

**OPERATION VAL D'ARQUET EST**

---

**Commune de Dieppe**

---

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

---

**Établie en application des articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme**

**ENTRE :**

---

La commune de Dieppe, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas Langlois, en vertu d'une délibération n°22 du conseil municipal en date du 05 février 2026

Ci-après dénommée « la commune de Dieppe » ou « la Commune »

**D'UNE PART,**

**Et**

La Société 3F NORMANVIE, SA à conseil d'administration, Immeuble le Carré Pasteur 5 rue Montaigne 76000 ROUEN, enregistré sous le numéro de SIRET n°55214154100094, représenté par Cédric LEFEBVRE en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée « 3F Normanvie »

**D'AUTRE PART.**

# Préambule

---

1. L'opération du Val d'Arquet Est située sur la commune de Dieppe (76200) a vocation à développer un nouveau quartier de logements pour répondre aux besoins des habitants. Constituant l'entrée de ville Nord de la ville, le traitement de son interface avec le tissu agricole sera particulièrement soigné. Ce nouvel écoquartier accueillera 600 logements diversifiés s'adressant à tous les publics, dont une résidence mobilité à destination des ouvriers du chantier de la centrale de Penly. Cette résidence sera reconvertie à terme en logements familiaux sociaux qui seront exploités par 3F Normandie (« Le Projet »).

2. Le Projet de la société 3F Normandie doit être compatible avec les orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme (PLU) de Dieppe sur le site du Val d'Arquet Est et notamment :

- La création d'un tampon paysager avec la Route des Graves de la Mer (RD 485) ;
- La création d'une coulée verte au droit des bunkers ;
- La création d'une voie de desserte publique du futur quartier avec aménagement des carrefours aux croisements avec les voies existantes.

Au regard de ces orientations, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à l'agence TER paysagistes/ INGETEC dont la phase de diagnostic a permis de cerner les principaux enjeux de paysage et de déterminer les grands objectifs qui serviront de trame à la formalisation du Projet porté par 3F Normandie et qui comprennent :

- La création d'un parc habité laissant une vaste place au paysage ;
- La création d'une voie centrale de desserte du quartier, largement plantée, accueillant les transports en commun, traitée de manière à ralentir la circulation et éviter les effets de chute ;
- L'aménagement de circulations douces apaisées dans le quartier pour encourager les mobilités alternatives dont une voie verte à vocation publique intégrée dans le tampon paysager ;
- L'aménagement d'un tampon paysager sous forme de talus planté le long de la Route des Graves de Mer et de deux coulées vertes favorisant les usages partagés, la biodiversité, et les cheminements doux ;
- La gestion alternative des eaux de pluie par la création de jardins de pluie dans les espaces paysagers ;
- La création de hameaux habités mixant logements collectifs, individuels superposés et maisons individuelles en bande, avec implantation des logements collectifs sur les franges du quartier.

3. La concertation préalable à la demande de permis d'aménager mise en œuvre sur le fondement de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et dont les objectifs et modalités ont été définies par arrêté n° 2024-1030 de Monsieur le Maire de Dieppe en date du 12 décembre 2024, s'est déroulée du 16 décembre 2024 au 28 février 2025 inclus.

Par délibération n°36 en date du 02 octobre 2025, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable au permis d'aménager.

4. Afin de permettre le financement des équipements publics, dont la réalisation est rendue nécessaire pour les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur les lots du permis d'aménager, la commune de Dieppe, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et 3F Normandie, en sa qualité de pétitionnaire du permis d'aménager, se sont entendues pour conclure ensemble

une convention de projet urbain partenarial conformément à l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme (la "Convention").

La présente Convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions qui seront édifiées sur les différents lots du permis d'aménager que sollicitera 3F Normandie, le planning de leur réalisation, ainsi que la quote-part du coût de ces équipements mise à la charge de 3F Normandie et les modalités de versement de la participation par l'aménageur.

**CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente Convention de projet urbain partenarial établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme vise à préciser les conditions de financement par 3F Normandie des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire dans le cadre de son Projet, pour lequel il entend solliciter un permis d'aménager.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

Le périmètre d'application de la présente Convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente Convention. Ces terrains sont classés en secteur AU et représentent plus de 25% de la zone.

## **ARTICLE 3 – DEFINITION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU PROJET**

Conformément au projet de permis d'aménager qui a fait l'objet de la concertation préalable ainsi qu'il l'a été rappelé en Préambule, la surface totale de plancher à développer dans le cadre du permis d'aménager représente environ 44 000 m<sup>2</sup> SDP avec un maximum de 47 000m<sup>2</sup>, soit environ 600 logements à terme qui se décomposent à titre prévisionnel comme suit :

- 20 000 m<sup>2</sup> SDP de logements locatifs sociaux, soit environ 286 logements
- 9 100 m<sup>2</sup> SDP de résidence mobilité comprenant 360 chambres (486 lits) transformées à terme en 134 logements locatifs sociaux supplémentaires
- 3 800 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession sociale, soit environ 43 logements
- 5 800 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre, soit environ 69 logements
- 5 300 m<sup>2</sup> SDP de logements en locatif libre, soit environ 57 logements

## **ARTICLE 4 - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER**

Le programme des équipements publics ("Equipements publics") qui sera réalisé comprend les équipements suivants :

- Une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus, appelée voie principale
- Une piste cyclable intégrée dans le tampon paysager, appelée voie verte

5

Les caractéristiques de ces équipements publics figurent en annexe à la présente Convention (Annexe n° 2).

Le projet comprend également des équipements propres à l'opération constitués des coulées vertes et du tampon paysager qui ne sont pas intégrés dans cette convention.

## **ARTICLE 5 – COUT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER ET PRORATA MIS A LA CHARGE DE 3F NORMANVIE**

5.1. Le coût prévisionnel global de réalisation des Equipements Publics, comprenant notamment le coût des travaux proprement dits, les frais d'études et de maîtrise d'œuvre, le coût du foncier, les frais d'engagements financiers et plus généralement tous autres frais s'y rapportant, est estimé à 7 684 839 € HT, TVA en sus, dont 7 089 635€ HT liés aux travaux et frais divers et 595 204€ liés au foncier et se décompose comme suit :

- 6 359 977 € HT pour la voie principale, dont 385 158€ pour le foncier
- 1 324 862 € HT pour la voie verte, dont 210 046€ pour le foncier

5.2. La quote-part du coût des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le cadre du permis d'aménager est définie comme suit :

- 51 % pour la voie de circulation principale
- 51 % pour la voie verte

Il est ici rappelé que les équipements visés par la présente convention doivent faire l'objet de subventions à la Commune par EDF, ainsi qu'à 3F Normandie au titre du programme Territoire Engagé pour le Logement :

- Subventions TEL : 900 000€
- Subventions EDF : 2 440 347€

## **ARTICLE 6 - DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL**

Les équipements publics mentionnés à l'article 4 ci-dessus seront réalisés et achevés dans le respect des échéances prévisionnelles et au plus tard fin 2028 :

- Dépôt du permis d'aménager : T4 2025
- Démarrage des travaux : S2 2026
- Achèvement des travaux : S1 2028

Si ces équipements publics n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente Convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à 3F Normandie, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

## **ARTICLE 7 - PARTICIPATION DE 3F NORMANVIE**

7.1 En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Ceci étant rappelé, 3F NORMANVIE :

- Reconnaît que les Équipements Publics sont utiles à son Projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants et usagers de ce dernier ;
- S'engage en conséquence à verser à la commune la fraction du coût prévisionnel de réalisation des Équipements Publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions objets de son Projet (la « Participation »).

**7.2.** Au regard du nombre de logements réalisés dans le Projet et de l'utilité des Équipements Publics qui satisferont les besoins des futurs habitants et usagers dudit projet, il a été convenu que 3F NORMANVIE doit contribuer au coût de leur réalisation à hauteur de 4 662 419€.

Le montant de cette Participation sera au besoin ajusté à la hausse ou à la baisse de sorte à toujours être strictement égale à 51 % (pourcentage calculé sur le montant comprenant les subventions tel qu'indiqué dans l'annexe financière) tant pour la voie de circulation principale que pour la voie verte, du coût réel de leur réalisation, tel que cela ressortira du décompte général définitif des marchés conclus pour leur réalisation.

**7.3.** La Participation de 3F Normanvie se décompose comme suit :

- 4 067 215€ (à calculer selon pourcentage) en numéraire ;
- 595 204 € (soit 21.83 € / m<sup>2</sup>) par l'apport des terrains dédiés à la réalisation de la voie de circulation principale qui se décomposent en :
  - o 385 158€ dédiés à la voie de circulation principale, d'une superficie de 17 640 m<sup>2</sup>
  - o et 210 046€ par l'apport des terrains dédiés à la voie verte, d'une superficie de 9 620 m<sup>2</sup>.

L'emprise exacte de ces terrains sera définie d'un commun accord entre les parties, dans la limite des superficies ci-avant arrêtées.

**7.4** Le versement de la participation interviendra dans les conditions suivantes :

Pour la partie de la participation faisant l'objet d'un versement en numéraire, selon l'échéancier suivant :

- 20% à l'attribution des marchés de travaux, prévu en 2026
- 30 % au démarrage des travaux, prévu en 2027
- 30 % à l'avancement des travaux, prévu en 2028
- 20 % à la remise des ouvrages objet du transfert à la Commune, prévu en 2029

**7.5** Il est toutefois convenu entre les Parties que 3F Normanvie étant à la fois maître d'ouvrage unique des équipements publics en application de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, et redevable d'une participation au titre des équipements publics en application de la présente Convention, la quote-part du coût des équipements publics dont est redevable 3F Normanvie en application de celle-ci ne donnera lieu pas lieu à versement de la contribution financière par 3F Normanvie à la commune de Dieppe.

Il est toutefois expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où, contrairement à ce qui est convenu à l'alinéa précédent, le versement d'une participation en numéraire serait exigé pour les équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de 3F, au titre de la participation lui incombant en application de la présente Convention de projet urbain partenarial, un avenant serait conclu à la présente Convention de projet urbain partenarial et à la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage afin de prévoir d'une part le versement de la part numéraire de la participation au coût des travaux des équipements publics due au titre de la présente Convention par 3F Normanvie à la Commune, d'autre part le versement par la Commune à 3F Normanvie du coût des travaux des équipements publics et réalisés par 3F Normanvie en application de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 – AJUSTEMENT DE LA PARTICIPATION**

La participation sera au besoin ajustée à la hausse ou à la baisse de sorte à toujours être strictement égale au montant réel des travaux tel que ce montant ressortira du Décompte Général Définitif des marchés conclus pour leur réalisation.

## **ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS D'AMENAGER**

Le transfert du permis d'aménager à un autre opérateur, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, emportera transfert au bénéfice du nouvel opérateur des droits et obligations prévus par la présente Convention.

En cas de transfert partiel du permis d'aménager, celui-ci emportera transfert au bénéfice du nouvel opérateur des droits et obligations prévus par la présente Convention au prorata des m<sup>2</sup> de surface de plancher prévus par le permis d'aménager.

En cas de transfert du permis d'aménager à un autre bailleur il y aura un transfert de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage.

## **ARTICLE 10 - EXONÉRATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 16 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Les autres taxes et contributions d'urbanisme resteront dues par les constructeurs dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, dont la PFAC.

## **ARTICLE 11 - EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les obligations nées de la présente Convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du permis d'aménager. Ces modifications seront constatées par un avenant.

Il en ira de même dans l'hypothèse où le programme des Equipements publics tel que décrit précédemment devait présenter des modifications en raison d'une prescription administrative résultant de l'évaluation environnementale à laquelle est soumise le projet.

Il est par ailleurs précisé que la quote-part du coût des équipements restant à la charge de la Commune constitue un maximum. Dans l'hypothèse où celle-ci devait être supérieure au montant résultant de la présente Convention, les Parties se rencontreront afin de déterminer les modifications à apporter à celle-ci.

Dans l'hypothèse où la subvention EDF devait être supérieure ou inférieure au montant indiqué dans la présente Convention, les Parties se rencontreront afin de déterminer les modifications à apporter à celle-ci.

Si d'autres subventions venaient à être mobilisées, les parties se rencontreront afin de déterminer les modifications à apporter à celle-ci.

## **ARTICLE 12 - LITIGES**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Rouen.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la commune de Dieppe.

### **ARTICLE 13 - ENTRÉE EN VIGUEUR**

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Les Parties seront tenues des obligations liées à l'exécution de la Convention à compter de la réalisation du plus tardif des événements suivants :

- (i) Caractère définitif de la Convention, des décisions détachables de la signer et des délibérations en autorisant la signature ; ou
- (ii) Caractère définitif du Permis d'aménager relatif au Projet.

Étant précisé que :

- a) Le Permis d'aménager, la Convention, la décision de signer et les délibérations visées ci-dessus s'entendent d'actes dûment délivrés, signés ou adoptés et qui, à l'expiration du délai de retrait et de recours propre à chacun, n'auront fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux, ou, en cas de recours, d'un rejet définitif de ce recours ;
- b) Les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt de 3F Normandie, qui peut renoncer à l'une et/ou à l'autre à sa convenance par courrier recommandé avec avis de réception ;
- c) Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées le 31 décembre 2026 au plus tard ;
- d) Dans l'hypothèse où 3F Normandie aurait obtenu les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet à la date mentionnée ci-dessus sans toutefois que ces autorisations ne soient devenues définitives à cette date, la date visée au paragraphe c) ci-dessus sera automatiquement prorogée d'un (1) an, à moins que 3F Normandie ne décide d'en solliciter le retrait ;
- e) Sauf décision différente des Parties, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre :
  - (i) À défaut de réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus dans le délai précité le cas échéant prorogé en application du paragraphe d) ci-dessus ; ou
  - (ii) En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés au paragraphe a) ci-dessus.

## ARTICLE 14 - EFFETS

La signature de la présente Convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager qui sera déposée par 3F Normandie, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente Convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

## ARTICLE 15 - ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

La présente Convention sera résiliée dans l'hypothèse où 3F Normandie solliciterait le retrait du permis d'aménager, que celui-ci deviendrait caduc, ou que 3F Normandie déciderait de ne pas mettre en œuvre le Projet.

## ARTICLE 16 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

Conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en Mairie de Dieppe. Par ailleurs, une mention de la signature de la Convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée sur le site internet de la Ville de Dieppe (rubrique "Ma commune - la vie municipale - les délibérations du conseil municipal").

## ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la commune de Dieppe, à l'Hôtel de Ville
- pour 3F Normandie, en son siège social

Fait à Dieppe

Le **11 MARS 2026**

En 2 exemplaires originaux

Les parties :



Pour la commune de Dieppe

Le Maire

Nicolas Langlois

Pour la 3F Normandie

Le Directeur Général

Cédric LEEFEBVRE

**3F Normandie**  
Groupe ActionLogement  
IMMEUBLE LE CARRE PASTEUR  
5 rue Montaigne  
76000 Rouen

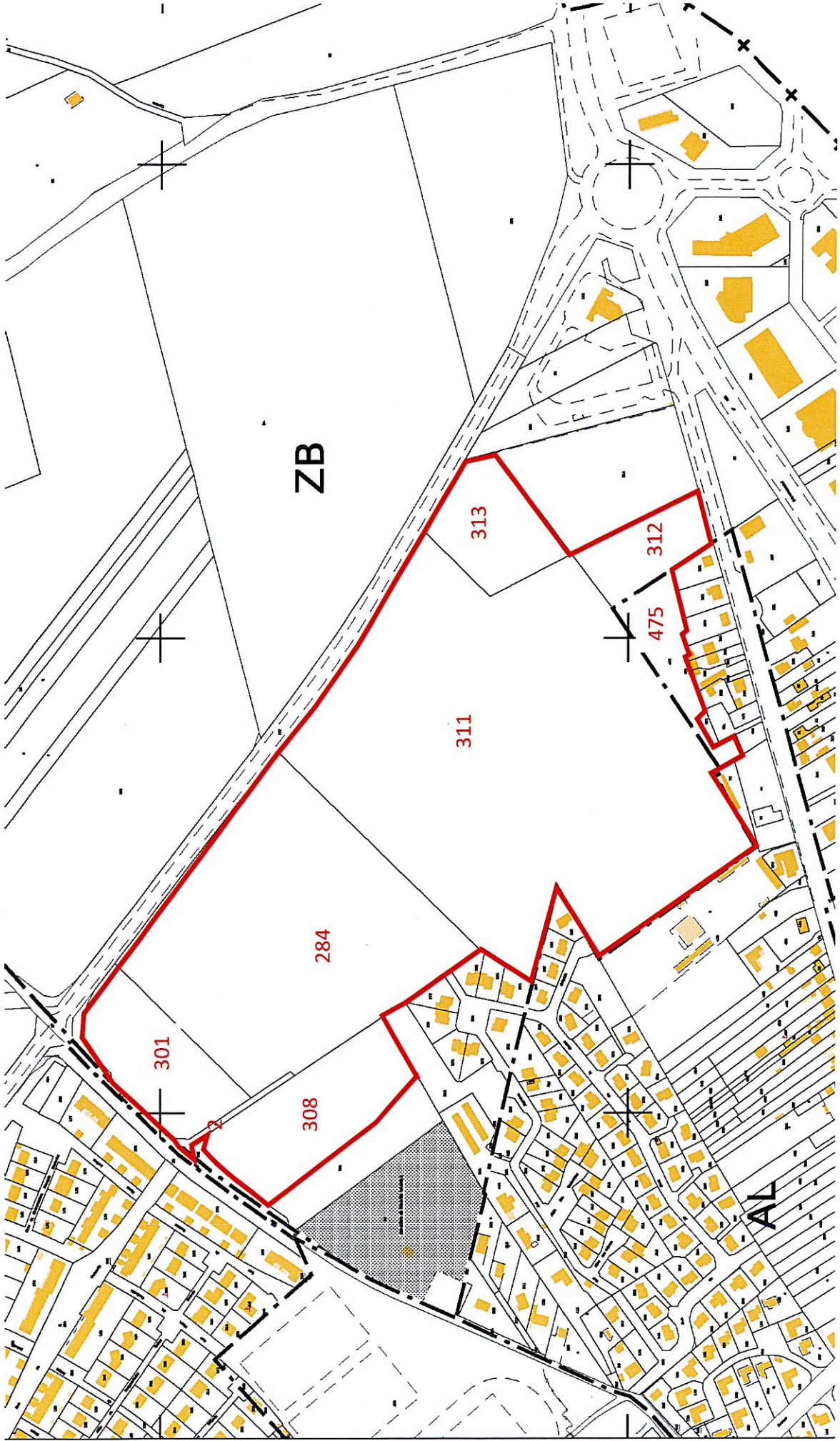
## Pièces annexées au projet de Convention de projet urbain partenarial

Annexe 1 : Périmètre d'application de la convention de projet urbain partenarial

Annexe 2 : Programme des équipements publics

Annexe 3 : Fiche financière

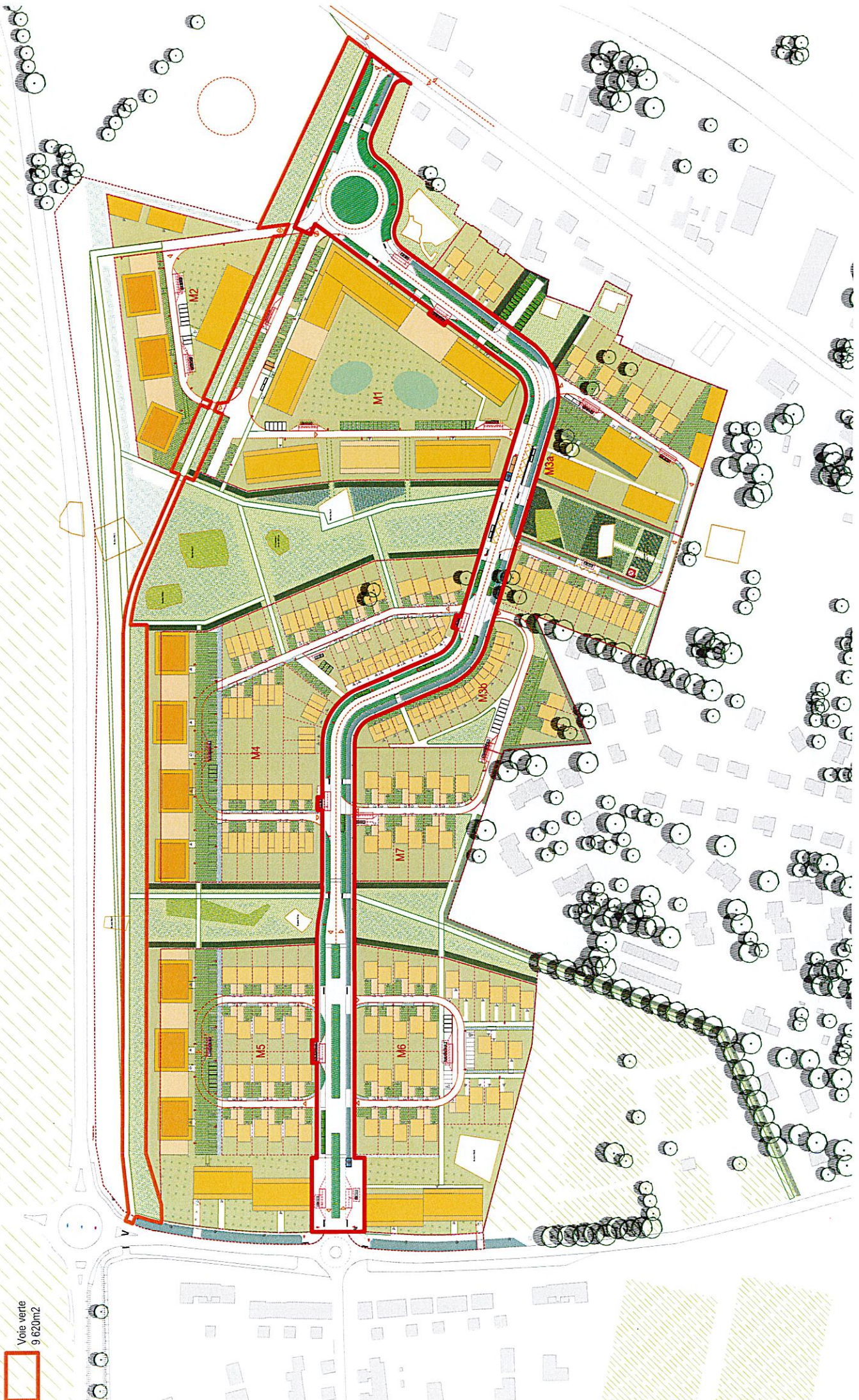
Annexe 1 : Périmètre d'application de la convention de projet urbain partenarial



NNEXE 2 - Programme des équipements publics - Ecoquartier du Val d'Arquet Est

Voie principale  
17 640m<sup>2</sup>

Voie verte  
9 620m<sup>2</sup>



ANNEXE 2 - Fiche financière - Equipements publics Ecoquartier du Val d'Arquet Est

	Voie (y compris glacière-quais bus)	Eclairage Public	Bornes IRVE	HTA et BT	Telecom	EU	EP	CU	AEP	FONCIER	TOTAL HT hors allas	TOTAL coût travaux HT dont allas (5%)	TOTAL coût complet HT frais divers (14,5%)
VOIE PRINCIPALE	2 652 891 €	512 720 €	63 504 €	617 108 €	113 810 €	284 118 €	307 909 €	425 874 €	240 249 €	385 158 €	5 030 178 €	5 218 183 €	5 974 819 €
VOIE MIXTE (PIETONS/VELOS)	910 815 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	62 824 €	0 €	0 €	210 046 €	927 274 €	973 638 €	1 114 816 €
<b>TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS</b>										<b>595 204 €</b>	<b>5 957 452 €</b>	<b>6 191 821 €</b>	<b>7 089 635 €</b>

Montant des équipements publics(coût complet HT)

	TVX HT yc allas 5%	yc frais divers 14,5%	Foncier	Coût complet HT (TVA 20%)	Coût complet TTC (TVA 20%)
Voie Principale	5 218 183 €	5 974 819 €	385 158 €	6 359 977 €	7 554 941 €
Voie mixte (piétons/cycle)	973 638 €	1 114 816 €	210 046 €	1 324 862 €	1 547 825 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 191 821 €</b>	<b>7 089 635 €</b>	<b>595 204 €</b>	<b>7 684 839 €</b>	<b>9 102 766 €</b>

Financement des équipements publics en CTTC

MOA	ETTC	%	Apport en foncier	Apport numéraire€
COLLECTIVITE	4 440 347 €	48,78%		
dont part ville Dieppe	1 200 000 €	13,18%		
dont financement Dieppe Maritime	800 000 €	8,79%		
dont subvention EDF	2 440 347 €	26,81%		
3F NVI	4 662 419 €	51,22%	595 204 €	4 067 215 €
dont subvention TEL	900 000 €	9,85%		
part restantée 3FNVI	3 762 419 €	41,33%		
<b>COÛT COMPLET</b>	<b>9 102 766 €</b>	<b>100,00%</b>		

Frais divers 14,5%

Frais divers	TOTAL HT
Honoraires, sondages, géomètre, MOE, AMO, OPC, CSP	1 400 000 €
Coût Travaux VRD CHT yc frais divers	9 609 558 €
Part frais divers rapportée au montant des travaux des équipements publics	14,50%

Foncier

1. Acquisition foncière	Coût complet HT		CHT
Frais divers acquisition (notaires, portages, entretien)			451 087 €
Acquisition			1 156 899 €
<b>TOTAL 1. Acquisition foncière</b>			<b>1 607 986 €</b>
2. Dépollution + fouilles	Coût complet HT		CHT
Frais divers dépol et fouilles (études, AMO, diag.)			192 353 €
Dépollution Pyrotechnique			911 000 €
Fouilles archéologiques			1 801 000,00 €
<b>TOTAL travaux dépol+ fouilles</b>			<b>2 712 000 €</b>
<b>TOTAL 2. Dépollution + fouilles</b>			<b>2 904 353 €</b>
3. Compensation agricole	Coût complet HT		CHT
Portage foncier			237 957 €
Financement FMAP (non confirmé)			900 900 €
<b>TOTAL Portage foncier</b>			<b>3 849 396 €</b>

Assiette foncière	Surface m2	%	coût complet CHT dépol.fouilles	coût HT /m2
Assiette foncière	176 300	100,00%	3 849 396 €	21,83 €
Voie principale	17 640	10,01%	385 158 €	
Voie mixte (piétons/cycle)	9 620	5,46%	210 046 €	
Equipements publics	27 260	15,46%	595 204 €	
Equipements privés	149 040	84,54%	3 254 191 €	

**Opération d'aménagement Val d'Arquet Est : conventions avec 3F Normandie**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 35 conseillers municipaux

Effectif en exercice : 35

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 33

Nombre de procurations : 5

Le jeudi 5 février deux mille vingt-six à 18 heures, le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 janvier 2026, et sous la présidence de Monsieur LANGLOIS Nicolas

**Sont présents** : M. LANGLOIS Nicolas, M. GARRAUD François, Mme RIDEL Patricia, M. LEFEBVRE François (de la question n°11 à la question n°28), M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce (de la question n°11 à la question n°28), Mme LEGRAND Laëtitia, M. CAREL Patrick, Mme SENEAL Véronique, M. DESMAREST Luc, Mme ROUSSEL Annette, Mme HAMONIC Brigitte, M. DUFILS Jean-Henri, M. GUERAIN Jacky, Mme CARRET Anne, M. JUMEL Sébastien, M. BUSSY Florent, Mme BAUDOIN-PAGNIER Sandrine, Mme ROBY Stéphanie, M. PAJOT Mickaël, M. LACIRE Jean-Marc (de la question n°3 à la question n°28), M. CANU Aurélien (de la question n°5 à la question n°28), Mme LEGRIS Pauline, Mme KHEDIMALLAH Sarah, M. GAUTIER André, M. GARCONNET Dominique (de la question n°1 à la question n°25), Mme DIJON Aurélie, Mme PONJON Dominique, M. DULIERE Thierry.

**Sont absents ou excusés** : M. LEFEBVRE François (de la question n°1 à la question n°10), Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme BUICHE Marie-Luce (de la question n°1 à la question n°10), M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël, Mme PARESY Nathalie, M. LACIRE Jean-Marc (de la question n°1 à la question n°2), M. CANU Aurélien (de la question n°1 à la question n°4), M. HAMELIN Laurent, Mme ANGER Julie, M. GARCONNET Dominique (de la question n°26 à la question n°28).

**Pouvoirs ont été donnés par** : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle à Mme BUICHE Marie-Luce, M. PATRIX Dominique à Mme LEGRAND Laëtitia, M. MENARD Joël à M. GUERAIN Jacky, Mme PARESY Nathalie à Mme KHEDIMALLAH Sarah, Mme ANGER Julie à M. DESMAREST Luc.

Le conseil municipal a désigné Mme KHEDIMALLAH Sarah secrétaire de séance.

Constatant que le quorum est atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire Le Tribunal Administratif peut être saisi par courrier ou par l'application télérecours citoyens, accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

.../...

## **Rapporteur : François Garraud**

La société 3F Normandie, en sa qualité de propriétaire du site d'une superficie d'environ 19 ha dénommé « Val d'Arquet Est » sur le territoire de la commune de Dieppe, à Neuville-les-Dieppe, s'est engagée dans le développement d'un projet d'aménagement pour y construire un nouveau quartier d'envergure avec à terme 2 000 habitants.

Ce projet est inscrit depuis de nombreuses années dans les documents de planification de la ville, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), mais aussi dans ceux de Dieppe Maritime à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Celui-ci est également lauréat de l'appel à projet Territoires Engagés pour le Logement, pour lequel la Ville de Dieppe et la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime ont soutenu la candidature, et prévoit la réalisation de 455 logements permettant ainsi de répondre aux besoins du territoire face à la tension présente sur le marché du logement et l'arrivée de salariés pour la construction de deux nouveaux réacteurs sur la centrale de Penly. Pour cela, le programme propose la réalisation de 258 logements locatifs sociaux, 197 logements individuels ou individuels superposés.

Il est important de souligner qu'en sus de cette offre diversifiée, le projet se réalisera en deux phases, dont la première correspondra aux besoins liés au Grand Chantier de Penly. En effet, dans cette première phase, une résidence hôtelière à vocation sociale de 360 logements, correspondant à 486 lits, va accueillir les salariés mobiles du grand chantier. A l'issue de cette période, la construction sera transformée en 134 logements locatifs sociaux.

Pour les besoins de ce projet, il est nécessaire de réaliser des voiries qui permettront de désenclaver le quartier, afin de le connecter aux rues et aux réseaux viaires existants.

Le programme des équipements publics qui sera réalisé comprend les équipements de desserte suivants :

- une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus, appelée voie principale pour un montant de 6 359 977 € HT,
- une piste cyclable intégrée dans le tampon paysager, appelée voie verte, pour un montant de 1 324 862 € HT.

La Ville de Dieppe en qualité de collectivité compétente en matière de PLU et de voirie, doit prendre à sa charge la réalisation de ces voiries.

Considérant que le projet et les voiries ont un lien fonctionnel du fait de l'imbrication du système de gestion des eaux pluviales entre les équipements publics et les ouvrages du projet et nécessitent donc d'être réalisées de concert, la ville de Dieppe et 3F Normandie ont convenu que la maîtrise d'ouvrage serait unique sur l'opération, assurée par l'une d'elles, afin de garantir sa cohérence, et ce sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

Toutefois, Il est entendu que ces nouveaux équipements de desserte répondront à la fois aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions qui seront édifiées sur les différents lots du permis d'aménager que sollicitera 3F Normandie, à hauteur de 51%, et des habitants résidant dans les quartiers adjacents, à hauteur de 49%.

Pour cela, la ville de Dieppe et le bailleur 3F Normandie, en sa qualité de pétitionnaire du permis d'aménager, se sont entendus pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial (PUP) conformément à l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, avec un financement à hauteur de 51% par 3F Normandie au service des nouveaux habitants, ci-jointe à la présente délibération.

La Ville de Dieppe ne pouvant absorber seule le coût de la réalisation de ces voies, a sollicité une aide exceptionnelle auprès de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime et d'EDF pour mener à bien ce projet d'envergure.

Pour cela, la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime a déclaré d'intérêt communautaire le secteur de projet du Val d'Arquet Est par délibération du 10 décembre 2025, au titre de sa compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat, conformément à l'article L.5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et à ses statuts.

Ainsi dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime va soutenir financièrement la Ville de Dieppe en vue de la réalisation de ces équipements à hauteur de 800 000 €.

Cette opération, répondant aux besoins du Grand Chantier EPR 2 de Penly, une demande de subvention a été sollicitée auprès d'EDF dans le cadre des crédits alloués au Grand Chantier à hauteur de 2 440 347 € correspondant à 26,81 % du coût total des équipements publics.

Par ailleurs, dans le cadre de l'appel à projet Territoires Engagés pour le Logement, l'Etat attribue une subvention à 3F Normandie de 900 000 €, correspondant à 9,9% du coût total des équipements publics.

Le reste à charge pour le bailleur 3F Normandie est alors de 3 762 419 €, correspondant à 41,33 % du coût total des équipements publics.

La ville de Dieppe assure le financement pour les ouvrages de son programme selon la clef de répartition convenue dans la convention de PUP et la convention de transfert de Maîtrise d'ouvrage avec l'échéancier commun prévisionnel suivant :

- 20% à l'attribution des marchés de travaux, prévu en 2026,
- 30 % au démarrage des travaux, prévu en 2027,
- 30 % à l'avancement des travaux, prévu en 2028,
- 20 % à la remise des ouvrages objet du transfert à la Commune, prévu en 2029.

Pour chaque période identifiée, 3F Normandie éditera une facture pour paiement auprès de la Commune.

Il est toutefois convenu entre les parties que 3F Normandie étant à la fois maître d'ouvrage unique et redevable d'une participation au titre des équipements publics en application de la convention de Projet Urbain Partenarial, la quote-part du coût des équipements publics dont est redevable 3F Normandie en application de cette convention ne donnera pas lieu à versement de la contribution financière par 3F Normandie à la Commune.

Le coût des équipements publics incombant à la Commune, objet de la convention, ne donnera pas lieu à versement par la Commune dans les limites de la part numéraire de la participation incombant à 3F Normandie en application de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Il est nécessaire de préciser que 3F Normandie est actuellement propriétaire de l'intégralité du foncier de l'opération, un apport en foncier est ainsi réalisé par 3F Normandie à hauteur de 595 204 € correspondant au terrain d'assiette des équipements publics exposés préalablement.

En effet, le projet de PUP prévoit un apport en nature, sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme qui énonce que « la participation due par l'aménageur au titre du PUP peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis ».

Cet apport en nature correspond à l'emprise de la voie principale et de la voie mixte piétons / cycles, soit un peu plus de 2,7 ha. Cette somme est conforme à l'estimation des domaines.

S'agissant d'un apport en nature, il n'y aura pas de prix payé par la Ville de Dieppe. Il n'en reste pas moins que ce terrain a une valeur, s'agissant d'un élément de la participation financière due par 3F Normandie au titre du PUP.

Il est néanmoins précisé que les ouvrages réalisés par 3F Normandie, sous maîtrise d'ouvrage transférée, restent la propriété de la commune de Dieppe qui en récupérera la possession au terme de la présente convention au titre de ces compétences voiries, éclairage public et gestion des eaux pluviales.

Enfin, il est prévu dans les conventions une clause de revoyure en cas d'attribution de subvention afin d'apporter les modifications nécessaires aux présentes conventions, qui seront exposées par délibération en Conseil Municipal.

**Vu :**

- le Code général des collectivités territoriales, article L.2121-29,
- le Code de l'urbanisme, article L. 332-11-3,
- le Code général des collectivités territoriales, article L.5216-5,
- le Code de la Commande Publique article L. 2422-12,
- l'estimation des Domaines en date du 13 janvier 2026,

**Considérant :**

- le projet d'aménagement du Val d'Arquet Est prévoyant la réalisation d'équipements publics et 600 logements à terme,
- le programme prévoit la réalisation d'équipements publics composés d'une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus et une piste cyclable intégrée dans le tampon paysager,
- la Ville de Dieppe en qualité de collectivité compétente en matière de PLU et de voirie, doit prendre à sa charge la réalisation de ces voiries,
- la nécessité de réaliser une convention de maîtrise d'ouvrage auprès de 3F Normandie pour la réalisation de ces équipements,
- ces équipements publics bénéficieront à la fois aux besoins des futurs habitants et aux usagers des constructions,
- la nécessité de recourir à un Projet Urbain Partenarial entre la Ville de Dieppe et 3F Normandie,
- 3F Normandie participera à hauteur de 51 % du financement de ces équipements publics,
- 3F Normandie étant propriétaire du foncier de l'opération, un apport en foncier, correspondant au terrain d'assiette des équipements publics sera effectué,
- la Ville de Dieppe assure le financement pour les ouvrages de son programme selon la clef de répartition convenue dans la convention de PUP et la convention de transfert de Maîtrise d'ouvrage avec un échéancier prévisionnel réparti sur 4 exercices budgétaires,
- 3F Normandie étant Maître d'Ouvrage et redevable de la participation au titre du PUP, il est convenu que la quote-part du coût des équipements publics dont le bailleur est redevable ne donnera pas lieu à versement de sa contribution financière,
- la signature d'une convention de partenariat pour mettre en avant les mobilisations des parties prenantes,
- l'avis de la commission n°3 en date du 27 janvier 2026.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

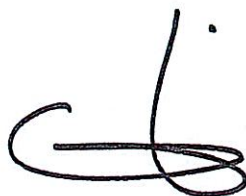
- approuve les conventions de maître d'ouvrage et de Projet Urbain Partenarial à intervenir entre la Ville de Dieppe et 3F Normandie,
- autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer ces conventions et toutes les pièces pouvant s'y rapporter.

*Il est indiqué que les dépenses et les recettes en résultant seront inscrits au budget de l'année en cours de laquelle se réalisera les appels de fonds.*

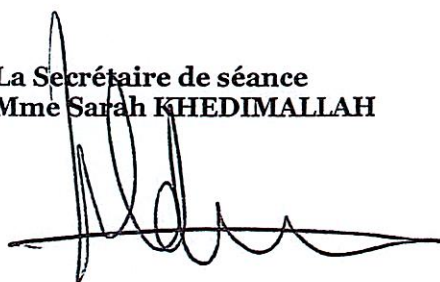
**M. François Lefebvre ne participe pas au vote.**

*Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.*

Le Maire  
M. Nicolas LANGLOIS



La Secrétaire de séance  
Mme Sarah KHEDIMALLAH



Acte certifié exécutoire en application :

Réception en Préfecture : 10 FEV. 2026

Publication : 11 FEV. 2026

Notification :