

# MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES VALLONS DE VILAINE ET ÉCHÉANCES LIÉES À L'OBJECTIF ZAN

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine a été approuvé le 3 décembre 2025 et est entré en vigueur le **10 février 2026**. Il constitue désormais le cadre de référence pour l'ensemble des documents d'urbanisme locaux du territoire - PLU, PLUi et cartes communales - lesquels doivent être compatibles avec ses orientations.



Depuis l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes, le Code de l'urbanisme a fait évoluer les modalités de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les documents de rang supérieur (article L131-7 du CU).

À compter de l'entrée en vigueur du SCoT, la commune ou l'EPCI compétent dispose d'un **délai d'un an**, soit jusqu'au **11 février 2027**, pour :

- Procéder à une **analyse de la compatibilité** de son document d'urbanisme avec le SCoT ;
- Se prononcer, par **délibération**, soit sur le maintien en vigueur du document, soit sur la nécessité de le mettre en compatibilité.

Ce délai vise à permettre un **positionnement formel** à l'issue de l'analyse. Il ne constitue pas un délai imposé pour achever la procédure de modification ou de révision du document.



Approbation du **SCoT**

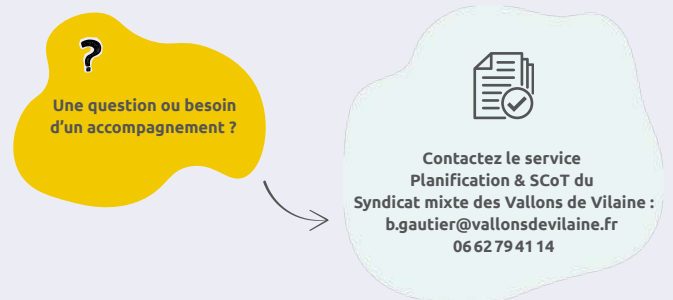
Entrée en vigueur du **SCoT**

J'ai pris une **délibération** maintenant en vigueur mon PLU, PLUi ou CC, ou engageant une procédure de révision ou de modification

J'ai approuvé la procédure intégrant l'**objectif ZAN** dans mon PLU, PLUi ou CC



La présente fiche vise à rappeler, de façon synthétique, les **obligations liées à la mise en compatibilité avec le SCoT**, ainsi que les **échéances et conséquences découlant de la loi Climat et Résilience**, notamment au regard de l'objectif de sobriété foncière (ZAN).



Le code de l'urbanisme ne fixe **aucun délai spécifique** pour l'approbation d'un PLU, d'un PLUi ou d'une carte communale rendu compatible avec le SCoT.

La mise en compatibilité est opérée par la procédure la plus adaptée à la situation (modification ou révision), en fonction :

- De la nature et de l'ampleur des évolutions nécessaires ;
- Des exigences réglementaires, notamment environnementales.

La loi distingue ainsi clairement :

- Un délai contraint d'un an pour **analyser et décider** ;
- Un calendrier propre à chaque commune ou EPCI pour **mettre en œuvre les évolutions**.



## Qu'attend-on des communes et des EPCI ?

Concrètement, la commune ou l'EPCI compétent est appelé à :

- Examiner son PLU, PLUi ou carte communale au regard des **prescriptions et recommandations du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT** ;
- **Identifier et expliciter** les éventuelles incompatibilités, qu'elles concernent le zonage, les règles écrites, les capacités de développement, les orientations d'aménagement, etc. ;
- Formaliser ce travail par une **délibération** actant :
  - Soit le **maintien en vigueur** du document lorsqu'aucune incompatibilité n'est relevée ;
  - Soit la **nécessité d'engager une procédure** de mise en compatibilité, en précisant la procédure envisagée (modification ou révision).

Cette étape constitue un temps essentiel de **clarification** : elle marque la position officielle de la commune ou de l'EPCI vis-à-vis du SCoT.

## Pourquoi engager la démarche sans attendre ?

Même si aucun délai légal n'est imposé pour finaliser la mise en compatibilité, **différer l'engagement des démarches expose l'autorité compétente à plusieurs difficultés.**

Au-delà du délai d'un an :

- Les dispositions incompatibles avec le SCoT peuvent être **juridiquement fragilisées** ;
- L'instruction des autorisations d'urbanisme peut se complexifier, certaines règles du PLU, PLUi ou de la carte communale pourront être écartées au profit du SCoT en cas de contentieux ;
- La commune ou l'EPCI peut perdre la maîtrise de son calendrier et de ses choix d'aménagement ;
- Cumul des risques à l'approche des échéances fixées par la loi Climat et Résilience.

Engager rapidement la démarche permet au contraire à la commune ou à l'EPCI de **sécuriser son document d'urbanisme**, de clarifier les règles applicables et de conserver la maîtrise de son projet de territoire.



## Et le ZAN dans tout ça ?

Indépendamment de l'obligation de mise en compatibilité prévue à l'article L131-7 du Code de l'urbanisme, la loi Climat et Résilience impose des **échéances impératives** pour l'intégration de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols (ZAN : « Zéro artificialisation nette »).

- Le SCoT intégrant l'objectif ZAN doit être **approuvé avant le 22 février 2027**.
- Les PLU, PLUi et cartes communales doivent intégrer l'objectif ZAN **avant le 22 février 2028**.

Ces échéances correspondent à des obligations distinctes, mais étroitement liées à la mise en compatibilité avec le SCoT des Vallons de Vilaine, désormais intégrateur de l'objectif ZAN.



## Quelles conséquences si on ne fait rien ?

### *Au titre de la mise en compatibilité avec le SCoT*

Il n'existe pas de sanction automatique liée au seul dépassement du délai d'un an pour la mise en compatibilité d'un PLU, d'un PLUi ou d'une carte communale avec le SCoT.

En revanche, en pratique :

- Les recours contre les documents d'urbanisme ou les autorisations délivrées peuvent se multiplier ;
- Le juge peut écarter certaines dispositions du document et engager la responsabilité de la commune, notamment en cas de délivrance d'une autorisation illégale, pouvant conduire à l'indemnisation du pétitionnaire lésé (CE, 30 janvier 2013, M.Imbert, n° 339918) ;
- La position de la commune ou de l'EPCI peut être affaiblie face aux tiers et aux services de l'État ;
- Le SCoT peut être appliqué directement lors de l'instruction, lorsque cela est juridiquement possible.

### *Au titre de la loi Climat et Résilience*

En cas de non-respect des échéances ZAN :

- Impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones ;
- Interdiction de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les zones à urbaniser ou constructibles concernées (PLU/PLUi/Carte communale non mis en compatibilité).