



DEPARTEMENT DU  
VAL-DE-MARNE

ARRONDISSEMENT DE  
L'HAY-LES-ROSES

**OBJET :**  
**INSTAURATION ET**  
**SECTORISATION DE LA TAXE**  
**D'AMENAGEMENT MAJOREE**  
**AUX ABORDS DE LA GARE**

Nombre des membres composant le Conseil municipal.....	39
En exercice.....	39
Présents à la séance.....	28
Représentés par mandat.....	10
Absent.....	1

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES  
Délibérations du Conseil municipal

**SEANCE DU 26 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 Juin, les membres du Conseil municipal, convoqués par la Maire le 17 Juin deux mille vingt-cinq, se sont réunis à l'Hôtel de Ville.

Etaient présents :

Mme Hélène DE COMARMOND, Maire, M. Camille VIELHESCAZE, Mme Sandrine CHURAQUI, M. Julien JABOUIN, M. Mohammadou GALOKO, Mme Laëtitia BOUTRAIS, M. Samuel BESNARD, M. Dominique LANOE, M. Jacques FOULON, Mme Katia TOUCHET, Mme Maëlle BOUGLET, Mme Christine RESCOUSSIE, M. Pierre-Yves ROBIN, M. David PETIOT, M. Thomas KEKENBOSCH, Mme Catherine BUSSON, M. Robert ORUSCO, Mme Sylvie DARRACQ, Mme Emmanuelle MAZUET, Mme Yseline FOURTIC DUTARDE, M. Lionel JEANJEAN, M. Denis HERCULE, M. Stéphane RABUEL, Mme Fatoumata BAKILY, M. Mattéo ALMOSNINO, M. Sébastien TROUILLAS, M. Maxime MEGRET-MERGER, M. Olivier FALLOU.

Avaient donné pouvoir de voter en leur nom :

Mme Caroline CARLIER	à Mme Christine RESCOUSSIE
Mme Céline DI MERCURIO	à M. Samuel BESNARD
M. Hervé WILLAIME	à M. Pierre-Yves ROBIN
Mme Zeïma YAHAYA	à Mme Fatoumata BAKILY
M. Georges THIMOTEE	à M. Jacques FOULON
Mme Lucie GUILLET	à Mme Maelle BOUGLET
Mme Angélique SUSINI	à Mme Katia TOUCHET
M. José CAMEZ	à M. TROUILLAS
M. Alain OSPITAL	à M. Olivier FALLOU
M. Marc SAVARIAU	à M. Maxime MEGRET-MERGER

Absent :

Mme Michèle ESKINAZI

Le quorum étant atteint, Monsieur Lionel JEANJEAN a été désigné pour assurer les fonctions de Secrétaire, qu'il a acceptées.

## **OBJET : INSTAURATION ET SECTORISATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE AUX ABORDS DE LA GARE**

En application du code général des impôts et du code de l'urbanisme il est possible de majorer le taux de la taxe d'aménagement appliqué aux permis de construire jusqu'à 20 % dans des périmètres circonscrits et concernés par des travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain faits pour renforcer l'attractivité et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population. Ces travaux conséquents doivent répondre aux objectifs d'amélioration du cadre de vie, de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de promotion de la biodiversité, de dérèglement climatique ou encore de développement des transports collectifs.

Il est ainsi proposé d'instaurer une majoration aux abords de la gare RER Arcueil/Cachan.

La présente délibération doit être adoptée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2025 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**OUI** l'exposé du rapporteur ;

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et en particulier l'article L.1111-10-III ;

**VU** le Code général des impôts, et en particulier les articles 1635 quater A à 1635 quater T et 1379;

**VU** le Code de l'urbanisme, et en particulier les articles L.331-1 à L.331-4 ;

**VU** la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 relative à la loi de finances 2021 ;

**VU** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre ;

**VU** le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du code de l'urbanisme ;

**VU** le Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 2 décembre 2010 et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 ;

**VU** la délibération n°2021-01-26-2217 prise en Conseil territorial du 17 décembre 2024 par l'Etablissement Public-Territorial Grand-Orly Seine Bièvre relative à l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal ;

**VU** la délibération du Conseil municipal du 13 octobre 2011, relative à l'institution de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

**VU** la délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2018 fixant le taux de la taxe d'aménagement à 5% sur l'ensemble du territoire communal ;

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa publication électronique.*

**VU** la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2021 délimitant les périmètres d'études le long des avenues Aristide Briand et Carnot ;

**VU** la délibération du Conseil territorial n° 2021-04-13\_2316 du 13 avril 2021 portant approbation des secteurs de prise en considération du projet d'aménagement le long des avenues Aristides Briand et Carnot ;

**VU** la délibération du Conseil municipal du 18 novembre 2021, et ses annexes, portant instauration et sectorisation d'une taxe majorée au taux de 20% ;

**VU** la délibération du Conseil municipal du 23 juin 2022, et ses annexes, portant instauration et sectorisation d'une taxe majorée au taux de 20% ;

**VU** l'arrêté n°A2022\_679\_Cachan\_MAJ\_PLU du 12 janvier 2022 de mise à jour des annexes du PLU de la commune de Cachan pris par l'Etablissement public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre ;

**VU** le schéma de référence des aménagements du pôle gare acté en 2023 entre la Commune de Cachan, la commune d'Arcueil, Ile-de-France Mobilités, le Département du Val-de-Marne, la Société des Grands Projets et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

**VU** la délibération du Conseil Territorial n°2025-05-13\_3940 du 13 mai 2025 adoptant une charte de gouvernance financière, fiscale, sociale et territoriale,

**VU** la délibération du Conseil Territorial n°2025-05-13\_3941 du 13 mai 2025 approuvant une programmation pluriannuelle d'investissement, permettant à Cachan de passer le budget dédié aux opérations de Voirie à environ 1 900 000 € par an,

**CONSIDERANT** la volonté de la Commune d'accompagner son développement urbain par une politique d'investissement raisonnée et de promouvoir le droit à un environnement préservé de qualité faisant face aux enjeux climatiques et à l'amélioration du cadre de vie ;

**CONSIDERANT** que le secteur de la gare RER a été identifié à forts enjeux urbains avec un potentiel de construction à l'Est des voies ferrées de près de 12 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces de plancher de programmes immobiliers qui nécessite un cadrage, une recomposition urbaine d'ensemble et des aménagements de réseaux et d'espaces publics évitant d'exposer les habitants à des risques techniques et financiers ;

**CONSIDERANT** que l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur dans le plan local d'urbanisme de Cachan, reprise dans le plan local d'urbanisme intercommunal, prévoit un secteur de constructions mixtes, un réaménagement des voies Léon Eyrolles, Auguste Rodin, Coopérative et de l'impasse Benoit Guichon en y proposant des cheminements piétons majeurs et des espaces publics traités en faveur des modes de déplacement apaisés, inclusifs et végétalisés ;

**CONSIDERANT** que l'ouverture au public de la gare de métro de Cachan de la ligne 15 du Grand Paris Express, annoncée pour la fin de l'année 2026 par la Société des Grands Projets, renforcera l'attractivité du secteur et nécessite de maîtriser les dynamiques immobilières et des flux de circulation notamment par des études pré-opérationnelles de voirie qui doivent être financées ;

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa publication électronique.*

**CONSIDERANT** que le raccordement des futurs immeubles aux différents réseaux, notamment au réseau de chauffage urbain par géothermie, nécessite des études et des travaux substantiels de voirie à la charge des collectivités qui ont besoin d'être financés ;

**CONSIDERANT** que les études et les travaux substantiels de requalification des espaces publics végétalisés agrémentant le quartier, qui s'inscrivent dans la trame verte, contribuent à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à la promotion de la biodiversité, nécessitent d'être financés ;

**CONSIDERANT** que les études et les travaux, ayant pour objet de prolonger l'impasse Benoit Guichon en débouché sur le parvis piéton de la sortie Ouest de la gare, ont besoin d'être financés,

**CONSIDERANT** que le schéma de référence du pôle gare acté en 2023 par les personnes publiques concernées identifient des travaux à la charge de la Commune de Cachan et de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un montant de 3 745 765 € TTC ;

**CONSIDERANT** que le projet de construction d'un écoquartier prévoit la réalisation d'une place publique végétalisée au cœur du quartier pour un coût estimé à 445 000 € TTC,

**CONSIDERANT** la proposition de majorer la taxe d'aménagement sur le secteur identifié au taux maximum légal de 20 % afin de contribuer au financement des travaux du schéma de référence et de la place publique végétalisée ;

**CONSIDERANT** que cette majoration du taux de la taxe d'aménagement à 20 % apporterait à la Commune une part finançant les coûts d'aménagement supportés par les collectivités ;

**CONSIDERANT** que cette majoration de taxe d'aménagement, circonscrite à un périmètre précis constitué de dix parcelles, ne change pas la délibération du Conseil municipal du 18 novembre 2021 relative à la majoration de taxe d'aménagement à 20 % sur trois secteurs de la Commune (Avenue Aristide Briand ; Carnot/Provigny et Gabriel Péri) et que le reste du territoire communal reste concerné par un taux de taxe d'aménagement établi à 5 % ;

**CONSIDERANT** que le périmètre de cette proposition de majoration de taxe d'aménagement, par cohérence avec le zonage du plan local d'urbanisme et du plan local d'urbanisme intercommunal lorsque celui-ci entrera en vigueur, est circonscrite aux adresses bénéficiant des constructibilités les plus élevées au regard des règles de droit à construire,

**CONSIDERANT** que les compétences de planification urbaine, d'aménagement, de gestion de la voirie, d'assainissement, d'eau potable, de collecte des déchets relèvent de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et se traduiront par des remises en gestion d'ouvrage une fois les travaux réalisés ;

**CONSIDERANT** que le code général des collectivités territoriales implique que l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, pour la mise en œuvre de sa compétence de gestion de la voirie, finance au moins 20 % des études et travaux d'aménagements des espaces publics identifiés dans le secteur de la gare et délimité par le périmètre du Pole Gare,

**CONSIDERANT** que si l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre est maître d'ouvrage d'un mandat d'études et de travaux des espaces publics dans ce secteur, il convient de prévoir, sur le périmètre de majoration de la taxe d'aménagement du secteur de la gare ci-après, une éventuelle convention de reversement des produits de la taxe d'aménagement

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa publication électronique.*

majorée générés par les permis de construire situés dans le périmètre de la présente délibération ;

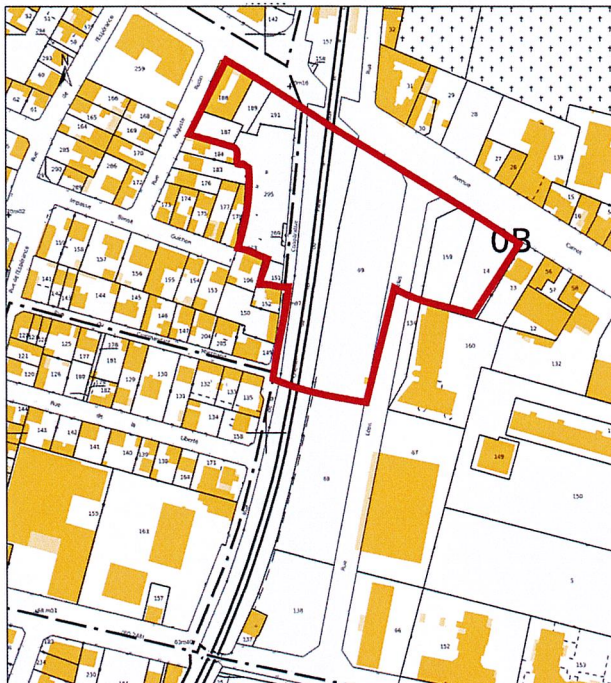
VU le budget communal ;

Après en avoir délibéré,

A la majorité avec 36 voix pour et 2 abstentions de M. Sébastien Trouillas et de M. José Caraméz,

**ARTICLE 1 :** Décide d'instaurer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, une taxe d'aménagement majorée au taux de 20% pour le secteur identifié ci-après « secteur gare ».

**périmètre de taxe d'aménagement majorée à 20 % autour de la gare de Cachan instauré par délibération du Conseil municipal du 26 juin 2025**



Liste des parcelles du périmètre

Adresse	Référence cadastrale
21 avenue Carnot	OB14
23 avenue Carnot	OB159
25 avenue Carnot angle avec rue Léon Eyrolles	OB69
18 rue de la coopérative	OC151
4 au 16 rue de la coopérative	OC295
14 rue de la coopérative	OC269
3 rue Auguste Rodin	OC187
1 rue Auguste Rodin / 35 avenue Carnot	OC188
33 avenue Carnot	OC189
31 avenue Carnot	OC191

**ARTICLE 2 :** autorise la Maire à proposer à l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, si celui-ci est maître d'ouvrage des études et travaux d'aménagement, un projet de convention de reversement des produits de la taxe d'aménagement majorée générés par les permis de construire situés dans le périmètre de la présente délibération, ce projet de convention devant être ensuite arrêté par délibérations concordantes ;

**ARTICLE 3 :** dit que les délibérations du Conseil municipal du 13 octobre 2011, du 8 novembre 2018, et du 18 novembre 2021 demeurent et restent inchangés.

**ARTICLE 4 :** demande au président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'annexer la présente délibération au plan local d'urbanisme.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa publication électronique.*



**ARTICLE 5** : dit que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne.
- Madame la Directrice départementale des finances publiques.
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

**Le Secrétaire,**



**Lionel JEANJEAN**

**La Maire,**



**Hélène DE COMARMOND**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa publication électronique.*