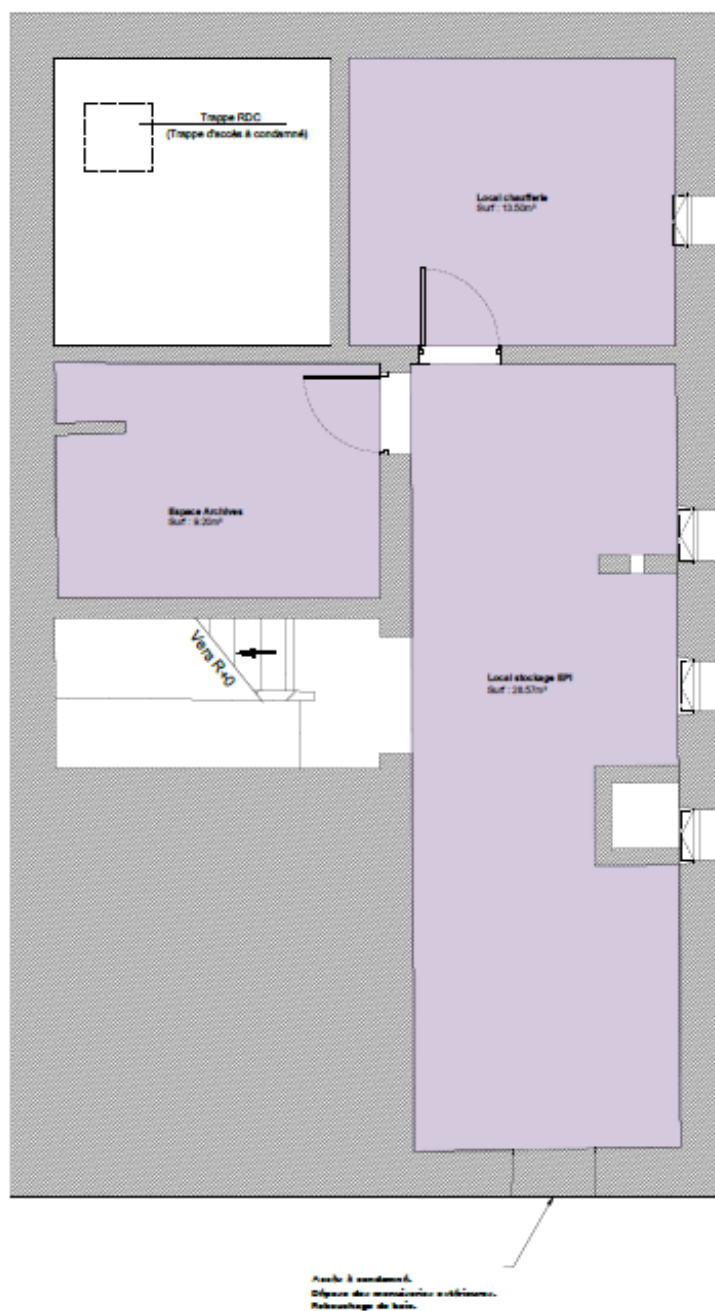
Le nombre de postes de travail concerné par le projet est de 11, soit 10 pour les agents du site et un comme bureau de passage pour la hiérarchie du district installée à Évreux :

libellé service	entité	ETP A	ETP B	ETP C	Résidents
DNC – Site Dreux	DIR	1			1
	PFGRH		1	3	4
	PGRVQ		3	1	4
	PE		1		1
	Bureau de passage	1			1
		2	5	4	
		11			11

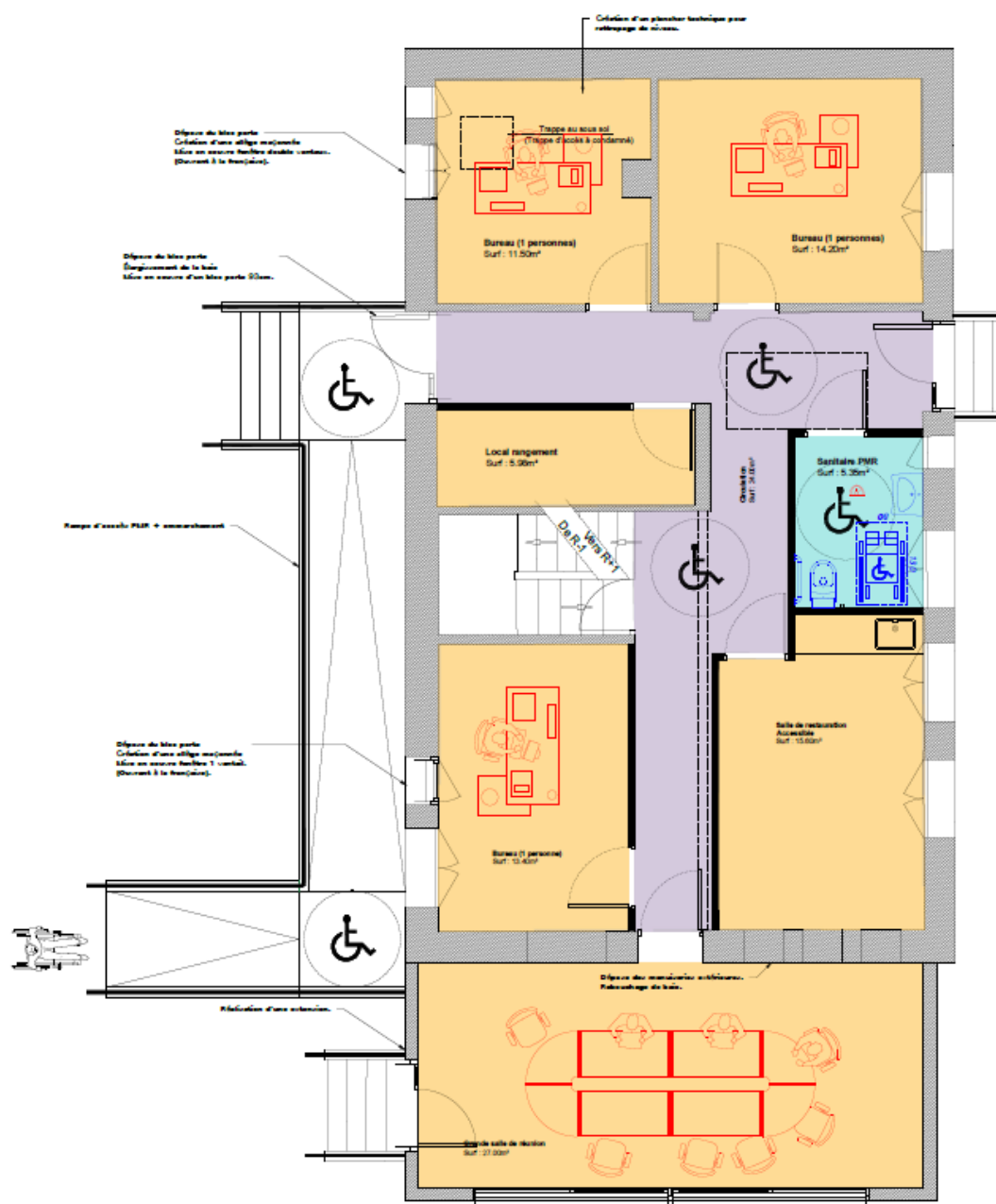
III.3. Les plans de macro-zoning

Les plans de macro-zoning ont été réalisés en premier lieu afin d'évaluer la viabilité du projet. Ils seront ultérieurement ajustés par le maître d'œuvre, notamment pour intégrer les modifications évoquées lors de la dernière réunion de septembre dernier sur le site de Dreux.

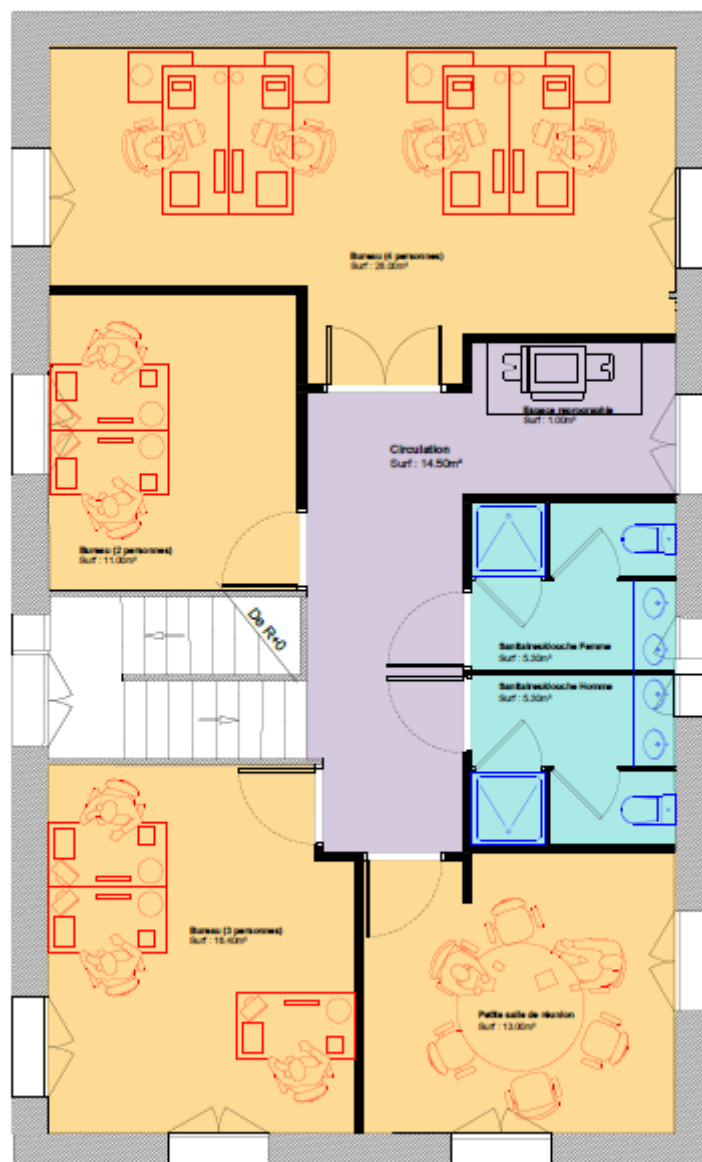
a) *Le sous-sol*



b) Le rez-de-chaussée



c) L'étage



III.4. Le planning du projet

Phase	Période estimée	Commentaires / Objectifs
1. Lancement du marché de maîtrise d'œuvre	Janvier – mars 2026	Rédaction DCE, consultation, analyse des offres
2. Désignation du maître d'œuvre	Mi-avril 2026	Signature du contrat MOE
3. Études de conception (ESQ, AVP, PRO)	Avril – Août 2026	Reprise de l'AVP existant, études détaillées
4. Dépôt du permis de construire / autorisations administratives	Juin – Juillet 2026	Si modification de façade ou extension
5. Consultation des entreprises	Novembre – Décembre 2026	Rédaction DCE, analyse des offres, négociation
6. Attribution des marchés de travaux	Fin Janvier 2027	Notification des entreprises
7. Préparation et installation chantier	Mois de février 2027	Plan d'installation, sécurité, approvisionnements
8. Travaux de réhabilitation	Mars – Sept 2027	Durée estimée : 6 mois
9. Réception des travaux	Fin sept 2027	PV de réception, levée des réserves
10. Mobilier / aménagement / transfert	Octobre – Nov 2027	Mobilier, informatique, signalétique
11. Mise en service des nouveaux locaux	Mi novembre 2027	Entrée des services DIRNO dans les nouveaux bureaux

Un planning prévisionnel plus détaillé est remis en annexe.

III.5. Le coût prévisionnel des travaux

L'enveloppe financière consacrée aux travaux est de **445 k€**.

IV. Les annexes

1. Les plans de la mission AVP à adapter
2. Le planning prévisionnel de l'opération
3. Les diagnostics techniques
4. Les documents de la mission Diag-AVP