

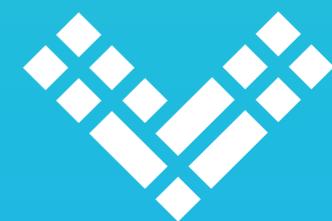
**3<sup>e</sup> Rendez-vous Collectivités viables**

RÉCONCILIER COMMERCE  
& DÉVELOPPEMENT  
URBAIN DURABLE

**10. 05. 2018** – Montréal

**#RVCV18**

**@VivreEnVille**



**VIVRE EN VILLE**

la voie des collectivités viables

3<sup>e</sup> 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.

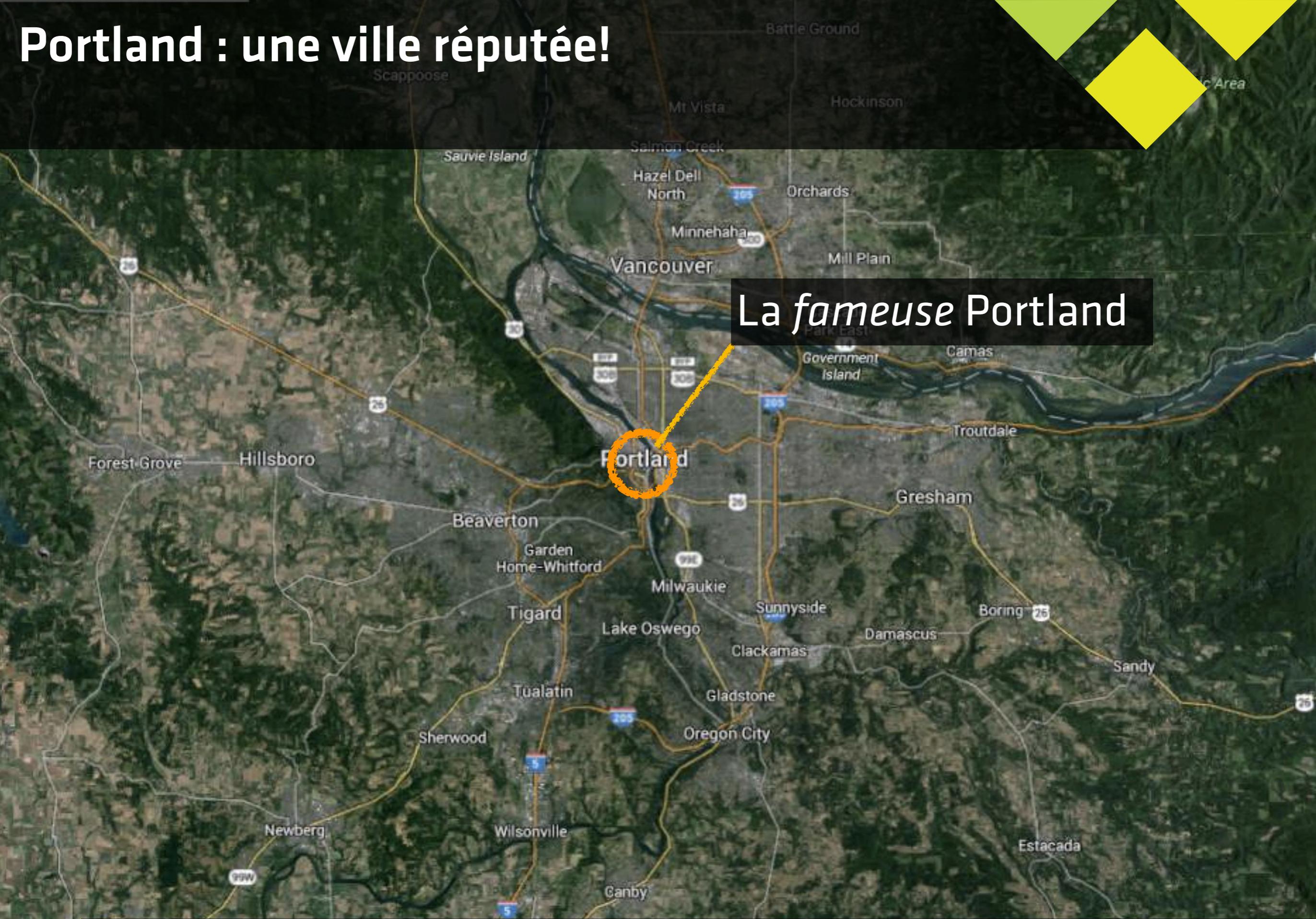
- ▶ Structura Naturalis Inc.
- ▶ Conférence *The Chemistry of Neighborhood Retail : lessons from Orenco Station, Oregon, USA*



# Portland : une ville réputée!



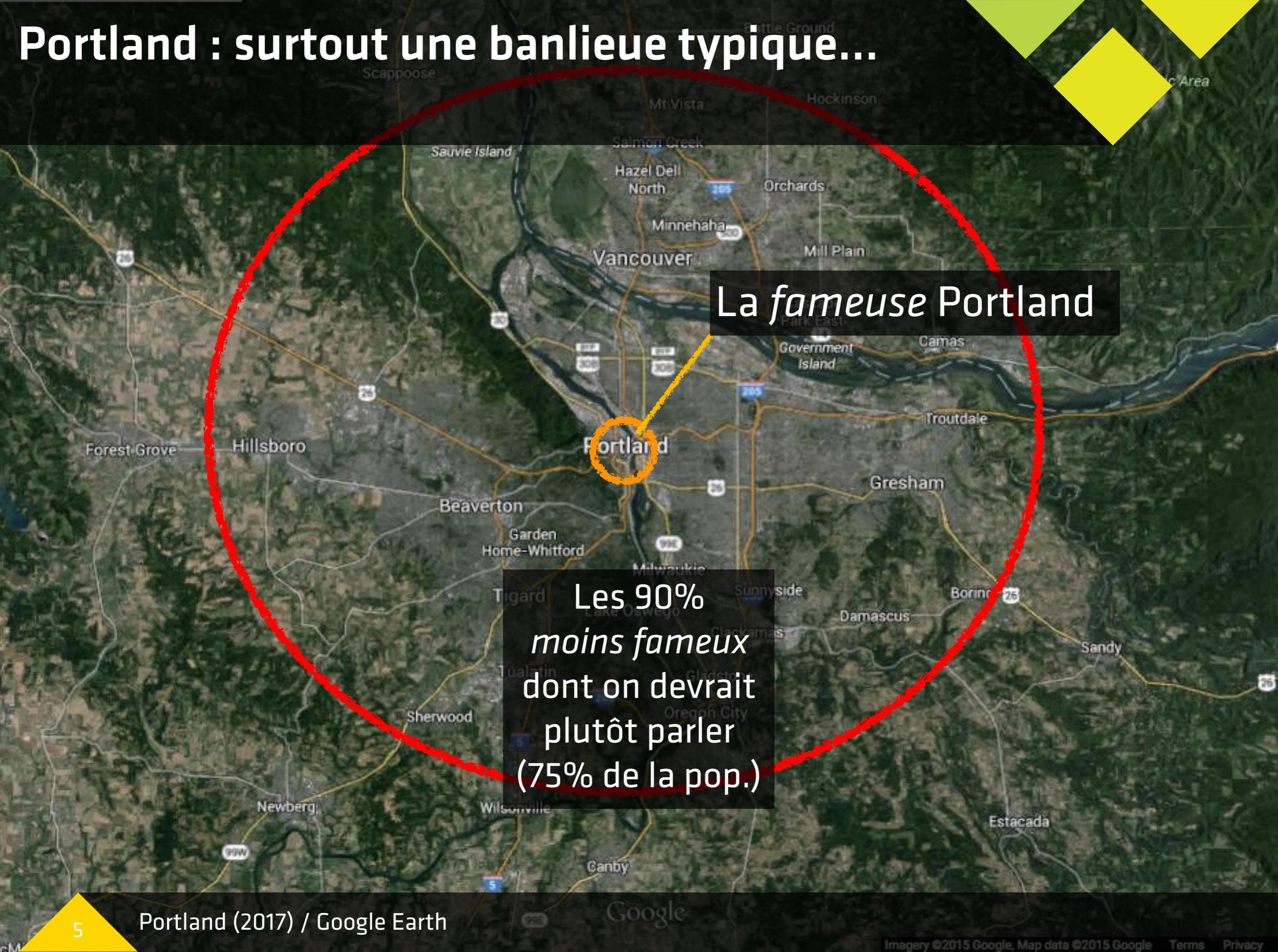
# Portland : une ville réputée!



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.)

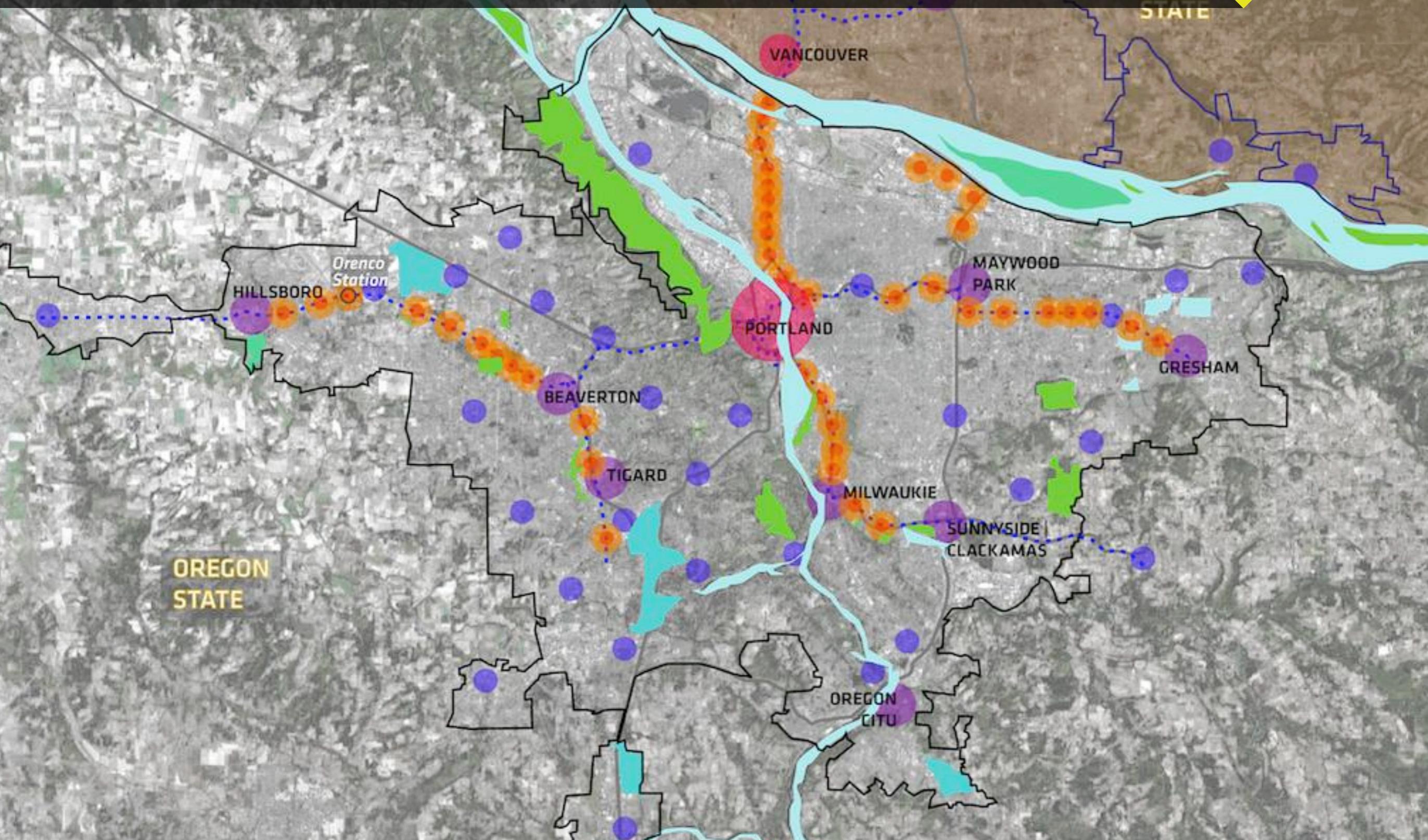
# Portland : surtout une banlieue typique...

... pas si enviable



# Planifier une agglomération multipolaire

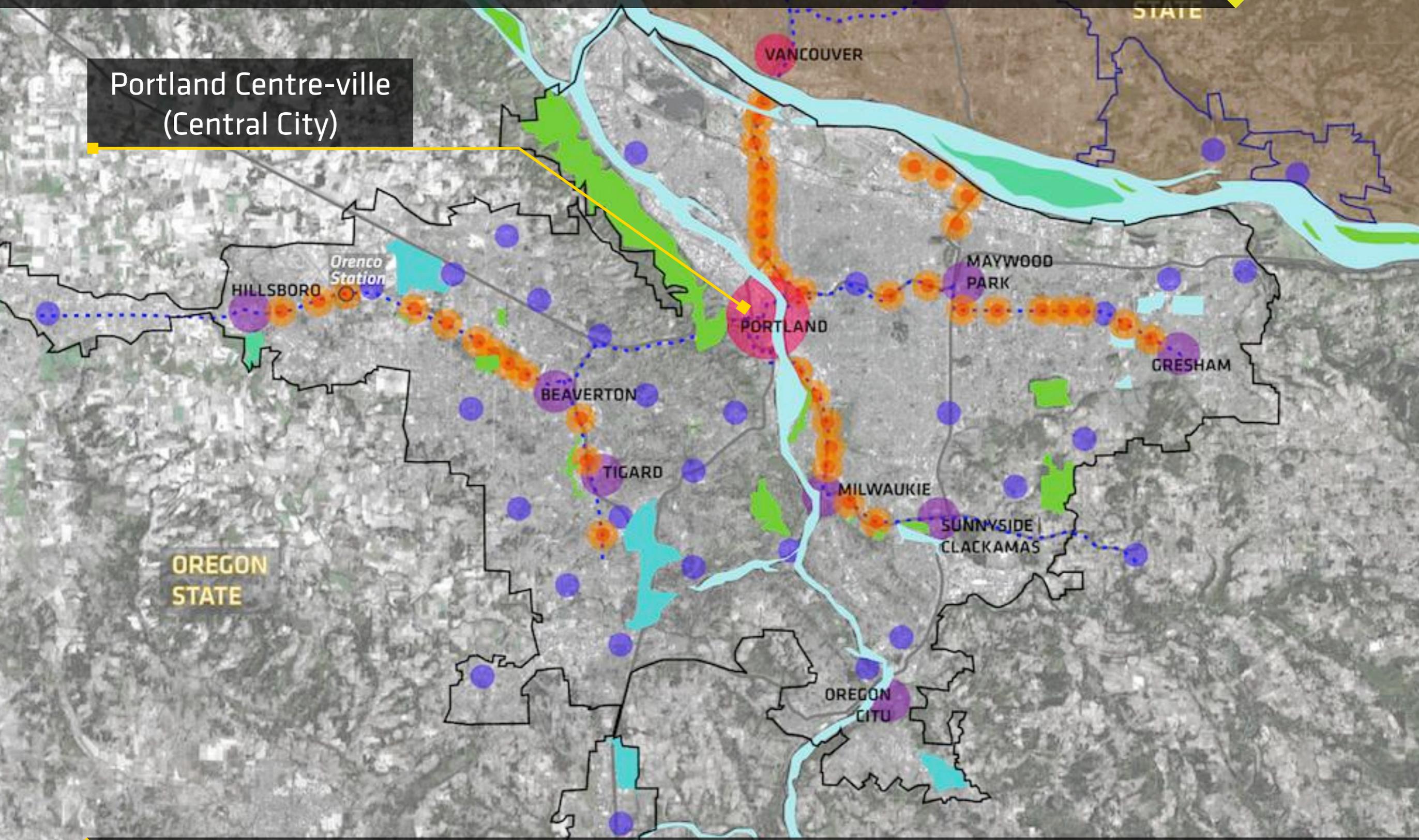
Diriger les activités vers les centralités selon leur importance



# Planifier une agglomération multipolaire

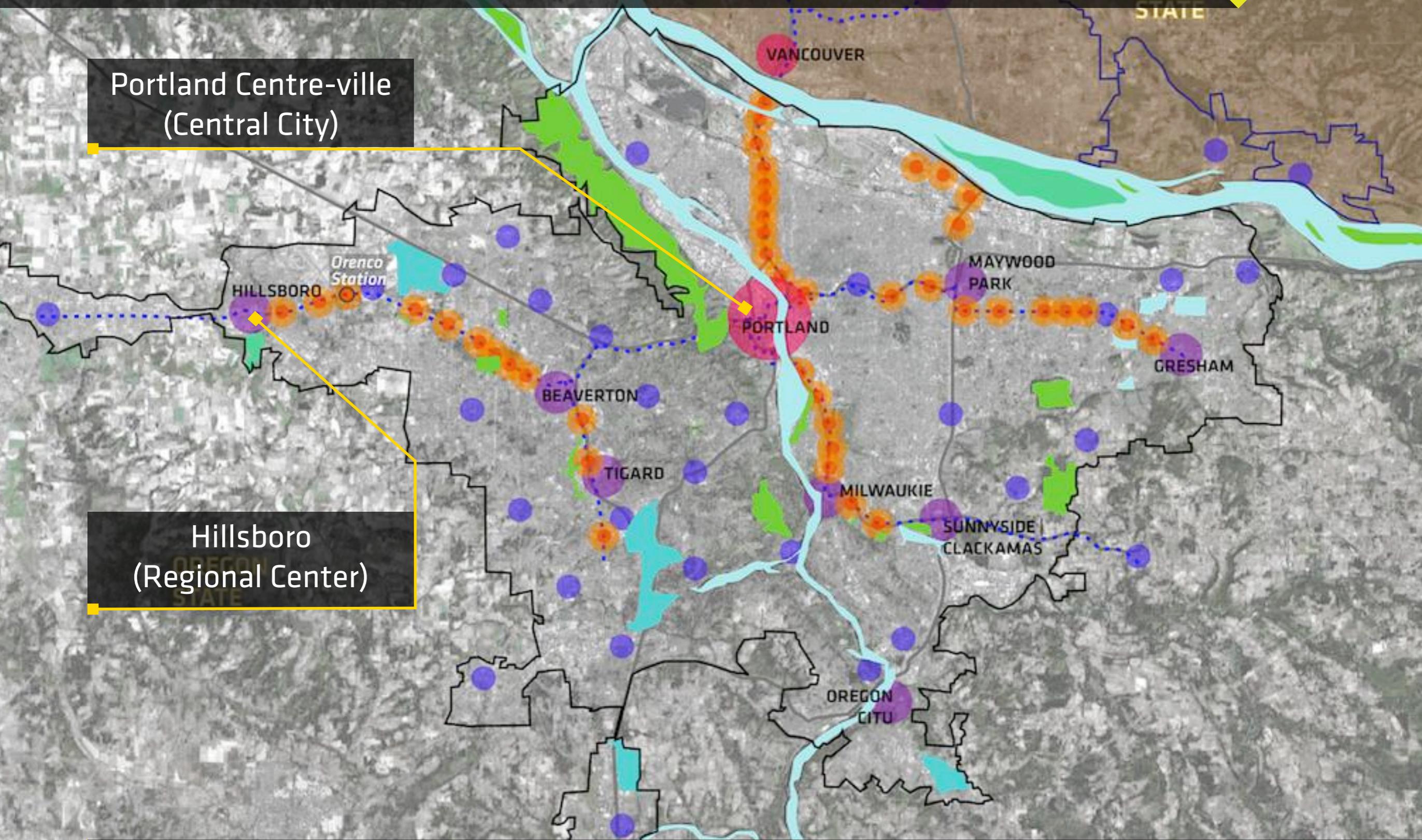
Diriger les activités vers les centralités selon leur importance

Portland Centre-ville  
(Central City)



# Planifier une agglomération multipolaire

Diriger les activités vers les centralités selon leur importance

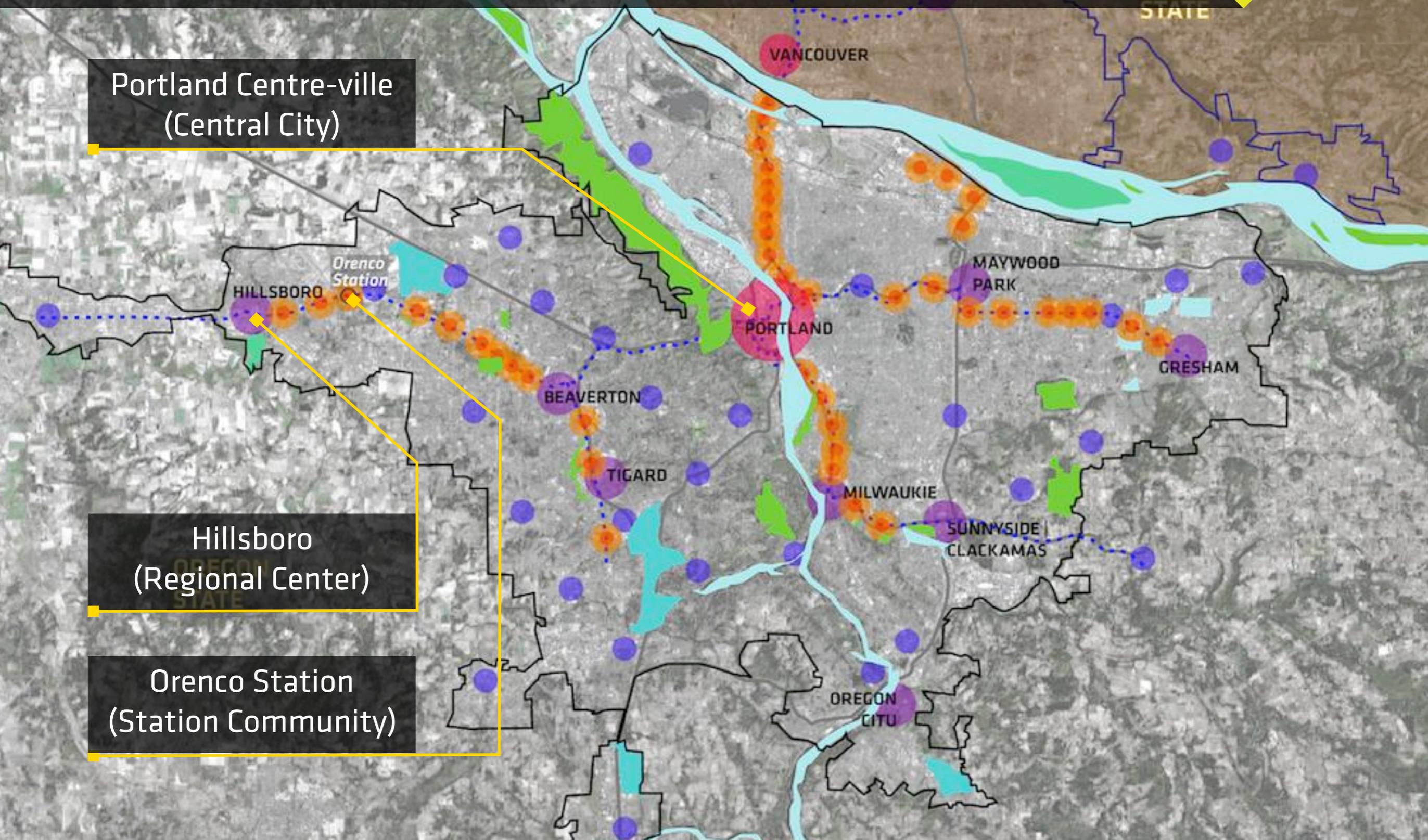


Portland Centre-ville  
(Central City)

Hillsboro  
(Regional Center)

# 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)

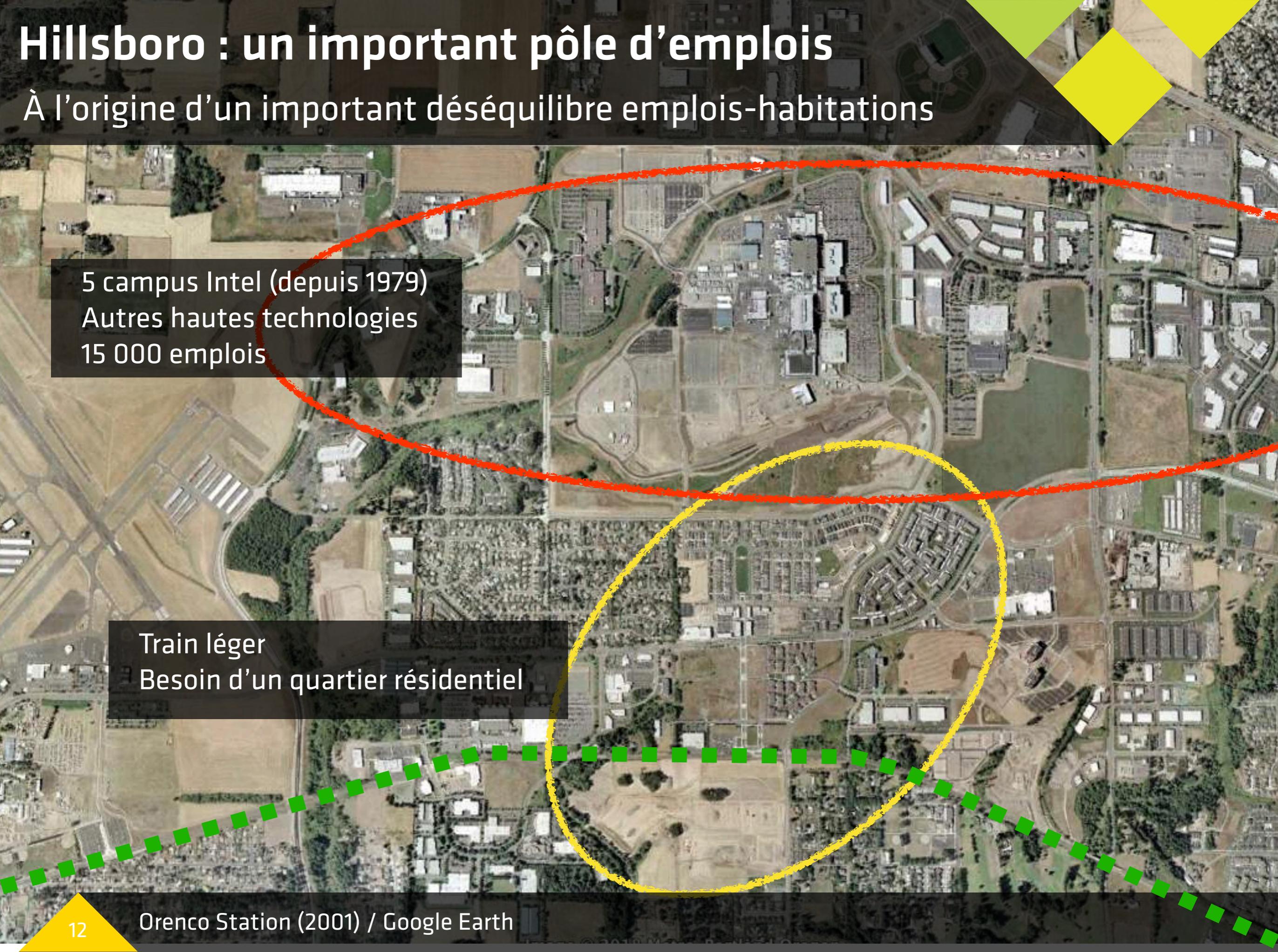
# Hillsboro : un important pôle d'emplois

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)

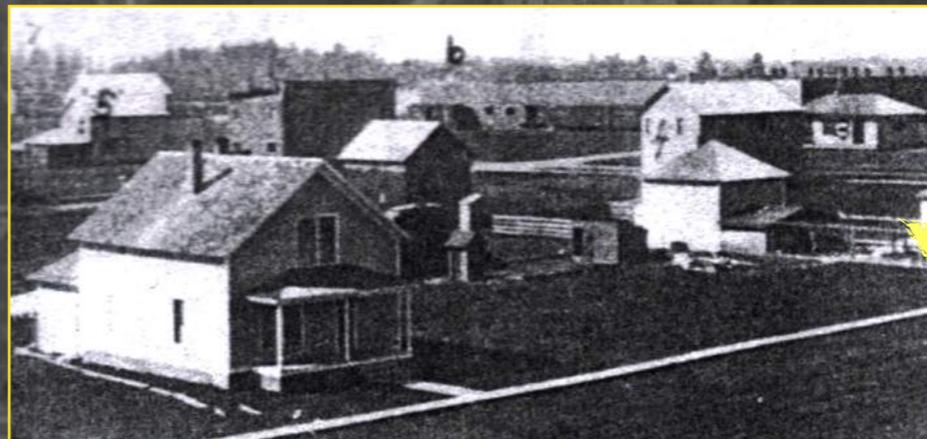
Une ville de compagnie (1908-1938)

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**

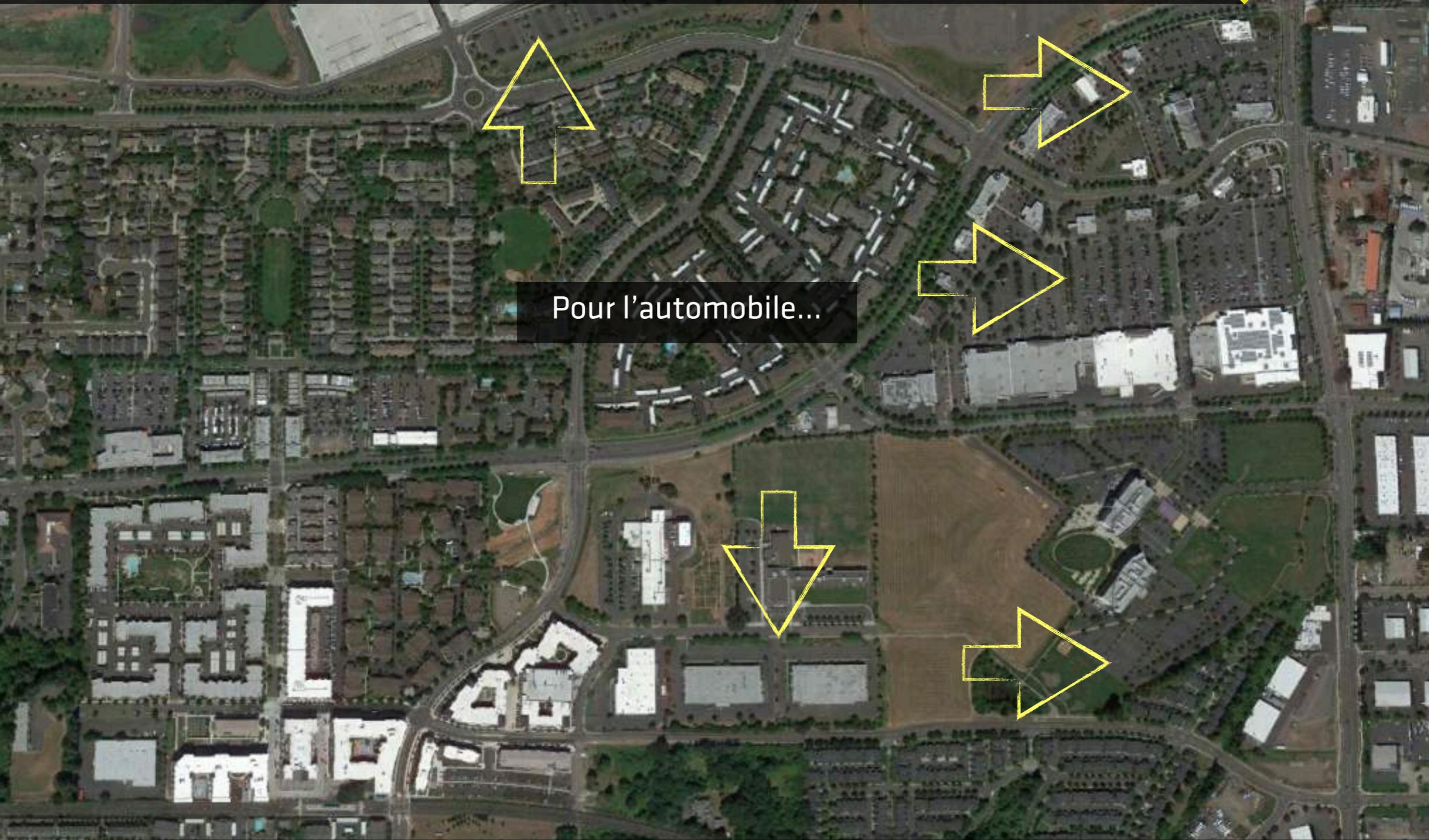
# Concevoir Orenco : quels atouts?

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!**

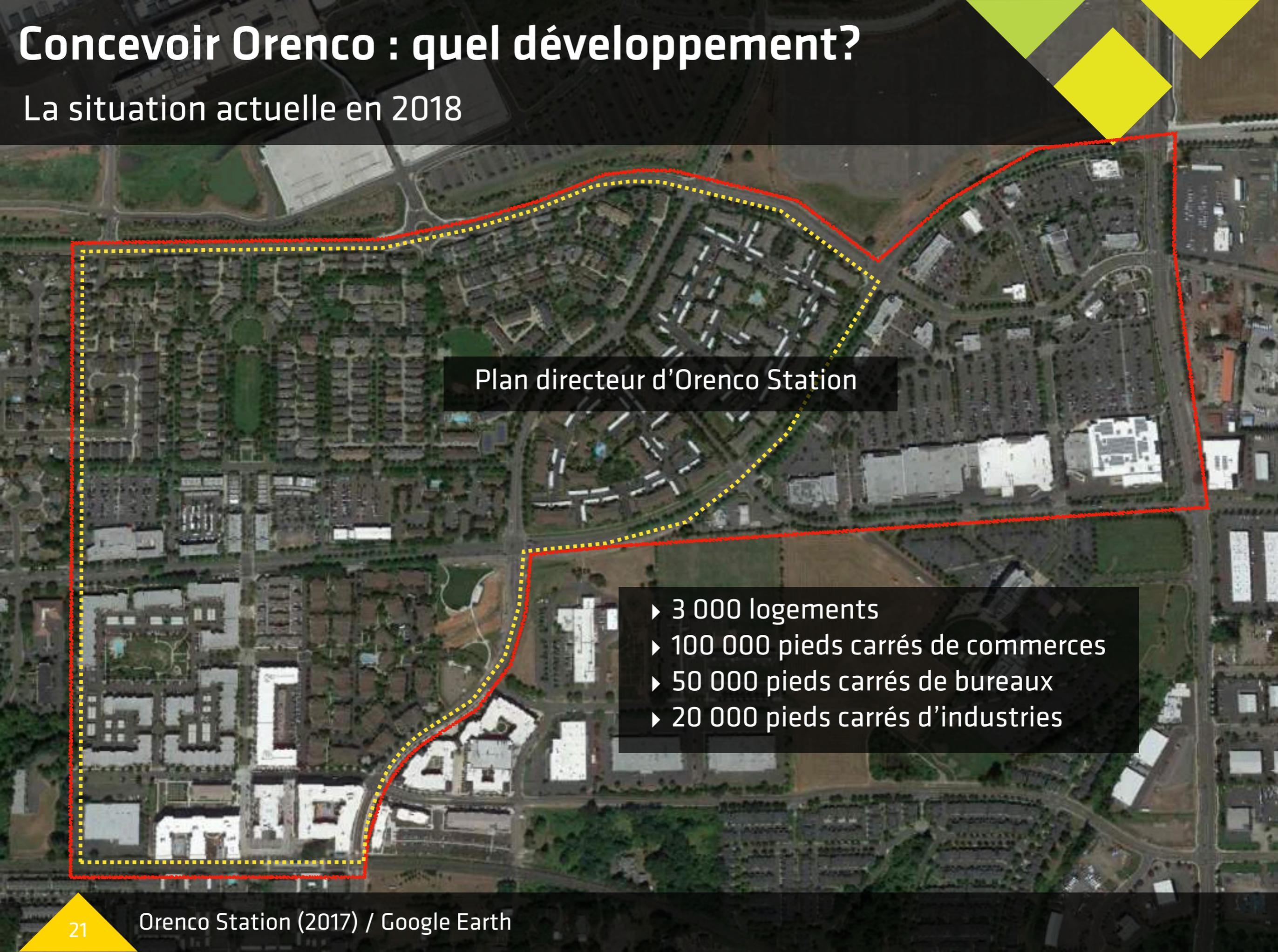


TOD d'Orenco Station

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

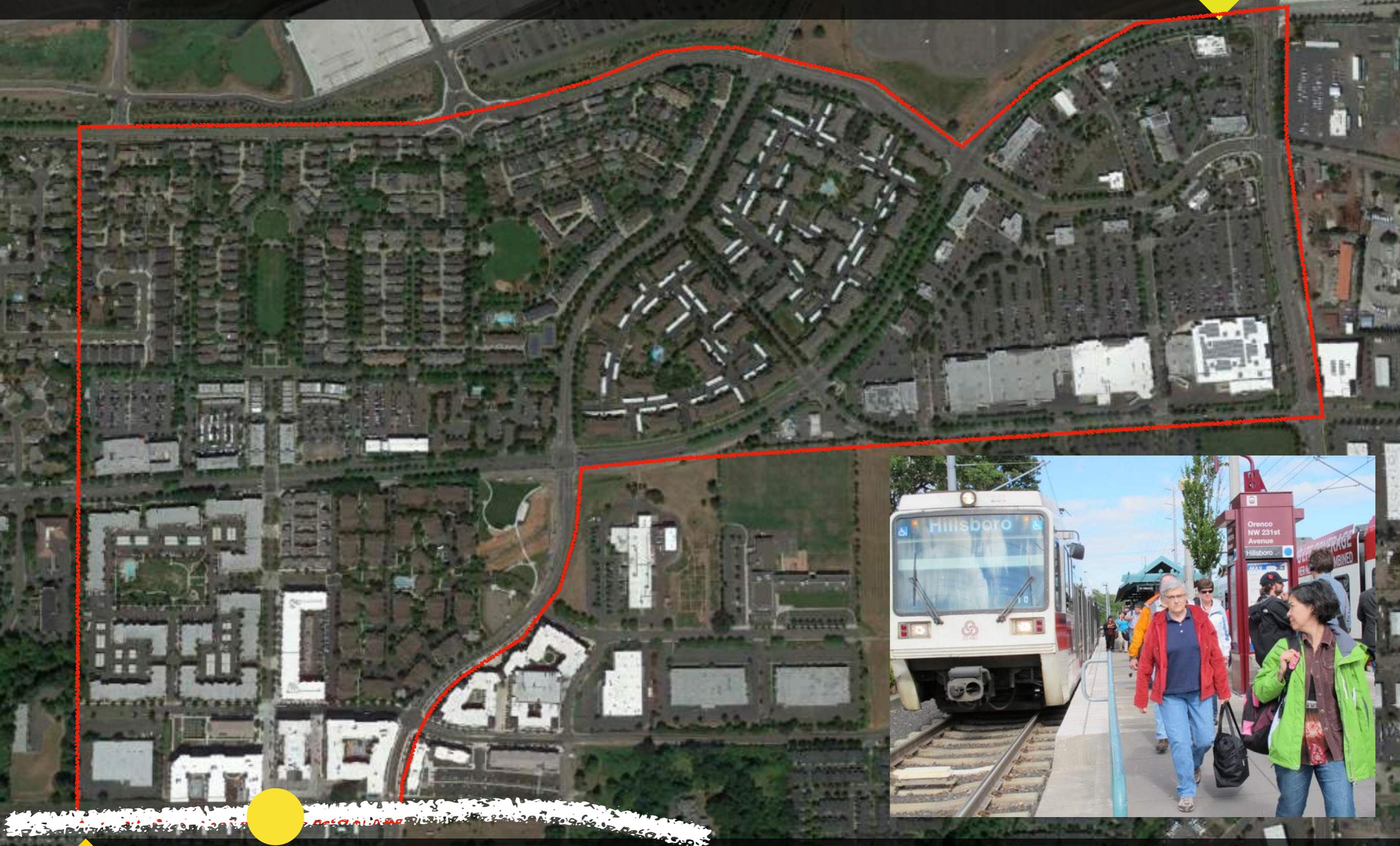
### H. Station Community Residential-Village (SCR-V)

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?

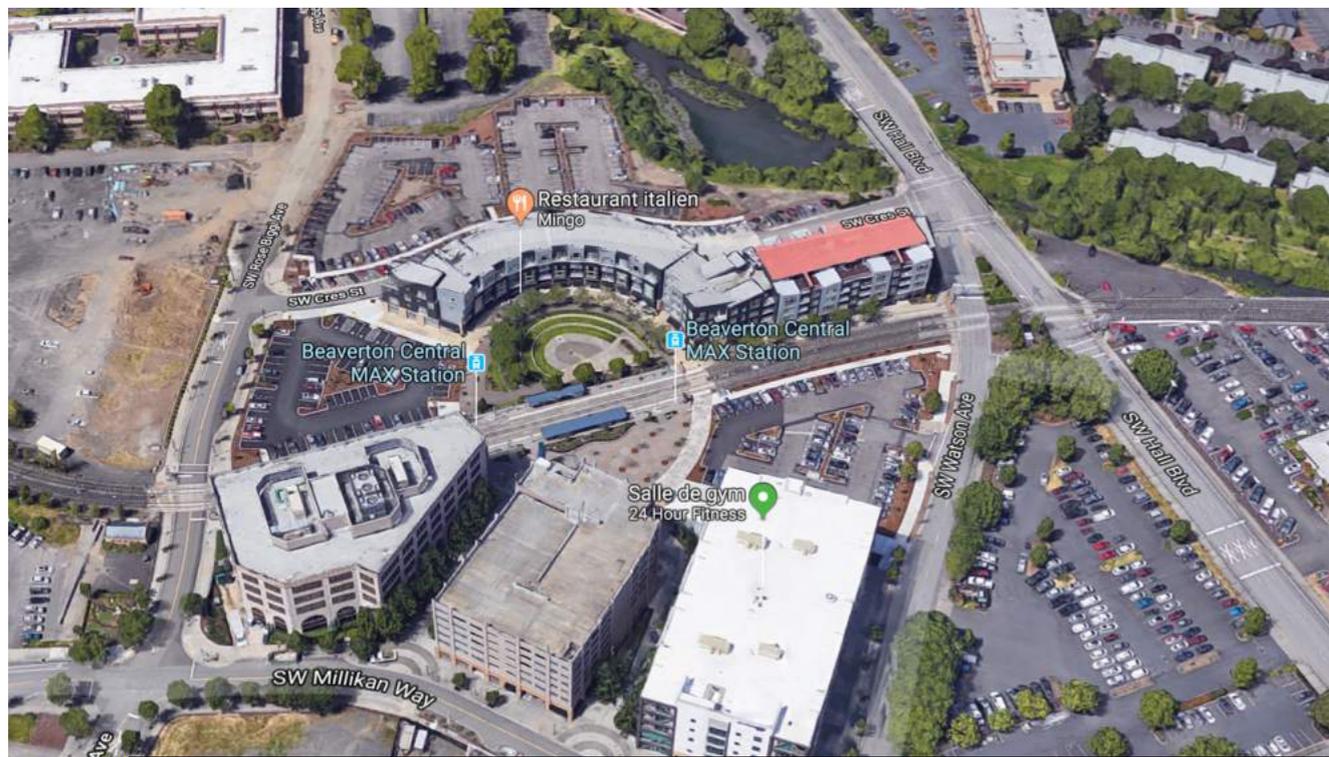
Où créer un «centre de ville» viable? **Près de la station?**



**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!**

25 000 véhicules / jour

Rue principale

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*)

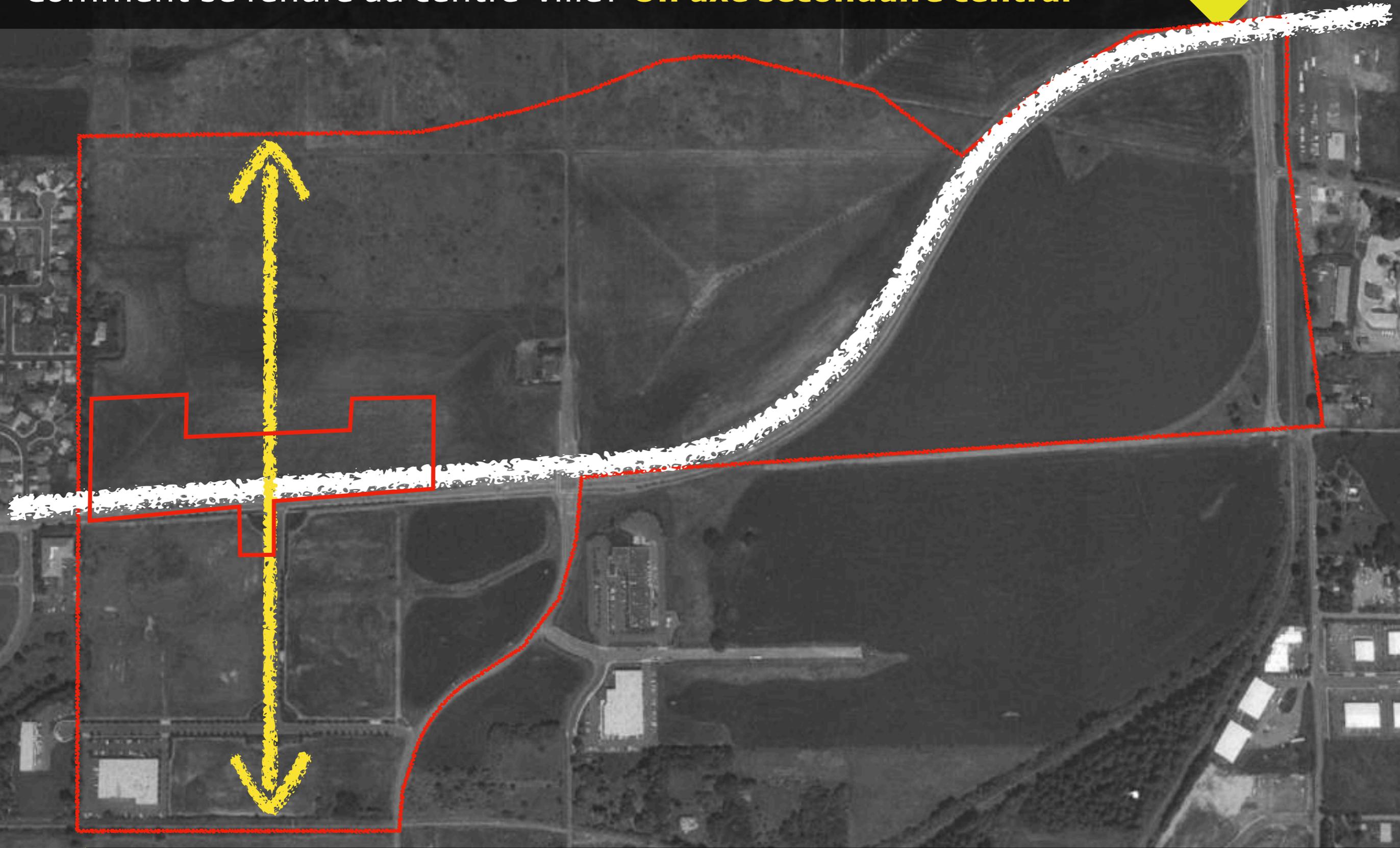
S'assurer que suffisamment de personnes

- ▶ 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**



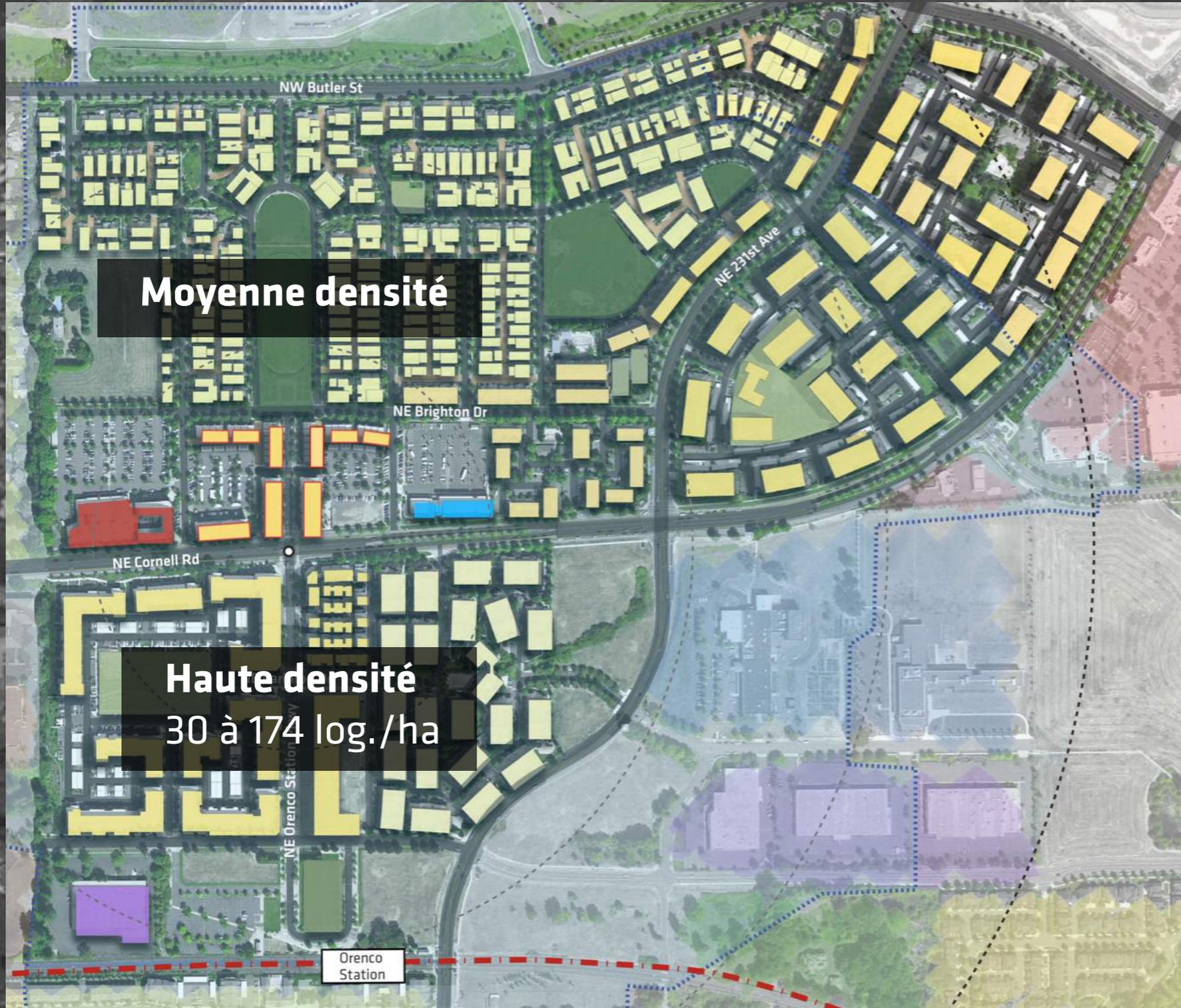
# Concevoir Orenco : quels milieux habités?

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



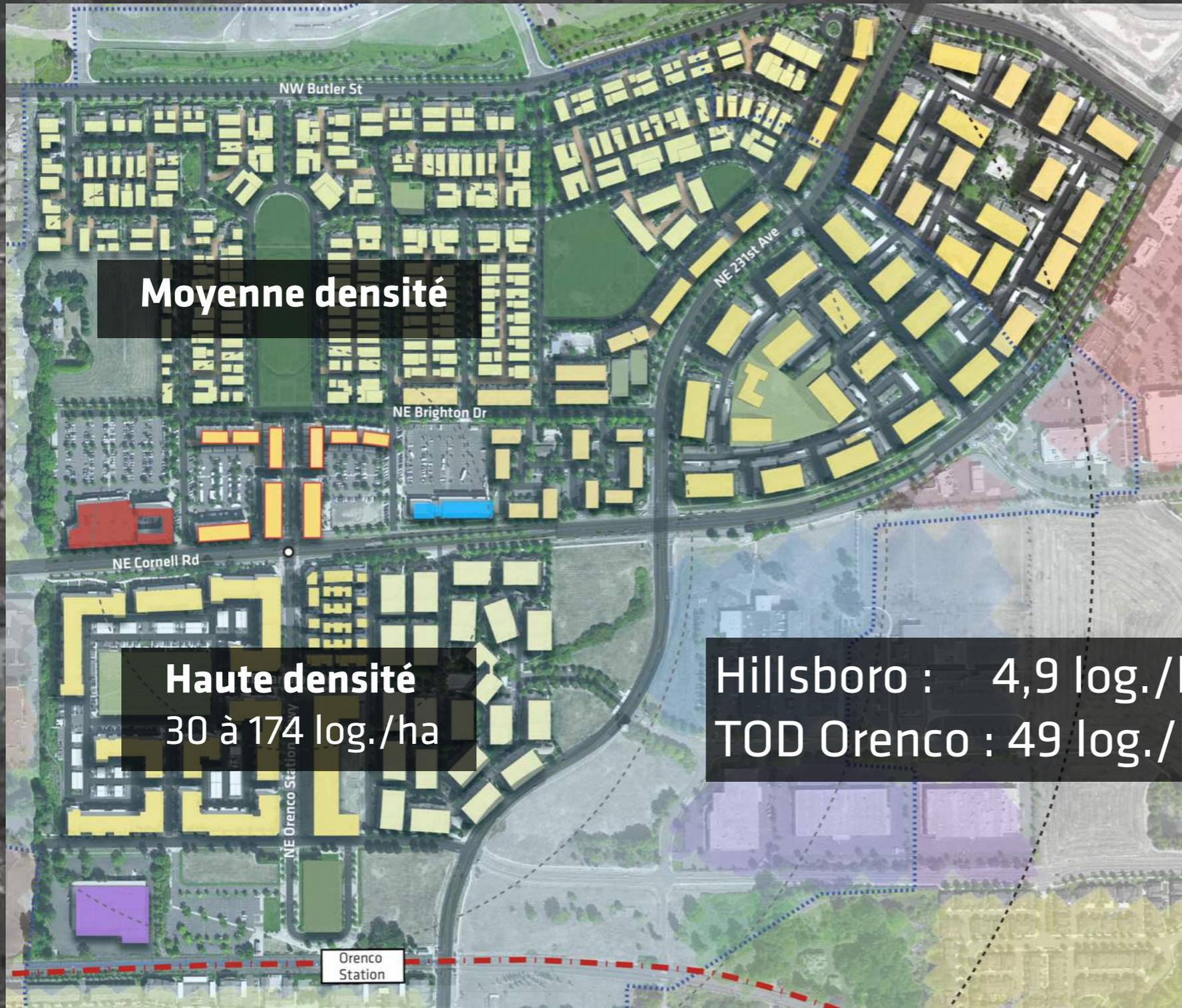
# Concevoir Orenco : quels milieux habités?

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?

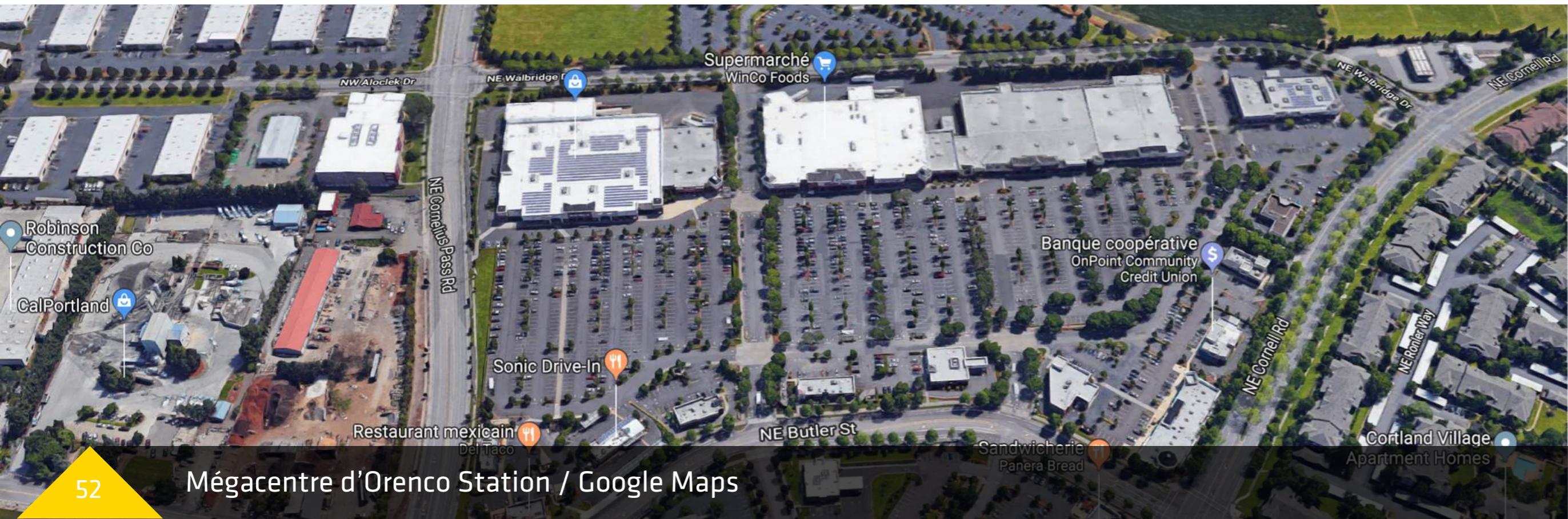
Les résidents établis, un 2e pôle commercial s'ajoute (2012)!



# Concevoir Orenco : un cœur, c'est tout?

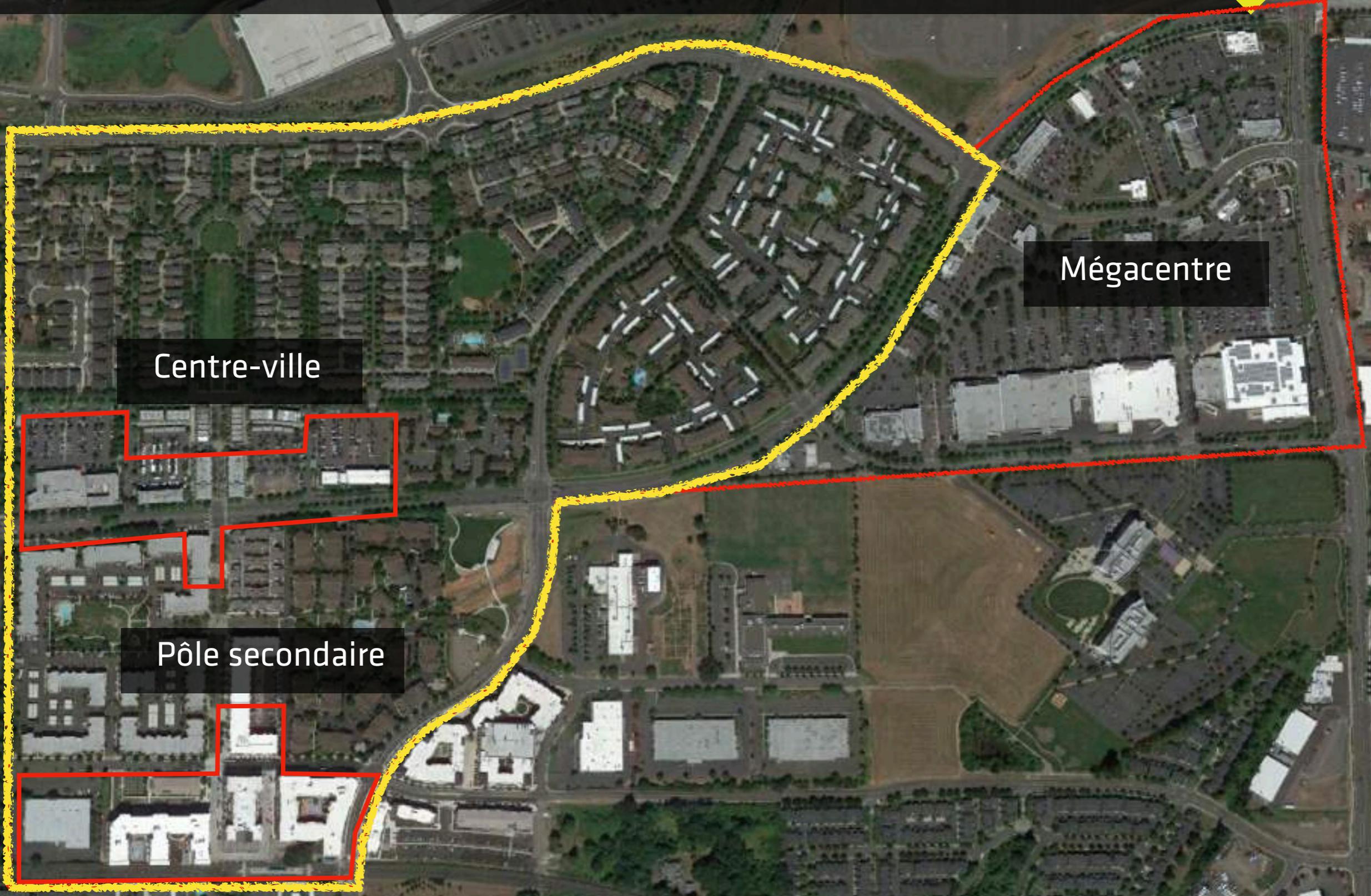
Quelle concurrence dans le voisinage (mégacentre, etc.)?

- ▶ 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)!



Centre-ville

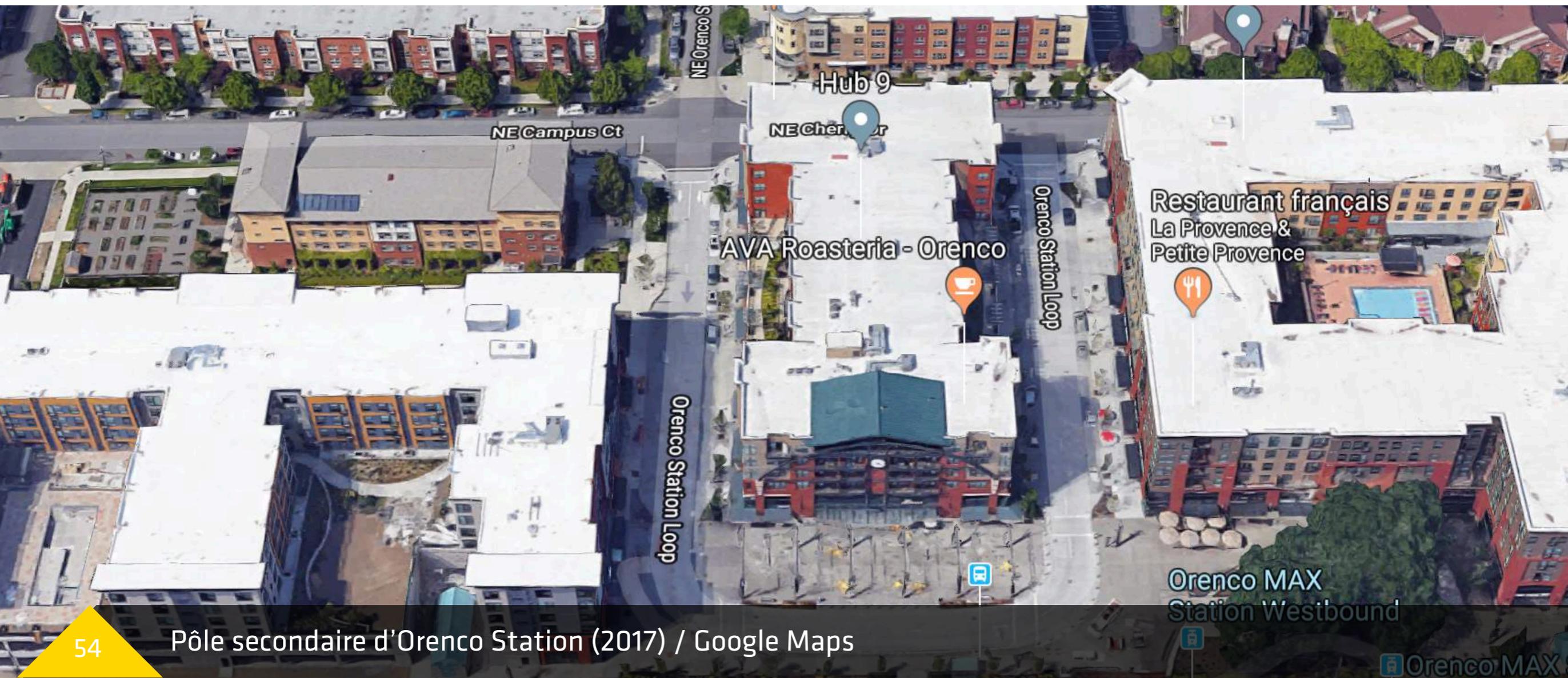
Mégacentre

Pôle secondaire

# 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

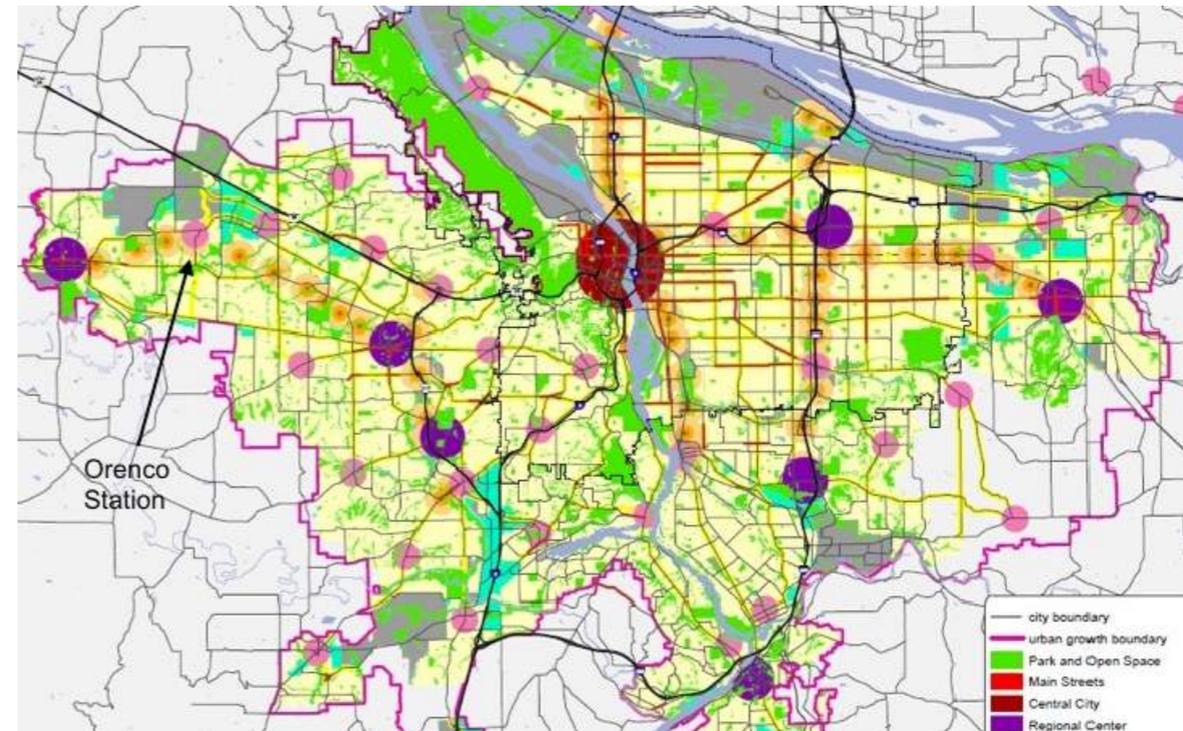
	NE Portland Urban Grid	SW Portland Urban Hills	Beaverton Suburb	Orenco Station New Urban
<i>More or less friendly?</i>				
More	45%	42%	47%	58%
Same	31%	38%	36%	36%
Less	24%	20%	17%	6%
<i>More or less community?</i>				
More	46%	32%	45%	65%
Same	18%	35%	29%	20%
Less	36%	33%	26%	15%
<i>Participate in 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!

