

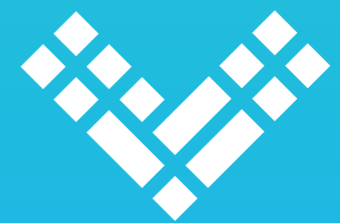
3^e Rendez-vous Collectivités viables

RÉCONCILIER COMMERCE
& DÉVELOPPEMENT
URBAIN DURABLE

10. 05. 2018 – Montréal

#RVCV18

@VivreEnVille



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables

3^e Rendez-vous Collectivités viables
RÉCONCILIER COMMERCE & DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

10. 05. 2018 – Montréal

#RVCV18

PANEL – DE LA VISION À LA MISE EN ŒUVRE :
DES INITIATIVES AUDACIEUSES

The Chemistry of Neighborhood Retail: Lessons from Orenco Station

David Paradis

Directeur - Recherche, formation et accompagnement,
Vivre en Ville



VIVRE EN VILLE

Inventer un cœur de banlieue

Orenco Station, ou comment créer une rue principale
au pays du mégacentre commercial



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables



David Paradis, directeur - Recherche, formation et accompagnement

10 mai 2018 - 3e Rendez-vous Collectivités viables

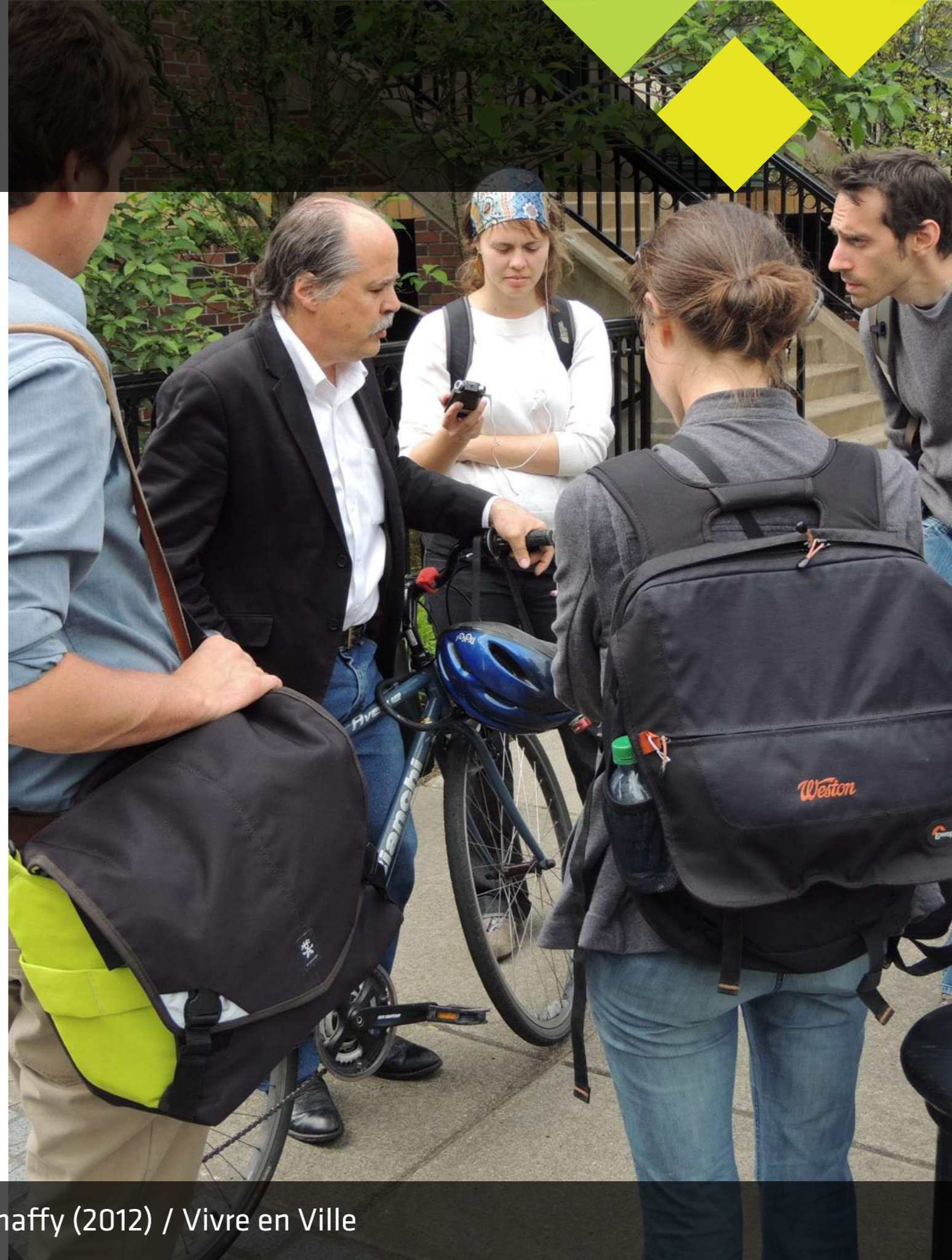
Des références clés

Mission d'étude

- ▶ 7 au 20 juin 2012
- ▶ Washington, Denver, **Portland**, Vancouver
- ▶ 29 quartiers visités, dont **Orenco Station**
- ▶ 24 intervenants rencontrés
- ▶ des études de cas réalisées (publication **Retisser la ville**)

Michael W. Mehaffy, Ph.D.

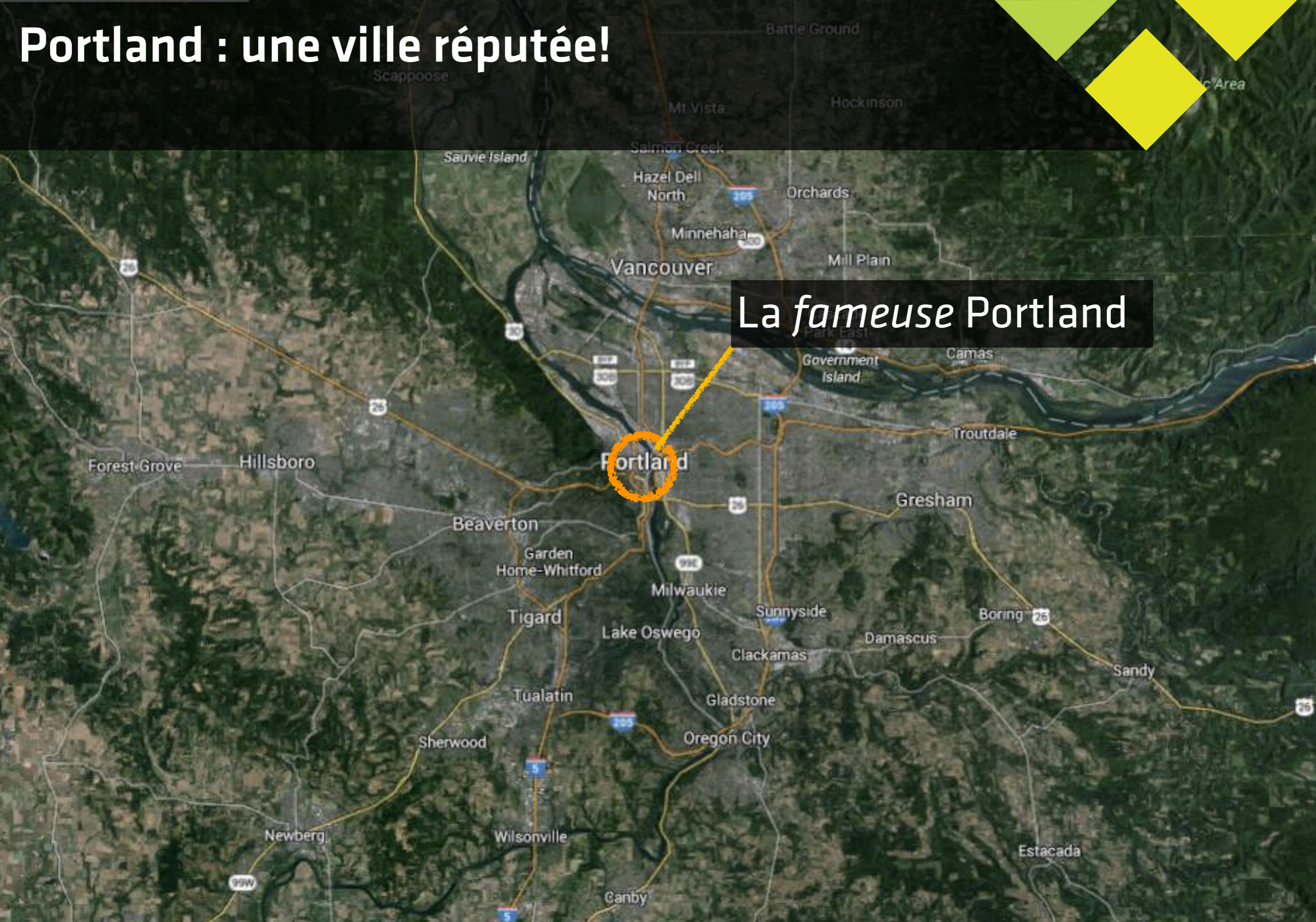
- ▶ Structura Naturalis Inc.
- ▶ Conférence *The Chemistry of Neighborhood Retail : lessons from Orenco Station, Oregon, USA*



Portland : une ville réputée!



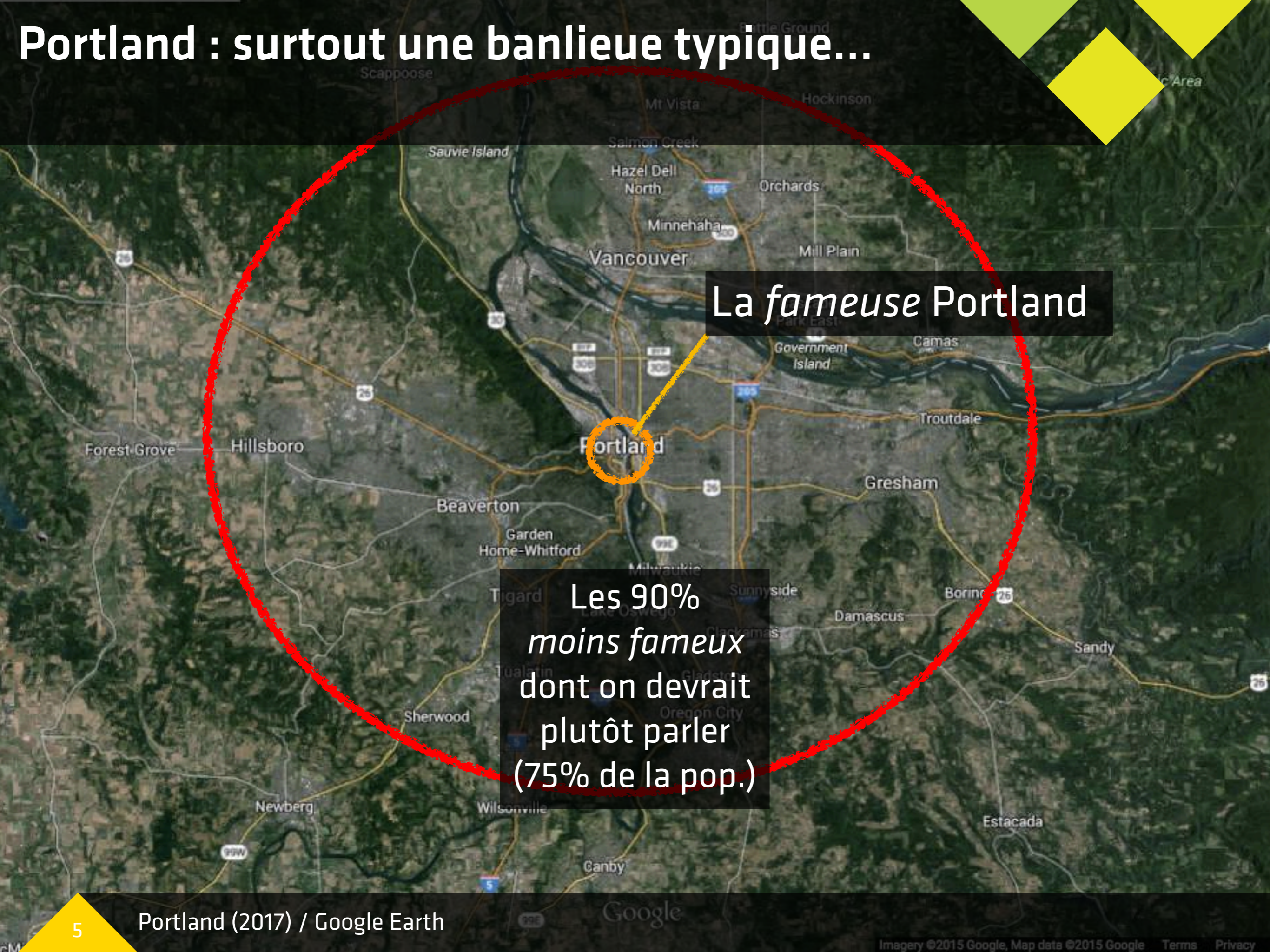
Portland : une ville réputée!



La fameuse Portland

Portland

Portland : surtout une banlieue typique...



La fameuse Portland

Les 90%
moins fameux
dont on devrait
plutôt parler
(75% de la pop.)

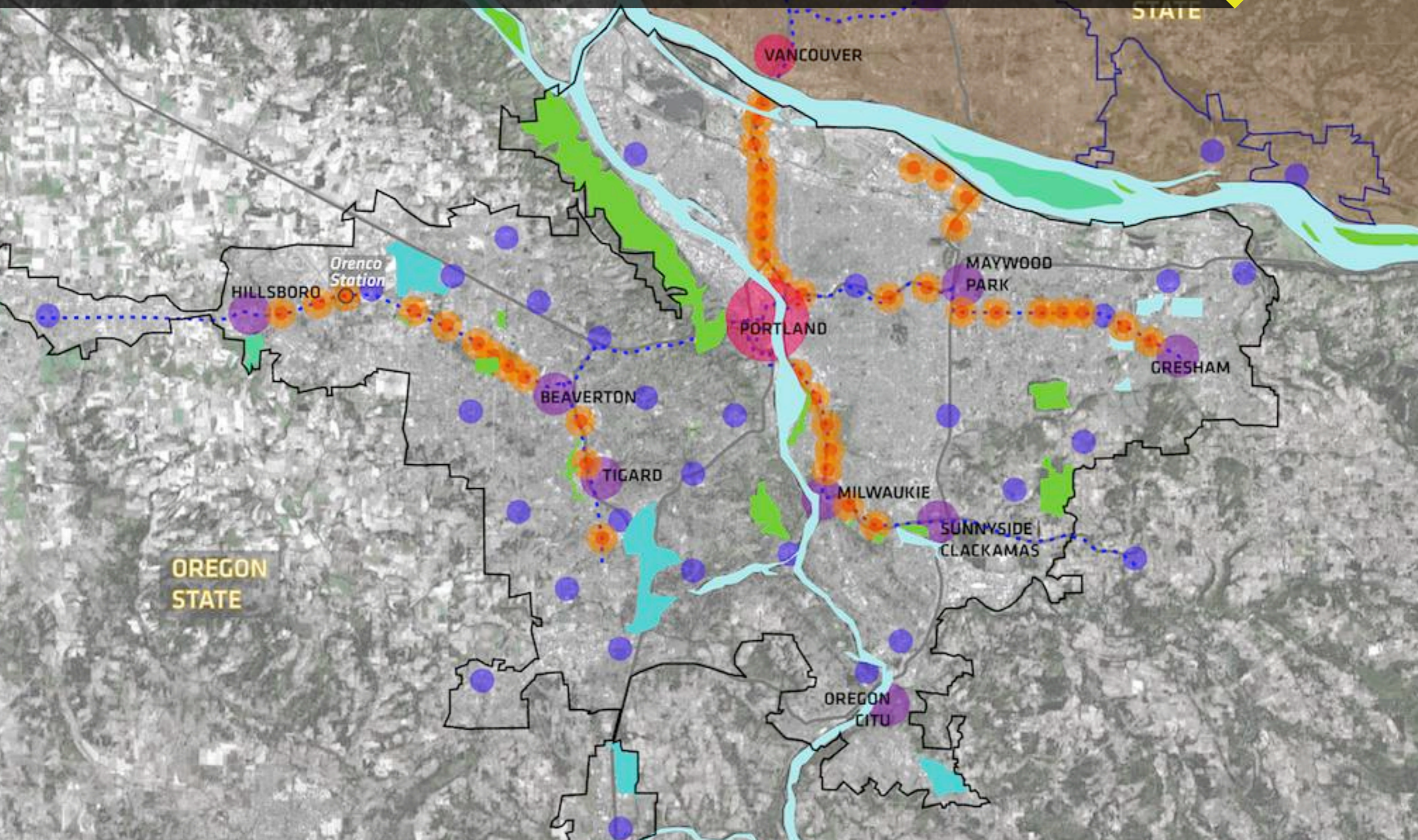
Portland : surtout une banlieue typique...

... pas si enviable



Planifier une agglomération multipolaire

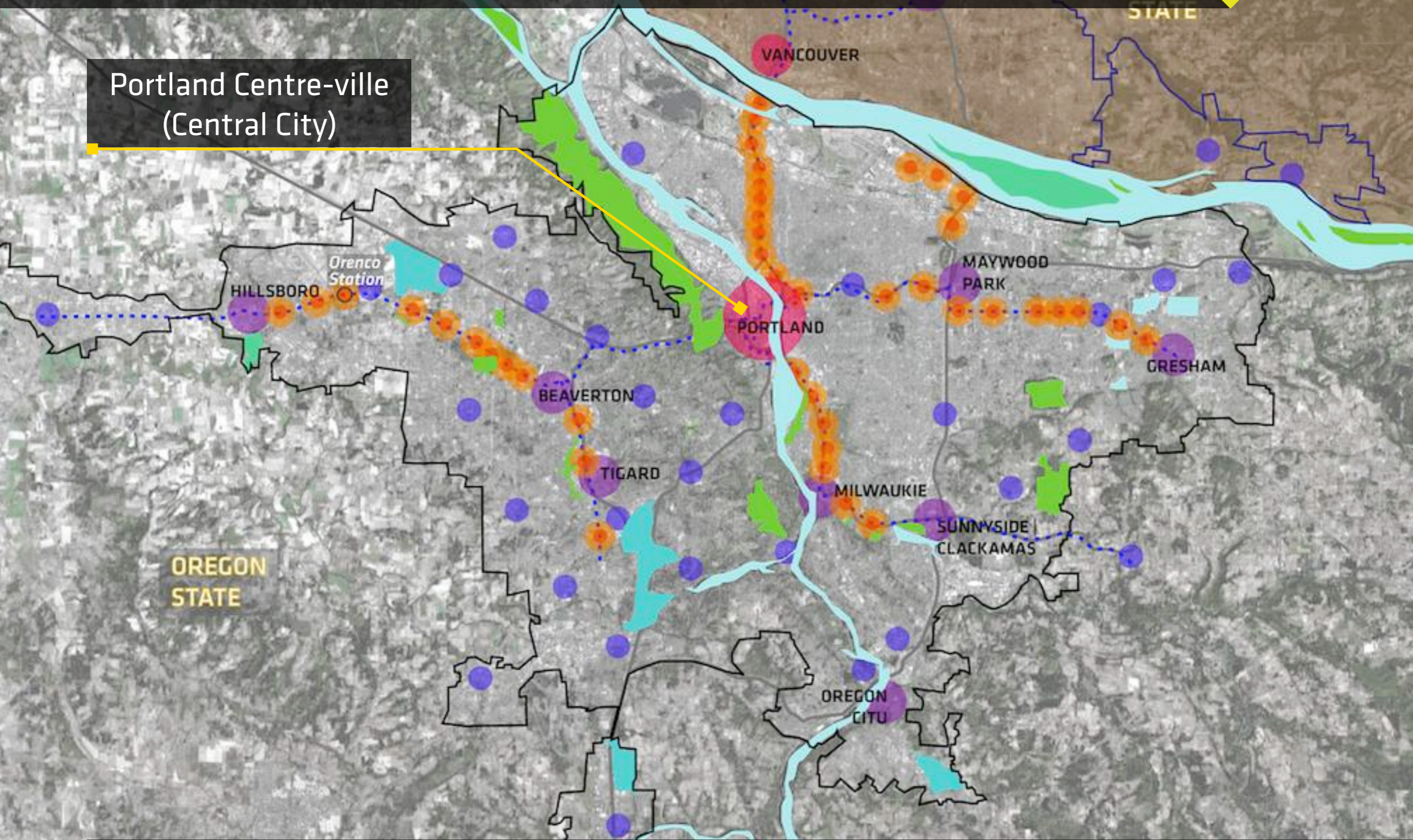
Diriger les activités vers les centralités selon leur importance



Planifier une agglomération multipolaire

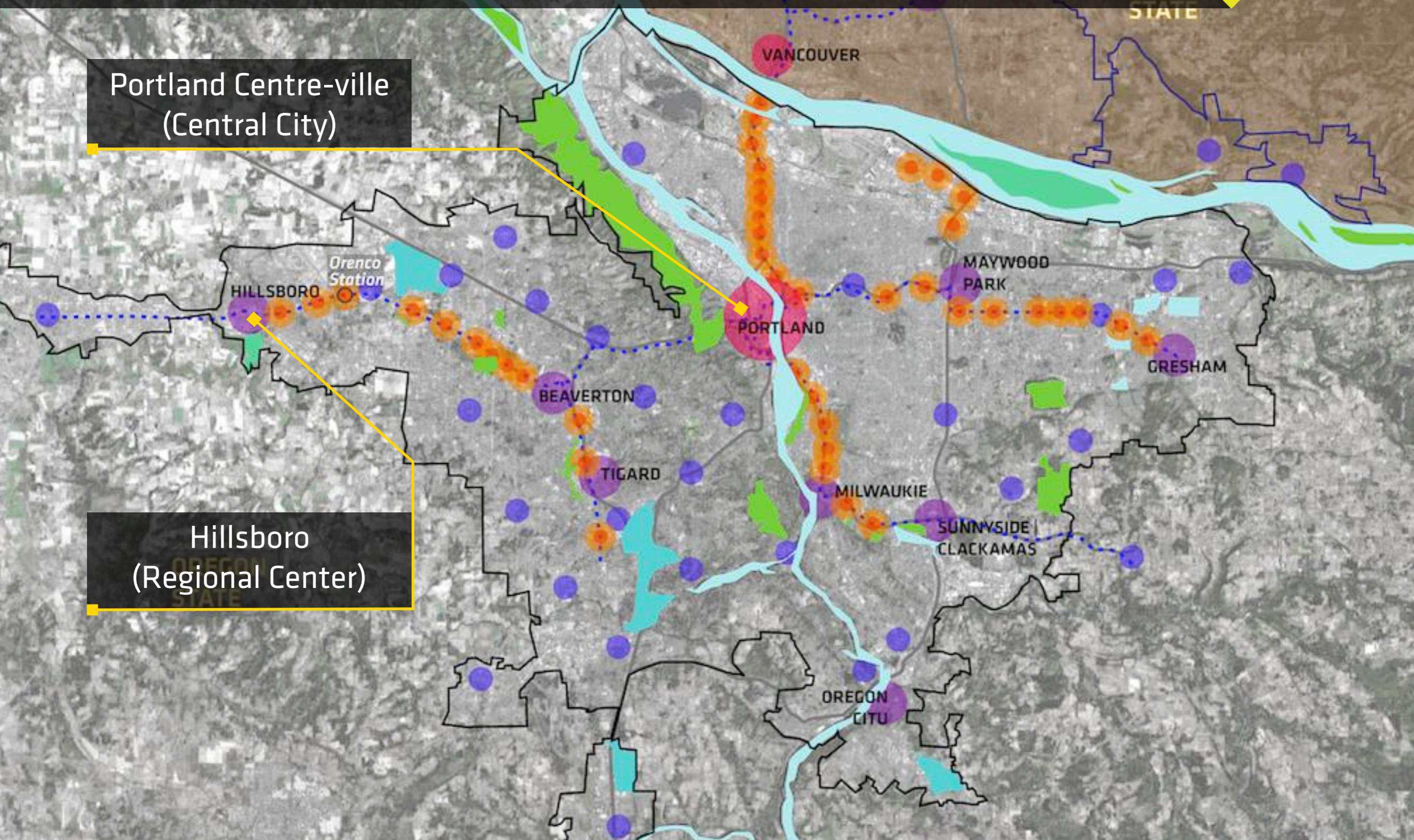
Diriger les activités vers les centralités selon leur importance

Portland Centre-ville
(Central City)



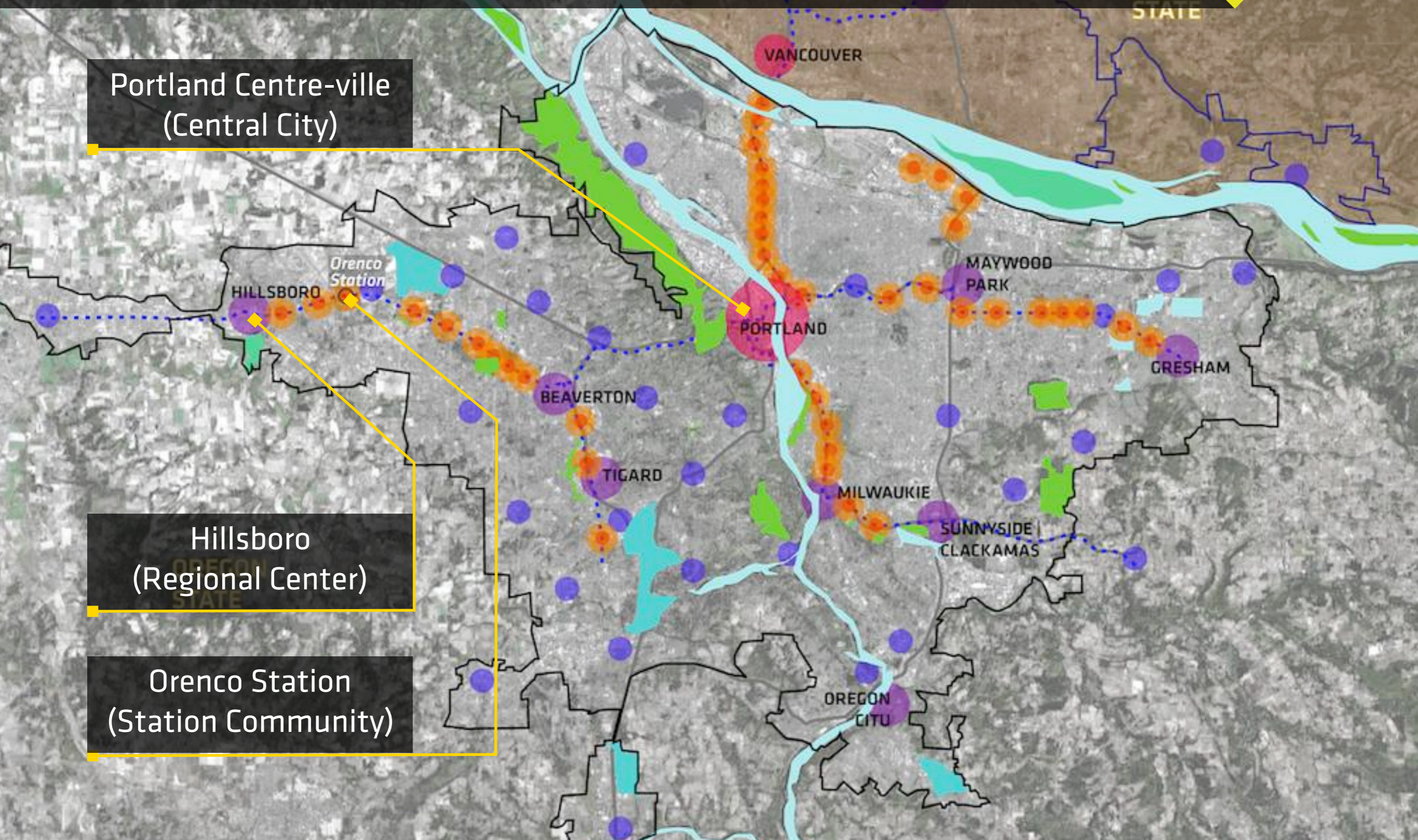
Planifier une agglomération multipolaire

Diriger les activités vers les centralités selon leur importance



Planifier une agglomération multipolaire

Diriger les activités vers les centralités selon leur importance



Portland Centre-ville
(Central City)

Hillsboro
(Regional Center)

Orenco Station
(Station Community)

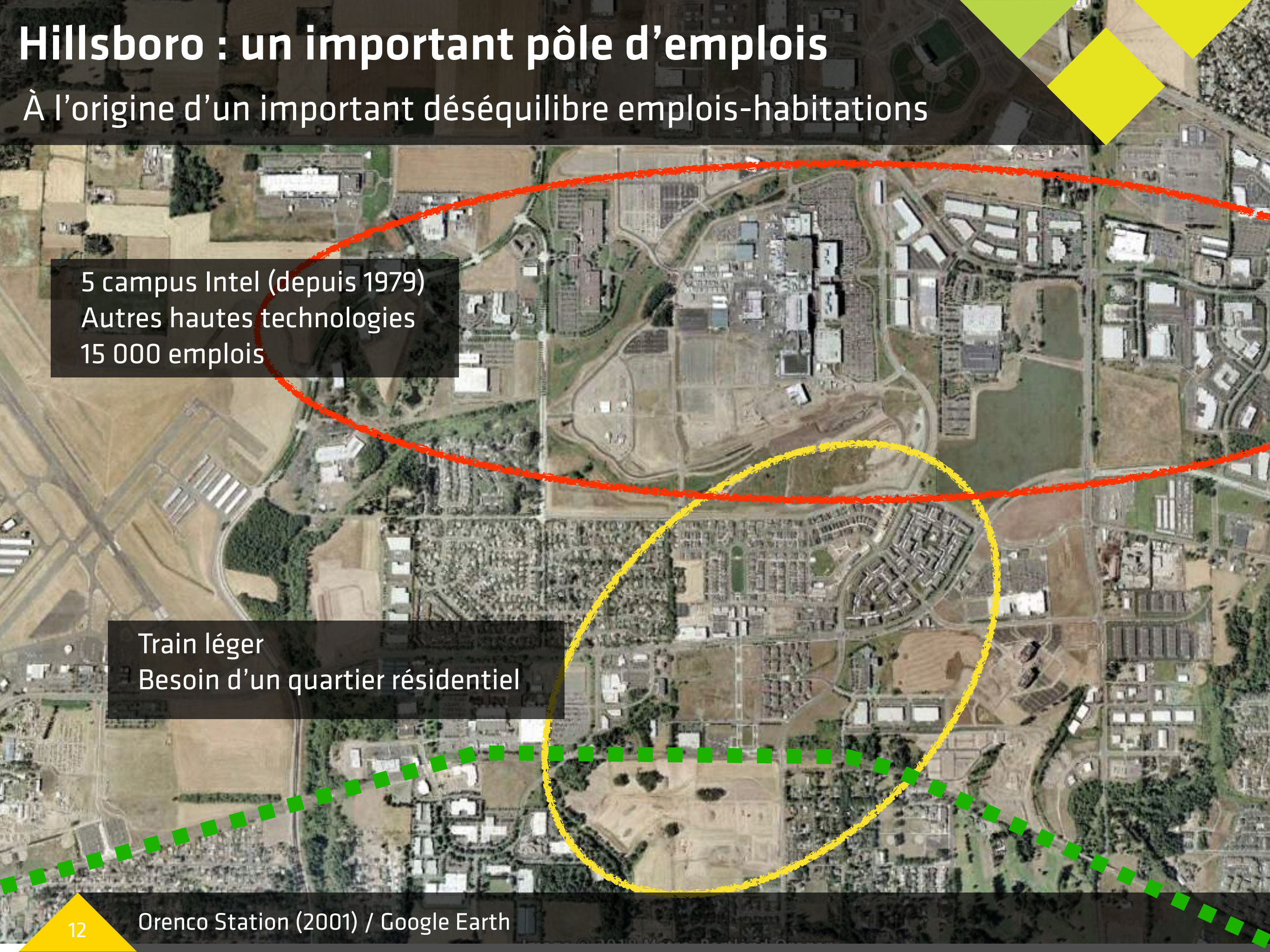
Hillsboro : un important pôle d'emplois

À l'origine d'un important déséquilibre emplois-habitations

5 campus Intel (depuis 1979)
Autres hautes technologies
15 000 emplois

Hillsboro : un important pôle d'emplois

À l'origine d'un important déséquilibre emplois-habitations



5 campus Intel (depuis 1979)
Autres hautes technologies
15 000 emplois

Train léger
Besoin d'un quartier résidentiel

Concevoir Orenco : quels atouts?

Sur quelle pierre d'assise construire ce quartier?



Concevoir Orenco : quels atouts?

Sur quelle pierre d'assise construire ce quartier? **Le Vieil-Orenco?**



OREgon Nursing COmpany (1905-1927)

Une ville de compagnie (1908-1938)

Desservie par le tramway (1908-après 2e GM)



Concevoir Orenco : quels atouts?

Sur quelle pierre d'assise construire ce quartier? **Le Vieil-Orenco?**



OREgon Nursing COmpany (1905-1927)

Une ville de compagnie (1908-1938)

Desservie par le tramway (1908-après 2e GM)

Trame de rues « marchable »

Architecture donnant du caractère aux rues

Activités éparpillées mais petit centre-ville



Concevoir Orenco : quels atouts?

Sur quelle pierre d'assise construire ce quartier?



Une **future route** vers Portland

Concevoir Orenco : quels atouts?

Sur quelle pierre d'assise construire ce quartier?



Une future route vers Portland qui ne sera **complétée qu'en 1994**

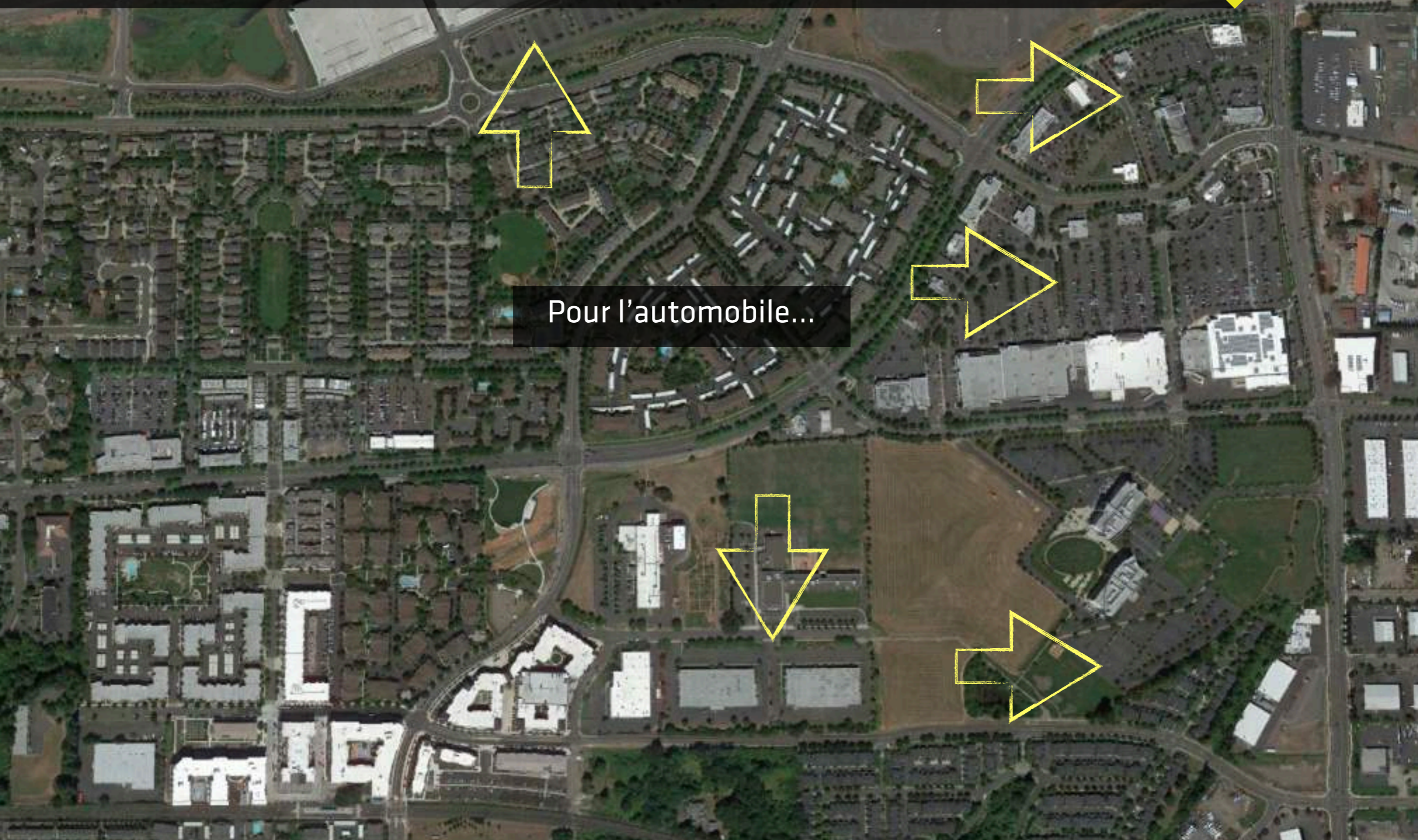
Concevoir Orenco : quels atouts?

Sur quelle pierre d'assise construire ce quartier?

Une future route vers Portland
qui ne sera complétée qu'en 1994
**et entraînera le développement
fulgurant du secteur**

Concevoir Orenco : quel développement?

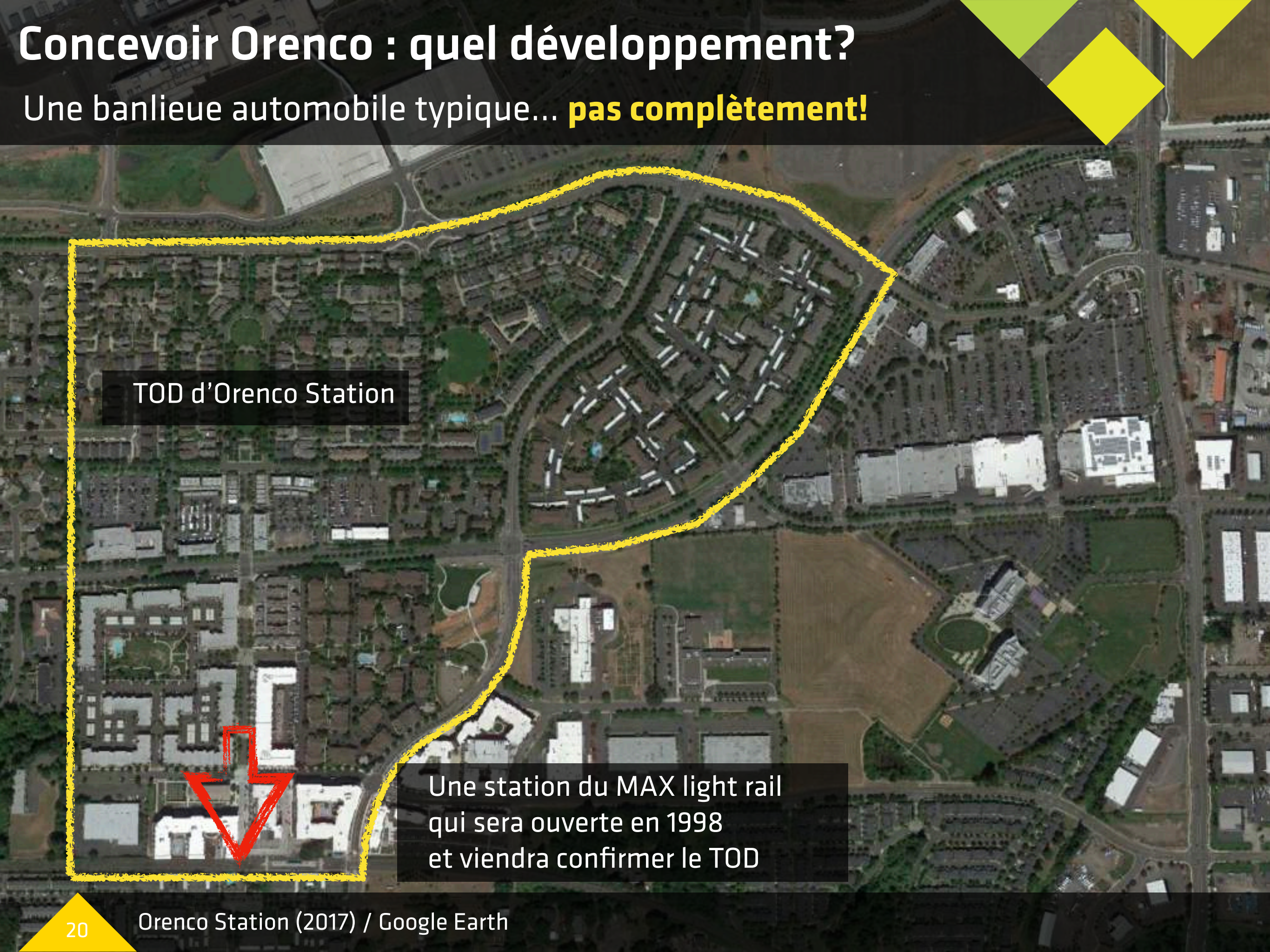
Une banlieue automobile typique...



Pour l'automobile...

Concevoir Orenco : quel développement?

Une banlieue automobile typique... **pas complètement!**

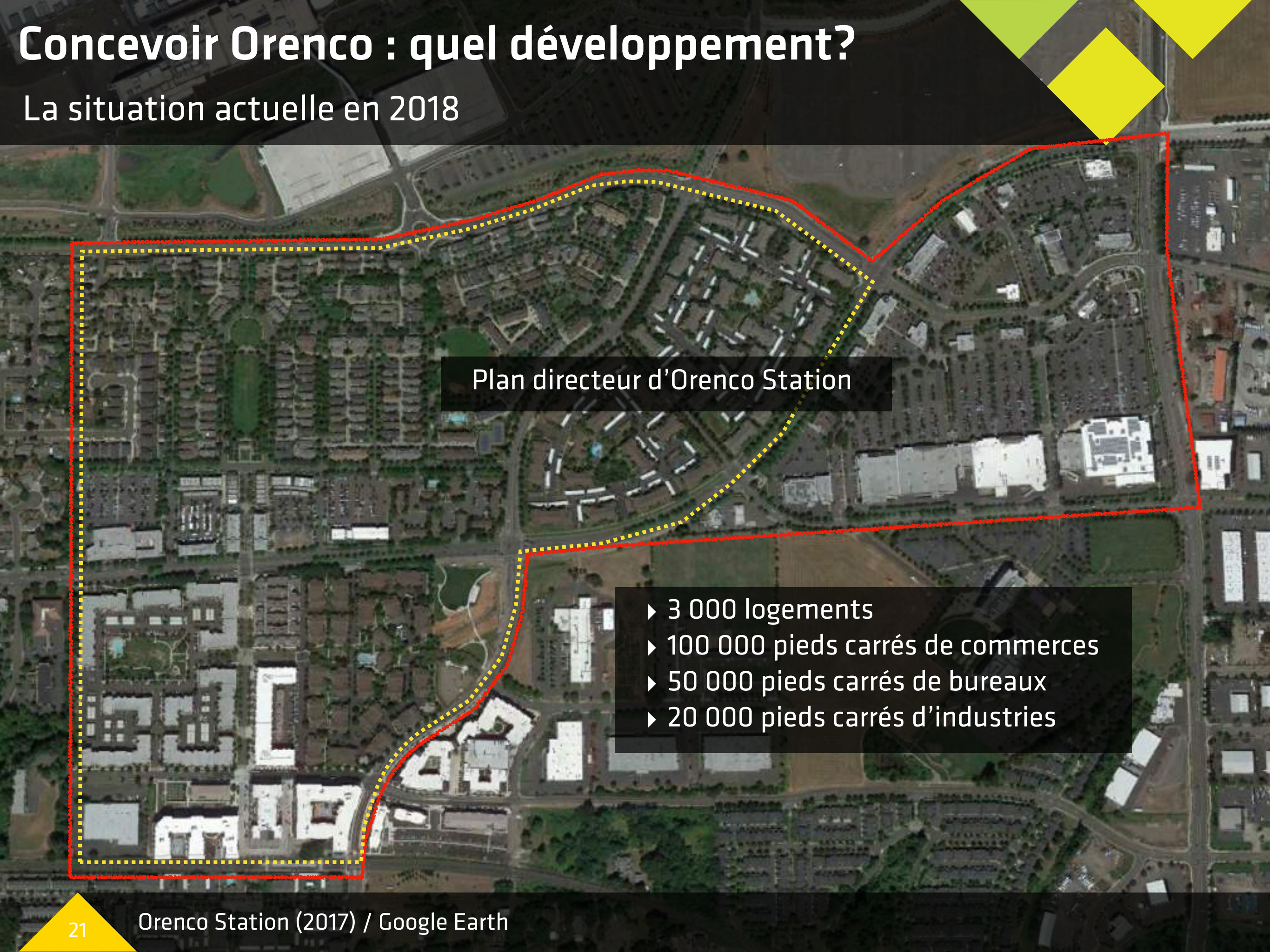


TOD d'Orenco Station

Une station du MAX light rail
qui sera ouverte en 1998
et viendra confirmer le TOD

Concevoir Orenco : quel développement?

La situation actuelle en 2018



Plan directeur d'Orenco Station

- ▶ 3 000 logements
- ▶ 100 000 pieds carrés de commerces
- ▶ 50 000 pieds carrés de bureaux
- ▶ 20 000 pieds carrés d'industries

Concevoir Orenco : comment y parvenir?

Réinventer le cadre de réflexion



Changer (ou contourner) les normes, attentes et incitatifs conventionnels

Changer ce qui, dans le **mode de croissance,** empêche de créer une urbanisation de banlieue plus «saine»

Concevoir Orenco : comment y parvenir?

Un nouveau *Form-based code* (1997)

[HOME](#) | [CALENDAR](#) | [EMPLOYMENT](#) | [CONTACT US](#) | [FAQS](#) | [TRANSLATE](#)

 60F
Light Rain



[About Us](#)

[Services](#)

[Departments](#)

[Community](#)

[Business Resources](#)

[I Want To...](#)

SEARCH...



[Departments](#) » [Planning](#) » [Codes & Standards](#)

ZONING ORDINANCE VOL 2

H. Station Community Residential-Village (SCR-V)

The SCR-V District may be applied to property containing at least thirty (30) acres in single ownership or control located within approximately 3,900 feet of a light rail station site. The SCR-V District is intended to assure the development of a pedestrian-sensitive, yet auto-accommodating, community containing a range of residential housing types, mixed use residential, free-standing neighborhood commercial uses and employment

opportunities. A residential village project may be developed in one or more phases. A residential village incorporates a number of design, development and infrastructure features indicative of a self-reliant neighborhood; including, but not limited to: multi-purpose streets linking residential areas with neighborhood activity and commercial centers and the light rail station; horizontal and vertical integration through continuity of urban design befitting a growing major metropolitan area; quality and craftsmanship in the built environment; a lively mix of neighborhood shopping and community services; advantageous and sensitive use of natural resource features and open space; and innovative and imaginative site planning in order to develop a sense of place where the amenities, facilities, features, and overall urban design and architectural integration could not be achieved through application

Concevoir Orenco : quel cœur?

Où créer un «centre de ville» viable? **Près de la station?**



Concevoir Orenco : quel cœur?

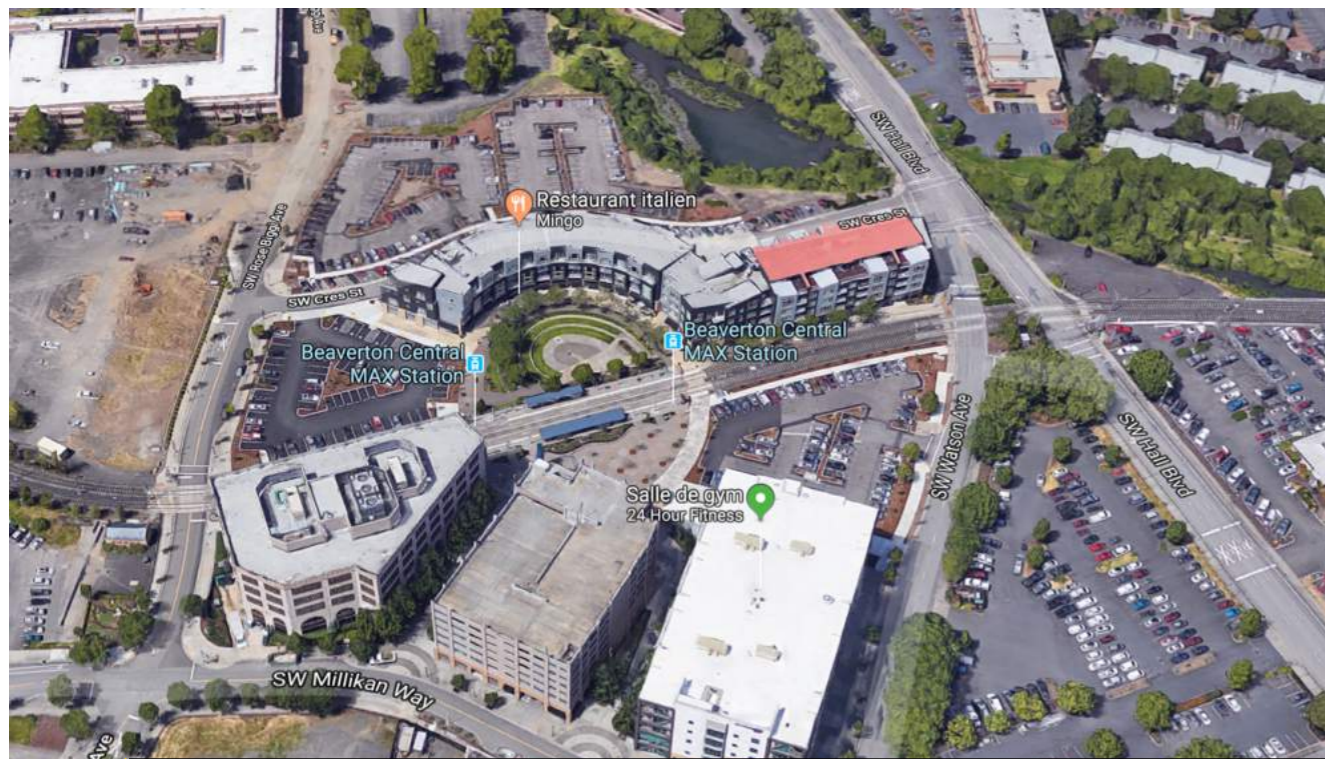
Où créer un «centre de ville» viable? **Près de la station?**



Mauvaise idée!

Concevoir Orenco : quel cœur?

Apprendre de ses erreurs : **The Round at Beaverton Central**



Une succession d'échecs

- ▶ Fin 1998 : arrêt des travaux après l'échec du promoteur à trouver du financement
- ▶ Oct. 1999 : **Faillite**
- ▶ Juillet 2001 : Ville signe une entente avec un **nouveau promoteur** Dorn-Platz Properties (Californie) pour achever The Round
- ▶ Juillet 2004 : **non-respect de l'échéancier** prévu à l'entente (juillet 2005)
- ▶ Juin 2005 : **nouvelle entente** visant le parachèvement du projet pour le début 2008
- ▶ Décembre 2005 : Achat d'un terrain voisin par la Ville
- ▶ Novembre 2007 : Ville espère signer une entente pour le développement du site
- ▶ Été 2008 : **Ville exige** du promoteur qu'il complète le 8e et dernier bâtiment

Concevoir Orenco : quel cœur?

1re clé d'un centre-ville réussi : la **connectivité** (*connectivity*)

Se situer dans un **lieu stratégique** :

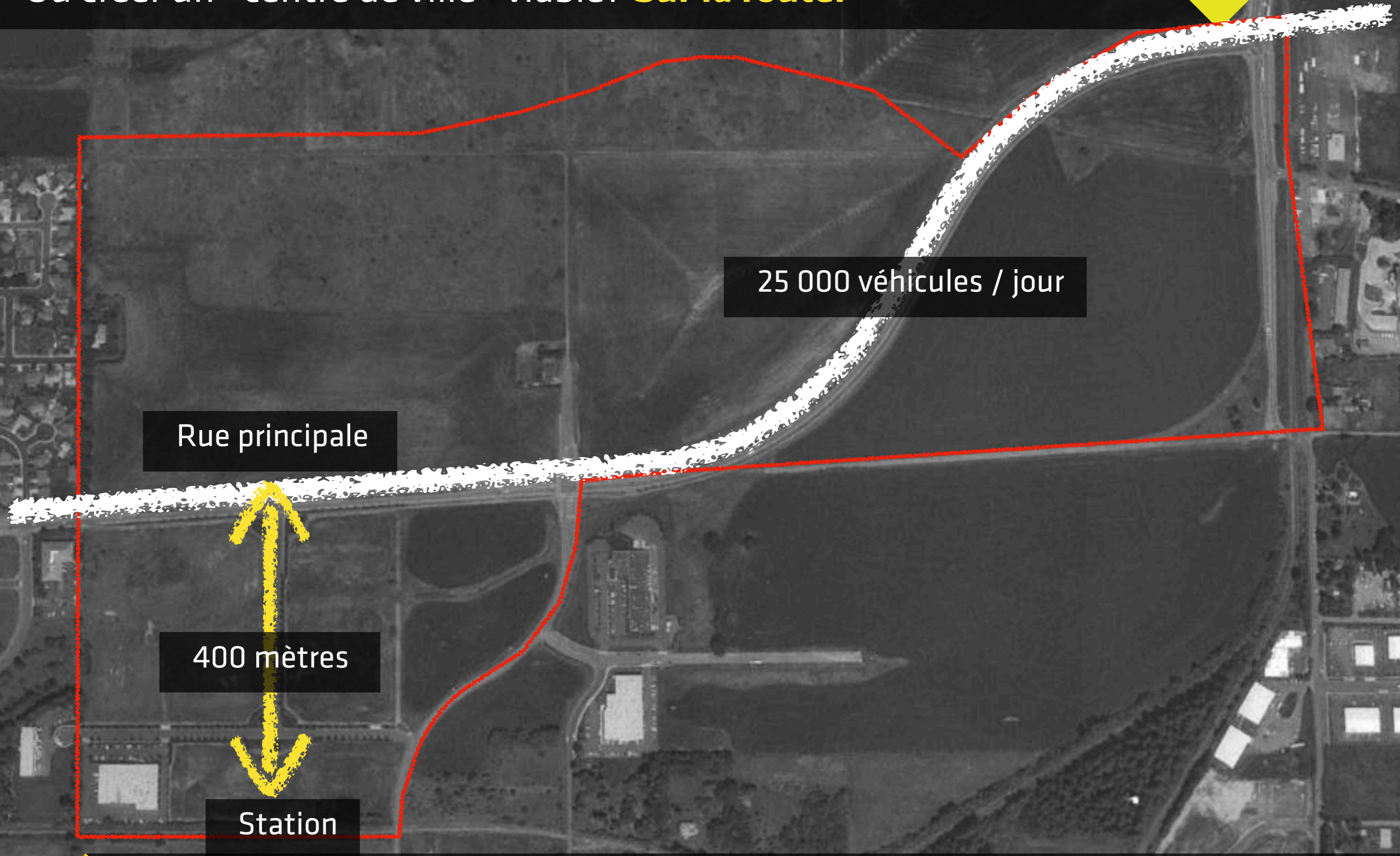
- ▶ sur le réseau de **transport régional**
- ▶ traversé par une **importante circulation**
- ▶ offrant une bonne **visibilité et accessibilité**
(lieu + entreprises)

Cela exige de porter attention à l'économie du mouvement :

- ▶ patrons de déplacements aux **différents moments de la journée**

Concevoir Orenco : quel cœur?

Où créer un «centre de ville» viable? **Sur la route!**



Rue principale

25 000 véhicules / jour

400 mètres

Station

Concevoir Orenco : quel cœur?

Où créer un «centre de ville» viable? **Sur la route!**



Nouveau
centre-ville



Concevoir Orenco : quel cœur?

Sous quelle forme? **Des bâtiments sur rue**



Concevoir Orenco : quel cœur?

Sous quelle forme? **Des bâtiments sur rue**



Concevoir Orenco : quel cœur?

Sous quelle forme? **Deux accès clés aux stationnements**



Concevoir Orenco : quel cœur?

Sous quelle forme? **Des stationnements en cour arrière**



Concevoir Orenco : quels commerces/services?

2e clé d'un centre-ville réussi : la **sélection** et l'**agencement** (*curation*)

Mettre en place une **mixité de lieux d'affaires** qui :

- ▶ se **complètent** l'un l'autre
- ▶ répondent aux **besoins** de la communauté
- ▶ rendent le centre-ville plus **désirable**

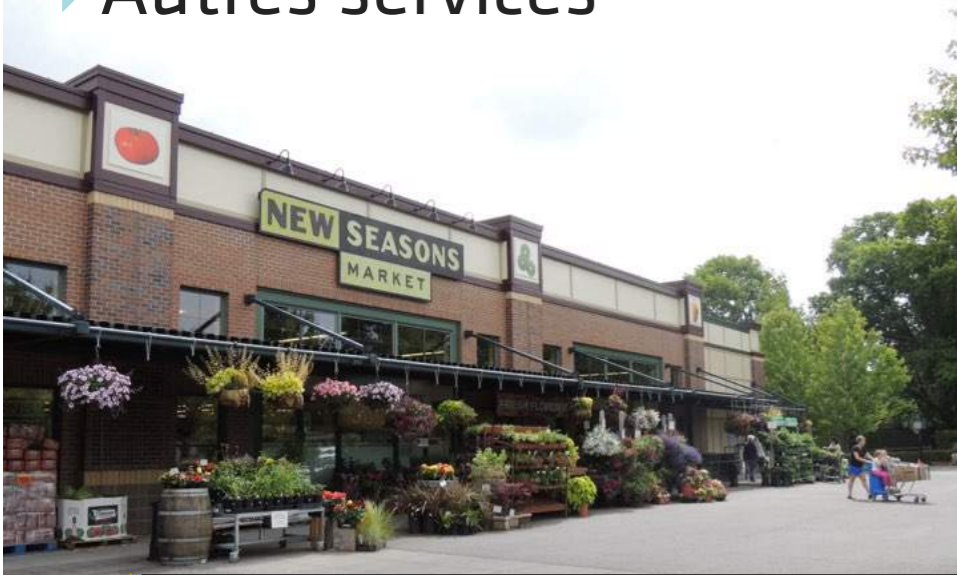
Cela peut demander :

- ▶ d'**aider les petites entreprises** peu expérimentées ou n'ayant pas les ressources des grandes chaînes, mais qui ajoutent de la valeur au lieu en raison de leur unicité, de leur attrait

Concevoir Orenco : quels commerces/services?

Quelle offre dans le centre-ville? **Mixité verticale et horizontale**

- ▶ Café
- ▶ Buanderie / nettoyeur
- ▶ Dentiste
- ▶ Vente d'alcool
- ▶ Restaurants (3)
- ▶ Salon
- ▶ Boutique cadeaux
- ▶ **Épicerie**
- ▶ **Biens pour la maison**
- ▶ Banque
- ▶ Autres services



Concevoir Orenco : quels commerces/services?

Quelle offre dans le centre-ville? **Des stationnements polyvalents**



Orenco Station /
Vivre en Ville (gauche) et Michael Mehaffy (droite)

Concevoir Orenco : quelle clientèle?

3e clé d'un centre-ville réussi : **l'achalandage** (*catchment*)

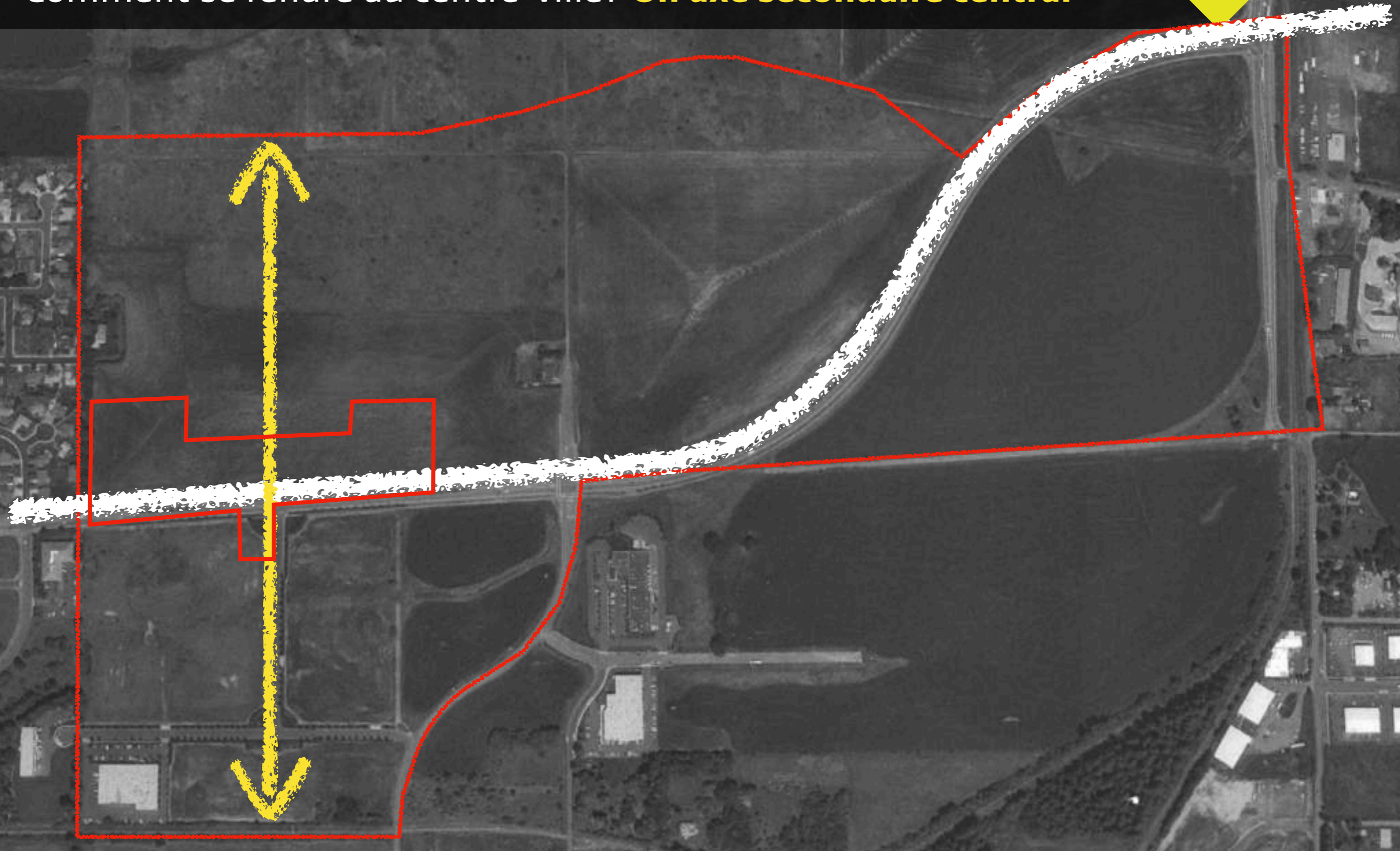
S'assurer que suffisamment de personnes

- ▶ habite(ro)nt à proximité des services
- ▶ génèreront une demande suffisante pour les services qui seront offerts dans le secteur



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Un axe secondaire central**



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Une trame de rues perméable**



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Des rues dotées de trottoirs**

Entre le quartier nord et le centre-ville



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Des rues dotées de trottoirs**

Entre le centre-ville, le quartier sud et la station



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Des sentiers complémentaires**

Au cœur des ensembles à plus forte densité



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Des sentiers complémentaires**

Au cœur des ensembles à plus forte densité



Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Des sentiers complémentaires**

Dans les stationnements de la station

Stationnement incitatif (137)

Station

Trottoir

Concevoir Orenco : comment attirer?

Comment se rendre au centre-ville? **Des traversées adéquates**



Concevoir Orenco : quels milieux habités?

Quelle diversité d'habitations? **Une diversité de types**



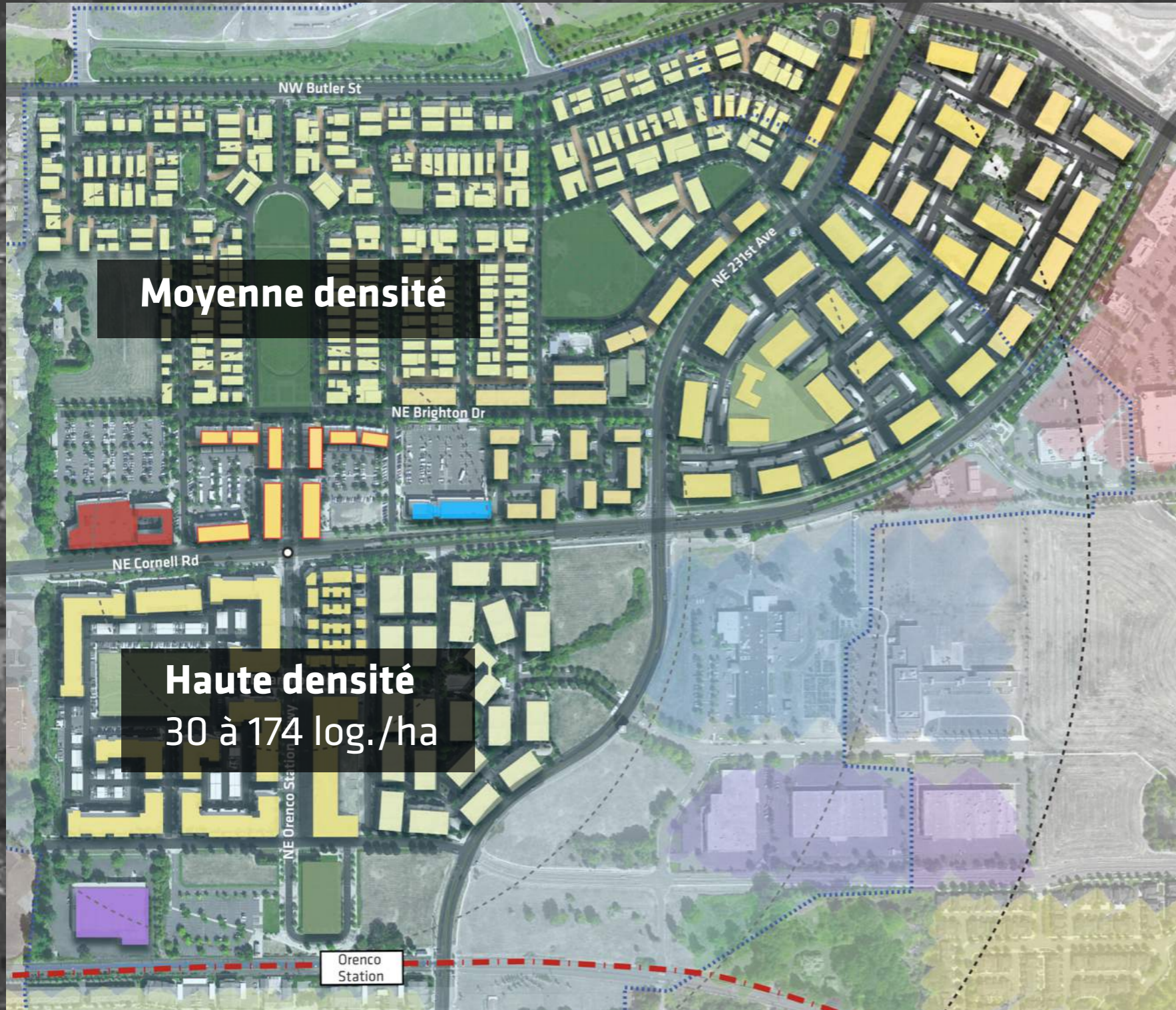
Concevoir Orenco : quels milieux habités?

Quelle diversité d'habitations? **La haute densité près des services**



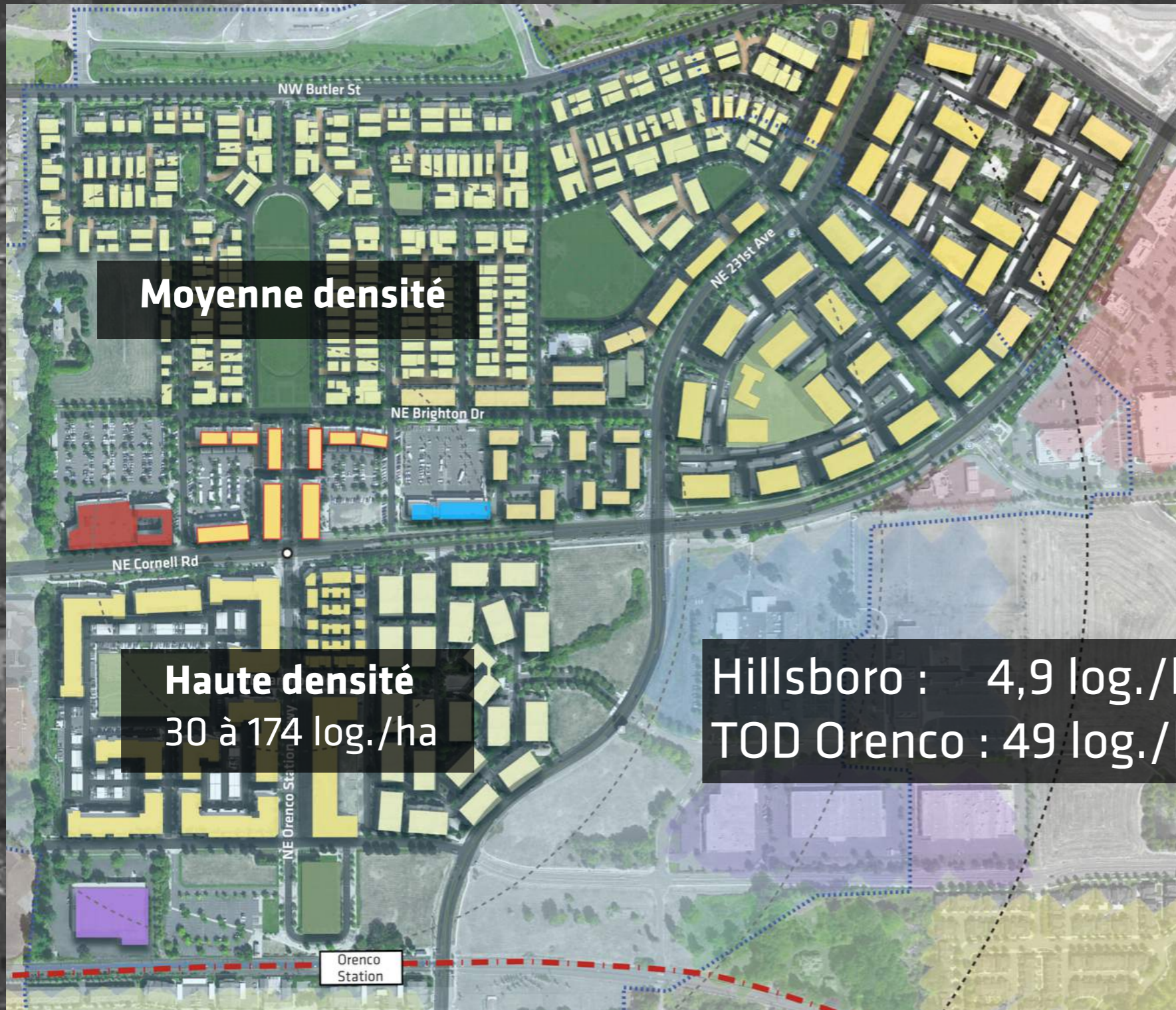
Concevoir Orenco : quels milieux habités?

Quelle diversité d'habitations? **La moyenne densité au nord**



Concevoir Orenco : quels milieux habités?

Quelle diversité d'habitations? **Une densité multipliée par 10 !**



Concevoir Orenco : un cœur, c'est tout?

4e clé d'un centre-ville réussi : la **concurrence** (*competition*)

Les autres services du voisinage (zone de chalandise) :

▶ **se battent-ils pour attirer les consommateurs?**

La question n'est pas ici de savoir :

▶ s'il y a de la concurrence (bien qu'une masse critique soit utile)

mais plutôt si :

▶ celle-ci sera **trop élevée** pour permettre la survie des services

▶ l'offre de service est **complémentaire**

Concevoir Orenco : un cœur, c'est tout?

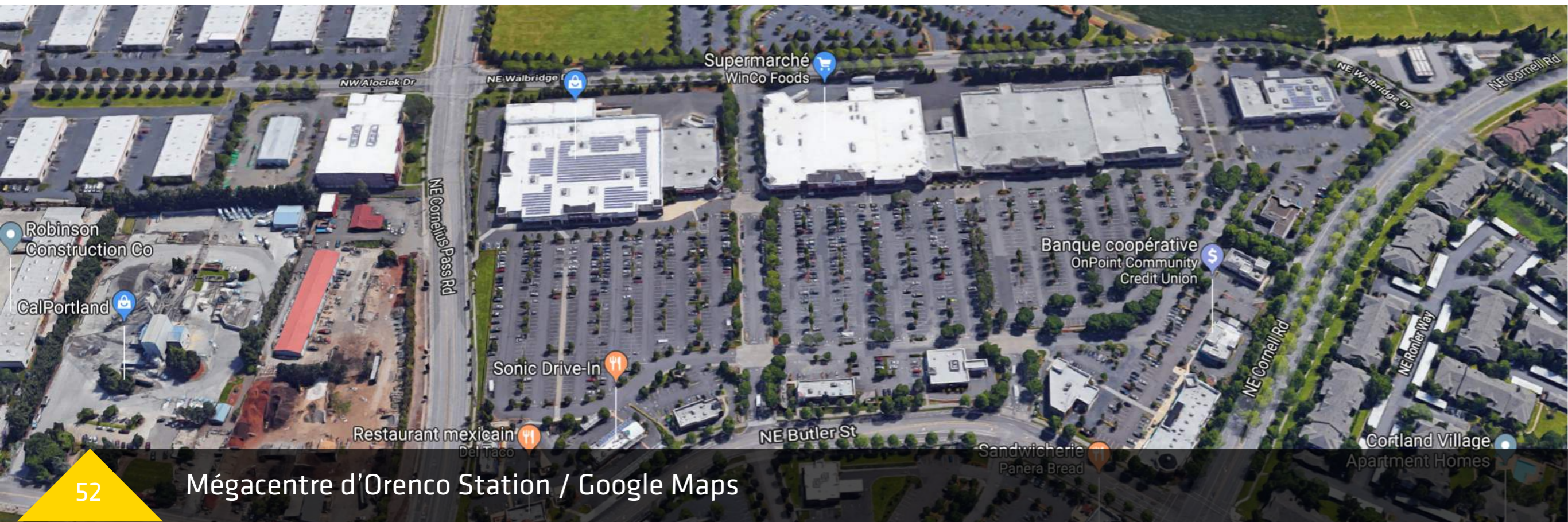
Les résidents établis, un 2e pôle commercial s'ajoute (2012)!



Concevoir Orenco : un cœur, c'est tout?

Quelle concurrence dans le voisinage (mégacentre, etc.)?

- ▶ Supermarché-entrepôt
- ▶ Pharmacie
- ▶ Équipements sportifs (magasins-entrepôts)
- ▶ Boulangerie
- ▶ Banques
- ▶ Autres restaurants
- ▶ Autres boutiques diverses



Concevoir Orenco : un cœur, c'est tout?

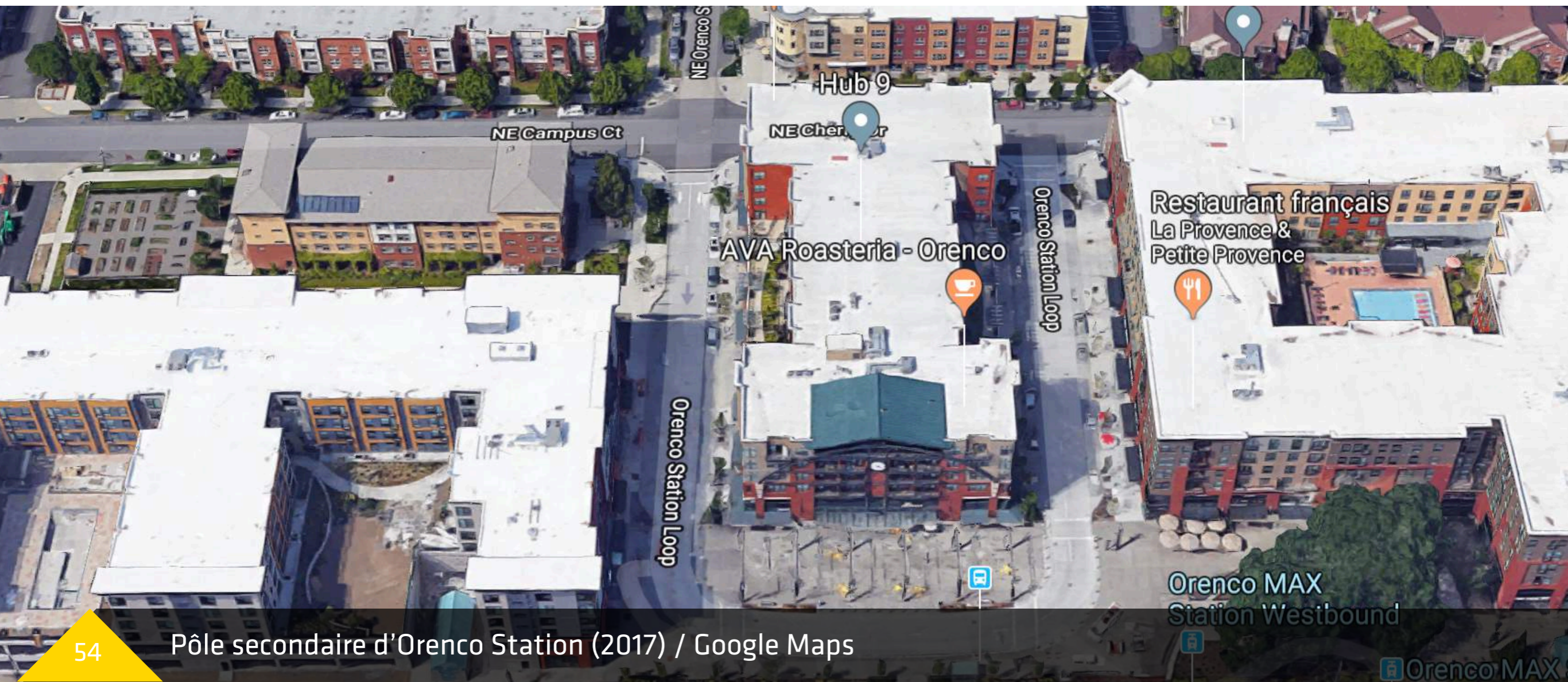
Les résidents établis, un 2e pôle commercial s'ajoute (2012)!



Concevoir Orenco : un cœur, c'est tout?

Quelle concurrence dans le voisinage (station de train léger)?

- ▶ Boutique de vélos
- ▶ Coiffeur
- ▶ Plusieurs restaurants
- ▶ Centre d'impression
- ▶ Bureaux et services



Concevoir Orenco : un véritable impact?

Des changements dans les **parts modales** et la **satisfaction**!

Sol

Transportation Comparisons Across Neighborhoods

	NE Portland Urban Grid	SW Portland Urban Hills	Beaverton Suburb	Orenco Station New Urban
<i>How often walk to store to shop in a typical week?</i>				
5 or more			5%	50%
3 or 4	N/A	N/A	10%	19%
1 or 2			17%	24%
Never			68%	7%
<i>What form of transportation used for commute?</i>				
Single-occupancy vehicle	62%	69%	75%	64%
Mass transit or bus	26%	18%	20%	15%
Carpool, bike, or walk	10%	7%	3%	11%
Combined or other	2%	6%	2%	10%
<i>Use mass transit more or less since living here?</i>				
More	41%	18%	23%	65%
Same	31%	55%	60%	31%
Less	28%	27%	17%	4%

Courtesy Better Cities and Towns, from Podobnik (2012)

Social Comparisons Across Neighborhoods

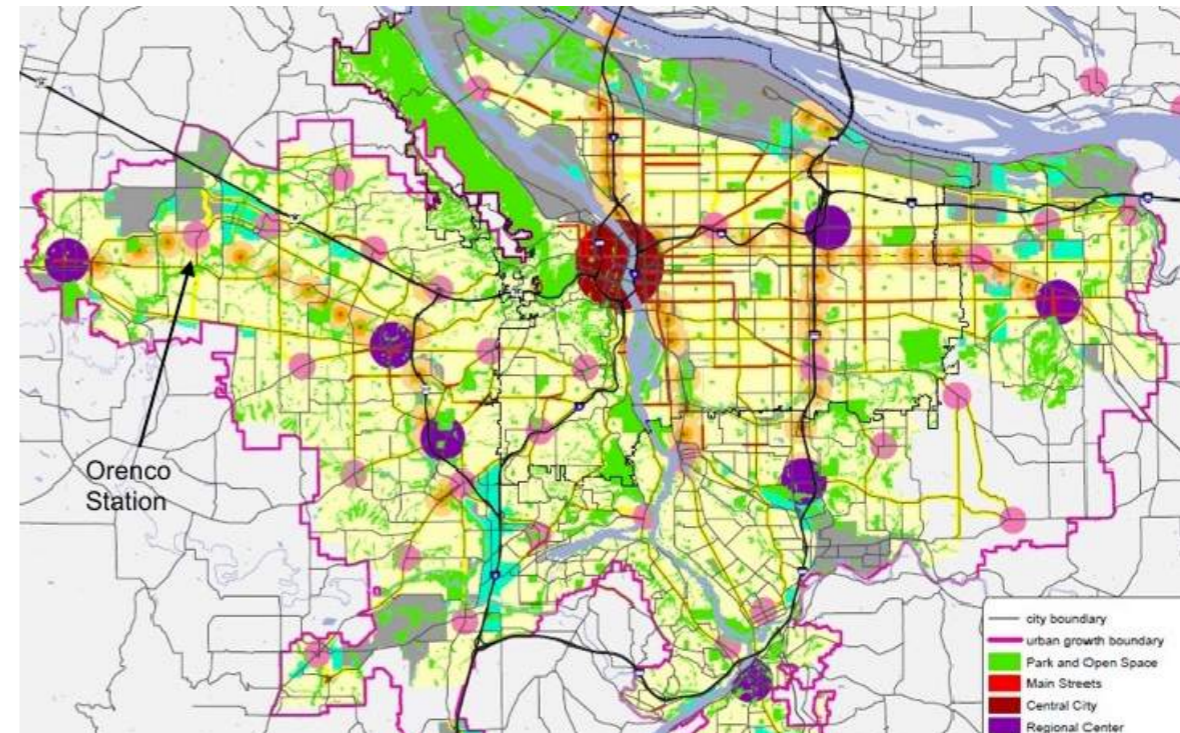
	NE Portland Urban Grid	SW Portland Urban Hills	Beaverton Suburb	Orenco Station New Urban
<i>More or less friendly?</i>				
More	45%	42%	47%	58%
Same	31%	38%	36%	36%
Less	24%	20%	17%	6%
<i>More or less community?</i>				
More	46%	32%	45%	65%
Same	18%	35%	29%	20%
Less	36%	33%	26%	15%
<i>Participate in groups?</i>				
Yes	31%	30%	30%	59%
No	69%	70%	70%	41%

Courtesy Better Cities and Towns, from Podobnik (2012)

Et maintenant?

Encore beaucoup de travail à faire!

1. Planifier davantage à l'échelle **régionale** et de façon **polycentrique**
2. Porter attention à l'économie du **mouvement**
3. Reconnaître les **barrières au développement viable**, développer des outils et des stratégies pour les **surmonter**
4. **Partager** les apprentissages avec les autres villes et pays!





Ce projet est rendu possible grâce au soutien
et à l'appui financier de Québec en Forme

Merci de votre attention!

