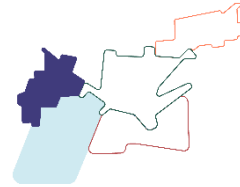


# **POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**



## Secteur Ouest – Portrait participatif



### Milieu de vie

Le secteur ouest est un milieu de vie résolument résidentiel, structuré par la proximité du lac Memphrémagog, des milieux naturels d'intérêt et des paysages emblématiques, notamment les vues sur le mont Orford. Cette relation étroite au paysage contribue largement à la qualité du cadre de vie et à l'identité paysagère du secteur.

Plusieurs équipements structurants participent également à l'animation du secteur, notamment le parc de la Plage des Cantons et le marché public de Magog, qui constituent des lieux de rassemblement importants pour les résidents et les visiteurs.

Au nord, à l'intersection de la route 112 et du chemin Southière, se trouve un pôle regroupe des commerces et services de proximité (épicerie, clinique médicale), de même que des équipements institutionnels, dont la maison des aînés et le poste de police. Par sa localisation et sa visibilité, ce secteur peut être considéré comme une entrée de ville.

Le milieu de vie bénéficie d'une accessibilité privilégiée aux espaces récréatifs et naturels. Si la majorité de la berge du lac est de propriété privée, l'accès public est assuré par des équipements structurants, tels que le parc de la Plage des Cantons et le marché public de Magog. Au nord du secteur, l'entrée principale du Marais de la Rivière-aux-Cerises, site récréotouristique d'envergure régionale, renforce la vocation de plein air et la qualité environnementale du secteur.

### Perception du citoyen

Le secteur ouest est perçu par les citoyens comme un milieu de vie de grande qualité, dont l'identité est fortement marquée par la proximité et l'accès au lac Memphrémagog, les vues sur le mont Orford, les milieux naturels intacts et la canopée significative. Les vues sur la montagne, la proximité de l'eau et la continuité de certains paysages naturels contribuent à une ambiance de villégiature en milieu urbain, jugée distinctive et identitaire.

Les quartiers résidentiels qui composent le secteur sont généralement associés à une ambiance conviviale et familiale, reliée à la proximité des parcs et espaces verts, et la sécurité des rues favorisant les déplacements actifs, tous des éléments contribuant à une vie de quartier appréciée.

### Faits saillants

- Secteur caractérisé par le lac Memphrémagog, les vues sur Orford et les milieux naturels.
- Présence d'un pôle commercial et institutionnel, jouant le rôle d'entrée de ville.
- Accès privilégié aux espaces récréatifs et naturels.
- Ambiance de villégiature conviviale et familiale.

## Cadre bâti

Le cadre bâti du secteur ouest est principalement composé de quartiers résidentiels de faible densité dominés par l'habitation unifamiliale.

La trame résidentielle du secteur est majoritairement organique, témoins d'un développement lié à la villégiature. Cette origine se reflète dans une trame cadastrale hétérogène et irrégulière, caractérisée par des lots de dimensions variables et une implantation du bâti souvent adaptée aux éléments paysagers.

Deux sous-ensembles bâtis se distinguent dans le secteur. Au sud du secteur, le tissu est composé exclusivement de maisons unifamiliales, implantées sur des terrains généralement vastes et caractérisées par la présence de milieux naturels insérés à même la trame urbaine. Ce secteur présente une canopée significative, contribuant à l'ambiance et à la qualité du cadre de vie. Le centre de plusieurs îlots est occupé par une végétation, contribuant à la continuité écologique et à la qualité paysagère du secteur.

Au centre du secteur, entre la route 112 et la plage, le cadre bâti est dominé par des ensembles d'immeubles multilogements. L'organisation spatiale de ces ensembles est fortement orientée vers le paysage, notamment en direction du lac ou du mont Orford. Ce sous-secteur se caractérise par la diminution notable de la canopée, liée à une plus grande emprise au sol des bâtiments, des surfaces de stationnement ou la conservation de vues d'intérêt.

## Perception du citoyen

Le cadre bâti du secteur ouest est généralement apprécié lorsqu'il demeure à échelle humaine, bien intégré au paysage et accompagné de végétation. Les bâtiments de faible hauteur, implantés à distance de la route, sont perçus comme contribuant positivement à la qualité visuelle et au maintien des vues structurantes.

## Faits saillants

- Secteur dont le développement est lié à la villégiature et dont le cadre bâti est adapté aux paysages.
- Deux sous-ensembles bâtis se distinguent, un ensemble de maisons unifamiliales et un ensemble de logements multiples.
- Secteur à échelle humaine, avec une végétation qui participe à ses qualités paysagères.

## Transformation du milieu

Les transformations récentes du secteur s'inscrivent dans une dynamique de consolidation et de densification ciblée, principalement à proximité de la rue Principale. Au cours des dernières années, le secteur a connu plusieurs interventions structurantes, dont la construction de la maison des aînés et le développement d'un pôle commercial.

La majorité des constructions récentes et des permis accordés, notamment en 2025, concernent l'implantation de maisons unifamiliales sur des terrains vacants ou issus de projets de reconstruction. Tout de même, les terrains situés à l'extrémité est ont récemment été développés, on y retrouve des immeubles multilogements, généralement composés de plus de six logements, contribuant à une diversification des formes résidentielles.

## Perceptions citoyennes

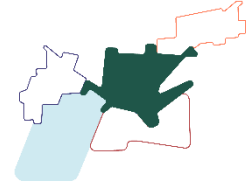
Certaines interventions récentes sont perçues comme étant mal adaptées au secteur, notamment en raison de leurs gabarits plus imposants, d'une forme architecturale peu sensible au contexte, d'un manque d'arbres et d'une présence accrue de surfaces minéralisées. La cohérence architecturale et paysagère entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant est un enjeu sensible auprès des citoyens.

Les transformations récentes suscitent également des préoccupations quant à la pression du développement immobilier sur les paysages, les milieux naturels et le caractère de villégiature, tous des éléments caractéristiques au secteur. Ils soulignent également les impacts des nouveaux projets sur la circulation et la sécurité des déplacements actifs, particulièrement le long des axes routiers structurants.

## Faits saillants

- Consolidation et densification ciblée.
- Construction de maisons unifamiliales et d'immeubles multilogements.
- De nouvelles formes bâties insensibles au contexte et sans végétation.
- Pression du développement immobilier sur les paysages et les milieux naturels.

## Secteur Centre – Portrait participatif



### Milieu de vie

Le secteur centre couvre un vaste territoire composé de plusieurs ensembles aux caractéristiques distinctives.

Deux importants axes commerciaux structurent le secteur : la rue Principale et la rue Sherbrooke. Ces axes forment le centre-ville, un pôle dynamique qui contribue fortement au caractère distinctif de Magog. Le tronçon de la rue Principale compris entre les rues Merry Nord et Sherbrooke présente une forte concentration de commerces et de services fréquentés à la fois par la clientèle locale et touristique.

La rue Sherbrooke s'apparente davantage à un tissu commercial de type suburbain. Elle se caractérise par une combinaison de bâtiments résidentiels, mixtes et commerciaux.

Malgré la présence du centre-ville, la majorité du secteur est occupée par une trame résidentielle établie, où peu de terrains vacants subsistent.

Répartis dans l'ensemble du secteur, plusieurs équipements institutionnels d'importance ponctuent la trame résidentielle. Ces équipements desservent l'ensemble de la population magogoise.

### Perception du citoyen

Le secteur est apprécié pour ses atouts naturels, son caractère historique et sa vie de quartier. Les citoyens expriment un fort sentiment d'appartenance envers le centre-ville.

Le secteur est perçu comme un milieu de vie généralement agréable et dynamique. La diversité des ambiances, la rue Principale animée et les quartiers résidentiels plus tranquilles sont particulièrement appréciés. La proximité des services, la présence d'espaces verts ainsi que la possibilité de se déplacer en transport actif contribuent fortement à la qualité du cadre de vie.

La présence du lac Memphrémagog, les paysages, les arbres matures et les équipements récréatifs renforcent également l'attrait du secteur.

Cependant, des citoyens estiment que la qualité de certains espaces publics pourrait être améliorée. Des enjeux liés à l'éclairage, à la circulation et à l'entretien des rues influencent également l'expérience quotidienne dans certaines parties du secteur.

### Faits saillants

- Un centre-ville dynamique qui contribue fortement à l'identité de Magog.
- Une trame résidentielle établie comportant peu de terrains vacants.
- Un paysage attrayant marqué par la présence d'arbres matures.

## Cadre bâti

Le secteur Centre se caractérise par un cadre bâti relativement urbain, où la densité et les hauteurs figurent parmi les plus élevées de la Ville.

La partie sud concentre les quartiers les plus anciens de Magog. Ces quartiers datant du début du XIX<sup>e</sup> siècle se distinguent par un tissu urbain serré et une architecture qui contribue au caractère identitaire du secteur. On y retrouve notamment la rue Principale, dont les bâtiments contigus avec un rez-de-chaussée commercial, forment un ensemble urbain continu et animé. Ces quartiers contrastent avec les secteurs issus de la période d'après-guerre, caractérisés par des quartiers de maisons unifamiliales, des lotissements planifiés et une trame orthogonale.

Le secteur commercial de la rue Sherbrooke est quant à lui caractérisé par des bâtiments de grand gabarit, dont l'implantation isolée laisse place à des espaces vides et de stationnements de surface.

Bien que ce secteur se distingue par son caractère urbain, il est en réalité composé de plusieurs quartiers résidentiels. Le cadre bâti de cette trame résidentielle est relativement hétérogène et témoigne de différentes périodes de développement.

Enfin, le secteur compte des ensembles résidentiels plus denses, composés d'immeubles multilogements. Ces bâtiments, généralement d'une hauteur d'environ trois étages, se distinguent par leur volumétrie plus imposante, contribuant à la diversité des formes urbaines du secteur centre.

## Perception du citoyen

Selon les citoyens, le cadre bâti du secteur présente une forte diversité, allant des bâtiments urbains plus imposants du centre aux quartiers résidentiels plus tranquilles.

Les secteurs historiques sont particulièrement appréciés pour leur charme, leur architecture ancienne et leur ambiance cohérente.

À l'inverse, certains ensembles plus récents ou de plus grands gabarits sont perçus comme moins harmonieux, soulevant des préoccupations quant à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Les citoyens expriment également un attachement marqué à la conservation des bâtiments existants, dans une perspective de préservation de l'homogénéité architecturale et du caractère distinctif du secteur.

## Faits saillants

- Un cadre bâti urbain associé à différentes époques et architectures
- Un secteur composé de plusieurs quartiers résidentiels aux formes urbaines variées

## Transformation du milieu

Le secteur centre connaît une transformation progressive de son cadre bâti, marquée par deux dynamiques de développement distinctes.

Au centre-ville, les projets récents se concentrent sur la rue Principale. Ces projets prennent la forme de bâtiments multirésidentiels mixtes, intégrant un usage commercial. Ces nouvelles constructions s'insèrent généralement dans le tissu urbain existant, et contribuent à renforcer la vitalité du centre-ville, tout en respectant les caractéristiques du cadre bâti environnant.

À l'extérieur du cœur commercial, la transformation du milieu se manifeste sous différentes formes. Plusieurs constructions récentes consistent en des maisons unifamiliales implantées dans des quartiers déjà établis, venant compléter les trames résidentielles existantes. Situé aux extrémités des quartiers établis, le développement se concentre dans de nouvelles rues, caractérisées par un cadre bâti peu dense, majoritairement composé de maisons unifamiliales.

Malgré le nombre limité de terrains vacants, le secteur pourrait connaître des transformations structurantes. Parmi celles-ci figure la requalification de l'ancien complexe industriel de la Difco, situé dans le secteur des Tisserands.

## Perceptions citoyennes

Les citoyens reconnaissent que plusieurs projets récents s'intègrent de manière harmonieuse au cadre bâti existant. Ils soulignent positivement les constructions dont l'architecture est cohérente avec le quartier et qui préservent une part significative de végétation.

Cependant, certaines préoccupations persistent quant à la qualité et à la cohérence des nouveaux développements. Les citoyens mentionnent un manque de contrôle sur l'homogénéité architecturale, ainsi que l'absence de délimitations claires pour les secteurs à valeur historique.

Certains citoyens s'inquiètent également d'une densification parfois perçue comme mal maîtrisée. Ils expriment le besoin d'une meilleure cohérence urbanistique, tant sur le plan architectural qu'environnemental, afin d'assurer un développement harmonieux et respectueux du caractère unique du secteur.

## Faits saillants

- Transformation progressive de son cadre bâti, des transformations structurantes à venir
- Inquiétudes quant à une densification parfois mal maîtrisée

## Secteur Sud – Portrait participatif

### Milieu de vie

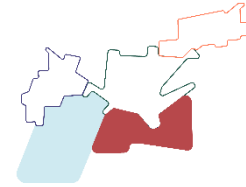
Bordé au nord par la rivière Magog et le centre-ville, le secteur présente une vocation majoritairement résidentielle. La trame urbaine s'organise autour de deux quartiers résidentiels, chacun structuré autour d'équipements collectifs, dont une école située au centre.

Le tissu urbain est ponctué par deux concentrations de bâtiments commerciaux : la rue Principale à l'est, et la rue Merry Sud à l'ouest. On y retrouve quelques commerces implantés dans un tissu urbain mixte, contribuant à une offre de services de proximité.

Le paysage du secteur se distingue par plusieurs éléments caractéristiques, dont le lac Memphrémagog, bien qu'aucun accès public direct à l'eau ne soit présent dans ce secteur. La rivière Magog, bordée par deux grands parcs, contribue également à la qualité du milieu, même si sa présence demeure parfois moins perceptible dans le paysage.

Le mont Orford constitue un repère visuel important. Plusieurs perspectives depuis le secteur offrent des vues dégagées vers la montagne, une qualité paysagère accentuée notamment par la topographie du territoire.

Le secteur comprend également d'importantes superficies de terrains vacants, principalement situées en périphérie du territoire et à proximité de la limite du périmètre urbain. Ces espaces représentent un potentiel de développement futur.



Enfin, la densité de la canopée varie selon les secteurs. Elle est particulièrement élevée sur les terrains vacants et relativement denses au cœur de certains îlots plus anciens où la végétation mature est bien implantée. À l'inverse, les secteurs comprenant des constructions plus récentes présentent généralement une couverture arborée plus faible.

### Perception du citoyen

Les citoyens perçoivent le secteur sud comme un milieu de vie tranquille, sécuritaire et familial, caractérisés d'une forte présence de parcs, et d'une qualité de vie liée à la proximité de la nature. L'ambiance de quartier, l'accès aux écoles et les différentes possibilités de déplacement en transport actif sont particulièrement appréciés.

La proximité avec le centre-ville dynamique, combinée au caractère calme du secteur, constitue également un atout important. Toutefois, plusieurs citoyens soulignent un manque de services et de commerces dans le secteur.

### Faits saillants

- Secteur tranquille et familial, à proximité du centre-ville et d'espaces naturels.
- Topographie qui accentue les vues paysagères, notamment sur le mont Orford

## Cadre bâti

Le cadre bâti du secteur Sud est composé de plusieurs sous-ensembles présentant des caractéristiques distinctes.

À la limite ouest du secteur, le long de la rive du lac Memphrémagog, le front bâti se caractérise par une composition plus disparate, tant par la forme des bâtiments que par leur hauteur et leur implantation. La trame urbaine y est plus variée et organique. Ce secteur accueille la plus grande diversité de formes bâties, incluant des habitations unifamiliales, des immeubles multilogements ainsi que certaines fonctions commerciales.

La majorité du secteur est structurée par une trame résidentielle relativement orthogonale, comportant toutefois certaines variantes. La forme bâtie est étroitement liée aux périodes de construction, associée à des quartiers relativement homogènes.

Les ensembles issus de l'après-guerre sont principalement composés de maisons unifamiliales d'un étage, caractéristiques des banlieues.

Les quartiers construits plus récemment présentent des bâtiments de deux étages, dont l'emprise au sol est plus importante. Dans ce cadre bâti relativement uniforme, on retrouve toutefois une diversité de typologies résidentielles, incluant des habitations isolées, jumelées ainsi que certains bâtiments multifamiliaux.

## Perception du citoyen

Dans l'ensemble, les citoyens valorisent la variété des formes résidentielles qui composent les quartiers.

Les secteurs plus anciens sont perçus comme chaleureux, bien intégrés et cohérents. Dans les nouveaux développements, la diversité architecturale et la taille convenable des terrains sont appréciées, de même que certaines règles qui encouragent le maintien de bandes végétalisées.

Toutefois, plusieurs résidents expriment des inquiétudes quant à l'absence d'une véritable cohérence architecturale, à la présence de maisons trop uniformes, à un excès de stationnements et à une architecture parfois jugée déconnectée de l'identité de Magog.

## Faits saillants

- Cadre bâti composé de plusieurs sous-ensembles résidentiels
- Diversité des formes bâties liée aux différentes périodes de développement
- Préoccupations citoyennes concernant la cohérence architecturale

## Transformation du milieu

Le secteur sud a connu plusieurs transformations au cours des dernières années, marquées notamment par l'ouverture de nouvelles rues et la construction de bâtiments résidentiels.

Ces interventions récentes contribuent à une diversité de gabarits bâtis et de formes d'implantation. Ces transformations s'organisent généralement en sous-ensembles relativement homogènes, correspondant à différentes phases de développement du secteur. Chaque sous-ensemble présente ainsi des caractéristiques propres en matière de typologie résidentielle, de densité et d'organisation de la trame urbaine.

Les constructions récentes se distinguent principalement par des formes bâties plus denses que celles du tissu résidentiel plus ancien. On y retrouve notamment des maisons en rangée ainsi que des bâtiments multirésidentiels de 4 à 6 logements.

Ces nouveaux projets sont généralement implantés à l'extrémité du tissu urbain, contribuant à l'expansion progressive du secteur.

### Faits saillants

- Transformations résidentielles importantes au cours des dernières années
- Développement de nouvelles rues et projets résidentiels plus denses
- Préoccupations citoyennes liées à la perte de végétation et à l'intégration des nouveaux projets

## Perceptions citoyennes

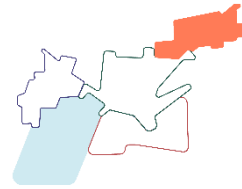
Les citoyens reconnaissent certaines réussites dans les projets récents, notamment la présence de maisons de ville, de jumelés et l'évolution positive de certaines normes d'aménagement paysager favorisant une meilleure intégration au milieu.

Toutefois, plusieurs préoccupations demeurent concernant les développements récents. Les citoyens soulignent notamment la perte de végétation, les coupes d'arbres importantes près des rives et l'absence d'aménagement visant un accès public à la rivière.

La difficulté d'harmoniser certains projets avec le caractère existant du quartier et l'hétérogénéité architecturale contribuent également à une perception parfois mitigée des transformations récentes.

Plusieurs citoyens souhaitent que les futurs développements accordent une plus grande importance à la conservation des milieux naturels et à une meilleure cohérence architecturale. Selon eux, le développement futur devrait également renforcer les liens avec l'identité paysagère et la topographie du secteur.

## Secteur Nord – Portrait participatif



### Milieu de vie

Le secteur Nord est situé à l'intersection des autoroutes 10 et 55, qui constituent une importante barrière physique. La rue Sherbrooke traverse et structure une grande partie du secteur, agissant comme principal axe commercial et de circulation.

Le paysage urbain est marqué par la présence de commerces de grande superficie, généralement implantés en retrait de la rue et isolés les uns des autres, et entourés de vastes aires de stationnement. Cette configuration crée un tissu urbain perméable et contribue à un environnement fortement minéralisé.

Au nord de l'autoroute se trouve le secteur d'Omerville, ancienne municipalité aujourd'hui intégrée à la Ville de Magog. Ce quartier conserve néanmoins une identité propre et un fort sentiment d'appartenance chez ses résidents. Le milieu de vie y est principalement résidentiel et s'organise autour d'équipements de proximité, notamment une école et un parc sportif.

À l'extrémité nord-est du secteur se déploie une vaste zone récréative comprenant notamment un terrain de camping et un terrain de golf.

Le secteur se caractérise également par la présence d'importantes superficies de terrains vacants boisés. Ces espaces sont parfois utilisés de manière informelle par les résidents du secteur. Par ailleurs, ce secteur constitue le seul du territoire qui ne bénéficie pas d'un accès de proximité à un vaste parc naturel.

### Perception du citoyen

Les citoyens perçoivent le secteur nord comme un milieu de vie paisible, sécuritaire et fortement familial, caractérisé par un fort sentiment de communauté et des relations de voisinage étroites.

La présence de nature renforce le sentiment de calme et de qualité de vie, tout comme l'accès à un parc apprécié des familles. Les citoyens démontrent par ailleurs une forte mobilisation à l'égard de la qualité de leur milieu de vie.

Certains enjeux sont soulevés, notamment la difficulté de stationnement à proximité des équipements sportifs ainsi que la connectivité limitée vers les commerces et services situés le long de la rue Sherbrooke.

Les milieux naturels, dont les terrains identifiés comme vacants, sont particulièrement valorisés par les citoyens. Ils agissent à la fois de zone tampon avec l'autoroute et d'espace récréatif informel. Leur possible développement soulève ainsi des préoccupations importantes quant à la préservation des espaces naturels.

### Faits saillants

- Structuré par d'importants axes de transport
- Un fort sentiment de communauté (Omerville)

## Cadre bâti

Le cadre bâti du secteur Nord est composé de plusieurs sous-ensembles présentant des caractéristiques distinctes.

Le secteur d'Omerville constitue un ensemble distinct sur le plan urbain. Le tissu urbain correspond à un quartier résidentiel suburbain, majoritairement composé de maisons unifamiliales implantées sur des lots de dimensions variables. Cette forme urbaine contribue au caractère tranquille et à la faible densité du quartier.

La rue Sherbrooke se distingue quant à elle par un tissu commercial à caractère fortement suburbain. Celui-ci est marqué par de grands lots, des bâtiments de grand gabarit et d'importantes superficies libres principalement occupées par des stationnements ou laissées vacantes. Cette organisation spatiale génère un paysage urbain fragmenté.

À l'est de la rue Sherbrooke, un développement résidentiel plus récent se caractérise par un tissu urbain plus compact, composé de lots étroits et de petites marges latérales.

Au sud de l'autoroute 55, deux tissus urbains distincts cohabitent. Le premier présente une trame plus organique qui s'apparente à celle d'un ancien secteur de villégiature. Le second à un quartier plus récent, actuellement en développement, où l'on retrouve également une trame organique, mais plus resserrée, accompagnée de bâtiments résidentiels de densité légèrement plus élevée.

## Perception du citoyen

Les résidents valorisent le cadre bâti composé majoritairement de maisons unifamiliales sur de grands terrains, ce qui contribue à la tranquillité et à l'identité du secteur.

L'architecture existante est généralement perçue comme agréable, variée et bien intégrée au paysage naturel. La présence d'arbres matures, lorsqu'ils sont conservés, constitue aussi un atout fort.

En revanche, les citoyens jugent que le cadre bâti manque parfois de diversité, tant en types de logements qu'en formes architecturales.

De manière générale, les citoyens souhaitent maintenir un milieu bâti cohérent, verdoyant et de faible densité, tout en améliorant la sécurité et la qualité des aménagements urbains.

## Faits saillants

- Des ensembles résidentiels homogènes
- Un tissu commercial à caractère fortement suburbain

## Transformation du milieu

Le secteur nord a connu certaines transformations au cours des dernières années, bien que celles-ci n'aient généralement pas entraîné de changement important dans les milieux établis.

Le long de la rue Sherbrooke, le cadre bâti s'est progressivement renouvelé par l'ajout ou la reconstruction de bâtiments commerciaux. La rue est ainsi caractérisée par les vestiges d'une trame résidentielle plus ancienne. Ce corridor se distingue ainsi par une diversité de périodes de construction, contrairement aux secteurs résidentiels environnants qui se sont plutôt développés par phases successives.

Le secteur d'Omerville a connu relativement peu de nouvelles constructions au cours des dernières années, conservant ainsi un cadre bâti largement issu de périodes de développement antérieures.

À l'inverse, au sud de l'autoroute 55, un nouveau quartier résidentiel est actuellement en développement. Ce secteur connaît une transformation progressive du milieu, alors que les nouvelles constructions, principalement composées de maisons unifamiliales, prennent place dans un milieu boisé graduellement urbanisé.

## Perceptions citoyennes

Les transformations suscitent aussi de fortes préoccupations. La circulation, déjà jugée problématique, est perçue comme un enjeu important qui risque de s'aggraver. Le déboisement, l'abattage d'arbres matures et la pression sur les milieux naturels sont des enjeux fréquemment mentionnés.

Les citoyens s'inquiètent également du manque d'espaces verts supplémentaires, de la rareté des logements abordables, de l'absence de diversité des typologies et de l'insuffisance des infrastructures pour les déplacements actifs. Enfin, la congestion autour de la rue Saint-Jacques et des parcs, le manque de stationnements et des tensions entre croissance démographique et préservation du milieu naturel alimentent une perception d'un secteur fragile face à la transformation.

## Faits saillants

- Un cadre bâti commercial progressivement renouvelé
- Deux réalités : peu de nouvelles constructions résidentielles au nord de l'autoroute, un nouveau quartier résidentiel en développement au sud