

# NOVASCOPIA

## Hostellerie Saint-Jacques Châtelleraut

### L'ÉVALUATION D'IMPACT SUR LA SANTÉ (EIS)

POUR ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION D'UN  
IMMEUBLE REMARQUABLE EN CŒUR DE VILLE

# L'EIS, UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS POUR AMÉLIORER LES ENVIRONNEMENTS DE VIE DES CITOYENS



## Anticiper les effets d'un projet sur la santé et la qualité de vie des populations

- ) Les répercussions, conséquences possibles d'un projet, d'un programme ou d'une politique sont examinées au regard des facteurs susceptibles d'affecter le bien-être et la santé des populations.
- ) L'EIS permet aux décideurs, élus, techniciens et l'ensemble des acteurs des politiques publiques, de faire des choix éclairés en amont de l'élaboration d'un projet, en faveur de la santé.



## Dépasser l'angle sanitaire, prendre en compte tous les déterminants de santé

- ) L'état de santé d'une population résulte à la fois des conditions environnementales, économiques et sociales, et non uniquement de l'offre de soins et des comportements individuels.
- ) En améliorant les conditions de vie, de logement, de transport, etc., l'EIS cherche à faire de la santé de tous un enjeu transversal des politiques locales et à lutter contre les inégalités sur les territoires.
- ) Cette démarche partenariale permet de décroisonner les pratiques, de développer de nouveaux réflexes et une culture commune autour de la prise en compte des questions de santé.



## Impliquer les habitants, sensibiliser tous les acteurs concernés

- ) L'EIS est une démarche participative qui s'attache à prendre en compte la parole, le vécu, le ressenti des habitants et usagers au même titre que l'expertise des professionnels.
- ) La sensibilisation et l'implication des citoyens et parties-prenantes facilitent la mise en œuvre de mesures favorables à la santé sur le long terme.

# UNE DÉMARCHE EN 5 ÉTAPES CLÉS

**Concertation préliminaire** pour définir les contours de l'étude, comprendre les tenants et aboutissants de l'EIS



- ) Formation-action à l'EIS
- ) Présentation et visite du site concerné par le projet
- ) Mise en évidence des atouts et faiblesses
- ) Compréhension des grandes composantes du projet
- ) Repérage des principaux aspects «santé»

**Recueil de données et investigations** pour alimenter l'analyse et confronter les points de vue



- ) Animation de temps d'échanges et de réflexion en groupe de travail interdisciplinaire
- ) Entretiens individuels
- ) Micro-trottoir auprès des habitants et passants
- ) Revue de la littérature scientifique pour objectiver les éléments recueillis sur le terrain, et documenter les liens avec les déterminants de santé

**Estimation des impacts du projet** pour évaluer les interventions susceptibles d'affecter la santé, le bien-être



- ) Lecture des effets potentiels du projet de rénovation sur les déterminants de santé
- ) Caractérisation et justification des impacts (positifs / négatifs) pressentis

**Recommandations** pour optimiser les bienfaits du projet



- ) Sur la base des éléments d'analyse et données de référence, proposition de solutions pour améliorer le projet au regard de la santé
- ) Réflexion sur les choix d'aménagement à privilégier et les pratiques et usages à encadrer

**Restitution des résultats et suivi des recommandations** pour favoriser leur prise en compte effective dans la durée



- ) Présentation des résultats de l'EIS devant les instances politiques et l'ensemble des acteurs ayant participé à la démarche
- ) Mise en oeuvre des recommandations formulées



# AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE EN CENTRE-VILLE ET L'ATTRACTIVITÉ DES FUTURS LOGEMENTS

*La requalification de l'habitat ancien occupe une place prépondérante de l'Action Cœur de Ville ; c'est un levier essentiel pour améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville et proposer une offre de logements séduisante pour une diversité de profils de ménages.*

*Repéré comme un foncier stratégique, la collectivité a fait appel à l'Etablissement Public Foncier pour acquérir l'ancienne Hostellerie Saint-Jacques et porte aujourd'hui un projet de restructuration visant à mettre en valeur le cadre historique et restituer l'ensemble immobilier aux usages contemporains.*

*L'Hostellerie bénéficie d'un jardin orienté au Sud face à l'église Saint Jacques. L'agrément d'un tel espace est remarquable au cœur d'un quartier ancien où la densité du bâti a effacé les jardins paysagers. C'est un atout indéniable pour développer une offre d'habitat attractive en centre-ville, où le manque d'espaces extérieurs est souvent décrié. S'intéressant au cadre et la qualité de vie, l'aménagement des espaces extérieurs est donc un paramètre essentiel à prendre en compte.*

*Le développement d'une EIS est une opportunité pratique de mettre en regard des enjeux d'aménagement, avec la promotion d'environnements favorables à la santé. Dans le processus de réflexion technique pour la réhabilitation du bâtiment, l'EIS apporte un éclairage complémentaire, en s'intéressant à l'individu et à l'influence du cadre de vie sur son bien-être. Et notamment? aux liens entre :*

- ) *Nature en ville et santé*
- ) *Déplacements et stationnement : contribution pour des centres-villes plus agréables et attractifs*
- ) *Voisinage, convivialité et appréciation du cadre de vie*
- ) *Environnement sensoriel, ambiances urbaines et bien-être*



## Environnement naturel : la cour intérieure comme espace vert

Véritable écrin de verdure en centre-ville, le jardin de l'Hostellerie aujourd'hui en friche est composé de végétaux anciens comme des buis de grande hauteur, d'un arbre fruitier vestige de la présence autrefois d'un jardin nourricier.

Les bénéfices des espaces verts sur la santé physique et mentale sont nombreux. Ils offrent un cadre bénéfique pour tous, et en particulier pour les publics vulnérables (apaisement, calme et attention, convivialité...). Le contact et la fréquentation régulière d'espaces verts, même de taille restreinte, est essentiel pour l'atteinte d'un état de bien-être mental.

Les espaces verts favorisent les comportements de vie sains (activités physique et de détente, alimentation...), et contribuent aux rapports interpersonnels. Les espaces verts en ville sont par ailleurs un levier d'adaptation au changement climatique (îlot de fraîcheur...).

La végétation en milieu urbain peut néanmoins être source de gêne et d'inconfort. Certaines espèces végétales possèdent un fort potentiel allergisant et peuvent affecter directement la santé des personnes sensibles au moment des différentes saisons polliniques.

## Déplacements : la cour intérieure comme espace de stationnement ?



Dans un tissu urbain ancien, généralement dépourvu de garages, organiser le stationnement des résidents est un argument de plus pour inciter à se loger dans le centre.

La mise à disposition de places de stationnement résidentialisées constitue une prestation et un confort répondant aux exigences d'attractivité résidentielle des futurs logements. Pour autant, la gestion du stationnement renvoie également à des exigences environnementales et de santé publique.

Le rapprochement du stationnement et des logements dégrade notamment le potentiel de recours à des modes de déplacement actifs (marche, vélo) pour les déplacements quotidiens de proximité, et augmente l'exposition aux nuisances (bruit, qualité de l'air).

De plus, la valorisation de places de stationnement en cœur d'îlot diminue la surface disponible pour des espaces verts et/ou de rencontre, et augmente la surface d'espaces minéralisés (risque de phénomène d'îlot de chaleur urbain).



## Rencontre et sociabilités : la cour intérieure comme partie commune

L'aménagement d'espaces de convivialité et de socialisation aux pieds des immeubles sont à privilégier car plus que des espaces de transit, ils constituent de véritables lieux de vie, d'échanges, de rencontres, etc. L'aménagement des parties communes favorisent ainsi les interactions sociales et l'entraide, notamment au bénéfice des personnes isolées. En particulier, les personnes âgées qui se sentent intégrées dans leur voisinage présentent un meilleur état de santé physique et mentale.

La convivialité d'un espace favorise les relations de bon voisinage et influe sur l'appréciation positive du cadre de vie. Cette convivialité induit de travailler sur la diversité des usages pour permettre à tous de profiter de l'espace.

C'est aussi et penser des aménagements adéquats pour satisfaire les usagers et in fine, favoriser leur utilisation. Un moyen d'éviter « l'écueil » des parties communes, bien souvent délaissées car à la fois à tous et à personne, et potentiellement source de nuisances pour le voisinage.

# Ambiance architecturale et urbaine : la cour intérieure comme espace vécu



Les dimensions sensibles de l'appréhension des milieux de vie sont fondamentales dans la perception de la santé dans un lieu donné. Les ambiances constituent une clé de lecture pertinente pour rendre compte de nos manières d'habiter et de transformer notre environnement au quotidien.

Les recherches documentaires ont montré que la question des ambiances est souvent abordée sous l'angle de la gestion des nuisances (bruit, pollution...). Dépassant cette approche, les ambiances urbaines sont un moyen d'améliorer le confort des espaces et plus largement la qualité de vie.

La conception des ambiances urbaines va de pair avec l'évolution des modes de vie, et les préoccupations grandissantes en termes de santé, de bien-être et de qualité de vie.

Ainsi l'environnement patrimonial et paysager, l'exposition et l'ensoleillement, la qualité des vues, le calme, sont autant de facteurs qui interagissent et créent une ambiance confortable et agréable à vivre dans la cour de l'Hostellerie.

Néanmoins le fait d'habiter un environnement tend à le transformer dans sa dimension humaine (liée aux usages, au rythme des activités des habitants), mais aussi physique (faune et flore, environnement sonore préexistant...).

## Environnement et espaces verts

Des impacts positifs quant à la présence / perception de la nature en ville, si le choix des espèces est réfléchi.

Des marges de manœuvre sur la fonction de l'espace (détente, jardinage, contemplation...)

## Rencontre et socialisation

Des impacts positifs pressentis de l'aménagement d'une cour commune et conviviale sur les interactions de voisinage et la mixité.

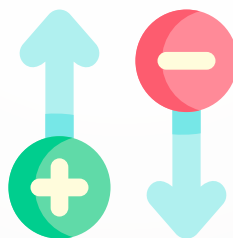
## Déplacements et stationnement

Une majorité d'impacts négatifs quant à l'intégration de stationnements en cœur d'îlot à proximité immédiate des logements : mobilité actives, nuisances, qualité du milieu de vie...

## Ambiance et atmosphère

Des impacts négatifs pressentis, résultats de la transformation du lieu et de son atmosphère singulière par le fait de l'habiter.

Une vigilance particulière sur la maîtrise des nuisances sonores.

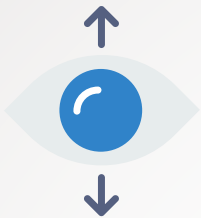


# 4 AXES DE RECOMMANDATIONS

## POUR OFFRIR UN CADRE RÉSIDENTIEL FAVORABLE AU BIEN-ÊTRE

*Habiter son logement, c'est d'abord aspirer à un habitat de qualité, adapté à ses besoins et à ses ressources. C'est aussi porter une attention au cadre résidentiel. Sa configuration, son ambiance, ses aménités, vont être déterminantes dans la capacité à encourager ou non les interactions sociales, les habitudes de vie saines, etc.*

*Les présentes recommandations illustrent la volonté de valoriser les abords en pied d'immeuble, de mieux prendre en compte les nuisances, et de s'interroger sur les leviers de mixité et de convivialité entre voisins. Elles recouvrent deux dimensions : les choix d'aménagement à privilégier au regard de la santé, et les pratiques et usages à encadrer.*



Révéler et valoriser le paysage du quotidien ; créer des porosités à l'interface de l'espace public et de l'espace privé

**Offrir l'intérieur de l'îlot à la perception des passants, des habitants, en créant des percées visuelles**

Façades, portail, muret d'enceinte : protéger sans barricader

**Traiter de façon qualitative les abords et les limites de l'espace privatif (« frontage »)**

Porche, seuil : entrer et sortir, accueillir et recevoir, converser...

**Valoriser le caractère patrimonial et la mémoire du site**

Signalétique, parcours architectural, Journées du Patrimoine...



Préserver la présence du végétal et ses bienfaits, tout en limitant les nuisances

**S'appuyer sur les atouts du cadre de vie pour rendre la future résidence qualitative et attractive**

Végétation, orientation des logements (ensoleillement, vue...)

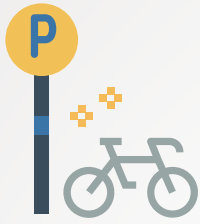
**Créer un jardin intime et apaisé pour offrir un espace de calme et de détente**

Dominante végétale, mobilier, agréments..

**Instaurer de la diversité dans les aménagements paysagers pour réduire les risques d'allergies**

Arbres fruitiers, légumineuses, plantes aromatiques et potagères...





Encourager les mobilités actives et organiser le stationnement des résidents à proximité



Penser la diversité des usages pour favoriser, au-delà de l'intérêt de chacun, le sentiment de convivialité

**Limiter l'accès des véhicules motorisés en cœur d'îlot ; mettre à disposition des emplacements privilégiés sur rue pour certains usages prioritaires**

Stationnement PMR, Médecin 24/7, Dépose-minute...

**Optimiser l'occupation des places de stationnement en centre-ville pour les résidents**

Emplacements réservés pour les résidents

**Miser sur les modes actifs, en particulier la marche à pied, comme alternative durable et favorable à la santé**

Local vélo/poussettes, marchabilité de l'environnement...

**Maximiser le potentiel de socialisation offert par l'aménagement des parties communes extérieures**

Circulations, mobilier et services partagés, charte de bon usage...

**Favoriser les relations de voisinage autour d'activités collectives favorables à la santé**

Jardinage, boîte d'échange, entraide, tri sélectif, festivités...





# QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LES IMMEUBLES SUIVIS DANS LE CADRE DU PROGRAMME CŒUR DE VILLE ?

**Pour chaque ensemble immobilier concerné, conduire une approche méthodologique** similaire à, ou inspirée de, celle réalisée dans le cadre de l'EIS pour estimer le potentiel d'impacts positifs sur la santé des espaces en cœur d'îlot.

- Combien de m<sup>2</sup> sont disponibles ? Le potentiel de ces espaces non construits peut-il être augmenté ? *(par exemple, mutualisation/restructuration avec d'autres ensembles immobiliers contigus)*
- Quel potentiel qualitatif ces espaces de cœur d'îlot recèlent-ils, méritant d'être conservés et mis en valeur ?
- En quoi le projet de rénovation de l'ensemble immobilier va-t-il impacter ce potentiel quantitatif et qualitatif, si l'on s'intéresse aux déterminants de santé qui ont émergé de l'EIS : espaces verts / déplacements / opportunités de rencontre / environnement sonore ?
- Positionner le devenir des espaces extérieurs de chaque ensemble immobilier en tenant compte des questions-clé qui ont émergées de l'EIS : quelles conditions d'accès (exclusivement réservé aux résidents / ouvert à des publics extérieurs), quelle perméabilité entre la rue et le cœur d'îlot (ouvert ou fermé au regard), quelle place accordée au stationnement, au détriment de quels autres usages ?

**Envisager plus globalement une « stratégie favorable à la santé »** en considérant les différents ensembles immobiliers en projet, et le potentiel des espaces extérieurs qu'ils représentent.

L'approche par les impacts de santé permettrait à l'échelle du Cœur de Ville de proposer des complémentarités de fonctions et d'aménagements favorables à la santé. Les différentes espaces trouveraient tout leur sens dans une logique d'ensemble, un fonctionnement en « réseau ».

Par exemple :

- *Un espace avant tout destiné à être un lieu de rencontre entre les habitants.*
- *Un jardin à dominante propice au repos mental, à la contemplation, au ressourcement (jardin « des 5 sens », jardin « apaisé » voire jardin « thérapeutique »...).*
- *Un jardin à dominante de production alimentaire (potager...).*
- *Un espace à dominante de jeux, d'activités physiques et de loisirs.*
- *Un espace pouvant créer un passage, une traversée pour ouvrir de nouveaux circuits favorisant la marche active.*
- *Un espace dédié au stationnement, éventuellement mutualisé pour les résidents de plusieurs ensembles immobiliers.*

DES QUESTIONS ?  
UN RETOUR D'EXPÉRIENCE ?

Ville de Châtellerault  
Service Santé Publique Sécurité Civile

Sonia Robert  
Reponsable Pôle Santé  
Tél : 05.49.20.21.42  
[sonia.robert@ville-chatellerault.fr](mailto:sonia.robert@ville-chatellerault.fr)



01 42 54 42 18



[contact@novascopia.fr](mailto:contact@novascopia.fr)



[www.novascopia.fr](http://www.novascopia.fr)