

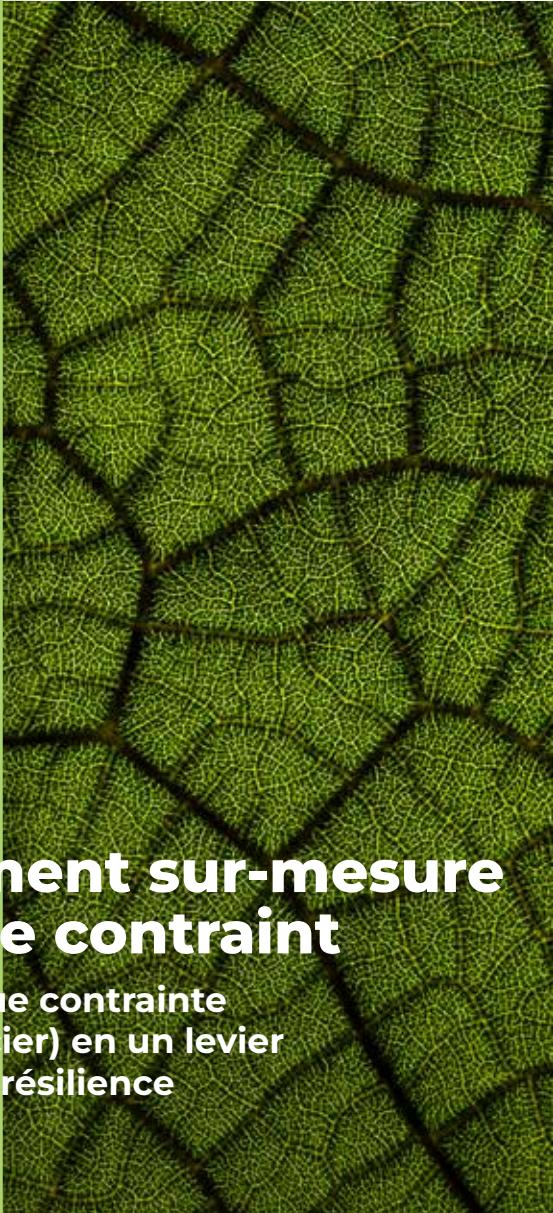


---

## **Aménagement sur-mesure en territoire constraint**

**Transformer chaque contrainte  
(ZAN, risques, foncier) en un levier  
d'innovation et de résilience**

**Carnet de références  
2025**



# édito

## Innover sous contrainte pour bâtir la résilience



**Florence Bénéteau**

Directrice Générale  
& Fondatrice du Groupe Élan

*"Bâtir ensemble des territoires résilients, fiers de leur identité et maîtres de leur avenir : telle est notre mission, telle est notre promesse."*

*Les contraintes, qu'elles soient réglementaires, géographiques, sociales ou foncières, sont le point de départ de l'ambition : elles nous obligent à innover et penser l'aménagement autrement pour des solutions durables.*

Chez **Élan, cabinet d'études et de conseils**, nous portons une conviction forte : **un territoire résilient est un territoire qui a su faire de ses vulnérabilités des forces**. Notre métier n'est pas de plaquer des solutions standards, mais de concevoir une ingénierie du "sur-mesure" qui révèle le potentiel unique de chaque site, de chaque communauté. Nous n'apportons pas des plans, nous **co-construisons des trajectoires**. Cette approche est au cœur de notre raison d'être : **"Accompagner l'étape ultime de la République des proximités"**, en donnant aux acteurs locaux les moyens de leur émancipation. Ce carnet de références illustre notre **méthode en action**.

Il démontre comment, de la **planification bioclimatique** à l'échelle d'une commune en forte croissance comme Le Tampon, à la **co-construction d'un Schéma d'Aménagement Régional** avec et pour les citoyens de La Réunion, nous faisons **atterrir la stratégie sur le terrain**. Notre approche ascendante (**Bottom Up**) et notre **"Ancre Territorial actif"** ne sont pas des concepts, mais des outils opérationnels pour transformer les défis en projets partagés et pérennes. Découvrez, à travers nos **expertises** et nos **réalisations**, comment nous faisons de la contrainte la plus puissante des matrices d'innovation.



# Agir avec les territoires sous contraintes pour un aménagement résilient et sur-mesure

*Notre époque impose aux collectivités de composer avec des défis multiples : raréfaction du foncier, impératifs de la transition écologique (loi Climat et Résilience, ZAN), risques naturels accrus, complexité normative (lois Montagne et Littoral), et nécessité de préserver un patrimoine naturel ou bâti exceptionnel.*

Loin d'offrir des réponses standardisées, Élan se positionne comme un **partenaire stratégique et opérationnel** pour se frayer un chemin dans cette complexité. **Notre mission** est de **concevoir, à vos côtés, des stratégies d'aménagement** qui intègrent ces **contraintes** pour en faire des **leviers de différenciation et de performance durable**. Nous façonnons des projets qui respectent

l'identité des lieux tout en les préparant activement aux **transitions de demain**.

L'aménagement sur mesure selon Élan, c'est la capacité à concevoir et mettre en œuvre un projet de territoire qui non seulement respecte ses limites (géographiques, réglementaires, etc.), mais s'en sert comme levier pour **innover, renforcer sa résilience et créer une valeur ajoutée durable et partagée**.

# De la stratégie à la réalité du terrain, le savoir-faire Élan en action !

8 EXPERTISES CLÉS

*Face à la complexité croissante des projets d'aménagement, une seule expertise ne suffit plus. Les contraintes climatiques, réglementaires, sociales et foncières s'entremêlent et exigent une approche transversale. Voici nos 8 expertises clés pour y répondre.*



01

## Planification stratégique & prospective territoriale

**ENJEUX** | Les territoires doivent définir des visions durables intégrant incertitudes, climat et ZAN (Zéro Artificialisation Nette). L'objectif : dépasser l'exercice technique et construire un projet politique partagé et souverain garant de la cohérence des politiques publiques et de l'équilibre territorial.

**NOTRE APPROCHE** | Nous transformons les documents de planification (SRADETT<sup>1</sup>, SAR<sup>2</sup>, SCoT<sup>3</sup>, PLUi/PLU<sup>4</sup>) en véritables projets de territoire, en articulant vision politique et analyse fine des dynamiques locales pour éclairer la décision.

### ÉLAN EN ACTION !

Région Réunion / Agglomération Est / Commune du Tampon • *La Réunion*

Dans le cadre du SAR Réunion 2050, du SCoT de la CIREST ou encore du PLU bioclimatique du Tampon, nous avons à chaque échelle territoriale, animé la co-construction d'une vision commune et proposé 3 scénarios, dont une trajectoire ZAN sur-mesure, transformant la contrainte en levier de souveraineté et intégrant les chapitres spécifiques (DAACL<sup>5</sup>, SMVM<sup>6</sup>, SRCE<sup>7</sup>, SRCAE<sup>8</sup>).



02

## Aménagement opérationnel & programmation urbaine

**ENJEUX** | Optimiser le foncier rare en concevant des projets d'aménagement (habitat, activités) de haute qualité, économies en espace et à la viabilité économique assurée, tout en garantissant un cadre de vie et des densités acceptables.

**NOTRE APPROCHE** | Via une analyse détaillée du site, nous élaborons des scénarios et des plans optimisés pour rationaliser les coûts et garantir la flexibilité des espaces et sécuriser la faisabilité économique et de gouvernance, en garantissant l'acceptabilité sociale.

### ÉLAN EN ACTION !

Communauté de Communes du Conflent • *Prades, Pyrénées-Orientales (66)*

Programmation mixte habitat/économie : sur ce site complexe, nous avons optimisé l'espace pour intégrer 200 logements et un pôle économique, en utilisant un parc urbain comme articulation paysagère pour assurer une mixité réussie et acceptée.

Communauté de Communes des Grands Lacs • *Biscarrosse, Landes (40)*

Extension Parc d'activité de la Mountagnotte : face à un plan initial coûteux, nous avons calibré à programmation économique et repensé l'aménagement pour économiser plus de 2 km de voiries, maximisant les surfaces cessibles tout en assurant la viabilité financière de l'opération.



Pour en savoir plus...

Découvrez le détail des projets et nos références complètes sur [www.elangroupe.eu](http://www.elangroupe.eu)

## 03

### Revitalisation des centralités et des quartiers prioritaires

**ENJEUX** | Lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs et réduire les fractures sociales dans les Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), en améliorant le cadre de vie et la cohésion.

**NOTRE APPROCHE** | Nous bâtonnons des stratégies intégrées (urbanisme, habitat, commerce), en pilotant des programmes complexes (ORT<sup>9</sup>, NPNRU<sup>10</sup>) et en plaçant la participation habitante au cœur du processus.

### ÉLAN EN ACTION !

Commune de Mauriac - Plan d'action "Petite ville de demain" • [Cantal \(15\)](#) / Commune de Samadet - Plan de référence • [Landes \(40\)](#)

Notre valeur ajoutée a été de structurer, en co-construction avec les habitants, une feuille de route opérationnelle et un montage financier adapté aux capacités des collectivités.

Commune de Saint-Benoit - QPV Rive Droite 3 Quartiers NPNRU • [La Réunion](#)

Notre valeur ajoutée a été de créer une démarche de renouvellement urbain humaine, en co-construisant l'identité visuelle et la stratégie de "mémoire des quartiers" avec les habitants.

## 04

### Reconversion de friches & valorisation de bâtis constraints

**ENJEUX** | Transformer le "déjà-là" et gisements fonciers complexes à mobiliser, en opportunités pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et des besoins d'accueil des projets.

**NOTRE APPROCHE** | Nous agissons en "assembleurs" de projets de reconversion : de l'étude de faisabilité à la recherche d'opérateurs, nous transformons ces sites en nouveaux lieux de vie par des programmations qui transforment leurs contraintes en opportunités.

### ÉLAN EN ACTION !

Agglomération du Gard Rhodanien • [Gard \(30\)](#)

Nous avons transformé la complexité de cette friche avec 7 interfaces majeurs (accès au rhône, embranchement ferré, PPR<sup>11</sup>, crassier, pollution réseaux industriels, etc.) en opportunité, en définissant des scénarios industriels énergétiques (hydrogène, e-carburants) attractifs, rendant le projet "bancable" pour les futurs opérateurs.

Commune de Saint-Amour • [Jura \(39\)](#)

Nous avons transformé un couvent vacant en un projet composite (logements inclusifs, appart-hôtel, maison des apprentis) répondant aux besoins du territoire.

## 05

### Programmation technique et fonctionnelle de bâtiments complexes

**ENJEUX** | Concevoir des bâtiments complexes (industriels, culturels, sportifs, éducatifs...) qui soient plus que des murs : des outils stratégiques. L'enjeu est de traduire une vision en un programme fonctionnel et viable.

**NOTRE APPROCHE** | Nous traduisons la vision en cahier des charges. Par la co-construction avec les futurs usagers, nous définissons un programme technique et fonctionnel détaillé, qui sécurise le projet et sa viabilité.

### ÉLAN EN ACTION !

Commune de La Plaine-des-Palmistes • [La Réunion](#)

Pôle de transformation et conservation : nous avons programmé un pôle agro-alimentaire. De l'analyse du potentiel agricole à la définition des équipements, nous avons bâti un projet viable et sur-mesure.

Montpellier Méditerranée Métropole • [Hérault \(34\)](#)

Marché d'Intérêt National de Montpellier : nous avons orchestré sa modernisation en zone inondable et urbaine, sans interrompre l'activité. Une ingénierie complexe pour garantir la résilience de cet outil stratégique en mobilisant innovation réglementaire et technique.

## 06

### Ingénierie de projets complexes & innovation réglementaire et juridique

**ENJEUX** | Concevoir et piloter des projets multifacettes (techniques, juridiques, financiers, sociaux) pour répondre à leurs contraintes spécifiques dans un contexte de mille feuille réglementaire inextricable.

**NOTRE APPROCHE** | Nous mobilisons une ingénierie "haute couture", avec orchestration d'expertises de haut niveau, de la définition des besoins à la mise en œuvre opérationnelle, en considérant que la contrainte réglementaire n'est pas une impasse, mais un cadre à l'intérieur duquel l'innovation est une nécessité.

### ÉLAN EN ACTION !

#### Agglomération Nord • *La Réunion*

Création du CUBE, plateforme 4 000 m<sup>2</sup> d'immobilier : notre pilotage intégral (AMO<sup>12</sup>) a permis de livrer un projet innovant en conception-réalisation, en sécurisant son modèle économique et son financement, tout en créant une nouvelle filière locale de panneaux double face.

#### Vignoble de la voie d'Héraclès • *Gard (30)*

Conduite d'opération intégrale : nous avons orchestré la création en zone PPRI rouge de la 1<sup>re</sup> winery bio d'Europe, du montage foncier (bail Nestlé) à la conception d'un outil de production extensible innovant et garantie de son financement (17 M€).



## 07

### Aménagement en territoire de montagne et espaces protégés

**ENJEUX** | Concilier développement et hyper-protection dans des territoires où le patrimoine naturel et bâti est à la fois l'atout majeur et la principale contrainte.

**NOTRE APPROCHE** | Nous pratiquons un aménagement "sur-mesure" qui fait de la contrainte patrimoniale et environnementale un guide vers l'excellence et un levier de création de valeur durable.

### ÉLAN EN ACTION !

#### Ville de Cilaos • *La Réunion*

Face à un enclavement majeur, nous avons transformé la contrainte en opportunité d'innovation en étudiant la faisabilité de solutions de transport aérien alternatives, comme un vertiport.

#### Commune de Bourg-Saint-Maurice • *Savoie (73)*

Par la concertation, nous avons conçu des scénarios valorisant un marais sensible, conciliant attentes des usagers et impératifs de préservation.

## 08

### Aménagement littoral et maritime

**ENJEUX** | Bâtir une "souveraineté bleue" pour les territoires littoraux, en conciliant attractivité, activités économiques et adaptation aux risques climatiques (érosion, submersion) et préservation des écosystèmes fragiles.

**NOTRE APPROCHE** | Nous reconnectons les territoires à leur façade maritime et à leurs voies d'eau, en développant des stratégies intégrées : transformation des ports, mobilités décarbonées, fronts de mer résilients.

### ÉLAN EN ACTION !

#### Ville de Saint-Denis • *La Réunion*

Dans un contexte de littoral dangereux, nous avons identifié 5 sites pour créer des bassins de baignade sécurisés, reconnectant ainsi la ville à l'océan et offrant de nouveaux espaces de loisirs.

#### Ports de Saint-Raphaël • *Var (83)*

Réhabilitation du Port de Santa Lucia : nous avons proposé des scénarios pour ouvrir le port sur la ville en le modernisant pour répondre aux enjeux de la transition écologique et en programmant des activités porteuses d'un nouveau modèle économique.



# Bâtir des territoires à la mesure de leurs défis

*L'expérience d'Élan, illustrée à travers ce carnet, le démontre : en territoire contraint, la solution n'est jamais standard. Elle est toujours sur-mesure.*

Qu'il s'agisse de concilier croissance et sobriété foncière, de bâtir un consensus démocratique, de régénérer un centre-bourg ou de valoriser un site d'exception, notre méthode reste la même. En reliant la **vision stratégique** à la **réalité du terrain**, en faisant de la **co-construction** le moteur du projet, nous transformons les **défis** les plus complexes en **opportunités** de développement durable.

Nous mobilisons une **ingénierie complète** (planification, programmation, financement, juridique, exploitation) pour **transformer des intentions en réalisations concrètes**.



## Ce que nous apportons :

- **Une ingénierie de la complexité** : notre approche transversale, qui intègre les dimensions technique, financière, juridique et sociale, sécurise l'exécution de vos projets, de l'idée jusqu'à l'exploitation.
- **Des solutions enracinées** : nos méthodes d'ancrage territorial et de planification partagée garantissent des projets pertinents, acceptés et portés par les acteurs locaux, assurant ainsi leur pérennité.
- **Un impact mesurable** : nous nous engageons sur des résultats concrets : une revitalisation effective, une résilience climatique accrue, la création de valeur locale et une amélioration tangible du cadre de vie pour les habitants.

**Face aux transitions à venir, les territoires les plus contraints seront aussi les plus innovants.**

À partir de vos enjeux, nous bâtissons un parcours de mise en œuvre clair pour faire de vos contraintes le socle de votre résilience et de votre attractivité.

**Ensemble, impulsions et concrétisons les projets qui vous ressemblent.**

**1** SRADETT : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**2** SAR : Schéma d'Aménagement Régional

**3** SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

**4** PLUi/PLU : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**5** DAACL : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

**6** SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer

**7** SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

**8** SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie

**9** ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

**10** NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**11** PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

**12** AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

## Aménagement sur-mesure en territoire constraint

Transformer chaque contrainte  
(ZAN, risques, foncier) en un levier  
d'innovation et de résilience



---

### Montpellier

20 bis Rue de la Loge  
34000 Montpellier  
**04 67 63 80 62**

### La Réunion

105 Chemin des Niaoulis  
97400 Saint-Denis  
**02 62 41 56 23**

### Mayotte

13 Rue du Lycée  
97615 Pamandzi

### Guyane Française

3 Rue Amarante  
97310 Kourou

[contact@elangroupe.eu](mailto:contact@elangroupe.eu)

[www.elangroupe.eu](http://www.elangroupe.eu)

Conception graphique  
Groupe Élan

Crédits photos  
©David Clode