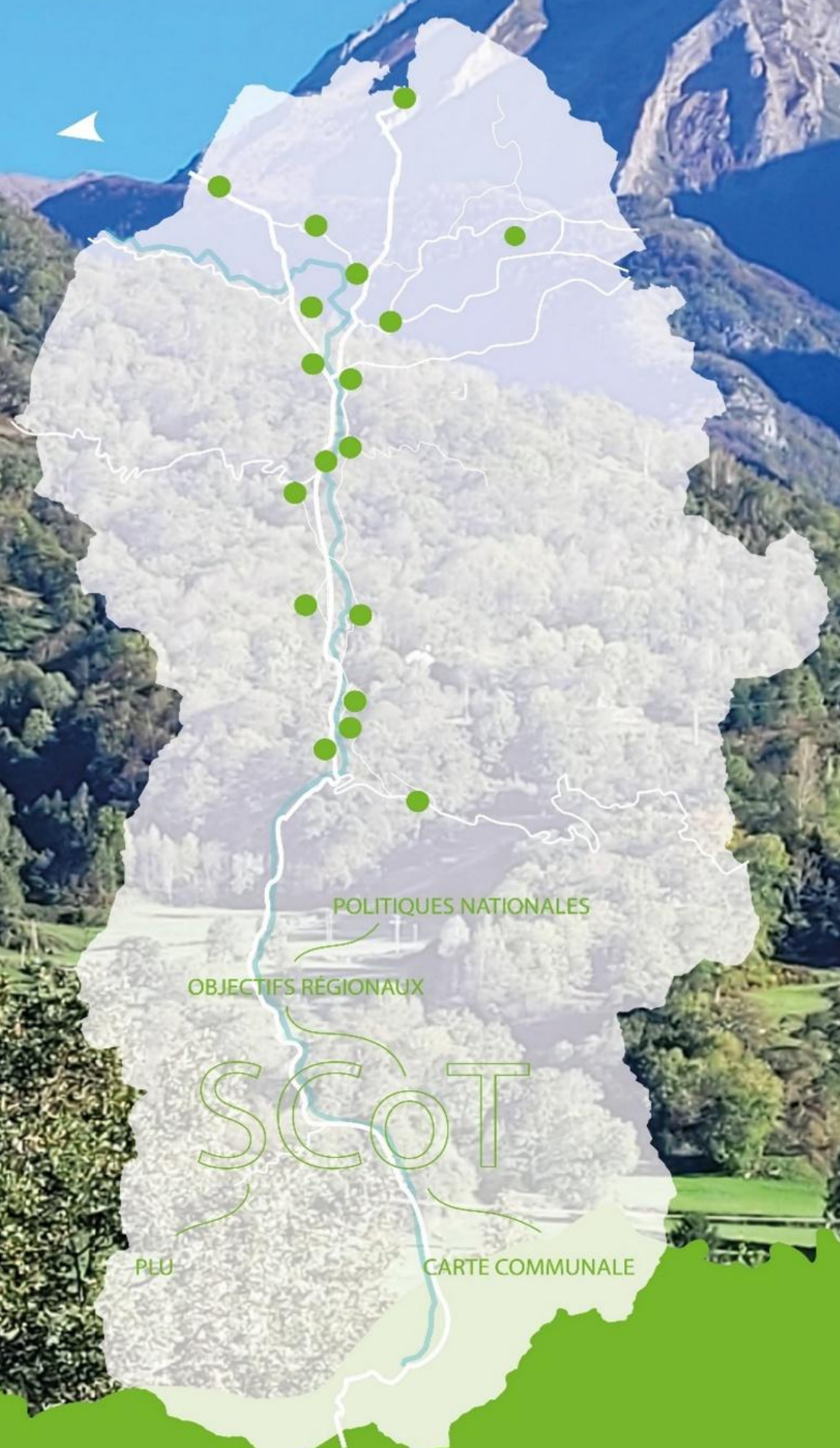


Guide pratique
d'application du SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée d'Ossau

Février 2026

SCoT approuvé



La compatibilité des documents d'urbanisme

LES PIÈCES DU SCoT

1-PAS : *Projet d'Aménagement Stratégique*

Le **projet d'aménagement stratégique (PAS)** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau. Il expose ainsi un projet politique à horizon 20 ans, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la collectivité engage sur son territoire. Le code de l'urbanisme (L.141-3) énonce les objectifs assignables au PAS.

2-DOO : *Document d'Orientation et d'Objectifs*

2.1 – DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue le deuxième document constitutif du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le DOO est le document du SCoT juridiquement opposable. Le DOO définit les règles permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PAS (article L141-4 code de l'urbanisme).

2.2 – DAACL : *document d'aménagement artisanal, commercial et logistique*

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

2.3 – *Programme d'actions*

Ce programme précise les actions prévues sur le territoire pour mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs du schéma de cohérence territoriale.

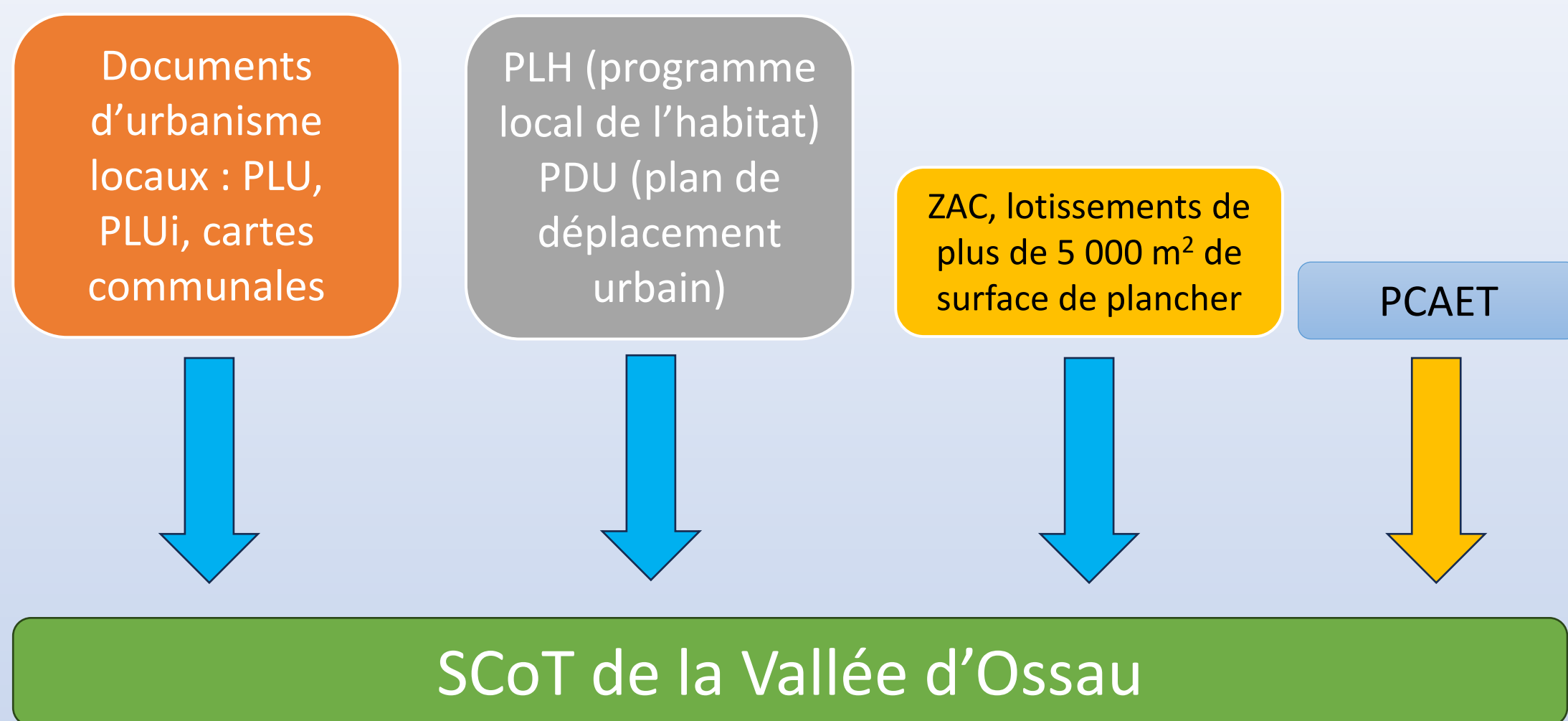
3-Annexes :

- 3.1 – Diagnostic
- 3.2 – Etat initial de l'environnement
- 3.3 – Evaluation environnementale
- 3.4 – Articulation plans et programmes
- 3.5 – Explication des choix
- 3.6 – Annexes du diagnostic
- 3.7 - Délibérations

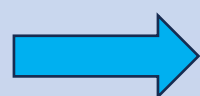
La compatibilité des documents d'urbanisme (1)

QUELS DOCUMENTS, PLANS, PROGRAMMES OU AUTORISATIONS D'URBANISME DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LE SCoT ?

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), doivent être compatibles avec le SCoT, il s'agit d'une obligation juridique. Le SCoT sera également consulté pour vérifier la compatibilité des ZAC, lotissements ou constructions supérieures à 5000 m² ainsi que pour les autorisations d'exploiter concernant les commerces faisant l'objet de passage en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).



Légende



Est compatible avec



Prend en compte

NOTION DE COMPATIBILITÉ

La compatibilité implique un rapport de **non contrariété**. L'analyse de la compatibilité d'un document d'urbanisme avec le SCoT suppose donc une analyse globale de ce document afin de vérifier que celui-ci ne compromette pas la mise en œuvre des orientations portées par le SCoT de la Vallée d'Ossau. Le PLU/PLUi ou la carte communale pourra comporter des dispositions légèrement différentes que celles énoncées par le SCoT, à condition qu'il ne s'agisse pas d'éléments contraires aux orientations du SCoT.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES PLU

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables) doivent être conformes au règlement écrit des PLU ; la conformité signifie que toute autorisation d'urbanisme doit respecter strictement et intégralement les règles du PLU (règlement écrit, règlement graphique). Il s'agit du niveau d'exigence le plus fort, bien plus contraignant que la compatibilité.

La compatibilité des documents d'urbanisme (2)

COMMENT VÉRIFIER LA COMPATIBILITÉ DE SON DOCUMENT D'URBANISME LOCAL (PLU, PLUi, CARTE COMMUNALE) AVEC LE SCoT ?

La notion de compatibilité avec le SCoT se vérifie au travers des documents opposables du SCoT : le DOO (prescriptions) et le DAACL. Il s'agit de vérifier cette compatibilité au travers des objectifs qualitatifs et quantitatifs du SCoT. Doivent notamment être analysés les objectifs suivants (liste non exhaustive).

Habitat

- Nombre de logements (axe 2, orientation A)
- Pourcentage en densification (axe 2, orientation E)
- Objectifs de modération de la consommation d'espace (axe 2, orientation F)
- Mobilisation des logements vacants (axe 2, orientation I)

Economie

- Maintien des commerces en centre-bourg (axe 3, orientations A et B)
- Protection des terres agricoles (axe 2, orientation D)
- Mise en place d'une stratégie 4 saisons : favoriser la diversification de l'activité touristique (axe 3)

Paysage

- Identification du bâti identitaire et des espaces publics dans le diagnostic et la traduction réglementaire du PLU
- Mise en place d'OAP thématiques « patrimoine et paysage » dans les PLU

Trame Verte et Bleue

- Respect de la carte TVB et des prescriptions assorties, notamment dans le zonage et le règlement écrit des PLU/PLUi
- Règles spécifiques interdisant les installations solaires en A et N
- Recours au L151-23 pour protéger les boisements identifiés, les haies, les alignements boisés, etc.

La compatibilité des documents d'urbanisme (3)

RAPPEL DE L'ARMATURE URBAINE DU SCOT (ET DES BASSINS DE VIE)



La carte présente les différentes polarités du territoire. Les polarités principales, intermédiaires et locales occupent une place importante en vallée d'Ossau en matière démographique (nombre d'habitants), de services et d'équipements, d'économie.

La vallée d'Ossau a la particularité de se composer de deux bassins de vie centrés sur les anciens cantons d'Arudy au Nord et de Laruns au Sud.

Arudy et Laruns constituent deux pôles principaux au regard de leur poids démographique, du nombre et de la typologie d'équipements et de services, du nombre d'emplois.

Les services, équipements et les emplois sont également offerts, dans une moindre mesure, par plusieurs pôles dits secondaires ou locaux, en fonction de la place qu'ils occupent dans cette armature.

Enfin, l'armature territoriale correspond à la synergie qui existe entre ces pôles et les communes rurales.

PADD

Dès le PADD, il conviendra de bien articuler le projet politique de la commune avec le PAS du SCoT, notamment l'armature urbaine afin de définir des objectifs cohérents avec ceux définis dans le SCoT, en termes d'accueil démographique, de production de logements, d'accueil ou de maintien d'activité économique, de préservation de l'environnement

La compatibilité des documents d'urbanisme (4)

DÉFINIR L'ENVELOPPE URBAINE ET ESTIMER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION

Dès la phase de diagnostic territorial, l' (ou les) enveloppe (s) urbaine (s) de la commune devra être définie en compatibilité avec les critères déterminés dans le SCoT (orientation D de l'axe 2 du DOO).

Au sein de cette enveloppe urbaine, il conviendra de réaliser une étude de densification, d'identification du potentiel de remobilisation des logements vacants et des potentiels de renouvellement urbain, d'identification des espaces non bâtis à préserver, des espaces publics... en s'appuyant sur les orientations G de l'axe 2 ainsi que l'orientation A de l'axe 4 du DOO .



Etape 1 : définir les enveloppes urbaines et les hiérarchiser au regard du SCoT et de la loi Montagne

- Centres-bourgs autour des espaces publics et des centre(s) historique(s) de chaque commune.
- Hameaux : urbanisation historique, avec un espace public, et avec au moins 10 constructions distantes entre elles de moins de 50 m.
- Groupes de constructions : plus de 5 constructions, sans espace public existant. L'urbanisation en périphérie de ces enveloppes urbaines sera fortement limitée et ne concernera que quelques nouvelles constructions.

Etape 2 : identifier le potentiel de densification

- Dents creuses : elles sont définies au sein de l'enveloppe urbaine. Une dent creuse est généralement de surface inférieure à 2500 m² en extrapolant les décrets d'application de loi Climat et Résilience.
- Divisions parcellaires : il s'agit d'identifier les grandes parcelles déjà bâties, sans contraintes majeures, au sein de l'enveloppe urbaine et pouvant être divisées pour accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions.

Etape 3 : planifier l'urbanisation

- D'abord en densification : environ 40% (ou 50% selon la typologie de la commune) de l'urbanisation doit être réalisée en densification (orientation E de l'axe 2)
- Puis en consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine, mais toujours dans le respect de la Loi Montagne donc en continuité de l'urbanisation existante)

La compatibilité des documents d'urbanisme (5)

QUELQUES EXEMPLES

Le respect de la consommation d'espace

Le DOO fixe un **objectif par polarité et par typologies de communes**. Cet objectif doit être décliné à l'échelle communale en démontrant que la modération de la consommation d'espace respecte un objectif de réduction de 50% tous les dix ans, tout en ajustant cet objectif avec les caractéristiques intrinsèques de la commune : place dans l'armature territoriale, tendances passées, etc.

Le respect des **objectifs de densification, de densité et des objectifs de logements** doivent permettre à chaque commune d'être compatible avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de 50 % tous les dix ans.

Le respect des objectifs de logements

Les objectifs de logements doivent être déclinés par commune au regard du SCOT mais également en croisant avec les données démographiques et foncières les plus récentes.

Le respect de la Trame Verte et Bleue

Le respect de la trame verte et bleue s'effectue au regard de l'analyse de la carte du DOO et des prescriptions qui s'y rattachent, par typologie de trames.

La Trame Verte et Bleue doit être détaillée à l'échelle communale dans les PLU, en compatibilité avec la carte du DOO. Les pièces réglementaires de chaque PLU (règlement écrit, zonage, OAP) viendront dans un second temps traduire les prescriptions du DOO, notamment au travers d'outils spécifiques (L151-23 CU), ou en limitant les nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs à forts enjeux identifiés.

La compatibilité des documents d'urbanisme (6)

L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLU (OU DE LA CARTE COMMUNALE) AVEC LE SCOT

La loi de simplification du 26 novembre 2025 fixe comme procédure unique la modification pour rendre compatible le PLU ou la carte communale avec le SCoT.

L'enquête publique n'est obligatoire qu'en cas d'évaluation environnementale. Sinon, elle peut être remplacée par une PPVE (Participation du Public par Voie Électronique) ou une mise à disposition. Le cadre procédural est harmonisé autour des articles L.153-36 à L.153-44.

Article L.131-7 du code de l'urbanisme (extrait) :

- I. L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme.

L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant, maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale.

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa.

La délibération prévue au premier alinéa, lorsqu'elle porte sur l'analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec le schéma de cohérence territoriale mentionnée au 1° de l'article L. 131-4, est prise au plus tard un an après soit l'entrée en vigueur de ce dernier faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité de ce schéma en application de l'article L. 131-3.