



Atelier collaboratif

Synthèse des échanges sur le projet de requalification de Notre Dame du Pouy

Mardi 07 mars 2023 à Dax

SOMMAIRE

Projet de requalification de notre Dame du Pouy	3
<i>Introduction</i>	3
<i>Temps d'information</i>	3
<i>Temps d'inspiration</i>	4
<i>Temps participatif</i>	5
Les enjeux et besoins du territoire et des acteurs locaux.....	5
Les usages potentiels du site de notre Dame du Pouy	7
Poursuivre ensemble la dynamique du 7 mars.....	13

PROJET DE REQUALIFICATION DE NOTRE DAME DU POUY

Situé à proximité du centre de ville de Dax, le site de Notre Dame du Pouy, propriété des Lazaristes, a longtemps été portée par sa vocation éducative et religieuse. Sans activité principale depuis plusieurs années, la **question de l'avenir de ce site remarquable bien connu des dacquois** se pose aujourd'hui avec acuité. En accord avec les Lazaristes, Linkcity a lancé une démarche d'élaboration d'un projet de requalification du Pouy qui se veut concertant et en lien étroit avec les acteurs du territoire.

Après avoir défini la raison d'être et l'ambition de ce projet en comité de pilotage, **l'atelier du 7 mars 2023 a permis d'embarquer les acteurs du territoire dans cette dynamique participative** afin d'imaginer ensemble l'avenir de ce site remarquable.

Il a réuni **56 participants** représentant des acteurs de l'enseignement supérieur, du logement, de la santé, du thermalisme et du tourisme. Plusieurs acteurs publics étaient également représentés (Ville de Dax, Grand Dax, Sous-Préfecture, CCI, Banque des territoires, Pole Emploi...).

La matinée a été **animée par Linkcity et Ethics Group**. Elle s'est articulée autour de 3 temps majeurs :

- **Un temps d'information** : partager la vision et l'ambition de ce projet,
- **Un temps d'inspiration** : approfondir 3 thématiques clés,
- **Un temps participatif** : imaginer ensemble l'avenir du site du Pouy.

Introduction

En introduction, **Sébastien Chauvet, Directeur régional Nouvelle Aquitaine de Linkcity** a partagé l'ambition et l'approche impulsée par Linkcity autour du projet de requalification du site remarquable du Pouy : la volonté de construire un projet en lien avec les atouts et les enjeux du territoire d'une part et pour ce faire une démarche concertante fédérant les acteurs, permettant de croiser les regards et coconstruire un projet viable et durable pour ce site remarquable.

Monsieur Julien Dubois, Maire de Dax et Président de l'Agglomération du Grand Dax, a remis en perspective les enjeux de réhabilitation du Séminaire pour le territoire et le potentiel qu'il représente. Il a par ailleurs invité l'ensemble des participants à se saisir de cet atelier collaboratif afin de faire preuve de créativité et d'enrichir le projet.

TEMPS D'INFORMATION

- Linkcity : Le projet de requalification du site de Notre Dame du Pouy

Pierre Chuniaud, Responsable Développement, a partagé les premiers éléments structurants du projet issus d'un travail collaboratif mené par le comité de pilotage :

La thématique de l'Eau comme pilier transversal et fédérateur, avec qui la ville de Dax entretient une relation singulière, à l'origine de l'économie locale mais également bien commun au carrefour des enjeux clés pour demain.

Les piliers du programme :

- L'enseignement supérieur et la formation
- Les entreprises et le développement économique
- L'hébergement et le logement
- Les services, l'animation, la culture
- Le parcs et les abords boisés

Tous tendent vers une complémentarité et entretiennent un lien fort avec les atouts du site d'une part, et du territoire d'autre part.

L'ambition est de faire du Pouy un site exemplaire, basé sur l'expérience et le bien-être, qui contribue à l'attractivité du territoire, participe à ses innovations et fait rayonner sa singularité.

- Julien Mogan et Marion Vaconsin : une approche paysagère et urbaine d'un site remarquable

Julien Mogan, architecte, et Marion Vaconsin, paysagiste, ont partagé, plans à l'appui, leur vision du site et ses potentialités. A travers une perspective historique, ils ont présenté comment le site a été construit à l'origine et comment ses usages et ses strates de construction successives l'ont fait évoluer au fil du temps. Orienté à l'origine vers l'Adour, il s'en est peu à peu détourné.

Dans un second temps, ils ont évoqués les potentialités du bâtiment et les possibilités de construction offertes par ce site remarquable. Ils ont partagé quelques projections paysagères à même de sublimer et redécouvrir le potentiel de biodiversité offert par le parc.

Un temps d'échange a permis à la salle de réagir face à la présentation de ces éléments.

TEMPS D'INSPIRATION

Des interventions thématiques sont venues approfondir 3 des 6 piliers du programme.

- Marc Brasquet, Directeur du Service public de l'Eau du Grand Dax est intervenu sur la thématique de l'Eau comme bien universel au cœur des enjeux de demain.
- Sylvain FOIX, Directeur Développement économique, stratégie économique et marketing territorial du Grand Dax a partagé un état des lieux de l'enseignement supérieur à Dax et sa vision pour en faire un levier d'attractivité du territoire.
- Fabrice Polline de la Direction Prospective de Bouygues a présenté une approche basé sur les services, pour penser les campus de demain et prendre en compte les évolutions des modes de vie, en insistant sur la nécessité de penser ces projets en amont par les usages et par les espaces

TEMPS PARTICIPATIF

Principe des ateliers : les participants étaient divisés en 5 tables rondes, chacun dédiée à une des 6 thématiques abordées précédemment. Un animateur ETHICS Group et un animateur Linkcity étaient présents à chaque table pour animer les échanges et les capitaliser.

Lors des ateliers participatifs, ce sont au total **185 idées** qui ont été partagées.

Toutes les informations partagées durant les présentations et les temps d'échange de la matinée sont disponibles sur l'espace de concertation Colidée dédié au projet : <https://colidee.com/requalificationdupouy>

LES ENJEUX ET BESOINS DU TERRITOIRE ET DES ACTEURS LOCAUX

Lors du premier atelier en table, il a été demandé à l'ensemble des participants de réfléchir aux enjeux et besoins auxquels pourraient répondre le site de Notre Dame du Pouy. En croisant les regards de chaque acteur, l'objectif était d'enrichir le diagnostic thématique et de s'assurer qu'il intègre l'ensemble des enjeux territoriaux et des besoins des acteurs.

Ce sont au total **85 idées** qui ont été récoltées lors de ce premier temps d'intelligence collective.



Nuage de mots issu des réflexions sur les enjeux et besoins du territoire et des acteurs locaux

- **Un territoire attractif pour les jeunes**

L'enjeu autour de la jeunesse est fortement ressorti sur l'ensemble des tables avec une volonté d'attirer les étudiants sur le territoire. Les participants ont effectivement fait émerger la nécessité d'attirer davantage de jeunes et d'étudiants à Dax et ainsi de faire prendre à la Collectivité un virage pour **rajeunir le territoire**.

Aujourd'hui, d'après certains participants, Dax n'aurait pas suffisamment **développé le secteur loisir et culture**, et pourrait donc jouer sur ce levier, notamment en développant son tissu associatif et un cadre de vie plus dynamique, pour devenir un territoire attractif pour la jeunesse.

Le développement de la formation supérieure est un autre levier activable. A noter tout de même que pour rester en adéquation avec les enjeux et besoins locaux, les participants ont fait remonter la

nécessité d'**adapter les formations en fonction des spécificités du territoire**. Il pourrait alors être possible de proposer des formations autour de l'eau, thème qui fait partie de l'histoire de la ville.

- **Une offre d'hébergement en développement pour répondre à une demande croissante**

Cet enjeu d'attractivité des jeunes sur le territoire soulève un autre enjeu primordial pour le territoire et ses acteurs autour de la question du **développement de l'hébergement**. L'offre de logement sur le territoire doit être développée pour pouvoir répondre à une demande croissante, notamment pour les demandes de courtes durées. L'augmentation du nombre d'étudiants/jeunes sur le territoire amplifie ce besoin.

- **Le développement économique du territoire**

Au-delà de ces enjeux, le territoire doit bien évidemment répondre à des enjeux en termes de développement économique. Pour cela, il est indispensable de favoriser son **attractivité auprès des entreprises et des commerces** pour en attirer davantage sur le territoire qui participeraient à sa vie économique. Un des leviers abordé par les participants pour répondre à cet enjeu est de proposer par exemple des espaces et locaux attractifs aux entreprises.

Un autre point à ne pas négliger consiste à maintenir les étudiants après leurs études pour éviter la fuite des compétences. En restant sur le territoire, les jeunes diplômés participent à son développement économique et permettent de **maintenir les talents localement**.

- **La synergie entre le monde de la formation et celui des entreprises**

L'enjeu du rapprochement entre le monde de l'enseignement supérieur, de la recherche et des entreprises occupe une place de plus en plus importante dans les esprits. Effectivement, on remarque le développement et la généralisation des formations professionnelles, des forums étudiants/entreprises, des conférences, etc. Il devient alors primordial pour Dax de favoriser les synergies entre ces mondes différents et le site de Notre Dame du Pouy pourrait offrir des opportunités pour y répondre, que ce soit en termes d'espaces ou d'animation.

Ce rapprochement pourrait permettre à Dax de devenir **une ville d'innovation** en favorisant le lien entre la recherche et les entreprises. La création d'un laboratoire qui facilite le lien entre la recherche et les entreprises permettrait de mettre **la recherche et l'innovation au service des besoins des entreprises**. De même, la création sur le Pouy d'un **espace "incubateur" permettrait aux étudiants de construire un projet entrepreneurial**, être accompagnés et y développer les fondations, apportant une réelle valeur ajoutée à leur parcours ainsi que pour l'effervescence du lieu dans son ensemble.

- **La mobilité**

La question de la mobilité est essentielle pour favoriser la **mise en connexion des lieux** et elle représente un enjeu de plus en plus important pour les territoires. Le besoin de parkings pour les étudiants ou entreprises et le développement des mobilités douces (avec davantage de pistes cyclables) sont des besoins qui ont été soulevés lors de ces échanges en tables rondes. En ce sens, le site du Pouy devra prendre en compte ces réflexions pour répondre aux besoins des usagers et acteurs du territoire.

- **Un site connecté à son territoire, ouvert, et favorisant les rencontres et le partage**

Dax doit valoriser son histoire et son identité pour rayonner plus largement. Le Site de Notre Dame du Pouy fait partie intégrante de cette histoire et doit en ce sens avoir une identité forte.

Bien qu'il soit évident de continuer à faire vivre l'histoire et la vocation de ce lieu, il apparaît nécessaire d'en faire un lieu attractif et ouvert. Cela doit devenir **un lieu de vie connecté à la ville et à sa vie**. Le site de Notre Dame du Pouy doit favoriser la mixité et la diversité des publics, ce doit être un véritable lieu de rencontre et de partage. Pour ce faire et afin de faire vivre l'âme du site, les participants ont fait émerger un véritable besoin d'animation.

LES USAGES POTENTIELS DU SITE DE NOTRE DAME DU POUY

Après avoir réfléchi autour des enjeux et besoins auxquels le site pourrait répondre, les participants ont été invités à se questionner et échanger autour des usages potentiels de ce lieu. Chaque table réfléchissait sur une thématique issue des 5 piliers avec un thème transverse commun à tous autour de l'eau. Les thèmes étaient répartis comme suit :

- *Table 1 et table 2 : enseignement supérieur*
- *Table 3 : développement économique*
- *Table 4 : hébergement / logement*
- *Table 5 : services, animation, culture et parcs et abords boisés*

Lors de ce temps au total 100 idées ont été partagées.



La carte des possible du Pouy (localisation des contributions sur les usages potentiel du site à retrouver sur [colidée - Requalification de Notre Dame du Pouy - Participer \(colidee.com\)](https://colidee.com))

- **Les usages autour de l'enseignement supérieur**

Les deux tables ayant réfléchi sur cette thématique ont partagé au total 49 idées.



Nuage de mots issu des réflexions sur les usages autour de l'enseignement supérieur

En continuité avec la vocation d'origine du site, la question de l'enseignement supérieur est centrale. Comme échangé dans le premier atelier, un des enjeux du territoire est d'attirer davantage d'étudiants. Le site pourrait alors répondre à ce besoin en proposant des espaces pour des activités d'enseignement (Salles d'études, salles de travail, bibliothèque/médiatèque, etc.).

L'aménagement de ces espaces devrait prendre en considération l'impact de la crise du covid sur nos modes de vie. Dans ce sens, il est indispensable de mettre en place du matériel ou des espaces permettant de maintenir le **lien entre le présentiel et le distanciel**. De plus, afin de garantir une flexibilité, une agilité, et une exploitation complète du site, les participants ont proposé de favoriser la **mutualisation et la modularité des espaces** pour créer un site à vocation polyvalente.

Concernant le type de formation dispensé, la volonté serait de favoriser des **cursus en lien avec le territoire et ses enjeux**, notamment autour de l'eau. De plus, les participants ont une nouvelle fois insisté sur la nécessité de créer un lieu ouvert qui favorise l'échange et le travail. Ils sont même allés jusqu'à proposer de créer des synergies entre les différentes formations en mettant en place des classes interconnectées.

Enfin, pour répondre à l'enjeu de **rapprochement entre l'enseignement supérieur, la recherche et les entreprises**, des espaces dédiés pour accueillir des entreprises pourraient être proposés. Divers typologies d'espaces seraient alors à anticiper pour favoriser les synergies : des espaces de co-working, des espaces événementiels pour des forums ou conférences, un laboratoire de recherche et d'innovation ainsi qu'un incubateur d'entreprises.

Pour animer la vie de ce site et **faire vivre une expérience de vie et de travail agréable aux futurs usagers** du site, les participants ont fait remonter la nécessité d'**intégrer des services** sur le site (espace de détente, restauration). Cet usage étant ressorti sur diverses tables, il sera abordé de manière plus large dans la partie autour des services, de l'animation de la culture.

De plus, pour exploiter au mieux le potentiel du site sur toute l'année, il serait possible de mettre en place une **offre saisonnière** l'été pour proposer les logements libérés par les étudiants aux touristes lors de la période estivale.

- **Les usages autour des parcs et abords boisés**

La table ayant réfléchi sur cette thématique a partagé au total 10 idées.



Nuage de mots issu des réflexions sur les usages autour des parcs et abords boisés

L'exploitation des parcs et abords boisés pourrait être un levier pour répondre à la volonté de faire de ce site un lieu ouvert et connecté à son territoire. Deux idées ont été proposées en ce sens :

- Créer des cheminements ou des promenades reliant le site au bois de Boulogne ou encore au centre-ville,
- Ouvrir la colline à tous les publics pour faire du site un lieu ouvert et intégré dans son territoire.

Pour reconnecter le site avec son histoire et permettre au glacis de retrouver une partie de son usage, un potager solidaire ou de la production maraichère pourrait être mis en place. Cette idée est ressortie à différentes tables (enseignement supérieur, entreprises, hébergement et parcs et abords boisés).

Dans la même idée, pour connecter le site à l'histoire de la ville de Dax, une contribution proposait de créer un bassin thermale accessible à tous.

- **Les usages autour des services, de l'animation et de la culture**

La table ayant réfléchi sur cette thématique a partagé au total 22 idées.



Nuage de mots issu des réflexions sur les usages autour des services, de l'animation et de la culture

L'animation d'un lieu ouvert et créateur de lien un facteur clé de réussite du projet. Elle doit être pensée comme celle d'un véritable lieu de vie pour les entreprises, les étudiants, et tous les usagers potentiels du site en s'appuyant sur un éventail de services complémentaires.

Ces services doivent favoriser les échanges, le lien social, voire la solidarité. Aux côtés de services traditionnels comme un lieu de restauration ou une bibliothèque, la création d'un potager solidaire ou et la mise en place d'un système d'économie collaborative de type « troc Aide au numérique contre pose d'étagères » a été proposé.

La notion de bien être à travers le sport, les loisirs et la santé apparait porteur afin de faire du Pouy un lieu où il fait bon vivre. L'installation d'un foodtruck, la création d'un espace piscine mais également un espace « santé » pour les étudiants et les enseignants permettront d'y contribuer.

Avec le sport, la culture et l'art sont des vecteurs de rassemblement et de loisirs répondant aux deux enjeux précités et le site du Pouy offre un potentiel unique pour les développer. L'observation de la nature pourrait y être développer tout comme certaines activités sportives notamment l'été (canoé). Par ailleurs la butte pourrait servir de lieu d'exposition tandis que des concerts ou des parcours d'art éphémères pourrait rythmer la vie du Pouy de demain.

POUR SUIVRE ENSEMBLE LE MOUVEMENT EN FAVEUR DU POUY DE DEMAIN

L'atelier concertant du 7 mars 2023 a permis de partager l'ambition d'une requalification de Notre Dame du Pouy en lien avec les atouts du territoire et la singularité du site à un cercle élargi d'acteurs. A l'image de l'atelier, **cette ambition est dorénavant collective.**

Les **185 contributions partagées consolident la vision d'idées fédératrices**, de propositions concrètes et d'idées innovantes.

L'exploitation de ces idées va permettre de **se projeter sur un programme immobilier** construit autour des 6 piliers présentés par Linkcity.

Afin de renforcer la dynamique, qui a pris une nouvelle ampleur lors cet atelier, ces éléments seront partagés, à travers de nouveaux temps d'échanges, pour **approfondir le projet et fédérer encore plus d'acteurs**, lui donner vie et **l'inscrire dans la durée au service du développement du territoire.**

L'espace de concertation en ligne ([colidée - Requalification de Notre Dame du Pouy - Participer \(colidee.com\)](https://colidee.com)) permet à chacun d'être de **suivre l'actualité du projet** et de continuer à **contribuer et partager ses propositions** pour l'avenir du Pouy.