



# PLUi-HM

## *Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
Habitat et Mobilités

## 2.8 Annexe au rapport de présentation

Justifications spécifiques des Secteurs  
de Taille Et de Capacité Limitées  
(STECAL)

Projet de PLUi-HM arrêté en Conseil Communautaire  
en date du 10 juillet 2025



# Sommaire

1. [INTRODUCTION](#)
2. **JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)**

# Introduction

## Rappel du code de l'urbanisme

Bien que les zones naturelles et agricoles n'aient pas vocation à accueillir des constructions autres que celles permettant leur exploitation et leur mise en valeur, certains cas et projets peuvent justifier une réglementation spécifique autorisant des aménagements et des constructions. La mise en place de Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) est, de fait, autorisée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Leur création est encadrée selon quatre caractéristiques :

- Ils doivent être exceptionnels
- - Ils sont délimités exclusivement dans les zones naturelles, agricoles et forestières
- - Ils sont nécessairement de taille et de capacité d'accueil limitées (*5 hectares selon le jugement du tribunal administratif de Versailles*)
- Ils autorisent les constructions

commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

## Article L.151-3 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la

# Introduction

Le territoire compte 44 STECAL..

Dans les zones agricoles, 5 types de STECAL sont identifiés :

- Des secteurs **Aenr** permettant la réalisation de parc photovoltaïque sur les communes membres de Troarn , Grentheville et Thue-et-Mue
- Des secteurs **Agdv** permettant l'accueil des gens du voyage sur la commune membre de Troarn
- Un secteur **Ah** permettant l'accueil de 3 logements maximum dans la commune membre de Saint-Contest
- Des secteurs **Ai** permettant le maintien d'activités économiques industrielles liées à l'artisanat sur les communes membres de Rots, Castine-en-Plaine et Thue-et-Mue (Cheux)
- Des secteurs **At** permettant des activités de services des équipements d'intérêt collectif, et autre hébergement touristique sur les communes membres de Colleville-Montgomery, Mathieu, Rots

Dans les zones naturelles, 9 types de STECAL sont identifiés :

- des **secteurs Nc** correspondant aux cimetières paysagers et autres équipements funéraires situés en zones naturelles
- des **secteurs Nca** correspondant aux sites d'exploitation de carrière à ciel ouvert sur les communes membres de Mouen et Saint-André-sur-Orne
- des **secteurs Ne** permettant des équipements et installations d'intérêt collectif sur les communes membres de Caen, Louvigny, Mouen, Thaon et Thue-et-Mue (Bretteville l'Orgueilleuse)
- des **secteurs Nenr** permettant des parcs photovoltaïques au sol sur les communes membres de Rots, Sannerville, Soliers
- Des **secteurs Ngdv** permettant l'accueil des gens du voyage sur les communes membres de Hérouville-Saint-Clair, Mondeville, Sannerville
- Des **secteurs Nh1** correspondant aux secteurs d'hébergements touristiques sur les communes membre d'Hermanville-sur-Mer et Bretteville-sur Odon
- Un **secteur Nh2** correspondant à un projet d'hébergements sur la commune membre de Saint-André-sur-Orne
- Un **secteur Nh3** correspondant au secteur d'hébergement existant sur la commune membre de Colleville-Montgomery
- Des **secteurs Nt** permettant des activités de services avec accueil d'une clientèle, des équipements d'intérêt collectif, et autre hébergement touristique sur les communes membres de Blainville-sur-Orne, Colleville-Montgomery, Hérouville-Saint-Clair, Mathieu et Rots.

# Grentheville/Thue-et-Mue/Troarn

## Secteurs Aenr - production d'énergie renouvelable en zone agricole



Grentheville – Surface: 4,2 ha



Thue-et-Mue - Surface : 1,5 ha



Troarn – Surface : 1,29 ha

Ces 3 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de permettre l'implantation de projet d'exploitation d'énergie renouvelable en zone agricole. Il s'agit de terrains en friches agricoles impropres à l'agriculture.

Est envisagé des panneaux solaires au sol.

# Mondeville /Hérouville-Saint-Clair/Sannerville/Troarn

Secteurs Agdv - Ngdv habitat permanent des gens du voyage en zone agricole ou naturelle



Hérouville-Saint-Clair - Surface : 1 ha



Mondeville - Surface : 0,21 ha



Mondeville - Surface 0,38 ha



Sannerville - Surface 0,87 ha



Troarn - Surface 0,7 ha

Ces 5 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de prendre en compte l'habitat permanent des gens du voyage en zone agricole ou naturelle.

# Saint-Contest

## Secteur Ah habitat en zone agricole



Cet unique STECAL permettant la réalisation de 3 nouvelles constructions à destination d'habitat en zone agricole correspond à un souhait du propriétaire du terrain exprimé lors de la concertation afin de valoriser son bien et loger sa famille proche sur site. La commune y est favorable.

Saint-Contest Surface : 0,15 ha

# Castine-en-Plaine / Rots/Thue-et-Mue

Secteurs Ai - industrie / artisanat en zone agricole



Castine-en-Plaine Surface : 0,13 ha

Ces 3 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de prendre en compte des activités industrielles et artisanales existantes implantées en zone agricole. Ces STECAL permettent également de prévoir des extensions limitées de ces activités afin de ne pas figer leur développement nécessaire à leur maintien.

Ce STECAL à Castine-en-Plaine a été créé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM pour prendre en compte l'activité du paysagiste existant sur site.



Rots - Surface : 0,47 ha

Ce STECAL à Rots a été créé et déjà justifié dans le cadre de la révision du PLU communal pour prendre en compte les activités artisanales et PME existantes sur site.



Thue-et-Mue - Surface : 0,29 ha

Ce STECAL créé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM à Thue-et-Mue (Cheux) correspond à une volonté d'accompagner le projet d'extension de la menuiserie existante avec des extensions de part et d'autre du bâtiment existant, à laquelle s'ajoute un besoin de stationnement d'une dizaine de places .

# Colleville-Montgomery/ Mathieu/Rots

Secteurs At- Tourisme / autre hébergement touristique en zone agricole



Colleville-Montgomery Surface : 2,5 ha

Ces 4 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de permettre des projets touristiques en zone agricole et notamment de l'hébergement touristique pour 3 d'entre eux,

Ce STECAL à Colleville-Montgomery est existant et correspond au site mémoriel Hillman. Celui-ci fait déjà l'objet d'une activité touristique existante sur site, la commune souhaite la valoriser (pavillon d'accueil, billetterie, sanitaire etc...)



Mathieu - Surface : 0,46 ha

Ce STECAL à Mathieu a été créé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM pour permettre la valorisation d'une ferme et favoriser un projet d'hébergement touristique souhaité par l'agriculteur.



Mathieu- Surface : 0,45 ha

Ce STECAL à Mathieu a été créé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM pour permettre la réalisation d'autres hébergements touristiques en milieu agricole afin de favoriser du tourisme vert éco-responsable



Rots - Surface : 0,7 ha

Ce STECAL à Rots a été créé dans le cadre de la révision du PLU communal pour prendre en compte l'activité touristique D- Days Academy tournée sur l'activité mémorielle liée à la 2<sup>nd</sup> guerre mondiale.

# Caen/Cormelles-le-Royal/Grentheville/Le Castelet/Mondeville/Rosel

Secteurs Nc - cimetières en zone naturelle



Caen - Surface : 1,5 ha



Cormelles-le-Royal - Surface : 3 ha



Grentheville - Surface : 1,5 ha



Le Castelet - Surface : 0,3 ha



Rosel - Surface : 0,4 ha



Mondeville - Surface : 2,28 ha

Ces 6 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de prendre en compte les cimetières existants et/ou leurs extensions, en zone naturelle et d'envisager des évolutions pour des constructions funéraires (crématorium...).

2 secteurs étaient classés en zone agricole et 1 secteur en zone naturelle dans les PLU communaux. Pour les 3 autres secteurs, ils étaient déjà compris dans des STECAL existants et validés pour équipement public, cimetière ou en zone urbaine.

# Mouen / Saint-André-sur-Orne

## Secteurs Nca – exploitation de carrières en activité



Ces 2 STECAL correspondent à l'exploitation de carrières à ciel ouvert existants sur le territoire. Ces STECAL ont déjà été justifiés dans les PLU communaux des communes concernées.

Saint-André-sur-Orne - Surface : 39,9 ha



Mouen - Surface : 27 ha

# Caen/Mouen/Thaon/Thue-et-Mue

## Secteurs Ne - équipement d'intérêt collectif



Caen - Surface : 3,2 ha



Mouen - Surface : 0,2 ha



Thaon - Surface : 0,7 ha



Thue-et-Mue - Surface : 3,4 ha

Ces 4 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de réaliser de nouveaux équipements ou de prendre en compte les équipements d'intérêt collectif existants nécessitant des évolutions et aménagements liés à leur nature (tribune, stationnement pour les équipements sportifs, station d'épuration...).

L'ensemble de ces secteurs étaient déjà compris dans des STECAL existants et validés pour équipement public, loisirs, sportifs ou en zone urbaine.

# Louvigny

## Secteurs Ne - équipement d'intérêt collectif



Louvigny - Surface : 1,8 ha

Ces 3 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de réaliser de nouveaux équipements d'intérêt collectif.

Ce STECAL a été créé par la révision allégée du PLU communal en décembre 2023 pour permettre la réalisation d'un complexe intercommunal de glisse urbaine (pumptrack, skate-park et espaces de jeux)



Louvigny- Surface : 0,4 ha

Ce STECAL a été créé par la modification n°1 du PLU communal en juin 2020 pour permettre la réalisation du club house du golf de Louvigny.



Louvigny - Surface : 1,1 ha

Ce STECAL correspond à la programmation d'équipements paysager et sportif programmée dans le cadre du projet OAP entrée de ville. Projet prévu et justifié dans le PLU communal d'origine en décembre 2016.

# Soliers/Rots/Sannerville

## Secteurs Nenr - production d'énergie renouvelable en zone naturelle



Soliers - Surface : 4,2 ha



Rots - Surface : 1,7 ha



Sannerville - Surface : 6,3 ha

Ces 3 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de permettre l'implantation de projet d'exploitation d'énergie renouvelable en zone naturelle. Il s'agit de terrains en friches, bassin de récupération des eaux pluviales ou impropre à l'agriculture (ancienne déchetterie à Sannerville, zone haute tension à Soliers, bassins de récupération des eaux de la RN 13 à Rots).

Est envisagé des panneaux solaires au sol.

2 des 3 sites ont déjà été justifiés dans le cadre des PLU communaux.

Le site sur la commune de Rots (1,7 ha) permettrait de valoriser un espace potentiellement en eau (non incompatible avec certains parcs photovoltaïques flottants et sujet à des nuisances importantes entre la RN 13 et la voie ferrée.

## Bretteville-sur-Odon – secteur Nh1 – Hébergement touristique - projet Camping urbain



Bretteville-sur-Odon - Surface : 4 ha



Ce STECAL est créé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de réaliser un camping urbain de 150 emplacements environ à l'image de celui existant à Nantes.

L'objectif du projet est que celui-ci soit ouvert toute l'année, en ciblant une clientèle touristique pour des courts séjours, des étudiants et travailleurs en recherche d'un hébergement temporaire ; accueil de formation au monde de l'hôtellerie de plein air.

Des indicateurs sont favorables à la création d'un camping urbain :

- hausse des nuitées en Normandie dans l'hôtellerie de plein air ;
- pas de camping urbain depuis la fermeture de celui de Louvigny ;
- une part importante de clientèle étrangère (35%) sur un mode d'hébergement tente/caravane ;
- un manque d'emplacements nus au profit des mobil-homes.

## Hermanville-sur-Mer - Secteur Nh1 - Hébergement touristique en zone naturelle



Hermanville-sur-Mer - Surface : 18,9 ha

Ce STECAL à Hermanville-sur-Mer a été créé et justifié dans le cadre du PLU communal et correspond aux différents hébergements touristiques existants dans ce secteur.

## Saint-André-sur-Orne - Secteur Nh2 - Hébergement en zone naturelle



Saint-André-sur-Orne - Surface : 1,9 ha

Ce STECAL à Saint-André-sur-Orne a été créé dans le cadre du PLU communal pour permettre le changement de destination et la réalisation d'un projet de foyer de vie (hébergement spécifique pour personnes porteuses de handicap d'environ 30 pensionnaires.)

## Colleville-Montgomery - Secteur Nh3 - Hébergement touristique en zone naturelle



Colleville-Montgomery - Surface : 0,7 ha

Ce STECAL à Colleville-Montgomery est existant et correspond au domaine de la Balanderie. Il comprend déjà une activité d'hébergement touristique et événementielle avec hébergement et salles de réception. Ce STECAL vise à prendre en compte les activités existantes et permettre des extensions des constructions existantes sur site.

## Blainville-sur-Orne / Hérouville-Saint-Clair – secteurs Nt – projet ORNAVIK



Blainville-sur-Orne - Surface : 1800 m<sup>2</sup>



Hérouville-Saint-Clair - Surface : 2000 m<sup>2</sup>



Hérouville-Saint-Clair - Surface : 1 ha



Hérouville-Saint-Clair - Surface : 314 m<sup>2</sup>

Les 4 STECAL ci-dessus sur les communes membres de Hérouville-Saint-Clair et Blainville-sur-Orne correspondent au domaine de Beauregard qui accueille le parc

« ORNAVIK ». Ces STECAL dans leurs délimitations ont été définis et justifiés dans le cadre d'une modification des PLU communaux approuvée en juin 2021.

## Blainville-sur-Orne / Hérouville-Saint-Clair – secteurs Nt – projet ORNAVIK

Le parc ORNAVIK dédié à l'archéologie expérimentale et à la reconstitution historique occupe depuis 2010 environ 9ha sur la partie nord du domaine de Beauregard, qui s'étend sur 23 ha entre le canal et l'ancienne route de Ouistreham. Il est sur la propriété de la ville d'Hérouville-Saint-Clair.

Il se déploie :

- sur la parcelle BO007 de la commune de Blainville-sur-Orne ;
- sur une partie de la parcelle BY006 de la commune d'Hérouville-Saint-Clair.



## Blainville-sur-Orne / Hérrouville-Saint-Clair – secteurs Nt – projet ORNAVIK

ORNAVIK est un projet de reconstitution historique et d'archéologie expérimentale porté par une association "les Vikings an 911".

Il a pour ambition d'immerger le public au moyen-âge, à l'époque de la naissance de la Normandie de Rollon le Viking et Guillaume le Conquérant, ici, en bordure de l'Orne.

Chaque année, sur la base d'un programme, le site s'aménage pas-à-pas, grâce à des bénévoles (environ 150), à l'aide d'associations et d'entreprises d'insertion sociale, à l'accompagnement de collectivités et entreprises locales, et grâce au soutien d'universitaires et de scientifiques réunis au sein d'un comité scientifique.

Sa fréquentation, en augmentation continue, a atteint 13 000 visiteurs en 2019.

### *Un parc avec différents espaces*

L'aménagement du site est à ce jour envisagé à partir de trois espaces :

- un village carolingien sur le plateau où sont (et doivent être) construits différents bâtiments (fermes, église, grande maison, ...) qui sont (et seront) entourés de jardins et pâtures ;
- une motte castrale sur le plateau : "la motte" est constituée dans le prolongement de l'espace précédent ; un donjon (de bois) et de petites constructions dans une basse-cour sont en projet ;
- un espace viking entre le coteau et le Dan, séparé des précédents par un boisement (à réaliser partiellement). Il est fait de petites constructions et d'espaces aménagés entre le Dan et le canal, illustrant un comptoir viking.

- Il est en attente d'accueil d'un drakkar en provenance du Danemark sous la halle dès à présent réalisée. La maison longue (construction caractéristique de l'architecture viking, avec une toiture en coque de bateau), initialement projetée dans la partie basse, sera implantée en haut de coteau, en surplomb du comptoir.

### *Une nouvelle étape, la création d'un centre d'interprétation viking*

Pour compléter ce site où s'exercent la reconstitution historique et une pédagogie ludique à destination de différents publics, l'association souhaite créer un centre d'interprétation viking (projet unique en France, soutenu par la Région Normandie et les collectivités locales) pour présenter de manière dynamique et vivante l'épopée viking, depuis sa naissance, jusqu'à son terme.

Ce sera un lieu scientifique, pédagogique et ludique qui aura pour objectif de faire comprendre par l'expérience et le jeu, les cultures viking et carolingienne. Chaque année, de nouvelles expositions temporaires sur les Vikings ou l'histoire de la Normandie présenteront des aspects particuliers ou des objets archéologiques inédits, prêtés par des musées qui possèdent des collections en lien avec l'histoire viking.

## Blainville-sur-Orne / Hérrouville-Saint-Clair – secteurs Nt – projet ORNAVIK

Le centre d'interprétation sera implanté à l'entrée du site, avec un objectif d'insertion paysagère et de performance environnementale pour minimiser son impact visuel et écologique, non loin du château de Beauregard et à proximité des reconstitutions. Son architecture conjuguera ainsi références scandinaves et modernité environnementale en alliant la terre, le bois, le verre ou le métal, mais aussi végétalisation et recours aux énergies renouvelables.

Il sera desservi par les réseaux (eau potable / assainissement / électricité), et infrastructures de déplacements (routières/ transports en commun/cyclo-pédestres) existants à proximité.

Il proposera de nombreux espaces : d'accueil, de restauration, de documentation numérique, ... S'y ajoutera une salle de réception avec vue sur le parc, disponible à la location. Il comprendrait ainsi :

- un pôle d'accueil et de services : boutique, espace accueil, vestiaires, sanitaires, sur environ 200 m<sup>2</sup>
- un pôle de visite : exposition permanente, pré-show, sur environ 550 m<sup>2</sup>
- un pôle d'animation : ateliers pédagogiques, salle polyvalente, fabrik-viking sur environ 350 m<sup>2</sup>
- un pôle de sociabilité : restaurant, terrasse extérieure, espace de détente sur environ 200 m<sup>2</sup>
- un pôle d'exploitation : bureaux, espaces logistiques et techniques, sur environ 300 m<sup>2</sup>
- un patio sur environ 400 m<sup>2</sup>

soit une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup> pour un bâtiment qui pourrait pour partie se déployer sur deux niveaux.

Les STECAL sont de 3 types :

le premier type vise à l'accueil des reconstitutions de constructions (viking ou carolingiennes),

prévues par le projet historique et culturel ;

- le deuxième type vise aussi à l'accueil d'un site de reconstitution (la motte castrale), mais il diffère du premier par la hauteur et la surface de plancher autorisées, pour la réalisation de la tour de guet en bois ;

- le troisième type vise la création du centre d'interprétation Viking, à l'entrée du parc, en bordure du hameau de Beauregard.

# Blainville-sur-Orne / Hérrouville-Saint-Clair – secteurs Nt – projet ORNAVIK

Constructions et installations existantes et localisation, projetées de celles à venir



# Hérouville-Saint-Clair

## Secteur Nt Tourisme en zone naturelle



Hérouville-Saint-Clair - Surface : 0,46 ha

Ce secteur déjà prévu et justifié dans le PLU communal actuel permet de reconnaître des activités touristiques et commerciales existantes ou à créer sur ce secteur d'exception.

# Mathieu

## Secteur Nt Tourisme en zone naturelle



Mathieu - Surface : 0,5 ha

Ce secteur déjà prévu et justifié dans le PLU communal permet de développer une activité touristique (hébergement léger de loisirs) en lien avec le château de Vauville et les activités hippiques du paddock.

# Rots

## Secteurs Nt Tourisme en zone naturelle

Ces 3 STECAL sont identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, afin de permettre la réalisation de projets touristiques (hébergement, œnologie, restauration, lieu de réception, évènementiel...) au sein de la zone naturelle



Rots - Surface : 1 ha

Ce STECAL déjà défini et justifié dans le PLU communal a pour objectif de valoriser le château de Lasson en permettant une activité

d'hébergement et de services au sein du domaine et un accès facilité au jardin.



Rots - Surface : 2 ha

Ce STECAL déjà défini et justifié dans le PLU communal a pour objectif de valoriser le château de Rots en permettant une

activité touristique d'hébergement, services événementiels, au sein du domaine.



Rots - Surface : 0,88 ha

Ce STECAL déjà défini et justifié dans le PLU communal a pour objectif de réaliser un projet touristique éco-viticole avec dégustation œnologique