

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 28 MAI 2026****Extrait du registre des délibérations**  
**République Française****N°DEL\_2026\_069****OPERATION PATHE - DEMANDE DE DEROGATION AU PLU AU TITRE DE**  
**L'ARTICLE L.152-6-5 DU CODE DE L'URBANISME**

L'an deux mille vingt six, le vingt huit mai à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire, le , s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle à Chatou, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN Maire.

**Présents :**

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Vincent GRZECZKOWICZ, Inès de MARCILLAC, Laurent MALOCHET, Pierre ARRIVETZ, Véronique FABIEN-SOULE, Arménio SANTOS, Christelle HANNEBELLE, Guilhem PEAUCELLE, Laurence GNEMMI, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Bertrand BRUNET, Cécile DELAUNAY, Marc SAULNIER, Laure PETRELLUZZI, Laurent LEFEVRE, Laurent GENINI, Fabien BARSUKOW, Njoud PAYEN, Arnaud BEAUVOIR, Aurélie PIOT, Romain BRUDER, Elodie MEHAULT, Marine RIGATTI, Quentin BERNARD, Aude HENNEQUIN, Paul MARSAL, Matthieu LECROSNIER, Marie-Georgette DOUE, Tariq FILLAH, Valentin DE WISSOCQ, Alexandra SAVY

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Virginie MINART-GIVERNE à Eric DUMOULIN, Véronique LIGNIER à Paul MARSAL, Marcel PEDRO à Dominique BAUD

**Secrétaire :**

Romain BRUDER

Les 36 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

**NOTE DE SYNTHÈSE**

La société par actions simplifiée (SAS) GA Immobilier Résidentiel, représentée par Monsieur Vincent KIRYLUK, a déposé le 21 novembre 2025 une demande de permis de construire portant sur le changement de destination d'un bâtiment de bureaux en 56 logements en accession, ainsi que sur la construction de 56 logements supplémentaires, dont 45 logements sociaux et 11 logements locatifs intermédiaires, situés au 6 rue Émile Pathé à Chatou.

Le projet prévoit la réhabilitation et le changement de destination du bâtiment existant n°01. Il inclut également la démolition du bâtiment n°02, suivie de la construction d'un

nouveau bâtiment n°02, accolé au bâtiment n°01 et présentant un gabarit similaire.

L'opération se situe au sein de la zone d'activité économique « *Espace Lumière* », cadastrée section AK n°521, d'une superficie totale de 24 479 m<sup>2</sup>. Elle s'inscrit dans le cadre d'une division primaire en deux lots, A et B, d'une superficie respective de 3 975 m<sup>2</sup> et 20 504 m<sup>2</sup>.

La demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 78146 25 01038, porte sur l'ensemble de l'unité foncière. Toutefois, le projet concerne spécifiquement le lot A, qui constitue une entité autonome et indépendante, disposant de son propre accès depuis la rue Émile Pathé ainsi que de clôtures périphériques.

Par notification dématérialisée en date du 19 décembre 2025, une demande de pièces complémentaires a été adressée au pétitionnaire. En réponse, la société GA Immobilier Résidentiel a déposé, le 20 mars 2026, des pièces complémentaires comprenant notamment une demande de dérogation (référéncée PC 40-3) aux règles d'occupation et d'utilisation des sols définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le terrain est localisé en zone UT au PLU. L'article UT2, alinéa 2 du règlement du PLU dispose : "*sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes : Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport ...)* ;".

Cependant, dans le cadre de sa demande, la société pétitionnaire a expressément sollicité le bénéfice de dérogations à la règle précitée de l'article UT2 portant donc sur les destinations autorisées dans la zone.

Plus précisément :

- s'agissant du changement de destination d'un bâtiment existant de bureaux, elle sollicite le bénéfice de l'article L. 152-6-5 I du code de l'urbanisme.

Celui-ci prévoit :

*"I. - En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.*

*La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé. [...]"*

- s'agissant de la partie nouvelle, elle sollicite le bénéfice de la dérogation de l'article L. 152-6-7 al. 1 et 2 du même code :

*"Dans le périmètre d'une zone d'activité économique définie à l'article L. 318-8-1, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée,*

*autoriser un projet de réalisation de logements ou d'équipements publics en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.*

*L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques provoqués par les installations et bâtiments voisins, notamment du fait d'une incompatibilité avec des activités industrielles, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité".*

L'octroi ou le refus des dérogations demandées relève du maire en qualité d'autorité décisionnaire sur les demandes de permis de construire.

Cependant, pour pouvoir éventuellement accorder la dérogation de l'article L. 152-6-5, le maire doit recueillir "l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme"(II de l'article L. 152-6-5), à savoir donc le Conseil municipal.

Aucun avis n'a à être émis pour statuer sur la dérogation de l'article L. 152-6-7.

C'est donc dans ce cadre que le Conseil municipal est appelé à émettre un avis sur la demande de dérogation.

L'article L. 152-6-5 II précise qu'un avis défavorable ne peut être rendu par le Conseil municipal qu'au regard des critères mentionnés au même I, à savoir donc :

- Risques de nuisances pour les futurs occupants ;
- Insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- Conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ;
- Conséquences sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Le projet de la société GA Immobilier Résidentiel vise à aboutir à 112 logements dont 56 dans le bâtiment existant faisant l'objet de la demande d'avis. La granulométrie sur les bâtiments 01 et 02 est variée : 7 T1, 46 T2, 44 T3 et 15 T4.

Pour le bâtiment 01, l'opération vise à proposer des logements en accession dans le cadre d'une "VIR", vente d'immeuble à rénover : opération dans laquelle le vendeur, souvent en outre en bénéficiant de dispositifs de l'ANAH, s'engage à rénover avant de revendre. Pour le bâtiment 02, l'opération prévoit 45 LLS et 11 LLI en VEFA.

Ainsi, l'opération présente une mixité qui participera de la satisfaction des objectifs qui s'imposent à la commune et à la réduction de la carence.

A l'inverse, aucun risque de nuisance n'est identifié. En outre, si le projet prévoit 132 emplacements de stationnement et répondra aux besoins générés, il bénéficie d'une accessibilité par des modes autres que l'automobile individuelle du fait notamment des connexions avec les voies cyclables aménagées lors de la réhabilitation du boulevard de la République. Le projet aménage des locaux destinés aux vélos facilement accessibles depuis la rue.

Par ailleurs, le projet se situe à moins de 100 mètres d'arrêts desservis par les lignes de bus 1 et B ainsi qu'à moins de 500 mètres d'arrêts desservis par les lignes 12, A, T et S3, lesquelles desservent notamment les gares de Chatou-Croissy, Rueil-Malmaison, du Vésinet - Le Pecq, de Houilles - Carrières-sur-Seine, de Sartrouville.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal de prononcer un avis favorable à l'octroi de la dérogation.

## DÉLIBÉRATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment en ses articles L. 421-1, L. 152-6-5, L. 152-6-7, L. 153-21, R. 423-23, R.423-24 et R. 423-59,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-5 et L. 302-9-1-25,

Vu l'avis de la commission communale Aménagement Urbain, Habitat et Logement en date du 05 mai 2026,

Vu le courrier du Préfet des Yvelines, en date du 28 décembre 2023, notifiant, au terme de la période triennale 2020-2022, l'arrêté de carence emportant majoration du prélèvement SRU,

Vu l'arrêté préfectoral 78-2023-12-28-00012 du 28 décembre 2023 prononçant la carence de la commune de Chatou,

Vu le courrier du Préfet des Yvelines, en date du 23 février 2023, notifiant à la commune ses obligations pour la période triennale 2023-2025,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 9 novembre 2006, modifié les 22 juin 2016 et 3 octobre 2018, notamment le règlement de la zone UT,

Vu la demande de permis de construire déposée le 21 novembre 2025 par la SAS GA Immobilier Résidentiel, représentée par Monsieur Vincent KIRYLUK pour le changement de destination d'un bâtiment de bureaux en 56 logements en accession et la construction de 56 logements dont 45 logements sociaux et 11 logements L.L.I au 6 rue Émile Pathé à CHATOU, enregistrée sous le n° PC 78146 25 01038,

Vu la demande de dérogation aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme,

Vu la demande d'avis au conseil municipal formulée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire,

Considérant qu'aux termes de l'article L. 152-6-5, "I. - *En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme. La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé*",

Considérant que l'article L. 152-6-5 prévoit également : "II. - *Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local*

*d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I",*

Considérant que le projet de la SAS GA Immobilier Résidentiel prévoit, dans le cadre visé ci-dessus, la réhabilitation et le changement de destination du bâtiment 01 et la construction, après démolition du bâtiment 02 existant, d'un nouveau bâtiment 02 accolé au bâtiment 01 et d'un gabarit similaire à lui,

Considérant que le projet est situé en zone UT du plan local d'urbanisme dans laquelle *"Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport ...)"*,

Considérant que le projet de SAS GA Immobilier Résidentiel vise la création de logements nouveaux, au nombre de 112 logements dont 56 dans le bâtiment existant dit 01, à rénover et faisant l'objet de la demande d'avis,

Considérant que le changement de destination s'inscrit dans un projet prévoyant aussi la construction, après démolition d'un bâtiment existant, d'un bâtiment dit 02 de 56 logements également, 45 LLS et 11 LLI,

Considérant les critères énoncés par le code de l'urbanisme,

Considérant que l'opération faisant l'objet de la demande de permis de construire participera de la satisfaction des objectifs qui s'imposent à la commune et à la réduction de la carence en matière de logements sociaux,

Considérant l'absence de risque de nuisance pour les occupants,

Considérant la bonne accessibilité au site par des modes autres que l'automobile individuelle du fait notamment des connexions avec les voies cyclables aménagées lors de la réhabilitation du boulevard de la République ainsi que la proximité des transports en commun,

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

#### **DÉCIDE :**

- **de rendre** un avis favorable sur la demande de dérogation formulée par la SAS GA Immobilier Résidentiel (PC 78146 25 01038). Le présent avis sera communiqué au service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme.

**A L'UNANIMITÉ,**