



Série de bulletins sur le plan de district

Services de commerces de détail et à usages commerciaux



Avril 2020

Il s'agit du troisième d'une série de bulletins produits par la Société immobilière du Canada, avec le soutien de son équipe de consultants, pour résumer les sujets clés discutés et répondre aux questions de la communauté des deux premières rondes du processus de consultation.

Les services de commerces de détail et à usages commerciaux sont ciblés dans les zones à usage mixte du quartier William Baker et sont vivement préconisés par la communauté. La réussite des services de commerces de détail et à usages commerciaux est un art délicat de bonne planification, d'aménagement urbain, de densité, de réaction du marché et de sélection des locataires. Ces commerces de proximité joueront un rôle important en permettant aux résidents locaux de vivre et de faire leurs achats dans le même secteur et en leur donnant la possibilité de ne pas dépendre de leur voiture pour leurs achats et sorties de tous les jours (par exemple, acheter un sac de lait ou un carton d'œufs, rencontrer des amis pour un café, se procurer des médicaments sur ordonnance, etc.).

Ce bulletin contient des renseignements sur :

- Les orientations concernant le nombre, le type et la taille des services de commerces de détail et à usages commerciaux qu'une collectivité peut soutenir.
- L'attraction des services de commerces de détail et à usages commerciaux dans un nouveau quartier.
- Les types de possibilités de services commerciaux et de détail que le futur quartier William Baker pourrait attirer et soutenir.
- La population habituellement nécessaire pour soutenir les différents types de services et de commerces de détail.

Quelles sont les orientations concernant le nombre, le type et la taille des services de commerces de détail et à usages commerciaux qu'une collectivité peut soutenir?

Le nombre de services de commerces de détail et à usages commerciaux qu'une collectivité peut soutenir est tributaire d'une série de facteurs différents. Les détaillants évalueront l'approvisionnement et le type de commerces de détail déjà présents dans le secteur et s'efforceront de comprendre les besoins de la communauté relativement aux données démographiques, comme l'âge, les origines ethniques et les niveaux de revenus, afin de cerner les écarts à combler ou de déterminer les endroits favorables au lancement de nouveaux concepts commerciaux. Le quartier William Baker établira une combinaison de commerces de détail afin de soutenir la communauté nouvelle et existante et d'assurer un éventail dynamique de services de commerces de détail et à usages commerciaux.

Attirer les services de commerces de détail et à usages commerciaux dans un nouveau quartier.

Il existe un certain nombre de facteurs communs que les détaillants prennent en compte lorsqu'ils décident où implanter leur entreprise, notamment le paysage commercial existant, l'exposition et la visibilité, l'accès et les futurs changements démographiques.

www.williambakerneighbourhood.ca

Quartier **WILLIAM BAKER**

Les services de commerces de détail et à usages commerciaux ont généralement plus de succès lorsqu'ils sont très visibles et facilement accessibles au sein de la collectivité, par exemple le long des rues très fréquentées où la circulation des véhicules et des piétons est élevée. Il convient de concevoir des stratégies qui garantissent que les devantures des magasins et la signalisation soient orientées vers les rues, que les entrées des magasins soient accessibles et que l'accès et le stationnement soient raisonnablement pratiques pour les commerces de détail qui dépendent de la circulation des piétons ou des véhicules. En plus d'utiliser ces stratégies de conception, la SIC et son équipe de consultants sollicitent et continueront de solliciter les commentaires du secteur de l'aménagement pour s'assurer que les pratiques exemplaires locales visant à attirer les commerces de détail sont bien comprises afin d'orienter le plan de district final.

Quartier WILLIAM BAKER



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada

Dans le quartier William Baker, l'intersection Keele et Sheppard est l'un des meilleurs emplacements pour les commerces de détail, compte tenu des facteurs indiqués ci-dessus. Il y aura probablement aussi des possibilités de commerces de détail le long de la rue Keele, plus près du centre de transit TTC/GO dans la zone nord-est du quartier, et d'autres zones plus centrales du quartier.

Les types de possibilités de services commerciaux et de détail que le futur quartier William Baker pourrait attirer et soutenir.

Un quartier résidentiel de la taille envisagée pour William Baker (environ 3 500 unités/6 000 à 7 000 personnes) devrait en général soutenir une gamme de commerces et de services de proximité plutôt que des offres commerciales à grande échelle de type « destination » ou des concentrations importantes de services plus régionaux.

Voici quelques exemples d'installations de services et de commerces de détail de proximité :

- Les magasins d'alimentation (par exemple, les dépanneurs, les petites épiceries, les magasins d'alimentation spécialisés).
- Les détaillants de marchandises générales à plus petite échelle (par exemple, un magasin de vêtements).
- Les services financiers locaux, les compagnies d'assurance et les agences immobilières (banques, assurances, immobilier, etc.).
- Les professionnels de la santé (par exemple, dentiste, médecins de famille, etc.).
- Les services de restauration et les débits de boissons (par exemple, les restaurants, les cafés, etc.).
- Les services de soins personnels (par exemple, les nettoyeurs à sec, les pharmacies, etc.).

La population habituellement nécessaire pour soutenir les différents types de services et de commerces de détail.

Selon les hypothèses standard du secteur, les éléments suivants fournissent une indication du niveau de densité requis pour les différents usages commerciaux et de détail.

Type de service commercial ou de détail	Population approximative nécessaire pour soutenir le type*
Grande épicerie ou supermarché	10 000+
Petit magasin d'alimentation	6 000 à 8 000
Café	1 000 à 3 000
Restaurants	2 000 à 5 000+
Dépanneur	1 000 à 3 000
Nettoyeur à sec ou buanderie	2 000 à 4 000

*Une analyse supplémentaire du marché des services et des commerces de détail pourrait révéler des données légèrement différentes.

Quartier **WILLIAM BAKER**

Pour en apprendre davantage, veuillez prendre contact avec :

<p>La Société immobilière du Canada James Cox, Directeur principal, Immobilier, Ontario jcox@clc.ca ou 416 214-1304</p>	<p>OU</p>	<p>Équipe de facilitation indépendante – Swerhun Inc. Matthew Wheatley mwheatley@swerhun.com ou 416 572-4365</p>
--	-----------	---