

Syndicat mixte du SCoT Plaine du Roussillon

Fiche pratique - SCOT et autorisations d'urbanisme

EG 12.10.26

A l'attention des communes et des services instructeurs.

➔ **Prise en compte du SCoT dans l'instruction des autorisations, opérations d'urbanisme et projets commerciaux.**

1

Objet : A la date du 1^{er} octobre 2026 rappel des cas dans lesquels le SCoT est directement opposable aux opérations et autorisations d'urbanisme, rappel des obligations relatives aux projets commerciaux, et modalités d'appréciation de la compatibilité avec le DOO du SCOT.

1. Le SCoT : un document de référence pour l'aménagement du territoire

Le **SCoT Plaine du Roussillon**, révisé et approuvé le 2 juillet 2024, couvre **77 communes** et constitue le document stratégique de référence pour l'organisation et l'aménagement du territoire.

Son **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** traduit le projet politique du SCoT en orientations et objectifs relatifs notamment :

- A l'organisation et à l'armature territoriale ;
- Au développement urbain et à la maîtrise de l'étalement urbain ;
- A l'habitat ;
- Au développement économique et commercial ;
- Aux mobilités ;
- Aux paysages et à la qualité urbaine ;
- A la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- A la gestion de l'eau et des ressources ;
- A la prévention des risques ;
- A la préservation du territoire des pollutions et nuisances ;
- A la transition énergétique et à l'adaptation au changement climatique.

Le DOO constitue ainsi le document de référence pour apprécier la **compatibilité** des documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi, cartes communales), opérations et autorisations auxquels le Code de l'urbanisme confère une opposabilité directe. Le SCoT ne se substitue toutefois pas au PLU ou au PLUi et ne détermine pas l'utilisation du sol à la parcelle.

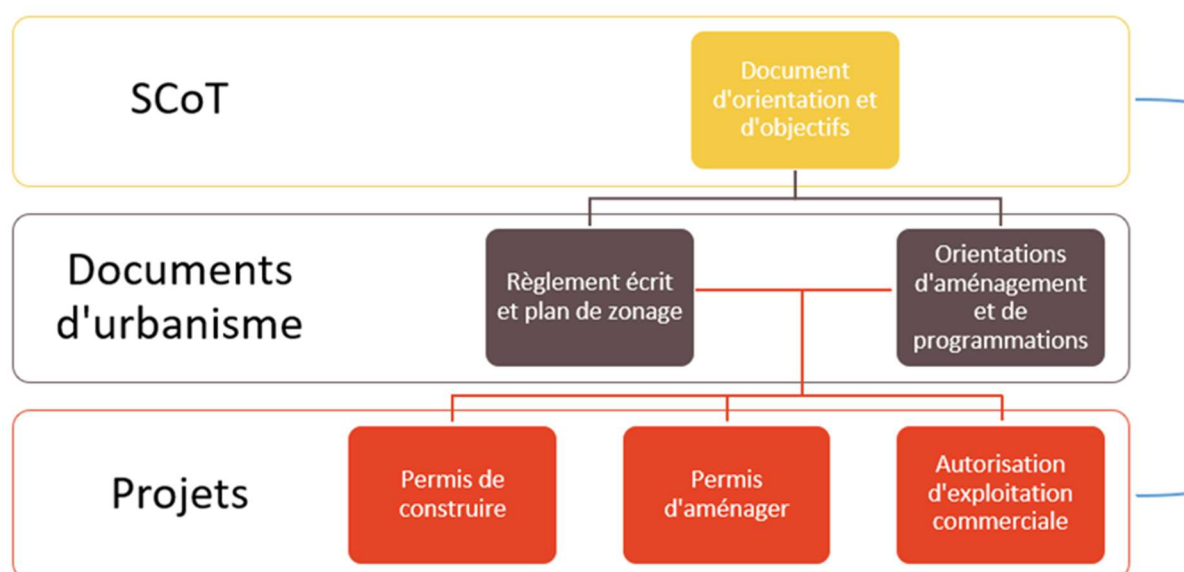
2. Que signifie concrètement « être compatible avec le SCoT » ?

La compatibilité ne signifie pas que le projet doit être une reproduction exacte de chaque prescription du DOO.

Elle signifie que le projet **ne doit pas compromettre ou contredire les orientations et objectifs du SCoT, compte tenu de la nature, de la portée et de la localisation du projet.**

La compatibilité s'apprécie globalement, à l'échelle du territoire couvert par le SCoT, au regard de l'ensemble des prescriptions du DOO, en tenant compte de la nature, de la portée et du degré de précision des orientations concernées. Elle n'implique pas de rechercher une adéquation du projet à chaque disposition ou objectif particulier.

⚠ Rappel hiérarchie des documents :



Les projets d'urbanisme doivent être :

- **Conformes** au règlement écrit et au plan de zonage des documents d'urbanisme (PLU/i, cartes communales)
- **Compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des documents d'urbanisme (PLU/i),
- **Compatibles** avec les orientations du DOO du SCOT (pour les ZAC, ZAD, réserves foncières de plus de 5 ha, et projets supérieurs à 5 000 m² de surface de plancher).

3. Quels documents, plans, programmes, autorisations et opérations doivent être directement compatibles avec le SCoT ?

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme indique que les documents d'urbanisme (PLU/PLUi/Cartes communales) doivent être **compatibles** avec les orientations du DOO du SCOT.

L'article L.142-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les programmes, plans, opérations et autorisations suivants doivent être compatibles avec le DOO du SCoT :

- 1° Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- 2° Les plans de mobilité ;
- 3° La délimitation de périmètres d'intervention ;
- 4° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 5° Les autorisations commerciales prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce (+ 1000 m² de surface de vente) ;
- 6° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- 7° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

NB : en dehors des cas mentionnés ci-avant (L. 142-1 du Code de l'urbanisme), le SCOT n'est pas opposable aux autorisations qui doivent être conformes au règlement de leur PLU/i ou carte compatible (et compatibles avec les éventuelles OAP de leur PLU/i).

3.1 les opérations d'aménagement et opérations foncières (L.142-1 du Code de l'Urbanisme)

L'article **R.142-1** précise que sont concernées **les opérations d'aménagement et opérations foncières suivantes** :

- Les **zones d'aménagement différé (ZAD)** et périmètres provisoires de ZAD ;
- Les **zones d'aménagement concerté (ZAC)** ;
- Les **lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines, et les constructions soumises à autorisation lorsque ces opérations ou constructions portent sur plus de 5 000 m² de surface de plancher** ;
- Les **réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant** constituées par les collectivités et établissements publics.

3

3.2 Les autorisations d'exploitation commerciale

Les projets commerciaux constituent un cas particulier, car le Code de l'urbanisme et le Code de commerce organisent une articulation directe avec le SCoT.

L'article **L.142-1, 5° du Code de l'urbanisme** prévoit que les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) prévues à l'article **L.752-1 du Code de commerce** (+ de 1000 m² de surface de vente) sont compatibles avec le DOO du SCoT.

Conformément à l'article **L.752-6 du Code de commerce**, l'AEC doit être compatible avec le DOO du SCoT. La CDAC apprécie cette compatibilité dans le cadre de l'examen de la demande, en prenant également en considération les critères d'aménagement du territoire et de développement durable prévus à l'article L.752-6 du Code de commerce.

Point particulièrement important pour l'instruction :

Les opérations foncières et d'aménagement, et les projets commerciaux listés ci-avant doivent donc faire l'objet d'un **examen direct de leur compatibilité avec le SCoT**, en plus de l'examen de leur conformité au règlement du PLU/PLUi et, le cas échéant, de leur compatibilité avec les OAP.

4. Les principaux objectifs du SCoT à examiner dans le cadre des opérations d'aménagement et opérations foncières

Pour une opération soumise à compatibilité directe avec le SCoT, elle doit être examinée au regard des objectifs du DOO. Il convient donc de vérifier que le projet :

- Respecte l'organisation et l'armature territoriale définies par le SCoT ;
- S'inscrit dans les secteurs préférentiels identifiés, le cas échéant ;
- Contribue aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espaces ;
- Est cohérent avec les objectifs de densification et de réinvestissement urbain ;
- Est cohérent avec les objectifs de production de logements ;
- Préserve les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Respecte les continuités écologiques et les coupures d'urbanisation ;
- Prend en compte les paysages et les entrées de ville ;
- Est compatible avec les objectifs relatifs à l'eau et aux capacités des réseaux ;
- Prend en compte les risques naturels ;
- Respecte les orientations relatives aux mobilités et aux transports ;
- ...

5. Les principaux objectifs du SCoT à examiner dans le cadre des projets économiques ou d'activités

Pour une opération économique directement soumise à compatibilité avec le SCoT, il convient notamment de vérifier que le projet :

- Respecte l'organisation et l'armature territoriale définies par le SCOT ;
- Contribue aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espaces ;
- Est identifié dans les secteurs de développement économique (SPS) ;
- Est cohérent avec les objectifs de densification et de réinvestissement urbain ;
- Limite la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Présente des dispositions en matière de qualité paysagère, architecturale et environnementale.
- Préserve les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Respecte les continuités écologiques et les coupures d'urbanisation ;
- Prend en compte les paysages et les entrées de ville ;
- Est compatible avec les objectifs relatifs à l'eau et aux capacités des réseaux ;
- Prend en compte les risques naturels ;
- Respecte les orientations relatives aux mobilités et aux transports ;
- ...

4

6. Les principaux objectifs du SCoT à examiner dans le cadre des projets commerciaux

Pour les projets commerciaux soumis à compatibilité directe, l'examen doit être effectué au regard :

- Des orientations générales du DOO ;
- Des dispositions spécifiquement commerciales du DAAC.

La CDAC vérifiera au regard du SCOT :

- La localisation du projet au regard des centralités urbaines et des secteurs d'implantation périphérique ;
- La surface de vente ;
- La nature de l'activité ;
- S'il s'agit d'une création, extension, transfert ou changement d'activité ;
- Les conditions d'implantation prévus dans le DAAC (artificialisation, desserte en transports collectifs ; l'accessibilité piétonne et cyclable ; qualité architecturale, paysagère et environnementale)
- ...

A noter qu'en cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis ne peut être délivré.

Une attention particulière à porter sur les projets de 300 à 1 000 m² de surface de vente dans les communes de moins de 20 000 habitants, et les projets engendrant une artificialisation des sols.

L'article L.752-4 du Code de commerce mentionne : « Dans les communes de moins de **20 000 habitants**, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire portant sur un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre **300 et 1 000 m²**, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme doit **notifier la demande dans les huit jours** au président de l'établissement public chargé du SCoT sur le territoire duquel le projet est situé.

A noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, cette procédure concerne également **les projets commerciaux qui engendrent une artificialisation des sols**, quelle que soit la population de la commune.

Le délai est donc impératif : Dépôt de la demande → transmission au Syndicat mixte dans les 8 jours.

Après réception du projet notifié pour information, le Syndicat mixte peut alors proposer au Comité syndical de saisir la **CDAC** afin qu'elle examine la conformité du projet aux critères de l'article L.752-6 du Code de commerce. A noter qu'en cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis ne peut être délivré.

8. Consultation du Syndicat mixte du SCOT Plaine du Roussillon

Il convient de noter qu'hormis la notification obligatoire des projets d'équipement commercial compris entre 300 et 1000 m² de surface de vente (prévus dans les communes de - 20 000 hab), le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de notification ou de consultation obligatoires du Syndicat mixte pour les autres autorisations, plans, opérations et périmètres mentionnés dans l'article L. 142-1.

7. Rappel des dispositions

(Tableau non exhaustif).

Situation	Compatibilité directe SCoT	Action à réaliser
ZAD	Oui	Vérifier compatibilité DOO
ZAC	Oui	Vérifier compatibilité DOO
Lotissement et Construction > 5 000 m ² SDP	Oui	Vérifier compatibilité DOO
Réserve foncière > 5 ha	Oui	Vérifier compatibilité DOO
AEC au titre Du L.752-1 Code Commerce	Oui	Passage en CDAC (compatibilité DOO + DAAC)
Projet commercial 300 à 1000 m ² de SV (L. 752-4 CC)	Pas automatiquement	Notification au SCoT sous 8 jours
Projet commercial générant artificialisation des sols (L. 752-4 CC)	Pas automatiquement	Notification au SCoT sous 8 jours

8. Le réflexe à adopter par les services instructeurs

→ AVANT DE DÉLIVRER L'AUTORISATION : 3 QUESTIONS À SE POSER

- Le projet entre-t-il dans le champ de l'article L.142-1 du Code de l'urbanisme ?

Si oui, le projet doit faire l'objet d'un examen direct de sa compatibilité avec les dispositions du DOO du SCoT. Notification ou consultation non obligatoires du Syndicat mixte du SCOT, hormis notification des PC de projets commerciaux compris entre 300 et 1000 m² de surface de vente (communes de - 20 000 hab).

- Un projet commercial compris entre 300 et 1 000 m² ?

Vérifier l'application de l'article L.752-4 du Code de commerce et, le cas échéant, transmettre le PC au Syndicat mixte **dans un délai de huit jours**.

- En cas de doute sur la compatibilité du projet avec le SCoT :

Prendre contact avec le Syndicat mixte du SCoT Plaine du Roussillon avant la délivrance de l'autorisation.